



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

---

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

# **CADERNO DE DIAGNÓSTICO TÉCNICO DO SETOR HABITACIONAL DE GASPAR**

**Etapa 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional**

**GASPAR, FEVEREIRO DE 2010**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

---

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

**Pedro Celso Zuchi**

Prefeito Municipal

**Mariluci Deschamps Rosa**

Vice Prefeito

**Equipe Técnica Prefeitura**

Secretário de planejamento: Soly Waltrick Antunes Filho

Diretor de Habitação: Heriberto Kuntz

Assistente Social: Valdéria Stanke Pamplona

Arquiteta e Urbanista: Sara Nunes de Souza

Diretora Geral de Planejamento e Desenvolvimento,

Arquiteta e Urbanista: Patrícia Scheidt

**Equipe Técnica Consultoria**

Arquiteto e Urbanista: Christian Krambeck

Engenheira civil: Janaina Canova

Advogado: José Sarmiento

Economistas: André Ruas, Willian Narzetti e Alceu Balbinoti

Geógrafo: Marcos Piovezan

Psicóloga: Adriana Rodrigues

Estagiária de Arquitetura: Crislayne Witthoeft



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO**  
**DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO**

---

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.



## Índice

	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>06</b>
<b>1.</b>	<b>CONTEXTUALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE GASPAR</b>	<b>08</b>
<b>1.1</b>	<b>Localização</b>	<b>08</b>
<b>1.2</b>	<b>Aspectos Sócio-Históricos</b>	<b>10</b>
<b>1.3</b>	<b>Inserção Regional</b>	<b>13</b>
<b>1.4</b>	<b>Características do Município – Dados comparativos</b>	<b>15</b>
<b>1.5</b>	<b>Atores Sociais e suas Capacidades</b>	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>HISTÓRICO HABITACIONAL DE GASPAR</b>	<b>21</b>
<b>2.1</b>	<b>Os primeiros passos</b>	<b>21</b>
<b>2.2</b>	<b>Programas e projetos realizados e implantados</b>	<b>23</b>
<b>3</b>	<b>DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL EM GASPAR</b>	<b>25</b>
<b>3.1</b>	<b>Necessidades Habitacionais</b>	<b>25</b>
<b>3.1.1</b>	Aspectos Conceituais e Metodológicos	<b>25</b>
<b>3.1.2</b>	Déficit Habitacional em Gaspar	<b>29</b>
<b>3.1.3</b>	Inadequação habitacional	<b>42</b>



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

<b>3.2</b>	<b>Quadro da Produção Habitacional no Município</b>	<b>48</b>
3.2.1	Produção Pública	48
3.2.2	Produção Privada	<b>50</b>
<b>3.3</b>	<b>Demanda e Disponibilidade de Terra para Produção de Novas Unidades</b>	<b>52</b>
3.3.1	Disponibilidade de Terras em Gaspar	<b>52</b>
3.3.2	Demanda de Terra para Produção de Novas Habitações	<b>54</b>
<b>3.4</b>	<b>Demanda de Novas Habitações</b>	<b>55</b>
<b>3.5</b>	<b>Quadro Normativo e Institucional</b>	<b>56</b>
3.5.1	Quadro Normativo	<b>56</b>
3.5.2	Quadro Institucional	<b>62</b>
<b>4</b>	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>64</b>
<b>5</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>65</b>



<b>Glossário</b>	
<b>CEI/FJP</b>	Centro de Estatística e Informações da Fundação João Pinheiro
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>MPO</b>	Ministério do Planejamento e Orçamento
<b>FJP</b>	Fundação João Pinheiro, Belo Horizonte
<b>OGU</b>	Orçamento Geral da União
<b>ZEIS</b>	Zona Especial de Interesse Social
<b>ZERU</b>	Zona Especial de Recuperação Urbana

<b>Lista de Mapas</b>		
<b>01</b>	Mapa do Município de Gaspar	<b>09</b>

<b>Lista de Figuras</b>		
<b>01</b>	Área de Abrangência da Secretaria Regional de Blumenau	<b>14</b>

<b>Lista de Gráficos</b>		
<b>01</b>	Evolução do Crescimento Populacional de Gaspar, Blumenau, Brusque e Ilhota.	<b>15</b>
<b>02</b>	Composição dos Domicílios de Gaspar, Blumenau, Brusque e Ilhota.	<b>16</b>
<b>03</b>	Composição Etária, Déficit habitacional Gaspar	<b>37</b>
<b>04</b>	Grau de instrução. Fonte IBGE 2000.	<b>38</b>



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

<b>05</b>	Gasto com Aluguel	<b>40</b>
-----------	-------------------	-----------

<b>Lista de Tabelas</b>		
<b>01</b>	Empresas segundo segmento, número de empregados e município. Santa Catarina, Vale do Itajaí, 2004.	<b>11</b>
<b>02</b>	Percentual de residências atendidas com serviços básicos	<b>17</b>
<b>03</b>	PIB "Per Capita" – valores atualizados em R\$	<b>17</b>
<b>04</b>	Receita IPTU <i>per capita</i> (em reais)	<b>18</b>
<b>05</b>	Comparativo entre a receita e o gasto anual das prefeituras da Região.	<b>19</b>
<b>06</b>	Relação de Projetos Habitacionais Implantados até 2007.	<b>23</b>
<b>07</b>	Quadro Comparativo dos Cadastros Municipais Utilizados como Referência para Estipular o Déficit Habitacional de Gaspar.	<b>31</b>
<b>08</b>	Estimativa do Déficit Habitacional Básico	<b>32</b>
<b>09</b>	Déficit habitacional dividido por bairros	<b>32</b>
<b>10</b>	Estoque de Domicílios Particulares Permanente e Domicílios Vagos <sup>1</sup>	<b>34</b>
<b>11</b>	Comparativo entre a realidade Urbana e Rural - Domicílios, População, Território, Densidade e Déficit Habitacional.	<b>35</b>
<b>12</b>	Comparativo do Déficit Habitacional Percentual do Total de Domicílios – Gaspar, Santa Catarina e Brasil.	<b>35</b>
<b>13</b>	Déficit Básico segundo Renda Familiar	<b>35</b>

<sup>1</sup> Totais obtidos através do processamento dos micro dados do Censo Demográfico 2000 e dos dados obtidos em Gaspar, 2009.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

<b>14</b>	Domicílios Urbanos de Gaspar, por Faixa de Renda Mensal Familiar	<b>36</b>
<b>15</b>	Comparativo da Distribuição Percentual do Déficit Habitacional Básico por Faixa de Renda (%)	<b>36</b>
<b>16</b>	Composição das famílias do Déficit	<b>37</b>
<b>17</b>	Composição Etária, população de Gaspar/SC	<b>38</b>
<b>18</b>	Tempo de residência	<b>40</b>
<b>19</b>	Origem	<b>41</b>
<b>20</b>	Tipo de residência	<b>41</b>
<b>21</b>	Relação dos Assentamentos Precários e Ocupações Irregulares de Gaspar.	<b>44</b>
<b>22</b>	Relação de Projetos Habitacionais em Andamento - Gaspar	<b>47</b>
<b>23</b>	Ranking de bairros com Quantidades de projetos aprovados entre 2006 e 2009.	<b>50</b>
<b>24</b>	Relação das Zonas Especiais de Interesse Social de Gaspar	<b>51</b>
<b>25</b>	Relação de Terrenos de Propriedade do Município de Gaspar	<b>52</b>



