



**RELATÓRIO BASE
GRUPO: SUBTEMA INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA HABITAÇÃO**

13º CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

TEMA: PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

SUBTEMAS: PROGRAMAS DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA HABITAÇÃO

DATA: 19/08/2023

NOTA: As 40 propostas recebidas nas Pré Conferências foram separadas nos dois subtemas da 13ª Conferência: “PROGRAMAS DE HABITAÇÃO” e “INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA HABITAÇÃO”. Algumas das propostas podiam ser enquadradas em mais de um tema, ou não faziam parte de nenhum dos dois, e foram enquadradas numa categoria à parte: “DIVERSOS/MAIS DE UM TEMA”. Posteriormente, foram agrupadas por assunto, para facilitar a discussão nos dois grupos (programas habitacionais e instrumentos urbanísticos).

O grupo de programas habitacionais discutiu e votou tanto as propostas enquadradas como PROGRAMAS DE HABITAÇÃO (em amarelo) quanto as propostas enquadradas em MAIS DE UM TEMA (em cinza). As propostas enquadradas como INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS não foram discutidas ou votadas pelo grupo. Dentro das discussões do grupo, algumas propostas foram compiladas e posteriormente votadas. As 10 propostas mais votadas compõem o relatório base do grupo do subtema de Instrumentos Urbanísticos, que segue abaixo. O registro completo de votos por proposta e compilações de propostas realizadas no grupo estão no fim do documento.

**GRUPO SUBTEMA INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA HABITAÇÃO - RELATÓRIO BASE
– 10 propostas mais votadas:**

- 1. Ampliação das áreas de ZEIS e revogação imediata do artigo 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como do artigo 76 do Plano Diretor, que passaram a permitir alteração de uso de ZEIS mediante pagamento. Construir nas áreas de ZEIS públicas vazias ou ocupadas por outros usos, em vez de permitir alteração de uso dessas áreas, usando como argumento o fato de que estão vazias por muito tempo. Garantir que ZEIS tenham destinação exclusiva para HIS; (PROPOSTA 5 CENTRO) = 19 VOTOS*
- 2. Manter e ampliar o banco de terras e imóveis municipal; manter ZEIS com uso exclusivo para HIS e prioritariamente aos cadastrados no CMH; com atendimento dos movimentos de moradia da área continental com maior agilidade; (COMPILAÇÃO PROPOSTA 7 LESTE E PROPOSTA 8 CONTINENTAL) = 18 VOTOS*
- 3. Moradias para a faixa 1 do PMCMV no terreno da Vila Santa Casa (ZEIS de propriedade do Município) e no terreno da União (tripa) gravado como ZEIS na Av. Cons. Nébias ao lado da Unisantos, pois a PMS recebeu este terreno gratuitamente da União em 2011 e por duas vezes perdeu o prazo para construir. Em caso de impossibilidade de construção pelo Poder público, que seja feita a cessão gratuita para os movimentos de moradia construírem no sistema de autogestão; (COMPILAÇÃO PROPOSTAS NOROESTE 1 E 3) = 18 VOTOS*

