

OFICINA PREPARATÓRIA PARA 13ª CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

2023



INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

ART. 45 DO PLANO DIRETOR – LC 1181/2022

PLANEJAMENTO FINANCEIRO (\$\$\$)

- Plano Plurianual – PPA (I)
- Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual - LDO, LOA (IV)
- Gestão Orçamentária Participativa (V)
- Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC (IX,m)
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU (IX,m)
- Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV (IX, x)

FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC (IX, i)
- Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo (VIII, a)
- Arrecadação de imóveis abandonados (IX, u)

PLANEJAMENTO TERRITORIAL

- parcelamento do uso e ocupação do solo – PD, LUOS (II)
- planos, programas e projetos setoriais (ex: PMH) (VI)
- operações urbanas consorciadas (VII, o)

DIREITO À HABITAÇÃO

- desapropriação (IX, a)
- instituição de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (IX, f)
- Concessão de Direito Real de Uso – CDRU (IX, g)
- Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM – IX,h)
- usucapião especial de imóvel urbano (IX, j)
- direito de preempção (IX, k)
- regularização fundiária (IX, p)
- Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS (IX, q)
- demarcação urbanística para fins de regularização fundiária (IX, s)
- consórcio imobiliário (IX, t)

OUTROS

- zoneamento Ambiental (III)
- planos de desenvolvimento econômico e social (VII)
- incentivos e benefícios fiscais e financeiros (VIII, c)
- contribuição de melhoria (VIII, b)
- servidão administrativa (IX, b)
- limitações administrativas (IX, c)
- tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano (IX, d)
- instituição de unidades de conservação (IX, e)
- direito de superfície (IX, l)
- Transferência do Direito de Construir – TDC (IX, n)
- referendo e plebiscito (IX, r)
- recuperação de áreas degradadas (IX, v)
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA (IX, x)

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

ART. 45 DO PLANO DIRETOR – LC 1181/2022

PLANEJAMENTO FINANCEIRO (\$\$\$)

Plano Plurianual – PPA (a cada 4 anos)
diretrizes, objetivos e metas de médio prazo da administração pública

Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO (anual)
políticas públicas e respectivas prioridades do PPA para o ano seguinte

Lei Orçamentária Anual – LOA (anual)
estimar a receita e fixar a programação das despesas para o exercício financeiro

Gestão orçamentária participativa
população discute e decide sobre o orçamento público e as políticas públicas, e faz o levantamento das necessidades de seu setor para discutir as prioridades de acordo com o orçamento do município

Outorga Onerosa do Direito de Construir
pagamento exigido para construir acima do limite construtivo básico definido na lei de uso do solo



Outorga Onerosa de Alteração de Uso
pagamento exigido para alterar o uso de áreas com uso específico (ex: alteração de NIDES, ZEIS)

Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)
Medidas mitigadoras (diminuir o impacto do empreendimento) e medidas compensatórias (\$\$\$) – (compensação financeira ou urbanística pelos impactos que não é possível diminuir ou impedir) - **COMAIV**

FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

(ARTIGOS 46 A 56 DO PLANO DIRETOR)

CAGIEC

Para garantir o cumprimento da função social da propriedade, a Constituição Federal de 88 e o Estatuto da Cidade estabelecem três instrumentos urbanísticos, que devem ser aplicados sucessivamente:

1- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);

2- IPTU Progressivo no Tempo;

3- Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

1



PEUC

2



IPTU Progressivo

3



Desapropriação

FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

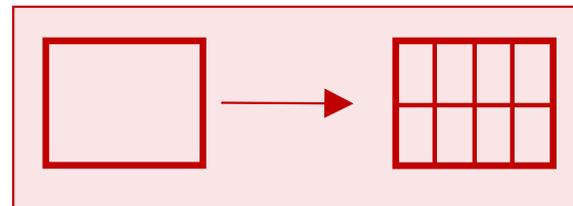
(ARTIGOS 46 A 56 DO PLANO DIRETOR)

CAGIEC

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

P – Parcelamento

(a subdivisão da gleba em lotes)



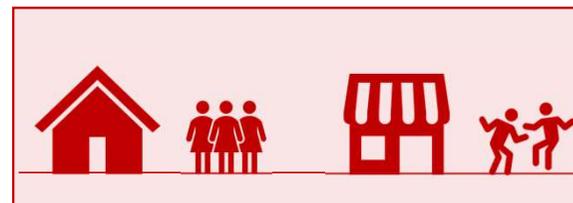
E – Edificação

(construção de um edifício)



U – Utilização

(dar uso ao imóvel)



C – Compulsórios

(de forma obrigatória)

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

Ou seja, o PEUC é a obrigação de dividir uma gleba não edificada em lotes, edificar um lote vazio ou subutilizado ou dar uso a um imóvel edificado, porém desocupado

Por qual motivo?

Para evitar que os imóveis incluídos em áreas onde já existe infraestrutura de transporte, saneamento, equipamentos e serviços públicos fiquem vazios

Onde pode ser aplicado?

O Plano Diretor municipal define 4 áreas nas quais os imóveis estão sujeitos a aplicação do PEUC:

I - Macrozona Centro

II - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

III – nas Zonas Industriais e Retroportuárias

IV – nas Áreas de Adensamento Sustentável – AAS

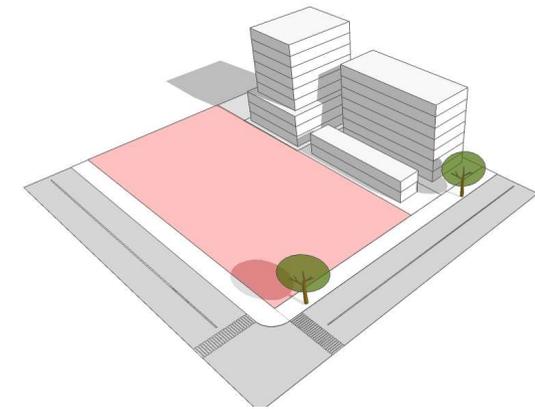
Em quais locais pode ser aplicado?