## INTRODUÇÃO

Este sub-produto, Caderno do Diagnóstico Técnico, integra, juntamente com Caderno de Diagnóstico Comunitário e com Caderno Síntese do Diagnóstico, o Diagnóstico do Setor Habitacional de Gaspar. Procura sistematizar as informações levantadas sobre a realidade de Gaspar e apresentar a realidade habitacional da cidade, por meio de dados e informações qualitativas e quantitativas, avaliando temas relevantes como:

a) Inserção regional e características do município - área, população urbana e rural, inserção micro e macro regional, relação com os municípios vizinhos no que tange à questão fundiária, principais atividades econômicas e outras informações;

b) Atores sociais e suas capacidades - levantamento de informações sobre as formas de organização dos diversos grupos sociais que atuam no setor habitacional e sua capacidade de atuação;

c) Necessidades habitacionais - caracterizar o contingente populacional que demanda investimentos habitacionais, considerando composição familiar, gênero, idade, nível de instrução, renda, composição do domicílio, déficit habitacional quantitativo e qualitativo, caracterização de assentamentos precários (favelas e afins), incluindo famílias conviventes e agregados, renda familiar e renda domiciliar, ocupação principal e secundária dos membros maiores de idade, grau de segurança das relações de trabalho e outras;

d) Oferta habitacional - caracterizar a oferta de moradias e solo urbanizado, as condições de acesso às modalidades de intervenção e financiamento habitacional. Identificar a oferta e disponibilidade do solo urbanizado para a população de baixa renda, especialmente no que se refere às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, as diferentes modalidades de construção ou reforma que contribuem para aumentar a oferta de habitações de interesse social, identificar a produção de moradias realizada pela própria população;



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

e) Marcos regulatórios e legais - levantamento dos marcos regulatórios e legais existentes e daqueles que precisam ser modificados ou elaborados, na perspectiva do direito à cidade e da garantia do acesso à moradia digna especialmente para a população de baixa renda, como Plano Diretor Participativo, normas de zoneamento, uso e ocupação do solo, Conselho e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

f) Condições institucionais e administrativas - capacidade de aplicação de recursos próprios para melhorias das condições habitacionais, identificação de recursos humanos tecnicamente qualificados e equipamentos para realização de serviços habitacionais de infra-estrutura urbana;

g) Programas e ações - identificar os programas habitacionais financiados ou executados diretamente pelas administrações locais, pelos demais entes federativos ou por agências bilaterais, os benefícios já realizados e a previsão de atendimentos;

h) Recursos para financiamento - identificar as fontes de recursos existentes e potenciais para financiamento do setor habitacional, os agentes envolvidos e as responsabilidades de cada um.

A visão técnica é importante para sistematizar a realidade habitacional através de dados, tabelas, informações técnicas. Mas para atingir o objetivo de construir um cenário mais próximo da realidade de Gaspar é fundamental considerar o resultado das Reuniões Comunitárias e o cruzamento destas com a o diagnóstico técnico.

As informações contidas neste documento são provenientes de fontes oficiais, em sua grande maioria fornecidos pela Prefeitura de Gaspar.



## **1. CONTEXTUALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE GASPAR**

### **1.1 Localização Espacial**

A cidade de Gaspar situa-se na mesoregião do Vale do Itajaí, microrregião do Médio Vale do Itajaí, latitude de 26°55'33" Sul e longitude 48°57'32" Oeste. Dista 116 km da capital Florianópolis e as principais cidades próximas são Blumenau (300.000hab), distante 15 km e Brusque (94.962hab), distante 24 km. Está às margens da BR-470, e a 35 km da BR 101, um dos principais corredores rodoviários e econômicos do Mercosul, além disso o Aeroporto de Navegantes dista apenas 40km.

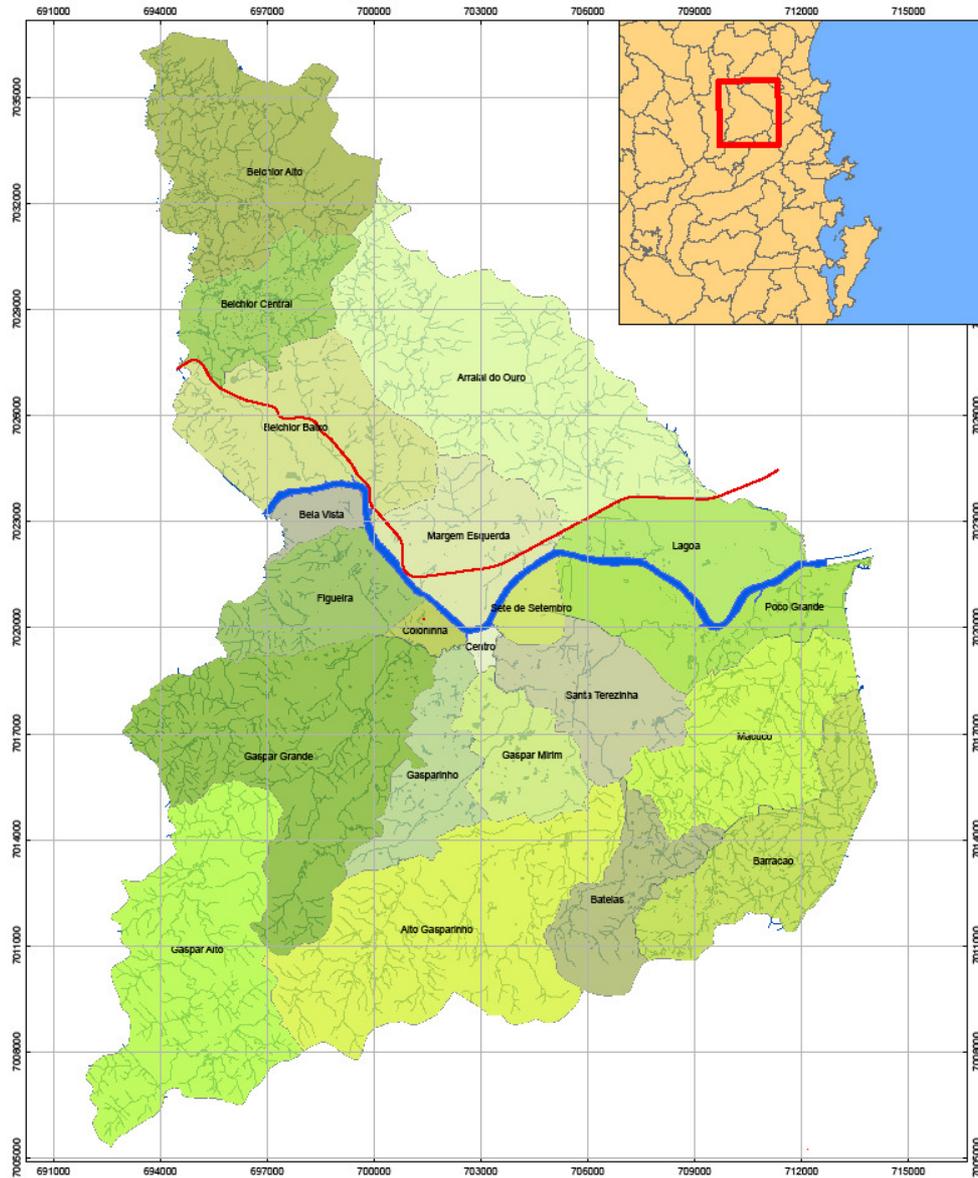
A área total de Gaspar é de 386 km<sup>2</sup>, sendo 75 km<sup>2</sup> de perímetro urbano e 311 km<sup>2</sup> de área rural. A população de Gaspar, segundo contagem IBGE 2007, é de 52.428 habitantes, resultando numa densidade habitacional total de 136 habitantes por km<sup>2</sup>. Proporcionalmente o perímetro urbano equivale à 20% do território e a área rural a 80%.