4. *Inclusão de todos os imóveis identificados como cortiços na ZEIS 3 e autorizar a demolição de cortiços somente após a transferência da população residente para empreendimentos de HIS, nos termos da Lei de ZEIS; (PROPOSTA 1 CENTRO) = 17 VOTOS*
5. *Transparência do cadastro e informatização para cruzamento de dados, registro das lideranças, senha de acesso para inclusão e exclusão de informações, com responsabilização jurídica das lideranças por tais atos, mais controle e transparência sobre o cadastro do CMH, cadastro digital, com interface com outras propostas; (PROPOSTA 8 LESTE) = 16 VOTOS*
6. *Destinação ao FINCOHAP do valor devolvido anualmente para a prefeitura pela Câmara Municipal e de 5% dos recursos do IPTU do Porto, com projetos e orçamento para construção das unidades habitacionais. Que conste na lei orçamentária um percentual para moradia, podendo ser proposto pelo Executivo ou pelo Legislativo; (COMPILAÇÃO PROPOSTAS 2 E 4 MORROS E PROPOSTA 8 NOROESTE) = 16 VOTOS*
7. *Aprimoramento da equipe de trabalho social (assistente social) permanente da COHAB, para atuar com habitação no município de Santos, obedecendo à Portaria nº 21/2014 do Ministério das Cidades, com trabalho social (pós ocupação) nos empreendimentos entregues para evitar a saída das famílias e a venda das unidades de forma contínua, com visitas constantes (pela área social COHAB) e criação de grupo de trabalho jurídico imparcial que acompanhe as pessoas que estão sendo alocadas para os novos conjuntos habitacionais; (COMPILAÇÃO PROPOSTA 3 CENTRO, PROPOSTA 2 NOROESTE E PROPOSTA 6 MORROS) = 15 VOTOS*
8. *Que seja priorizado pelo município o atendimento habitacional das famílias que estão no Monte Cabrão em áreas de domínio da pista - Rio/Santos (DER) há mais de 40 anos e que estão ameaçadas de despejo, tendo em vista a promessa do Governo Estadual de doação de terreno 3.000m² às famílias; (PROPOSTA 2 CONTINENTAL) = 14 VOTOS*
9. *Assistência técnica: escritório público de arquitetura e engenharia para assistência técnica; Banco público de materiais de construção; Previsão de recursos para pagamento de estagiários para ATHIS, em parcerias com Universidades e escritórios modelo de arquitetura; melhoria das habitações precárias por meio de parcerias público populares, com equipe multidisciplinar; e oferecer cursos de capacitação/orientação para as famílias moradoras de áreas de risco ou degradadas; prestação de serviço de assistência técnica para movimentos de moradia; (COMPILAÇÃO PROPOSTA 3 LESTE E PROPOSTA 4 CONTINENTAL) = 13 votos*
10. *Criação de uma Secretaria Municipal de Habitação, com recursos próprios (orçamento) e Conselho Gestor para FINCOHAP e/ou respectivo fundo, criação de plano municipal para financiamento de unidades em áreas com melhor infraestrutura urbana (intermediária, centro etc.); (PROPOSTA 1 LESTE) = 11 VOTOS*

A proposta abaixo, apesar de discutida no grupo, não foi colocada em votação. O caso foi discutido com a equipe, e decidiu-se por incluí-la no Relatório Base para votação na plenária:



13ª CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

1. Estimular a criação de Termos Territoriais Coletivos como alternativa para a garantia da permanência e acessibilidade de moradia para populações vulnerabilizadas, ampliando a compreensão sobre o modelo e as possibilidades de sua implementação em Santos; (PROPOSTA 8 CENTRO)

Santos, 22 de agosto de 2023.

**COMISSÃO ORGANIZADORA DA 13ª CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO –
CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SEDURB

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA



REGISTRO COMPLETO DE VOTOS E COMPILAÇÕES DE PROPOSTAS – GRUPO SUBTEMA INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA HABITAÇÃO

LEGENDA:

PROGRAMAS DE HABITAÇÃO

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA HABITAÇÃO

DIVERSOS OU MAIS DE UM TEMA

PROPOSTA COMPILADA

ASSUNTOS:

SECRETARIA DE HABITAÇÃO/CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

1. Criação de uma Secretaria Municipal de Habitação, com recursos próprios (orçamento) e Conselho Gestor para FINCOHAP e/ou respectivo fundo, criação de plano municipal para financiamento de unidades em áreas com melhor infraestrutura urbana (intermediária, centro etc.); (PROPOSTA 1 LESTE) = 11 VOTOS
2. Manter e fortalecer o Conselho Municipal de Habitação; (PROPOSTA 4 CENTRO) = 0 VOTOS

MANUTENÇÃO E AMPLIAÇÃO DE ZEIS

3. ~~Manter e ampliar o banco de terras e imóveis municipal; manter ZEIS com uso exclusivo para HIS e prioritariamente aos cadastrados no CMH;~~ (PROPOSTA 7 LESTE) COMPILADA COM PROPOSTA 8 CONTINENTAL

COMPILAÇÃO PROPOSTA 7 LESTE COM PROPOSTA 8 CONTINENTAL:

Manter e ampliar o banco de terras e imóveis municipal; manter ZEIS com uso exclusivo para HIS e prioritariamente aos cadastrados no CMH; com atendimento dos movimentos de moradia da área continental com maior agilidade; = 18 VOTOS