■ Aplica PEUC

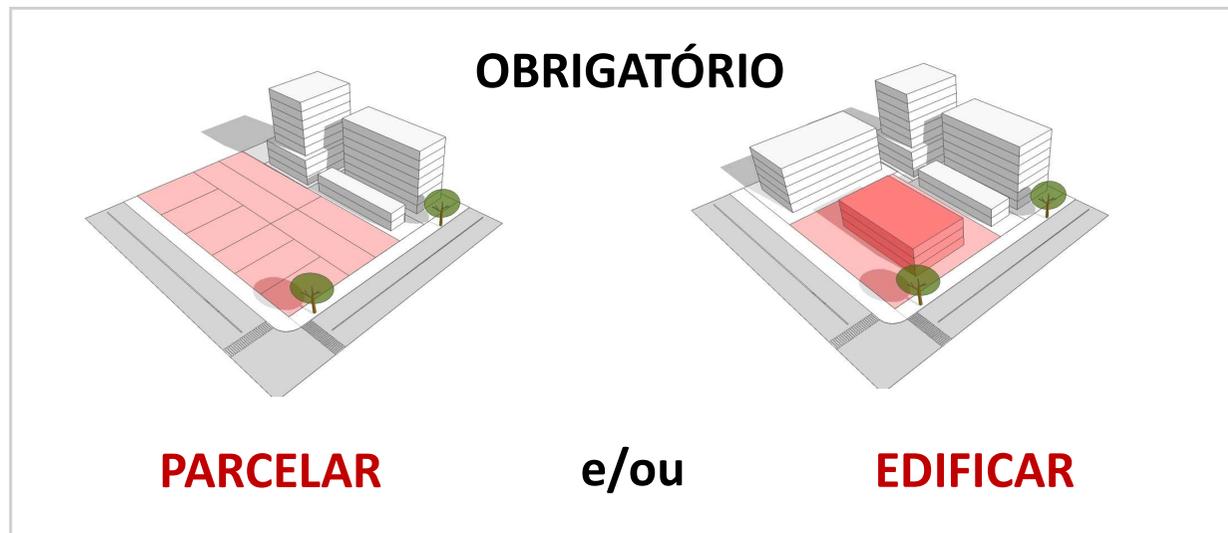


PEUC - Em quais imóveis pode ser aplicado?

- **Imóveis não utilizados não edificadas**
terrenos vazios
- **Imóveis subutilizados**
terrenos em que a quantidade de área construída é menor que a exigida na lei



Área > 200 m²
CA = 0



- **Imóveis não utilizados edificadas**
edificações vazias

OBRIGATÓRIO DAR USO



IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Aumento anual do IPTU do imóvel quando os prazos e condições estabelecidos na lei não são cumpridos

É uma forma de pressionar o proprietário a dar uso ao imóvel



Imóveis com construção

- a) 3,0% no 1º ano;
- b) 6,0% no 2º ano;
- c) 9,0% no 3º ano;
- d) 12,0% no 4º ano;
- e) 15,0 % no 5º ano;

Terrenos vazios

- a) 5,0% no 1º ano;
- b) 7,0% no 2º ano;
- c) 10,0% no 3º ano;
- d) 13,0% no 4º ano;
- e) 15,0 % no 5º ano;

A taxa máxima de 15% de aumento no IPTU é mantida até que o proprietário cumpra a obrigação de construir ou dar uso ao imóvel

Depois de 05 anos cobrando a taxa máxima, a Lei Federal diz que a prefeitura pode desapropriar* o imóvel, mas o Estatuto da Cidade diz que a desapropriação no PEUC deve ser feita com pagamento em títulos da dívida pública, com prévia aprovação pelo Senado Federal, o que não ocorreu até o momento.

Então, na prática, ainda não é possível desapropriar imóveis que estão pagando IPTU Progressivo por causa do PEUC, mas a cobrança máxima pode ser mantida

DESAPROPRIAÇÃO – transferência obrigatória de propriedade de um particular para o poder público, com pagamento de indenização