---

<sup>2</sup> Fonte IBGE



**Mapa 01 – Município de Gaspar, Divisão de Bairros.**



<b>Convenções Cartográficas</b> — RODOVIA — MASSA DE ÁGUA — CURSO DE ÁGUA — CONTOURNO HD		ESCALA 1:100.000	
		Folha 01	Título Bairros de Gaspar
		Local Gaspar - SC	
		Data Dezembro 2009	Resp. Técnico
			Marcos Piovesan
<small>Produto confeccionado através de interpretação e compilação dos dados da Prefeitura Municipal de Gaspar. Escala 1:2.000. Sistema de Coordenadas Planas UTM - Projção Transversa de Mercator - GS.</small>			

Fonte: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda – Geógrafo Marcos Piovesan.



## 1.2 Aspectos Sócio-Históricos

A história e a economia do município de Gaspar estão diretamente relacionadas com sua posição geográfica e com as condições do relevo e do solo. O fato de a cidade ser assentada na Bacia Hidrográfica do Rio Itajaí-Açu, destas terras serem férteis; de o rio, que corta a cidade, ser navegável e de inspirar o principal sistema viário da região desde a colonização no século XVII; da cidade ser relativamente próxima a capital do Estado; e de ser circundada por cidades dinâmicas, cultural e economicamente, propiciaram um arranjo que historicamente determinaram os rumos da cidade.

Hoje a indústria e o comércio são as principais fontes de riquezas da cidade, acompanhado pela agricultura, em especial a rizicultura e pelo turismo.

A cidade é um exemplo da riqueza cultural de Santa Catarina. Sua história esta sendo construída com nuances da cultural açoriana, negra, italiana e alemã e é impossível dissociar sua trajetória de todo o processo de colonização do Vale do Itajaí, com de todo o Brasil.

Burghardt nos apresenta com sendo quatro as fases de desenvolvimento da cidade. A primeira se estendeu até meados do século XIX, baseada na exploração desordenada da terra, ocupação humana desorientada e com agricultura voltada especialmente para a subsistência.

A segunda fase, entre a metade do século XIX e início do século XX, é marcada por um ordenamento maior da ocupação da terra decorrente da intensificação da colonização européia. É o período em que é introduzido o cultivo do arroz irrigado elevando a agricultura à principal fonte de renda. As indústrias, que iniciam suas atividades na época, se voltam ao atendimento das demandas do setor primário. Aos poucos estas vão exportando seus excedentes produtivos para outras cidades da região e do Estado.

A terceira fase se estende de 1930 até o início da década de 1990, quando a base econômica da cidade deixa de ser agrícola e passa a ser a indústria. Nesta fase a



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

região como um todo é contaminada pela consolidação da indústria têxtil como sendo a mais dinâmica, em especial na cidade de Blumenau. Gaspar constitui-se como uma cidade dormitório e sua população passa por um processo intenso de urbanização. Situação esta que traz grandes mudanças e que possuem reflexo até os dias de hoje.

A quarta fase se estende de 1990 até o presente momento. Com a fragilização do setor têxtil-vestuarista na região, causando a demissão de inúmeros funcionários e com a modificação da característica de todo o arranjo produtivo, Gaspar assiste a modificação de sua condição de cidade dormitório e a intensificação o setor do comércio e serviços.

Ao lado da indústria o comércio e os serviços assumem a proeminência na geração de riquezas da cidade

Segundo dados da FIESC referentes ao primeiro trimestre de 2004, das 780 empresas diretamente ligadas ao setor têxtil-vestuário, instaladas na região, Gaspar acomoda 38 delas, sendo apenas uma com mais de mil empregados e 33 com até 100 funcionários, ou seja predominando as micro e pequenas empresas. (FIESC, apud PEREIRA). Este predomínio fortalece o setor secundário, quando essas pequenas empresas, aliadas às inúmeras facções além de fornecerem serviços para as grandes empresas do setor, revendem seus produtos em pequenas lojas na cidade, ou na própria fábrica. Ver na tabela abaixo:

**Tabela 01 - Empresas segundo segmento, número de empregados e município. Santa Catarina, Vale do Itajaí, 2004.**

Municípios	Indústria Têxtil				Indústria Vestuário				Total
	Até 100 empregados	100 a 1000 empregados	mais de 1000 empregados	Total	Até 100 empregados	100 a 1000 empregados	mais de 1000 empregados	Total	
Brusque	39	12	2	53	39	2	0	41	94
Blumenau	24	6	5	35	61	19	2	82	117
Jaraguá do Sul	14	7	0	21	20	4	2	26	47
Gaspar	7	2	1	10	26	2	0	28	38



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Rio do Sul	1	1	0	2	24	1	0	25	27
Timbó	0	1	0	1	21	4	0	25	26
Indaial	5	0	1	6	9	2	0	11	17
Pomerode	2	1	0	3	3	4	2	9	12
Outros	95	25	8	128	224	46	4	274	402
Total	187	55	17	259	427	84	10	521	780

Fonte: FIESC apud PEREIRA

No que se refere a agricultura ainda é predominante na cidade as pequenas propriedades e a rizicultura, responsável por 79% do valor bruto da produção agrícola do município. Mas também possui atividades na pecuária leiteira e corte e, recentemente, a piscicultura vem ocupando um espaço importante.

