

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos dados analisados por esse Diagnóstico foi possível identificar questões relevantes sobre a situação habitacional de Bauru. Além de promover o levantamento quanto às necessidades habitacionais, buscou-se observar outras incidências que, mesmo indiretamente, acabam por influir na condição do Município em promover soluções para os problemas detectados. Com base nas constatações apresentadas nos capítulos anteriores, promoveu-se a elaboração de dois quadros que buscam retratar as principais deficiências encontradas.

SITUAÇÃO HABITACIONAL

Deficiências detectadas no Município

- Oferta insuficiente de imóveis compatíveis com a capacidade financeira da população, principalmente em relação aos que possuem renda entre 0 e 3 salários mínimos.
- Déficit habitacional estimado em ao menos 4.300 U.H..
- Aproximadamente 10.500 casos de inadequação habitacional, envolvendo incidências de irregularidade fundiária, adensamento excessivo, moradias sem banheiro e carência de infraestrutura.
- 22 assentamentos precários, sendo ao menos 13 deles passíveis de regularização fundiária.
- 5 parcelamentos urbanos em situação irregular.
- Problemas de saneamento básico e precariedade das habitações na Zona Rural.
- Insuficiência de áreas públicas demarcadas como ZEIS 2, sendo que a PMB não dispõe de outras áreas para submeter a esse enquadramento.
- Ausência de políticas municipais voltadas ao incremento do estoque de terras.
- Ausência de uma política municipal de incentivo à produção privada e/ou promovida em parceria a entidades do terceiro setor.
- Incidência de muitas habitações populares construídas sem orientação técnica.
- Bairros acessíveis à população de baixa renda localizados em regiões periféricas, com problemas de acesso e carência de infraestrutura e equipamentos.
- Ausência de HIS em áreas consolidadas e melhor servidas por infraestrutura e equipamentos, aumentando a segregação social.
- População insatisfeita com as condições de seus bairros e desestimulada a promover investimentos em suas atuais residências.
- Alto índice de desemprego junto aos moradores de assentamentos precários.
- Renda familiar insuficiente para arcar com os custos habitacionais.
- Carência de orientação jurídica quanto às questões relativas à propriedade e à posse, ocasionando problemas de reconhecimento de domínio, irregularidade fundiária, entre outros.

SITUAÇÃO INSTITUCIONAL E NORMATIVA

Deficiências detectadas no Município

- Ausência de órgão específico destinado à gestão da política habitacional.
- Equipe municipal subdimensionada para atender adequadamente às demandas exigidas pelo planejamento habitacional.
- Baixo aproveitamento dos recursos próprios que compõem o Fundo Municipal de Habitação.
- Investimentos em infraestrutura não vinculados à PMH.
- Investimentos próprios limitados, gerando dependência de recursos externos para a viabilização das ações em HIS;
- Ausência de cadastros próprios que retratem a situação habitacional de interesse social.
- Ausência de dados relativos à situação habitacional rural.
- Ausência de informações quanto à disponibilidade de áreas públicas, do Município, Estado e/ou União, que poderiam ser utilizadas para HIS.
- Instrumentos de política urbana do PDP ainda não implementados.
- Conflito entre os dispositivos da Lei Orgânica e da Lei que institui a PMH, constando a criação de dois institutos distintos para tratar da questão habitacional de interesse social, com atribuições aparentemente sobrepostas.
- Incompatibilidade entre a destinação dada à área cadastrada sob o nº 4-1091-135 em relação aos parâmetros estabelecidos para a ZEIS 2, onde está inserida.
- Legislação municipal de regularização fundiária desatualizada aos novos dispositivos da legislação federal e estadual.
- Legislação aplicável às APAs Municipais restringe às ações de regularização e não propicia tratamento diferenciado para casos de interesse social.
- Ausência de organizações populares atuantes em HIS.
- Ausência de representação da população rural entre os representantes que participam do planejamento da Política Municipal de Habitação.