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

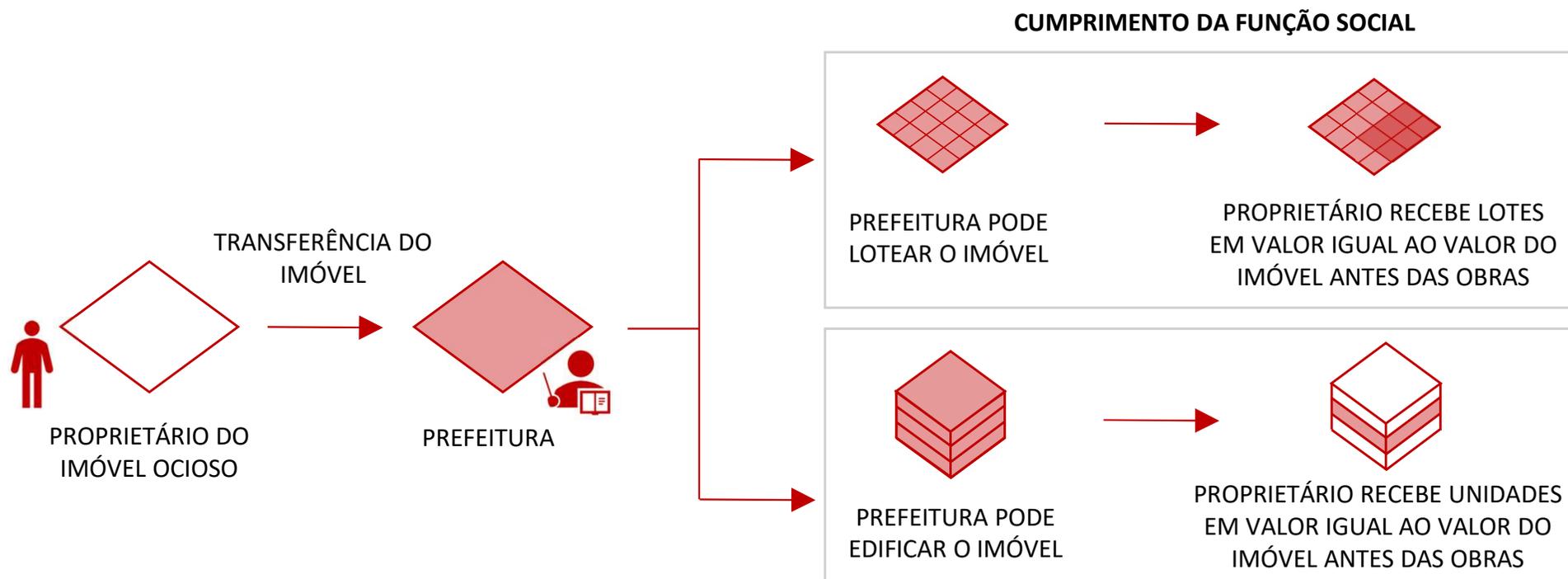
ART. 45 DO PLANO DIRETOR – LC 1181/2022

DIREITO À HABITAÇÃO

Consórcio Imobiliário (art. 57 do Plano Diretor)

Para proprietário de imóvel em área de aplicação do PEUC ou objeto de regularização fundiária - **sem necessidade de desapropriação**

- Proprietário transfere à prefeitura o seu imóvel
- Prefeitura executa o projeto e em seguida devolve aos proprietários novos imóveis de valor equivalente aos originais



FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E PROPRIEDADE

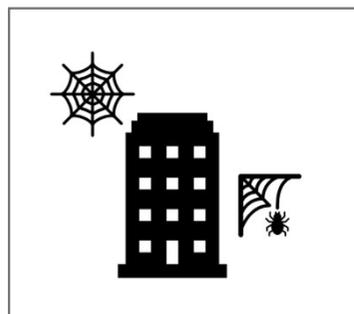
2 – ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS (art. 84 A 86 do PD)

Vem do Código Civil, e não do Estatuto da Cidade

CAGIEC

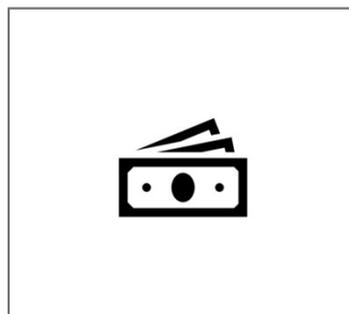
O imóvel precisa cumprir todas as condições abaixo AO MESMO TEMPO:

- Estar em estado de abandono
- Ter 60 meses (05 anos) consecutivos de dívida de IPTU
- Estar vazio, sem uso, sem responsável por sua manutenção
- Não estar na posse de ninguém



ESTADO DE ABANDONO

+



60 MESES CONSECUTIVOS
DE DÍVIDA DE IPTU

+



VAZIO, SEM USO
NÃO ESTAR NA POSSE DE NINGUÉM

Se qualquer uma dessas condições não existir mais, o imóvel deixa automaticamente de ser considerado abandonado (ex: pagar um mês de IPTU)

FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E PROPRIEDADE

2 – ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS (art. 84 A 86 do PD)



SE DURANTE OS 3 ANOS O PROPRIETÁRIO PAGAR IPTU, OU TIRAR O IMÓVEL DO ESTADO DE ABANDONO, VOLTA A TER A POSSE DO IMÓVEL


3 ANOS

SE A PREFEITURA TIVER FEITO ALGUMA OBRA OU GASTO ALGUM DINHEIRO NO IMÓVEL, O PROPRIETÁRIO É OBRIGADO A PAGAR O QUE A PREFEITURA GASTOU