A cidade também possui grandes indústrias, destacando-se a BUNGE Alimento, ligada o setor de alimentos; ao setor têxtil, caso das Linha Circulo, fundada na década de 30; plásticos PLASVALE. Sem mencionar outras ligadas ao setor moveleiro, ceramista, de alumínio, metalurgia, facções, etc. Empresas estas que exportam seus produtos para fora do país e conseqüentemente atraem os interesses de muita gente para a região e em especial para a cidade.

Outra atividade que está despontando é o turismo. Está diretamente relacionada às belezas naturais da cidade e da região. Montanhas e rios são propícios para esportes de aventura como o Parapente, canoagem, trilhas ecológicas, vôos de ultra leves, dentre outros. As pequenas propriedades rurais estão se ajustando para atender a demanda pelo turismo rural. Na cidade já estão instalados 18 pesque pagues. Além de possuir a chamada rota d água, com diversos parques aquáticos, cachoeiras e etc..

A cidade é uma das portas de entrada para o chamado vale europeu e o setor é atendido por uma rede hoteleira satisfatória e com um infraestrutura viária adequada para as dimensões atuais de fluxo. Porém ainda requer mais investimento.

Gaspar passa por um processo intenso de planificação, em uma tentativa de adequar-se as leis, mas também de estar bem posicionada economicamente no século XXI. A tendência é a cidade passar por um processo intenso de urbanização,



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

especialmente com a retomada da economia mundial, com ênfase na indústria e no serviço.

Esta retomada da economia mundial tende a causar grandes efeitos no sistema local, especialmente com o fluxo de pessoas para a cidade, seja para negócios, lazer ou até mesmo morar. Muito por identificarem na cidade a tranquilidade de uma cidade média, mas com uma economia diversificada e próxima a grandes pólos econômicos e de infraestrutura adequada aos negócios e ao lazer.

Esta situação obrigará a cidade a pensar em sua planificação de forma mais aprofundada. Pensando sistemicamente a questão da habitação, do saneamento, fornecimento de energia e água, além da mobilidade urbana e acessibilidade. Tendo como eixo o desenvolvimento sustentável, onde se prevê a humanização do espaço urbano, a preservação ambiental e uma produção limpa.

### **1.3 Inserção Regional**

Gaspar faz parte da Associação de Municípios do Médio Vale do Itajaí<sup>3</sup> - AMMVI, composta por 14 municípios, tendo Blumenau como maior cidade e centro polarizador. A Associação conta com uma estrutura executiva composta de arquitetos, advogado, engenheiro sanitário, auxiliar contábil, economista e engenheiro civil.

Gaspar tem uma localização privilegiada do ponto de vista do desenvolvimento econômico e urbano, está às margens da BR 470, uma das principais vias de ligação entre o interior do Estado e o litoral, e especialmente com a BR 101, eixo de integração rodoviário do Mercosul.

A relação estabelecida com Blumenau pode se transformar numa potencialidade se houver um planejamento integrado e busca de soluções de forma complementar, com destaque para a mobilidade urbana e a habitação.

Em termos de estrutura administrativa regional, Gaspar está sobre os auspícios da Secretaria de Desenvolvimento Regional de Blumenau, que engloba os municípios

---

<sup>3</sup> Blumenau, Gaspar, Timbó...



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

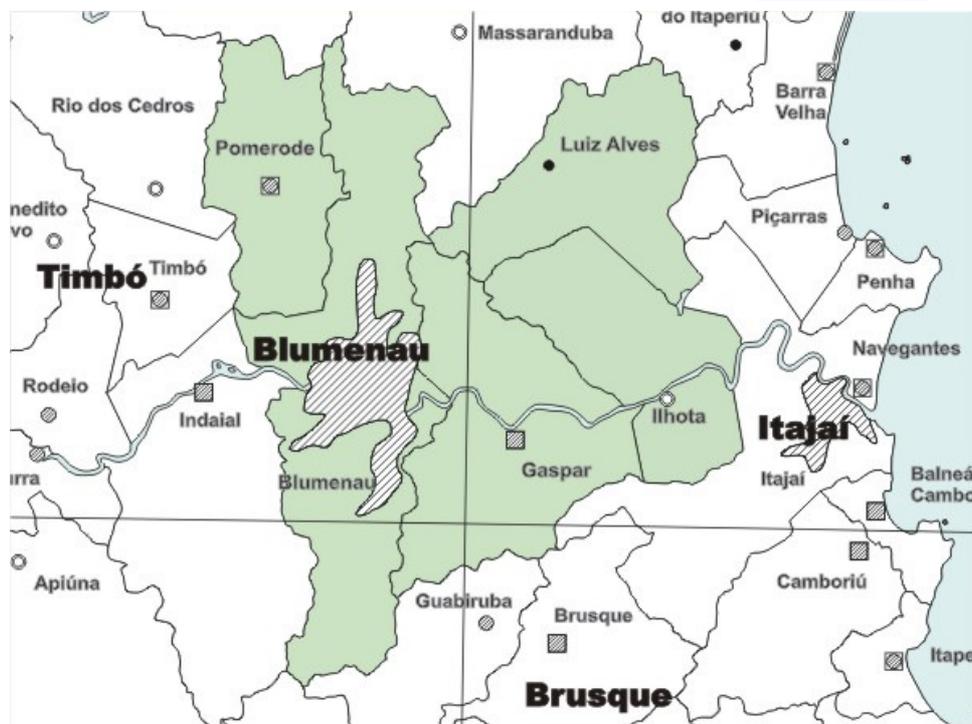
de Blumenau, Gaspar, Ilhota, Luis Alves e Pomerode e é o braço do Governo do Estado na Região, atendendo as reivindicações dos municípios, planejando e executando obras.

Do ponto de vista fundiário Gaspar não difere da região, ou seja, existe muita informalidade e irregularidade territorial, além de não haver nenhum tipo de registro georeferenciado dos imóveis.

Em termos de conurbação urbana, existem 3 pontos de contato com uma densidade considerável, ao Sul o bairro Barracão próximo à Brusque; à Oeste o bairro Bela Vista se encontra em continuidade com Blumenau e na margem esquerda existe uma forte relação ao longo da rua Silvano Cândido da Silva e mais acima, o bairro Belchior Central tem uma relação econômica, de mobilidade e de vizinhança muito mais intensa com o bairro Fortaleza em Blumenau, do que com o Centro de Gaspar.