4. Ampliação das áreas de ZEIS e revogação imediata do artigo 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como do artigo 76 do Plano Diretor, que passaram a permitir alteração de uso de ZEIS mediante pagamento. Construir nas áreas de ZEIS públicas vazias ou ocupadas por outros usos, em vez de permitir alteração de uso dessas áreas, usando como argumento o fato de que estão vazias por muito tempo. Garantir que ZEIS tenham destinação exclusiva para HIS; (PROPOSTA 5 CENTRO) = 19 votos
5. Não” ao repasse das áreas da União aos empreendimentos particulares; (PROPOSTA 5 CONTINENTAL) = 0 votos

CORTIÇOS

6. Inclusão de todos os imóveis identificados como cortiços na ZEIS 3 e autorizar a demolição de cortiços somente após a transferência da população residente para empreendimentos de HIS, nos termos da Lei de ZEIS; (PROPOSTA 1 CENTRO) = 17 votos



7. Transformar o terreno dos Correios na Rua Silva Jardim em ZEIS e construir moradias para os moradores de cortiços; (PROPOSTA 5 NOROESTE) = 2 votos

PROGRAMAS HABITACIONAIS

8. Estratégia para atendimento das diferentes demandas habitacionais, com priorização de atendimento em ordem cronológica para as pessoas cadastradas, estabelecendo cotas, especialmente para movimentos de moradia (30%), pessoas que pagam aluguel, mulheres chefes de família, pessoas em situação de rua, além de projetos com diferentes tipologias para as famílias de HIS, integrando comércios e serviços nos projetos, bem como adequação das tabelas de financiamento de habitação social e produção de HIS a baixo custo/custo zero, com acessibilidade e mobilidade nos conjuntos habitacionais; (PROPOSTA 1 LESTE) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

9. Agilizar o Projeto Habitacional na área continental e que qualquer projeto habitacional no Conselho Municipal de Habitação (CMH) deverá convocar as lideranças locais para discutir o mesmo; (PROPOSTA 1 CONTINENTAL) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

10. Que seja priorizado pelo município o atendimento habitacional das famílias que estão no Monte Cabrão em áreas de domínio da pista - Rio/Santos (DER) há mais de 40 anos e que estão ameaçadas de despejo, tendo em vista a promessa do Governo Estadual de doação de terreno 3.000m² às famílias; (PROPOSTA 2 CONTINENTAL) = 14 votos

11. Que seja garantida a destinação da área destinada aos conjuntos habitacionais do Caruara para implantação de projetos habitacionais de interesse social (HIS); - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

12. Atendimento dos movimentos de moradia da área continental com maior agilidade; (PROPOSTA 8 CONTINENTAL) COMPILADA COM PROPOSTA 7 LESTE

COMPILAÇÃO DA PROPOSTA 7 LESTE COM PROPOSTA 8 CONTINENTAL:

Manter e ampliar o banco de terras e imóveis municipal; manter ZEIS com uso exclusivo para HIS e prioritariamente aos cadastrados no CMH; com atendimento dos movimentos de moradia da área continental com maior agilidade; = 18 votos

13. Moradias para a faixa 1 do PMCMV no terreno da União (tripa) gravado como ZEIS na Av. Cons.Nébias ao lado da Unisantos, pois a PMS recebeu este terreno gratuitamente da União em 2011 e por duas vezes perdeu o prazo para construir. Em caso de impossibilidade de construção pelo Poder público, que seja feita a cessão gratuita para os movimentos de moradia construírem no sistema de auto-gestão; (PROPOSTA 1 NOROESTE) - COMPILADA

14. Faixa 1 PMCMV para o terreno da Vila Santa Casa (ZEIS de propriedade do Município); (PROPOSTA 3 NOROESTE) - COMPILADA

COMPILAÇÃO DAS PROPOSTAS 1 E 3 NOROESTE:

Moradias para a faixa 1 do PMCMV no terreno da Vila Santa Casa (ZEIS de propriedade do Município) e no terreno da União (tripa) gravado como ZEIS na Av. Cons.Nébias ao lado da Unisantos, pois a PMS recebeu este terreno gratuitamente da União em 2011 e por duas vezes



perdeu o prazo para construir. Em caso de impossibilidade de construção pelo Poder público, que seja feita a cessão gratuita para os movimentos de moradia construírem no sistema de autogestão; = 18 votos

15. Unidades habitacionais com qualidade a custo zero (PAC MCMV) ou baixo custo, com prestações que afetem no máximo 10% do salário mínimo. Revisão da tabela de financiamento; (PROPOSTA 3 MORROS) = 0 votos