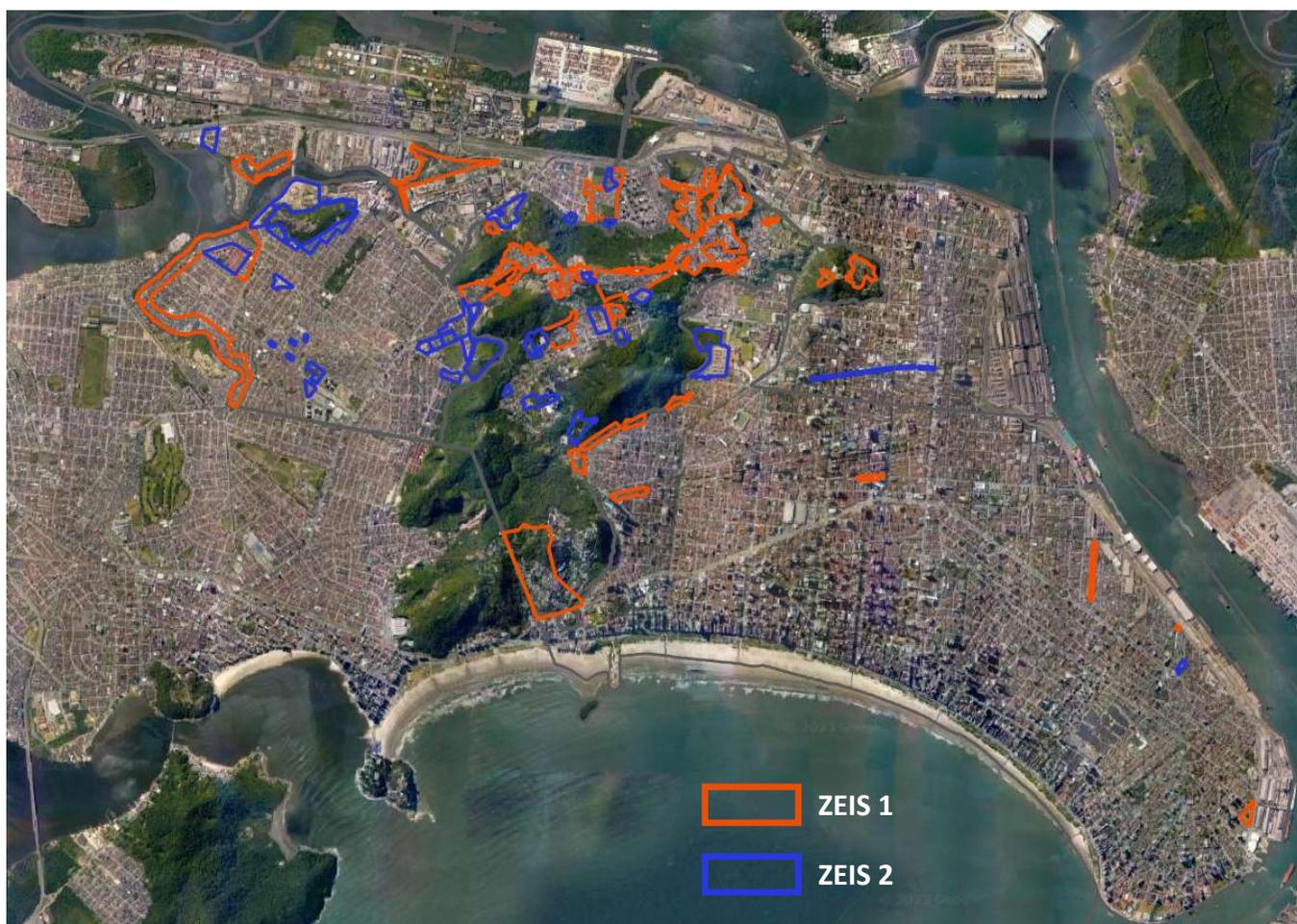


INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

ART. 45 DO PLANO DIRETOR – LC 1181/2022

DIREITO À HABITAÇÃO

Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS



Áreas com destinação específica para habitação social e normas próprias de uso e ocupação do solo:

Destinadas para:

- Regularização fundiária e urbanística – **ZEIS 1**
- Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) – **ZEIS 2**

Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS):
80% HIS e 20% HMP

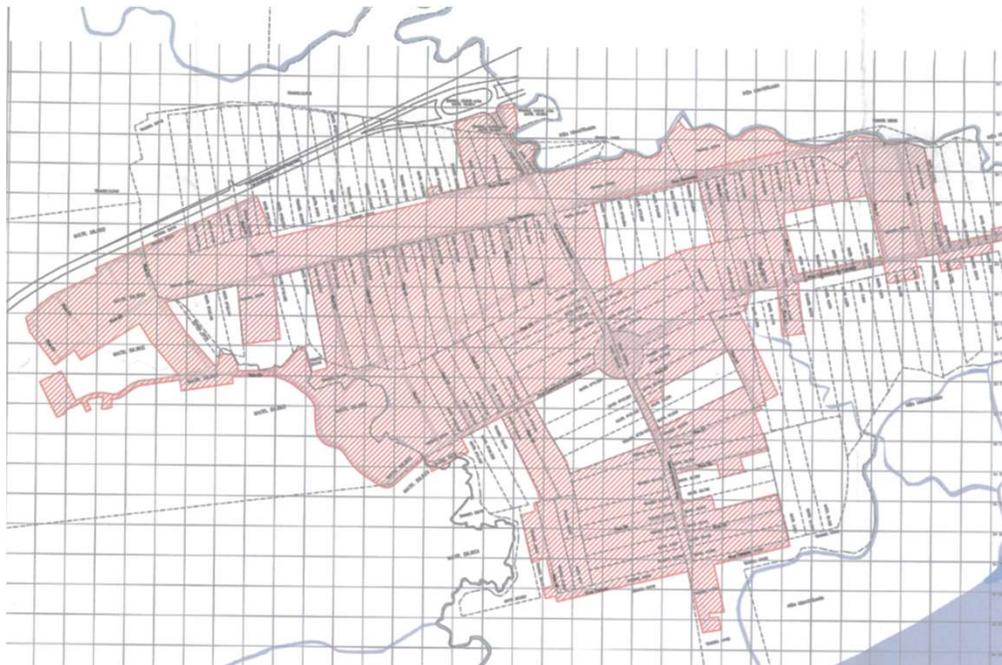
INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

ART. 45 DO PLANO DIRETOR – LC 1181/2022

DIREITO À HABITAÇÃO

Regularização Fundiária

- 1- Dentro do processo de regularização fundiária é feita a **Demarcação urbanística**
 - Identifica a área e os imóveis que serão regularizados
 - Identifica os ocupantes, o tipo e o tempo de ocupação



Demarcação urbanística do Caruara

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

ART. 45 DO PLANO DIRETOR – LC 1181/2022

DIREITO À HABITAÇÃO

Regularização Fundiária

ÁREAS PARTICULARES

Usucapião especial de imóvel urbano



5 ANOS



ATÉ 250m²



USO PARA
MORADIA



ÚNICO IMÓVEL

ÁREAS PÚBLICAS

Concessão de Direito Real de
Uso – CDRU

Concessão de Uso Especial
para fins de Moradia – CUEM

CONDIÇÕES

- 05 anos sem interrupção e sem oposição do proprietário;
- Área com até 250m²
- Utilização para moradia
- Não ter outra propriedade

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

ART. 45 DO PLANO DIRETOR – LC 1181/2022

DIREITO À HABITAÇÃO

Direito de preempção (art. 69 a 74 do Plano Diretor)

Antes de vender um imóvel para outra pessoa, o proprietário precisa oferecê-lo ao município (preferência de compra é do município), válido pelo prazo de 05 anos

Válido para as áreas de ZEIS, mas outras áreas podem ser definidas em lei específica

USADO PARA:

- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- PROGRAMAS HABITACIONAIS
- BANCO DE TERRAS

O proprietário precisa informar ao município o desejo de vender o imóvel, onde deve ser inserida a proposta de compra das pessoas interessadas no imóvel, para que o município informe por escrito se tem interesse em comprar ou não;



Se o município não fizer uma oferta para a compra, proprietário pode vender para as outras pessoas interessadas, **nas condições da proposta apresentada ao município anteriormente;**

- Se o proprietário vender em condições diferentes da proposta, **a venda é considerada nula.** Nesse caso, município pode comprar o imóvel pelo valor de cálculo do IPTU (menor que o valor de mercado) ou pelo valor indicado na proposta de compra, se esse for menor.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

ART. 45 DO PLANO DIRETOR – LC 1181/2022

DIREITO À HABITAÇÃO

Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS

Direito para as famílias de baixa renda (até 3 salários mínimos) à assistência técnica pública e gratuita serviços de Arquitetura, Urbanismo, Engenharia, Assistência Social, Direito, Geografia e/ou outras áreas relacionadas, para a elaboração de projetos, construção, reforma, ampliação e regularização fundiária das habitações

Plano Diretor

Art. 138 - São diretrizes da política habitacional:

[...]