### Figura 01: Área de Abrangência da Secretaria Regional de Blumenau.

Fonte: REDECIM – Rede Catarinense de Informações Municipais, FECAM. Disponível em: [www.fecam.org.br](http://www.fecam.org.br)



Fonte: Página Oficial do Governo do Estado de Santa Catarina. Disponível em: [www.sc.gov.br](http://www.sc.gov.br)

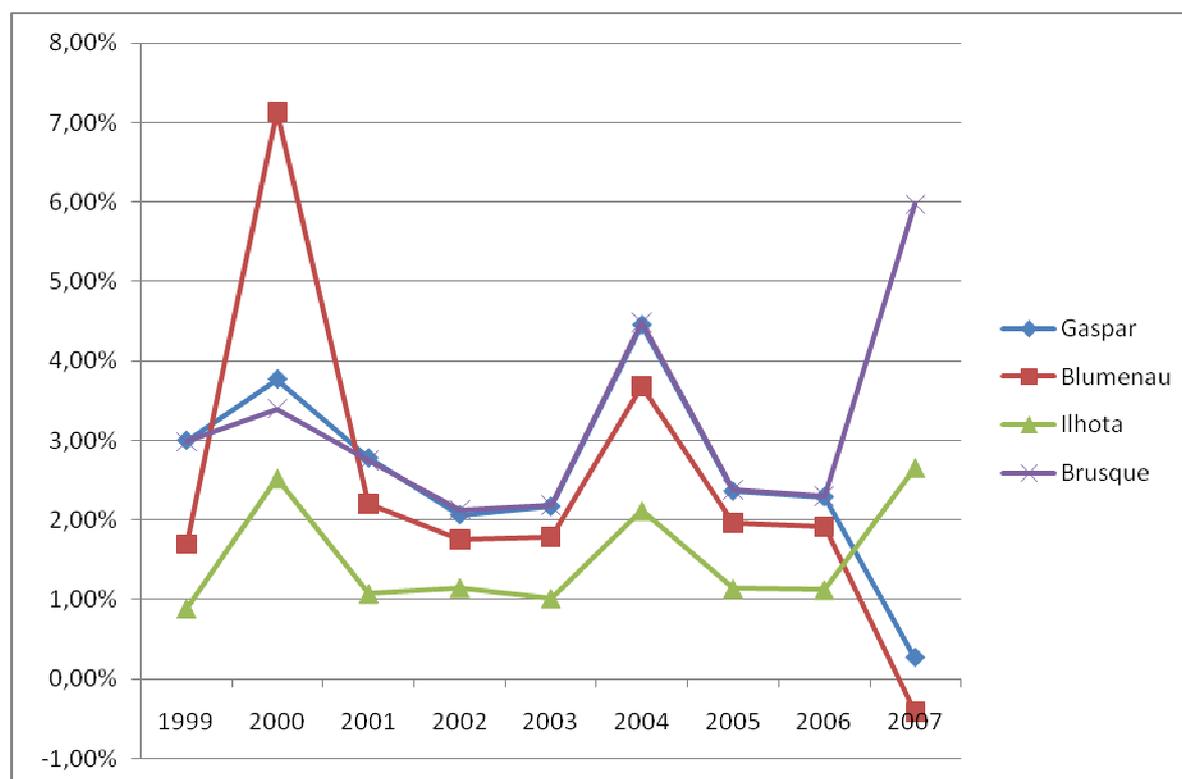


## 1.4 Características do Município – Dados comparativos

Gaspar hoje possui características interessantes e merecedoras de uma atenção maior por parte das autoridades planejadoras e executoras. As transformações vividas pela cidade ao longo de sua história, em especial no último período, comparando com os principais municípios no entorno saltam aos olhos.

O gráfico 1 apresenta a evolução do crescimento populacional no município de Gaspar, comparado à quatro municípios vizinhos, Ilhota, Brusque e Blumenau.

**Gráfico 01: Evolução do Crescimento Populacional de Gaspar, Blumenau, Brusque e Ilhota.**



Fonte: Tribunal de Contas de Santa Catarina – TCE - 2010

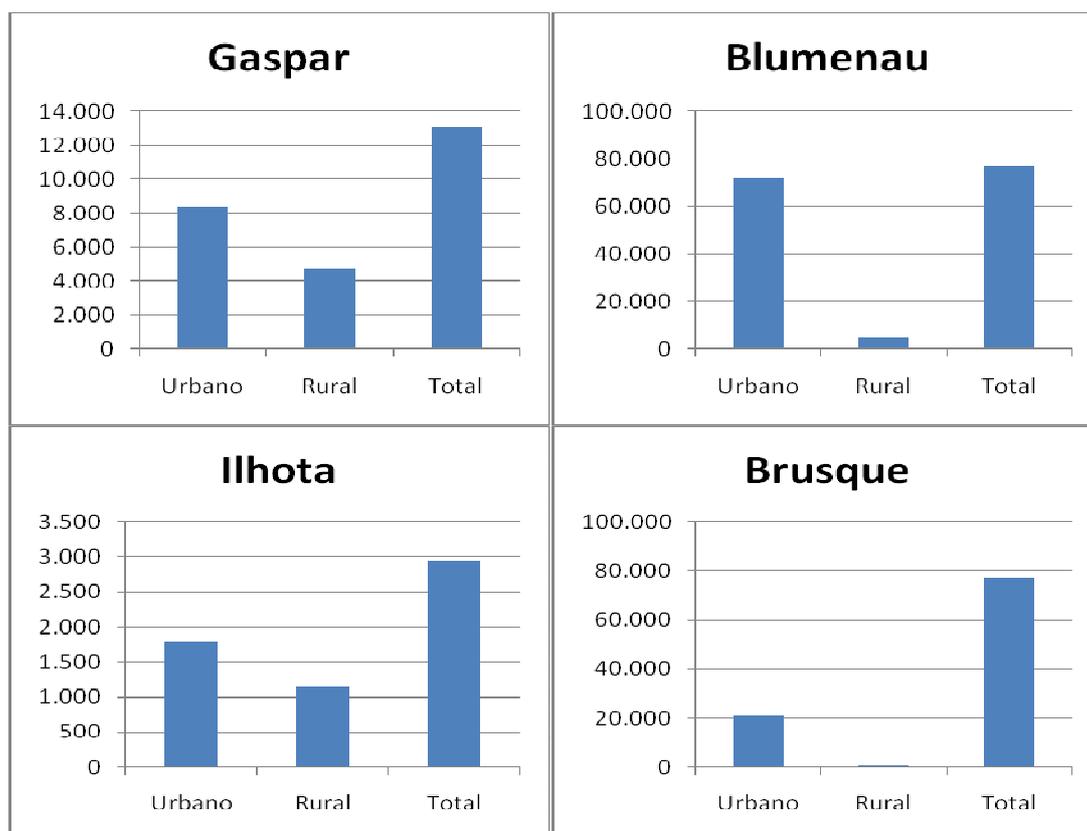


Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

A região apresenta dois picos de crescimento demográfico, o primeiro em 2000 e o segundo em 2004. O comportamento da população nessas cidades é semelhante, com exceção do ano de 2007, quando Blumenau e Gaspar apresentaram queda acentuada na taxa de crescimento, enquanto que Brusque e Ilhota tiveram aumento na taxa de crescimento populacional.

O gráfico 02 apresenta a composição dos domicílios nas quatro cidades. Destaca-se a elevada concentração de domicílios rurais em Gaspar e Ilhota, 36,12% e 39,3% respectivamente. A quantidade de domicílios na zona rural tende a impactar o índice de residências com acesso aos serviços de água, esgoto e coleta de lixo – ver tabela 02.