16. Que sejam destinados os empreendimentos declarados pelo município como HIS ou que sejam de provisão de produção privada para os movimentos de moradia organizados; que seja feita a divulgação no CMH e que os projetos sejam elaborados em até 15 andares; (PROPOSTA 5 MORROS) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

17. Que os empreendimentos Risco 2 e Risco 3 contemplem os membros movimentos de moradia do Morro ou que pagam aluguel; (PROPOSTA 7 MORROS) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

18. Que o município tenha autonomia para destinar seus novos empreendimentos e moradias com a listagem de inscritos no CMH, através de verba municipal, estadual e federal. Deverá ser incluído em um acordo com o órgão cedente de verba o direito de 60% de todos os empreendimentos na Baixada para os movimentos. (PROPOSTA 8 MORROS) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

PESSOAS QUE MORAM DE ALUGUEL

19. Priorizar também as famílias que moram de aluguel e vivem em vulnerabilidade social; (PROPOSTA 6 CONTINENTAL) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

20. Garantir um plano que adiante as moradias para dar acesso para pessoas terem direito às mesmas, não somente para quem mora em área de risco ou em palafitas, mas também para quem mora de aluguel e deseja e sonha em ter sua casa própria; (PROPOSTA 4 NOROESTE) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

21. Que os munícipes residentes ou que trabalhem em Santos há pelo menos dois anos, que pagam aluguel e que, por isso, não conseguem juntar dinheiro para dar entrada na compra de imóveis, possam adquirir o primeiro imóvel sem necessidade de entrada, desde que comprovada a baixa renda; (PROPOSTA 6 CENTRO) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

22. Que pessoas que pagam aluguel não sejam inseridas em projetos de locação social, e sim em programas direcionados à casa própria; (PROPOSTA 7 NOROESTE) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

CADASTRO HABITACIONAL

23. Transparência do cadastro e informatização para cruzamento de dados, registro das lideranças, senha de acesso para inclusão e exclusão de informações, com responsabilização jurídica das lideranças por tais atos, mais controle e transparência sobre o cadastro do CMH, cadastro digital, com interface com outras propostas; (PROPOSTA 8 LESTE) = 16 votos



24. Que haja sorteio geral do cadastro para novos empreendimentos em espaço público no telão para maior transparência do cidadão santista; (PROPOSTA 1 MORROS) = 0 votos

LOCAÇÃO SOCIAL

25. Implantar programa de locação social, com assistência social à moradia e prazo para regulamentação em até 01 ano; (PROPOSTA 4 LESTE) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

26. Locação social associada e direcionada para pessoas que pagam aluguel, ou em situação de rua, pessoas com deficiência, com doenças patológicas graves, idosos e áreas de risco, e que as lideranças de habitação do cadastro repassem essas listagens para projetos pelo CMH para sua aprovação; caso tenham pessoas nestas vulnerabilidades sociais, que sejam beneficiados ao cadastro com prioridade; (PROPOSTA 2 CENTRO) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

27. O prédio público da saúde (edifício Jabaquara) na rua Gonçalves Dias poderia ser utilizado como locação social e também o prédio da cooperativa (abandonado) à Rua Campos Salles (perto do Bom Prato) na Rua do Canal. Excelente para locação social; (PROPOSTA 7 CENTRO) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

28. Otimizar e fomentar os processos de regularização fundiária, promover melhorias habitacionais, urbanísticas e de saneamento básico; (PROPOSTA 6 LESTE) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

29. Ampliar o processo de regularização fundiária na área continental; (PROPOSTA 3 CONTINENTAL) - DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

PÓS OCUPAÇÃO/ACOMPANHAMENTO SOCIAL E JURÍDICO

30. Aprimoramento da equipe de trabalho social (assistente social) permanente da COHAB, para atuar com habitação no município de Santos, obedecendo à Portaria nº 21/2014 do Ministério das Cidades; (PROPOSTA 3 CENTRO) - COMPILADA

31. Criação de grupo de trabalho jurídico imparcial que acompanhe as pessoas que estão sendo alocadas para os novos conjuntos habitacionais; (PROPOSTA 2 NOROESTE) - COMPILADA