XV - fomentar a aplicação da Lei Federal Nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, que assegura às famílias de baixa renda, assistência técnica pública e gratuita (ATHIS) para o projeto e a construção de HIS, bem como pela **regulamentação da Lei Municipal nº 2.211 de 28 de abril de 2004;**

Art. 141, Parágrafo Único

A assistência técnica **pública e gratuita** será implementada por legislação específica, conforme disposto na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, **a ser regulamentada no prazo máximo de 1 (um) ano a partir da publicação desta lei complementar.**

PROGRAMAS HABITACIONAIS – PMH 2009

	Programa de Regularização Fundiária	Programa de Locação Social	Programa de Provisão Habitacional	Programa de Atuação em Cortiços	Programa de Urbanização e Requalificação Urbana	Programa Santos Novos Tempos	Programa Alegria Centro-Habitação (PL)
Programa de Assistência Técnica							
Programa de Desenvolvimento Institucional							

Fonte: Plano Municipal de Habitação (PMH), 2009

PROGRAMAS HABITACIONAIS – PMH 2009

1 – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Fonte: Plano de Regularização e Provisão Habitacional, 2018

PROGRAMAS HABITACIONAIS – PMH 2009

1 – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Áreas com Aluguel de Chão – Tipologias 1 a 4

Área	Nº UH	Tipologia conforme Plano de Regularização
Pacheco	362	3
Vila Progresso	413	2
José Menino	66	4
Torquato Dias	114	2
Clóvis Galvão de M. Lacerda	48	1
TOTAL		1003

Fonte: Plano de Regularização e Provisão Habitacional, 2018.

Situação em que o proprietário aluga o **terreno** (chão) e a pessoa que aluga constrói
Todo o investimento feito fica para o proprietário

PROGRAMAS HABITACIONAIS – PMH 2009

1 – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Áreas de Risco – Tipologias 1 a 4

ÁREA	TIPO DE RISCO			NÚMERO DE MORADIAS
	GEOLÓGICO	AMBINETAL	URBANÍSTICO/ TECNOLÓGICO/ AMBIENTAL	
MORRO SANTA TEREZINHA	7			7
MORRO SABOÓ	12			12
MORRO JABAQUARA	20			20
MORRO FONTANA	23			23
MORRO JOSÉ MENINO	42			42
MORRO MARAPÉ	44			44
CANELEIRA e MORRO DA CANELEIRA	45			45
MORRO PACHECO	53			53
MORRO MONTE SERRAT	57			57
MORRO SÃO BENTO	86			86
VILA PROGRESSO	94			94
MORRO PENHA	110			110
MORRO SANTA MARIA	166			166
MORRO NOVA CINTRA	301			301

ÁREA	TIPO DE RISCO			NÚMERO DE MORADIAS
	GEOLÓGICO	AMBINETAL	URBANÍSTICO/ TECNOLÓGICO/ AMBIENTAL	
SABOÓ II (ÁREA CONTÍGUA À ZEIS)		12		12
CAMINHO DA UNIÃO (JARDIM SÃO MANOEL)		1201		1201
PALAFITAS - DIQUE VILA GILDA		5.640		5.640
PALAFITAS – DIQUE SÃO MANOEL		600		600
CARUARA		70		70
MONTE CABRÃO	70			70
FAVELA MANTIQUEIRA		49		49
Piratininga			238	238
Alemoa		1.718	252	1.970
Vila Haddad			77	77
TOTAL	1.130	9.290	567	10.987

PROGRAMAS HABITACIONAIS

2 – PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

Programa de Locação Social - Lei 1447/1992

- implantar, através da COHAB-ST, o "Programa de Locação Social", destinado a prover moradias para as famílias com soma total da renda mensal igual ou inferior a cinco salários mínimos;
- poderão locar imóveis de particulares, reformando se for o caso ou propor desapropriações;
- preferência de atendimento as famílias de baixa renda que já residam em habitação coletiva precária de aluguel (cortiços);
- as despesas com a execução da presente lei correrão pelo FINCOHAP;
- a lei tinha prazo de 60 dias contados para regulamentação

**LOCAÇÃO
SOCIAL**

É DIFERENTE DE

**AUXÍLIO ALUGUEL
ALUGUEL SOCIAL**

**OFERTA DE UNIDADES HABITACIONAIS PARA
ALUGUEL, COM VALORES SUBSIDIADOS TOTAL
OU PARCIALMENTE, PARA A POPULAÇÃO DE
BAIXA RENDA**

EMERGENCIAL E TEMPORÁRIO

PROGRAMAS HABITACIONAIS

2 – PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

Plano Diretor - LC 1181/2022

Art. 138. São diretrizes da política habitacional:

(...)

II – estabelecer programas de financiamento para a construção de imóveis públicos e privados **destinados a programas de locação social**;

(...)

VII – implementar programas habitacionais de interesse social que incluam a **locação social na Macrozona Centro, visando a fixação da população de baixa renda residente no local**;

(...)

X – **ampliar o programa municipal de locação social**, visando atender alternativamente o déficit habitacional para grupos com demandas específicas que não se enquadrem nos programas de financiamento habitacional, com a possibilidade de aquisição após período mínimo a ser estipulado em Política Municipal de Habitação;

Art. 141. Cabe ao Município promover a assistência técnica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social – HIS, buscando promover a inclusão social, ambiental e urbanística da população de baixa renda, particularmente nas ações visando à regularização fundiária, qualificação de assentamentos precários e cortiços e **locação social**, diretamente ou por meio de convênios ou parcerias com entidades e associações.