**Gráfico 02: Composição dos Domicílios de Gaspar, Blumenau, Brusque e Ilhota.**



Fonte: IBGE 2000.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

**Tabela 02 – Percentual de residências atendidas com serviços básicos**

Item	Gaspar		Blumenau		Ilhota		Brusque	
	%	Classificação no Estado	%	Classificação no Estado	%	Classificação no Estado	%	Classificação no Estado
Água: Ligados Rede Geral	<b>79,0%</b>	<b>43º</b>	88,0%	17º	56,2%	113º	84,1%	26º
Esgoto: Rede Geral e Fossa Séptica	<b>87,7%</b>	<b>29º</b>	89,6%	19º	45,2%	163º	79,4%	60º
Lixo: Coletado	<b>90,6%</b>	<b>40º</b>	99,1%	4º	86,4%	53º	98,6%	6º

Fonte: IBGE 2000

Segundo o IBGE, Em 2000, Gaspar possuía 79% dos domicílios ligados a rede geral de fornecimento de água, já no ano de 2007 são 92% segundo a SAMAE. Segundo o TCE (Tribunal de Contas do Estado), a cidade está na 43º posição no ranking dos 293 municípios de Santa Catarina. Comparado aos municípios vizinhos, tem melhor condição que Ilhota, sendo superada por Blumenau e Brusque, com 88% e 84,1% respectivamente.

Com relação aos serviços de esgoto e coleta de lixo, Gaspar não possui rede de esgoto e 87,7% utilizam fossa séptica (que sem manutenção perdem a eficiência) e 90,6% tem coleta de lixo regular.

A renda local tem tendência de crescimento em todos os municípios. Gaspar apresenta a 69º renda per capita do estado, a sua taxa de crescimento é a pior da região avaliada. Enquanto que em Gaspar a média de crescimento desde 1998 é de 7,44%, Blumenau possui média de 9,53%, Ilhota 22,55% e Brusque 11,53%.

**Tabela 03 – PIB "Per Capita" – valores atualizados em R\$**

Ano	Gaspar	Blumenau	Ilhota	Brusque
1998	<b>9.269,64</b>	10.007,32	2.875,29	8.960,64
1999	<b>8.719,05</b>	11.143,31	2.917,69	9.519,49
2000	<b>9.420,13</b>	12.083,51	3.651,34	10.968,41



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

2001	<b>9.900,04</b>	12.108,65	4.971,76	11.214,66
2002	<b>10.212,07</b>	11.789,88	8.681,11	12.293,91
2003	<b>12.788,73</b>	12.679,00	13.561,85	13.866,03
2004	<b>12.472,98</b>	14.039,61	6.317,55	15.462,05
2005	<b>15.012,40</b>	17.941,35	7.799,75	19.178,51
2006	<b>15.920,22</b>	20.244,47	9.106,86	21.208,83

Fonte: IBGE

A tabela 04, abaixo, apresenta a evolução da arrecadação do IPTU per capita de Gaspar e cidades vizinhas. O município é o 69º em arrecadação per capita de IPTU no estado. Valor que pode ser melhorado com o investimento em regularização fundiária e inclusão destes domicílios na base de dados municipal para melhor desempenho em termos de planos e gestão será possível com a implantação do Cadastro Técnico Multifinalitário Georeferenciado.

**Tabela 04 - Receita IPTU per capita (em reais)**

Ano	<b>Gaspar</b>	Blumenau	Ilhota	Brusque
1999	<b>69,55</b>	76,33	11,82	67,95
2000	<b>38,53</b>	57,65	10,72	63,57
2001	<b>42,61</b>	65,14	22,72	60,29
2002	<b>41,28</b>	77,14	23,69	54,42
2003	<b>40,56</b>	87,11	19,39	46,23
2004	<b>41,91</b>	89,11	18,80	45,36
2005	<b>42,90</b>	90,35	11,02	47,33
2006	<b>58,47</b>	102,01	22,54	46,44
2007	<b>60,45</b>	103,38	23,20	46,52

Fonte: Tribunal de Contas de Santa Catarina – TCE - 2010



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Por fim a tabela 05 apresenta a receita e o gasto anual da prefeitura, destacando os elementos vinculados ao setor habitacional e ao desenvolvimento humano. Apenas 3,91% do gasto no ano de 2007 foi direcionado à habitação e urbanismo e mais 9,4% foi investido em saneamento. Com relação aos seus vizinhos, Gaspar apresenta o menor valor investido.

<b>Tabela 05 - Comparativo entre a receita e o gasto anual das prefeituras da Região.</b>								
Itens	Gaspar		Blumenau		Ilhota		Brusque	
	Receita	%	Receita	%	Receita	%	Receita	%
<b>Fontes</b>	<b>68.577.668,50</b>		<b>554.337.483,94</b>		<b>14.186.449,96</b>		<b>127.879.984,94</b>	
Receita Corrente	66.552.684,99	97,05%	533.013.895,97	<b>96,15%</b>	13.962.838,72	98,42%	118.954.941,01	<b>93,02</b>
Receita Tributária	10.358.362,46	15,10%	114.052.367,65	<b>20,57%</b>	668.159,27	4,71%	17.410.568,91	<b>13,61</b>
IPTU	2.102.667,83	3,07%	28.411.275,33	<b>5,13%</b>	165.579,43	1,17%	4.237.838,32	<b>3,31</b>
ITBI	771.735,78	1,13%	7.574.572,11	<b>1,37%</b>	48.135,57	0,34%	1.602.713,06	<b>1,25</b>
<b>Despesa por Funções de Governo</b>	<b>63.954.572,38</b>		<b>517.090.861,94</b>		<b>13.022.761,58</b>		<b>127.879.984,94</b>	
Habitação	-	0,00%	713.446,80	0,14%	0,00	0,00%	393.677,45	0,31
Urbanismo	2.501.559,83	3,91%	47.265.625,59	9,14%	878.270,26	6,74%	29.479.154,22	23,05
Saneamento	6.166.959,75	9,64%	51.418.547,70	9,94%	161.793,25	1,24%	9.992.257,74	7,81
Educação	19.075.680,08	29,83%	106.025.243,07	20,50%	3.927.441,92	30,16%	24.640.549,97	19,27
Saúde	9.918.006,38	15,51%	126.743.603,57	24,51%	2.531.798,40	19,44%	23.706.004,62	18,54
Transporte	11.032.855,47	17,25%	958.665,72	0,19%	1.433.452,47	11,01%	34.649,79	0,03
Fonte: Tribunal de Contas de Santa Catarina – TCE - 2010								



## 1.5 Atores Sociais e suas Capacidades

Uma das características de Gaspar e região é a inexistência de uma cultura de associações ou cooperativas habitacionais, não existem associações, entidades e cooperativas voltadas ao atendimento de suas próprias necessidades habitacionais, resultando na falta de articulação dos atores sociais e na incapacidade de produzir soluções e até mesmo discutir e pressionar o poder público.