32. Que haja trabalho social (pós ocupação) nos empreendimentos entregues para evitar a saída das famílias e a venda das unidades de forma contínua, com visitas constantes (pela área social COHAB); (PROPOSTA 6 MORROS) - COMPILADA

COMPILAÇÃO DA PROPOSTA 3 CENTRO, PROPOSTA 2 NOROESTE E PROPOSTA 6 MORROS:

Aprimoramento da equipe de trabalho social (assistente social) permanente da COHAB, para atuar com habitação no município de Santos, obedecendo à Portaria nº 21/2014 do Ministério das Cidades, com trabalho social (pós ocupação) nos empreendimentos entregues para evitar a saída das famílias e a venda das unidades de forma contínua, com visitas constantes (pela área social COHAB) e criação de grupo de trabalho jurídico imparcial que acompanhe as pessoas que estão sendo alocadas para os novos conjuntos habitacionais; = 15 VOTOS



33. Fim da venda de imóveis sociais dos conjuntos habitacionais com criação de lei, para os moradores conseguirem se manter na habitação, para haver, além da conquista, a permanência, com controle e fiscalização adequadas para todas as pessoas que sejam contempladas; (PROPOSTA 6 NOROESTE) = 0 votos

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

34. Assistência técnica: escritório público de arquitetura e engenharia para assistência técnica; Banco público de materiais de construção; Previsão de recursos para pagamento de estagiários para ATHIS, em parcerias com Universidades e escritórios modelo de arquitetura; melhoria das habitações precárias por meio de parcerias público populares, com equipe multidisciplinar; (PROPOSTA 3 LESTE) - COMPILADA

35. Oferecer cursos de capacitação/orientação para as famílias moradoras de áreas de risco ou degradadas e prestação de serviço de assistência técnica para movimentos de moradia; (PROPOSTA 4 CONTINENTAL) - COMPILADA

COMPILAÇÃO DA PROPOSTA 7 LESTE COM PROPOSTA 8 CONTINENTAL:

Assistência técnica: escritório público de arquitetura e engenharia para assistência técnica; Banco público de materiais de construção; Previsão de recursos para pagamento de estagiários para ATHIS, em parcerias com Universidades e escritórios modelo de arquitetura; melhoria das habitações precárias por meio de parcerias público populares, com equipe multidisciplinar; e oferecer cursos de capacitação/orientação para as famílias moradoras de áreas de risco ou degradadas; prestação de serviço de assistência técnica para movimentos de moradia. = 13 VOTOS

RECURSOS (\$)

36. Projetos e orçamento para construção das unidades habitacionais. Que conste na lei orçamentária um percentual para moradia, podendo ser proposto pelo Executivo ou pelo Legislativo; (PROPOSTA 8 NOROESTE) - COMPILADA

37. Obrigatoriedade da destinação do valor devolvido anualmente para a prefeitura pela Câmara Municipal para o Fundo Municipal de Habitação (Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP); (PROPOSTA 2 MORROS) - COMPILADA

38. Destinação de 5% dos recursos do IPTU do Porto ao Fundo Municipal de Habitação (Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP); (PROPOSTA 4 MORROS) - COMPILADA

COMPILAÇÃO PROPOSTAS 2 E 4 MORROS E PROPOSTA 8 DA NOROESTE:

Destinação ao FINCOHAP do valor devolvido anualmente para a prefeitura pela Câmara Municipal e de 5% dos recursos do IPTU do Porto, com projetos e orçamento para construção das unidades habitacionais. Que conste na lei orçamentária um percentual para moradia, podendo ser proposto pelo Executivo ou pelo Legislativo; = 16 VOTOS

DIVERSOS

39. Estimular a criação de Termos Territoriais Coletivos como alternativa para a garantia da permanência e acessibilidade de moradia para populações vulnerabilizadas, ampliando a compreensão sobre o modelo e as possibilidades de sua implementação em Santos; (PROPOSTA 8 CENTRO) = NÃO VOTADA NO GRUPO. COLOCADA EM VOTAÇÃO NA PLENÁRIA FINAL



13ª CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

40. Integração de políticas públicas com o PMH, em especial o plano de mudanças climáticas, mobilidade urbana, assistência social e plano de trabalho social intersetorial que consiga promover processos de geração de renda e inserção no mercado de trabalho; (PROPOSTA 5 LESTE)
DISCUTIDA SOMENTE NO GRUPO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