PROGRAMAS HABITACIONAIS

2 – PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

Provável demanda inicial para o Programa de Locação Social:

Diagnóstico Socioterritorial da Política de Assistência Social do Município de Santos -2021:

Na Macrozona Centro, aproximadamente **41,7%** das famílias cadastradas vivem em situação de pobreza ou extrema pobreza.

Portanto, das cerca de **1.891 famílias** cadastradas, **789 famílias** moram possivelmente nas ruas ou em cortiços.

As demais famílias, pelo baixo poder aquisitivo, possivelmente moram também em cortiços, pela alta concentração desta tipologia no local.

PROGRAMAS HABITACIONAIS

3 – PROGRAMA DE ATENDIMENTO AOS CORTIÇOS - PAC

O PAC se articulava a ações de diferentes Programas:

**PAC Estadual da CDHU + Programa de Locação Social + Programa Alegria
Centro Habitação + Programa de Provisão Habitacional.**

PAC estadual para a área de ZEIS 3:

- Santos F - 60 UHs – 2008 (Av. João Pessoa)
- Santos H - 53 UHs – 2008 (Rua Amador Bueno)
- Santos I – 50 UHs - Em construção

(PAC se encerrou em 2010, ano seguinte da entrega do PMH, mas ainda assim, Santos I é fruto deste Programa, pois foi idealizado ainda durante a vigência do mesmo e é voltado para os moradores de cortiços)

PROGRAMAS HABITACIONAIS

4 – PROGRAMA ALEGRA CENTRO HABITAÇÃO

MACROZONA CENTRO

- 41,7% das famílias cadastradas em situação de pobreza ou extrema pobreza.
- **1.891 famílias** cadastradas
- 41,7% das famílias, ou seja, **789 famílias** moram possivelmente nas ruas ou em cortiços.

Programa de Reabilitação do Uso Residencial na Região Central Histórica de Santos

- Complementava o PAC
- 1º Programa que estabelece critérios para cortiços nos imóveis particulares;
- Gravou 221 lotes (atualmente alterado para 220 lotes) como plurihabitacionais precários (cortiços), determinado que só fosse permitido o uso residencial no local;
- Está em parte de acordo com o principal objetivo da ZEIS 3: a fixação da população no local (avaliar os efeitos dos despejos);
- Estabelece tanto penalidades como incentivos para os proprietários;
- Não prevê linhas de financiamento para reformas dos imóveis particulares;