As associações de moradores de Gaspar<sup>4</sup> apresentam um nível de organização razoável e reivindicam necessidades básicas ligadas à infra-estrutura, equipamentos urbanos, saúde e educação. O primeiro e único contato que a comunidade teve com o tema Habitação Social foi através das Reuniões Comunitárias do Plano Habitacional. Atualmente o município conta com 18 associações de moradores organizadas, cujos responsáveis a Prefeitura tem o contato para possíveis articulações.

Outra forma de mobilização e articulação social são os delegados do Orçamento Participativo, previamente eleitos por suas respectivas comunidades e cadastrados pela Prefeitura. Além disso, Gaspar conta com os sindicatos de trabalhadores e patronais, CDL, associações de caráter privado e outras formas de organização. Qualquer ação do poder público deve ser ampla e participativa, buscando envolver todos os atores da cidade, sejam eles interessados direta ou indiretamente na questão habitacional.

---

<sup>4</sup> Ver Anexo XX – Relação dos Contatos das Associações de Moradores de Gaspar.



## 2 HISTÓRICO HABITACIONAL DE GASPAR

### 2.1 Primeiros Passos

As primeiras legislações ligadas à questão do planejamento urbano foram instituídas em 1974, são: o primeiro Código de Edificações do Município (Lei 482/74) e a Lei 481/74 que dispõe sobre Loteamento Urbano e concessão de uso direito real. As primeiras diretrizes quanto ao Plano Físico-Territorial do Município foram publicadas em 1988. Em 1991 surge a primeira iniciativa na área de habitação social, com a Lei 1264/91, onde são instituídos os critérios e exigências para o fornecimento de projetos de edificações de até 60m<sup>2</sup> em convênio com o CREA - SC. Nesta lei já há preocupação com as enchentes, sendo que as casas deverão obrigatoriamente, nas áreas inundadas pelas enchentes de 1983 e 1984, ter o pavimento residencial sobre pilotis, com 15 cm (quinze centímetros) acima da cota<sup>5</sup>. O território de Gaspar é amplamente atingido por alagamentos e enchentes de médio porte.

Segundo o secretário da saúde da gestão de 1989 - 1992 Sr. Luiz Buzzi, o primeiro Programa Habitacional que se tem conhecimento foi a COHAB Gaspar Mirim. O terreno foi comprado no governo de 1988 – 1992. A infra-estrutura foi por conta do município. No governo de 1989 – 1992 foram construídas 40 casas, sendo que a Secretaria Municipal de Saúde comprava o material necessário para obra. No governo de 1993 – 1996 foram construídas mais 9 casas em regime de mutirão, em parceria com a Igreja, Conferência Vicentina, campanhas com a comunidade, etc. O material foi comprado com recursos não retornáveis. Nos governos de 2001- 2004 e 2005 – 2008 não houveram programas e projetos de habitação.

---

<sup>5</sup> A Lei citada não especifica qual é a cota em questão, apenas remete para regulamentação da Secretaria de Planejamento.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Em 1997 foram criados o Fundo e o Conselho Municipal de Habitação<sup>6</sup> como parte das exigências para a contratação do Programa Habitar - Brasil/97, que envolveu recursos do Orçamento Geral da União, administrados pelo Ministério do Planejamento e Orçamento/Caixa Econômica Federal. A COHAB/SC foi o Agente Interviente Executor da operação que envolveu o montante de R\$ 540.540,29<sup>7</sup> e beneficiou 80 famílias com renda de até 3 salários mínimos. Este conjunto habitacional está localizado no bairro Gaspar Mirim.

Em 2003 foi criado o cargo de Diretor de Habitação, vinculado à Secretaria do Interior e Assuntos Estratégicos de Desenvolvimento; assim a Prefeitura dá os primeiros passos para atender a comunidade e combater o déficit habitacional, apesar de sua estrutura mínima. Em 2007 é criada, através da Lei 2.612/2007 a Secretaria de Planejamento, a qual a Diretoria de Habitação está vinculada atualmente. Até hoje a equipe é composta apenas por um diretor do departamento ( um profissional assistente social e um arquiteto e urbanista e um estagiário estão a disposição).

Em 2006, a Lei 2.816 revoga e extingue o Conselho Municipal de Habitação, criado pela Lei 1749/97, devido a um problema de inadequação da nomenclatura, pois faltou o termo “de Interesse Social”. Então, em 2008 a Lei 2.966 cria o Conselho Municipal da Habitação e Interesse Social - CMHIS, com caráter deliberativo, que tem por finalidade assegurar a participação da comunidade na elaboração e implantação de programas na área da habitação, saneamento básico e urbanismo, além de gerir o Fundo Municipal da Habitação e Interesse Social - FMHIS; devendo a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento fornecer todas as condições para o desempenho de suas atividades. Em seguida, a Lei 3.049/2008 apenas altera a composição dos membros do Conselho.

---

<sup>6</sup> Criado através da Lei Municipal 1749/1997.

<sup>7</sup> Os recursos foram aportados da seguinte maneira: MPO/CEF = R\$ 240.000,00; Município= R\$ 224.079,84; Abastecimento d'água = R\$ 10.012,28; Esgotamento Sanitário= R\$ 44.609,37; Distribuição Energia Elétrica e Iluminação Pública = R\$ 21.838,80.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento foi criada em 2006 com a atribuição de planejar a cidade e buscar soluções para o déficit habitacional de Gaspar, inicialmente contou com uma estrutura funcional composta por 8 pessoas<sup>8</sup>. A Diretoria de Habitação e Desenvolvimento também foi criada neste mesmo ano, no âmbito da Secretaria de Planejamento e foi a primeira estrutura administrativa criada para atuar na área.

## **2.2 Programas habitacionais realizados e implantados**

Os programas e recursos aplicados anteriormente envolveram valores baixos por família e se destinaram em sua maioria à regularização fundiária, melhorias habitacionais e projetos sociais. Não configuram intervenções habitacionais consideráveis e não resolvem de maneira nenhuma os problemas habitacionais em questão. A falta de integração e articulação entre as políticas públicas e os projetos e recursos habitacionais fica clara nesse histórico e dificulta muito o planejamento e a gestão pública municipal. O programa da COHAB foi o único programa com impacto significativo em habitação. Cabe refletir que desde 1997 até hoje não foi executado nenhum outro programa habitacional de grande impacto em habitação.