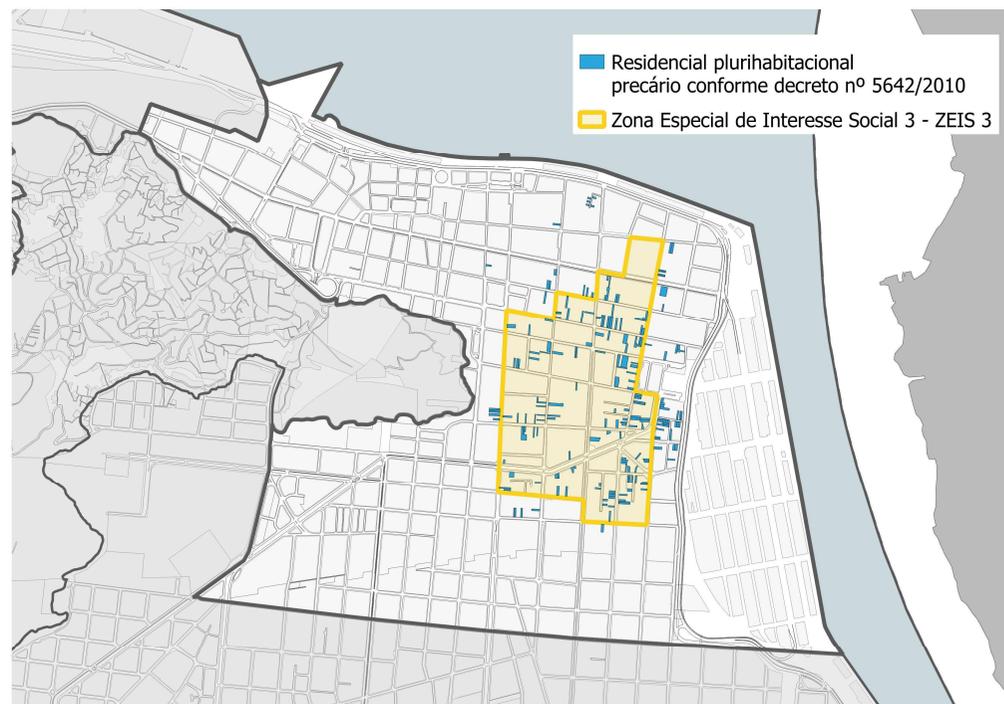


Tabela 11 - Imóveis identificados como cortiços

Ano do levantamento	Número de lotes
1985	51
2010	221
2014	183
2019	268

Fonte: SEDURB, 2021

PROGRAMAS HABITACIONAIS

5 – PROGRAMA DE PROVISÃO HABITACIONAL

Produção privada: 2.792 UHs

Associações: 313 Uhs

Total: 3.105 UHs

5.1 - Subprograma de Produção Privada

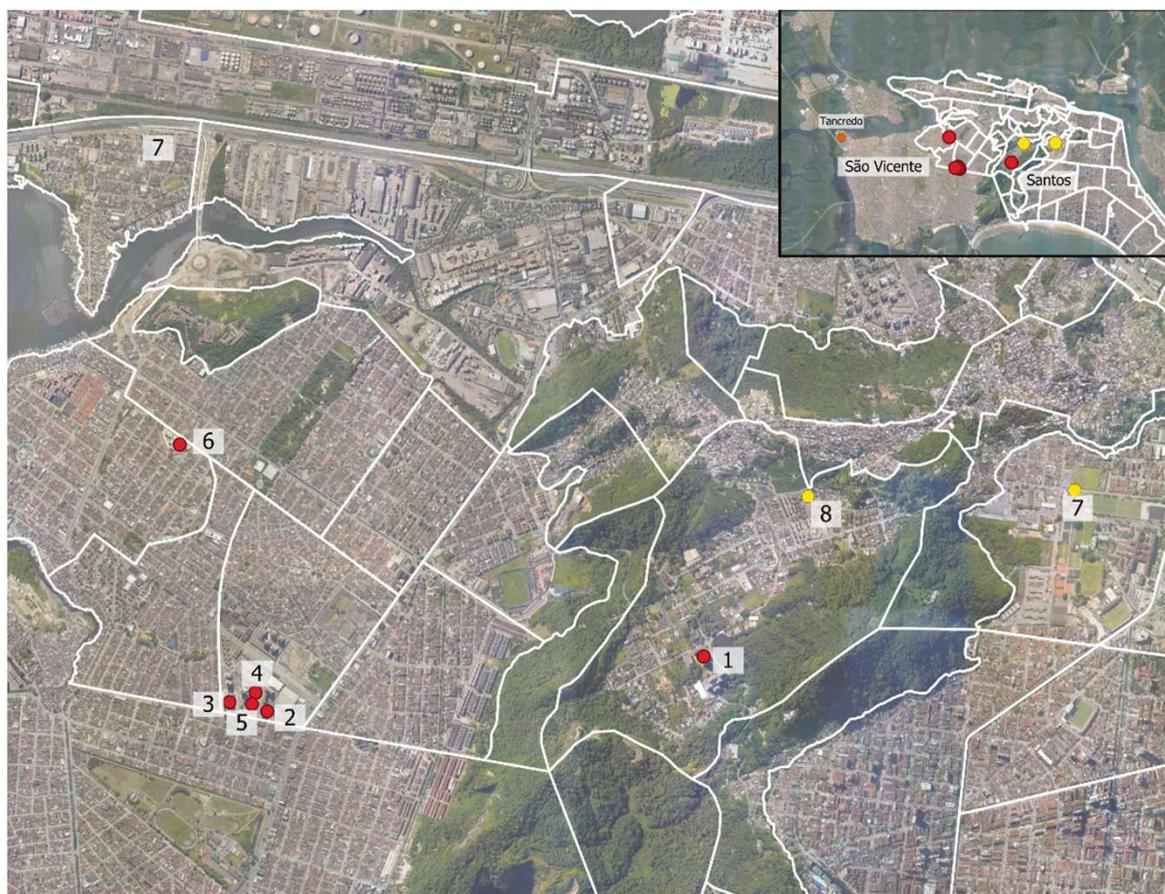
ID	Empreendimento	Programa	Nº de Uhs	Faixa	Endereço	Empreendedor	Situação
1	Varandas da Lagoa	MCMV	340	2	R. Maria dos Reis, 4511 (Zona dos Morros)	TechCasa	Em construção
2	Rossi Mais Santos	MCMV	384	3	Av. Haroldo de Camargo, 60 (Zona Noroeste III)	Rossi	Entregue
3	VivaMar Sabiá	MCMV	314	1,5 a 2	Rua Jornalista Paulo Matos, 239 (Zona Noroeste III)	Trisul	Entregue
4	Vivamar Canário	MCMV	236	1,5 a 2	Av. Haroldo de Camargo, 80 (Zona Noroeste III)	Trisul	Entregue
5	Vivamar Bem te Vi	MCMV	236	1,5 a 2	Av. Haroldo de Camargo, 80 (Zona Noroeste III)	Trisul	Entregue
6	Marlim	MCMV	260	3	Rua Francisco Domenico, 1201 (Zona Noroeste III)	Tenda	Entregue
7	Kz Santos	MCMV/PCVA	830		Avenida Rangel Pestana, 380 (Zona Intermediária)	Kazzas Incorporações	Em construção
8	Residencial Nova Cintra I	MCMV/PCVA	192		Avenida Brasil, 162 (Zona dos Morros III)	Marcasa	Em construção
TOTAL EMPREENDEDORES PRIVADOS			2792				

Fonte : CARRIÇO, J. M.; SOUZA, C. D. ; SANTOS, R. S. F. Produção imobiliária na capital do Pré-sal: euforia, vacância e demanda reprimida. ARQUITEXTOS (SÃO PAULO), v. 06/21, p. 253.05, 2021. COPOLUR, 2022.

PROGRAMAS HABITACIONAIS

5 – PROGRAMA DE PROVISÃO HABITACIONAL

5.1 - Subprograma de Produção Privada



1	Varandas da Lagoa
2	Rossi Mais Santos
3	VivaMar Sabiá
4	Vivamar Canário
5	Vivamar Bem te Vi
6	Marlim
7	Kz Santos
8	Residencial Nova Cintra I

● Empreendimentos de promoção privada entregues ou em fase final de obras

● Empreendimentos de promoção privada lançados em fase inicial de obras

Fonte : COPOLUR, 2022

PROGRAMAS HABITACIONAIS

5 – PROGRAMA PROVISÃO HABITACIONAL

5.2 - Subprograma de Reabilitação de Imóveis Vazios

- Incentivar e apoiar a iniciativa de agentes privados para aquisição, reforma ou reciclagem de imóveis/prédios vazios, para que ofertem novas unidades habitacionais de interesse social
- Promover a reabilitação de imóveis vazios pelo poder público

Tinha como um dos objetivos específicos a ampliação da oferta habitacional na região central da cidade para baixa renda.

- PEUC (05 imóveis pagando IPTU Progressivo no Tempo)
- Arrecadação de imóveis abandonados (03 imóveis arrecadados)
- PPPs

2000: 16.896 domicílios vagos

2010: 16.430 domicílios vagos

2009: 16.876 déficit de domicílios



PROGRAMAS HABITACIONAIS

EM CONSTRUÇÃO

5 – PROGRAMA PROVISÃO HABITACIONAL

5.3 - Subprograma de Produção Pública de novas unidades habitacionais

EMPREENDEMENTOS EM CONSTRUÇÃO	UH	ORIGEM DOS RECURSOS	ATENDIMENTO
Santos "Y" (Bananal)	140	Convênio nº 0156/2018 - Aditivo nº 0280/2021 - CDHU X PMS X COHAB-ST - Programa Vida Digna - Extrato - DOESP de 24/09/2021	Famílias que residem em áreas de risco socioambiental do município de Santos
Santos "Z" (Jabaquara)	300	Convênio nº 0155/2018 - Aditivo nº 0281/2021 - CDHU X PMS X COHAB-STv- Programa Vida Digna - Extrato - DOESP de 24/09/2021	Famílias que residem em áreas de risco socioambiental do município de Santos
Santos "AB" (Prainha II)	574	Convênio nº 0160/2021 - CDHU x PMS X COHAB-ST - Programa Vida Digna - Extrato - DOESP de 24/09/2021	Famílias que residem em áreas de risco socioambiental do município de Santos
Santos "AD" (RETROFIT)	36	Convênio nº 0242/2021 - CDHU x PMS x COHAB-ST - Programa de Atuação em Cortiços - Extrato - DOESP de 23/12/2021	Demanda Geral
Santos "I" (Paquetá)	50	Convênio nº 0242/2021 - CDHU x PMS x COHAB-ST - Programa de Atuação em Cortiços - Extrato - DOESP de 23/12/2021	Moradores em cortiços da área central de Santos
Cubatão "W/Z" (Mantiqueira)	174	Convênio nº 0182/18 - Aditivo nº 0080/2021 - CDHU x PMCubatão x PMSantos x COHAB-ST - Extrato - DOESP de 02/07/2022	Famílias que residem em áreas de risco socioambiental dos municípios de Santos e Cubatão
Santos "R2" e "R3" - Morro Nova Cintra	198	CDHU	Famílias que residem em áreas de risco socioambiental dos morros de Santos
Conjunto Tancredo Neves III	1120	Programa Minha Casa Minha Vida	Famílias que residem em áreas de risco socioambiental do município de Santos
TOTAL	2592		

PROGRAMAS HABITACIONAIS

COM CONVÊNIO

5 – PROGRAMA PROVISÃO HABITACIONAL

5.3 - Subprograma de Produção Pública de novas unidades habitacionais

PROJETOS COM CONVÊNIO	UH	ORIGEM DOS RECURSOS	ATENDIMENTO
Santos "X" (Faixa da União 1)	144	Convênio nº 0144/2020 - Extrato - CDHU x PMS x COHAB-ST - DOESP de 14/08/2020	Famílias cadastradas no Conselho Municipal de Habitação de Santos
Santos "LIX" (Faixa da União 2)	287	Convênio nº 0143/2020 - CDHU x PMS x COHAB-ST - Extrato - DOESP de 14/08/2020	Famílias cadastradas no Conselho Municipal de Habitação de Santos
Santos "LX" (Faixa da União 3)	220		Famílias cadastradas no Conselho Municipal de Habitação de Santos
Santos "AA" (Caruara)	120	Convênio nº 0154/2018 - CDHU x PMS x COHAB-ST - Extrato - DOESP de 26/06/2018	Famílias que residem em áreas de risco socioambiental da área Continental do município de Santos
TOTAL	771		

Tabela 17 – Empreendimentos em estudo pela Municipalidade.

Em construção: 2.592 Uhs

Com convênio: 771 Uhs

Total: 3.363 Uhs

Em estudo: 876 Uhs

Total: 4.239 Uhs

Nome do Empreendimento	Nº de Unidades	Demanda Atendida
Projeto Piloto Parque Palafitas	60	Moradores do Dique da Vila Gilda
Santos "V" - Estradão	816	A definir
Total	876	

PROGRAMAS HABITACIONAIS

6. PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO URBANA

6.1. Subprograma de assentamentos precários e informais

6.2. Subprograma de conjuntos habitacionais públicos

7. PROGRAMA SANTOS NOVOS TEMPOS

8. PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

8.1. Subprograma de apoio à Auto gestão, Cooperativas e Formação de Mão de Obra

8.2. Subprograma de Requalificação domiciliar

8.3. Subprograma de Qualificação do Controle Condominial

PROGRAMAS HABITACIONAIS

8. PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

PLANO DIRETOR – LC 1181/2022

Art. 138. São diretrizes da política habitacional:

(...) XV – fomentar a aplicação da Lei Federal Nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, que assegura às famílias de baixa renda, assistência técnica pública e gratuita (ATHIS) para o projeto e a construção de HIS, bem como pela **regulamentação da Lei Municipal nº 2.211 de 28 de abril de 2004;**

Art. 141. Cabe ao Município promover a assistência técnica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social – HIS, buscando promover a inclusão social, ambiental e urbanística da população de baixa renda, particularmente nas ações visando à regularização fundiária, qualificação de assentamentos precários e cortiços e locação social, diretamente ou por meio de convênios ou parcerias com entidades e associações.

Parágrafo único. A assistência técnica pública e gratuita será implementada por legislação específica, conforme disposto na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, a **ser regulamentada no prazo máximo de 1 (um) ano a partir da publicação desta lei complementar.**

LEI MUNICIPAL Nº 2211, DE 28 DE ABRIL DE 2004

9. PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

REFERÊNCIAS:

- <https://www.santos.sp.gov.br/?q=portal/habitasantos>
- <https://www.santos.sp.gov.br/?q=institucional/revisao-do-plano-municipal-de-habitacao>
- https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/SEDURB/habitacao/diagnostico_preliminar_do_plano_municipal_de_habitacao_vfinal.pdf
- https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/SEDURB/7-habitacao_formatado_-_r1_1.pdf
- <https://www.santos.sp.gov.br/?q=institucional/legislacao-urbanistica>