---

<sup>8</sup> Secretário Municipal, Diretorias Geral, de Planejamento, de Habitação, 3 cargos técnicos de nível superior (2 arquitetos e 1 engenheiro) etc



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

**Tabela 06: Relação de projetos habitacionais já implantados em Gaspar.**

Descrição	Valor Aplicado/ Quant.famílias	Local Intervenção	Situação Atual	Ano
Programa: Habitar-Brasil/97 – SC  Recursos: OGU/Ministério do Planejamento e Orçamento/ Caixa Econômica Federal  Parceria das Prefeituras na ordem de R\$ 4.264.248,25.  Agente Interveniante: COHAB/SC.  Faixa Renda: até 3 salários mínimos.	Habitação – MPO/CEF = R\$ 240.000,00  Município = R\$ 224.079,84  80 Casas + infra – estrutura  R\$ 5.800,00/unid.	Gaspar Mirim	O loteamento está numa colina e as ruas não são pavimentadas encontramos grande problema porque a cada chuva são levados os saibros e o macadame com a água, entupindo as bocas de lobo das partes baixas da colina e até causando inundações em algumas casas.  Além deste conflito, as áreas verde e comunitária do loteamento foram ocupadas. Existem dois projetos em andamento de Prestação de Serviço de Assistência Técnica – Regularização de Obras e o MOC.	1997
As famílias foram relocadas da localidade Jardim Primavera (área de risco).  Defesa Civil – Recurso Próprio.	R\$ 159.617,64  <b>16 edificações</b>  R\$ 9.976,10/unid	Santa Terezinha	O projeto social de intervenção, não foi realizado. Muitas famílias venderam seus imóveis ou trocaram e voltaram para localidade de origem. Este processo deu início a primeira Zeis no município, incluindo a área consolidadas e de implantação de programas habitacionais  Atrás do cemitério, denominado Loteamento Condomínio Santa Terezinha.	2003
Melhoria das Condições de Habitabilidade  Programa Morar Melhor Ministério das Cidades - OGU	R\$ 96.000,00  8 diretas  34 indiretas (área consolidada)  R\$ 2.285,70/unid	Santa Terezinha	Projetou - se o arruamento dentro da comunidade com o propósito de regularização fundiária da área, sendo que a área consolidada ainda aguarda o processo de regularização de fato, ou seja, a escrituração ou a concessão dos lotes. Condomínio Arco-Íris	2006
Construção de casas isoladas com terreno Próprio.  Cohab – PSH	R\$ 44.101,59  5 edificações  R\$ 8.820,32/unid	Margem Esquerda, Coloninha e Santa Terezinha	Os moradores relatam que as edificações estão com problemas nas instalações hidro-sanitárias.	2007
<b>Total</b>	<b>143 unidades</b>			

Fonte: Diretoria de Habitação, Prefeitura de Gaspar.



### 3. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL EM GASPAR

#### 3.1 Necessidades Habitacionais

##### 3.1.1 Aspectos Conceituais e Metodológicos

A definição conceitual do déficit habitacional de Gaspar toma como referência a série de estudos sobre o déficit habitacional no país, apresentada pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades e elaborada pelo Centro de Estatística e Informações da Fundação João Pinheiro (CEI/FJP)<sup>9</sup>. A publicação **Déficit Habitacional no Brasil 2007 (BRASIL, 2007)** fornece indicadores baseados nas informações da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD 2007, elaborada e divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, calculados de acordo com a metodologia desenvolvida pela FJP. Os números do déficit habitacional 2007 foram dimensionados para o conjunto do país, as unidades da federação e regiões metropolitanas selecionadas.

Devido ao exíguo espaço e a necessidade de objetividade não serão expostos os pormenores, para conhecer os pressupostos da pesquisa e da metodologia, bem como os detalhes conceituais e os resultados em si, os interessados poderão acessar o documento oficial<sup>10</sup>.

A partir do conceito mais amplo de *necessidades habitacionais*, a metodologia desenvolvida pela FJP trabalha com dois segmentos distintos: o *déficit habitacional* e a *inadequação de moradias*. Como déficit habitacional entende-se a noção mais imediata

<sup>9</sup> Em parceria com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), por meio do Projeto BRA/00/019 – “Apoio à Implementação do Programa Habitar Brasil-BID”, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

<sup>10</sup> Para acessar o documento **Déficit Habitacional no Brasil 2007**  
: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/biblioteca/publicacoes-e-artigos/DeficitHabitacional.zip/view>



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento.

Por outro lado, o conceito de inadequação de moradias reflete problemas na qualidade de vida dos moradores: não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim a especificidades internas do mesmo. Seu dimensionamento visa ao delineamento de políticas complementares à construção de moradias, voltadas para a melhoria dos domicílios existentes.

O conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física. Elas devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, devido à coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), aos moradores de baixa renda sem condições de suportar o pagamento de aluguel e aos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade de pessoas. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como “*déficit por reposição do estoque*” e “*déficit por incremento de estoque*”.

#### a) Déficit por reposição de estoque

O *déficit por reposição do estoque* refere-se aos domicílios rústicos, aos quais deveria ser acrescida parcela devida à depreciação dos domicílios. Tradicionalmente, utilizando o conceito do IBGE, os domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada. Em decorrência das suas condições de insalubridade, esses tipos de edificação proporcionam desconforto e trazem risco de contaminação por doenças aos seus moradores. A depreciação de domicílios se enquadra nessa rubrica de déficit por reposição, uma vez que há o pressuposto de um limite para a vida útil de um imóvel.



## b) Déficit por incremento de estoque

Nesta pesquisa, o *déficit por incremento de estoque* contempla os domicílios improvisados, parte da coabitação familiar e dois tipos de domicílios alugados: os fortemente adensados e aqueles em que famílias pobres (renda familiar até três salários mínimos) pagam 30% ou mais da sua renda familiar para o locador.

O conceito de domicílios improvisados engloba todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa, o que indica claramente a carência de novas unidades domiciliares.

Tradicionalmente, a coabitação familiar compreende a soma das famílias conviventes secundárias que vivem junto à outra família no mesmo domicílio<sup>11</sup> e das que vivem em cômodo – exceto os cedidos pelo empregador.

As famílias residentes em cômodos foram incluídas no déficit habitacional porque esse tipo de moradia mascara a situação real de coabitação, uma vez que os domicílios são formalmente distintos. Segundo a definição do IBGE, os cômodos são “domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, etc”.

A esses dois componentes agrega-se o que se denomina *ônus excessivo com aluguel*, que corresponde ao número de famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel<sup>12</sup>.

## c) Inadequação de Domicílios

As habitações inadequadas não proporcionam condições desejáveis de habitação, o que não implica, contudo, necessidade de construção de novas unidades.

---

<sup>11</sup> Segundo o critério do IBGE as famílias conviventes secundárias são constituídas por, no mínimo, duas pessoas ligadas por laço de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência, e que residem no mesmo domicílio com outra família denominada principal.

<sup>12</sup> O índice de comprometimento máximo de renda familiar foi definido tendo em vista parâmetro tradicional do antigo Banco Nacional da Habitação, ainda hoje seguido pela Caixa Econômica Federal, que considera esta percentagem o máximo tolerável de gasto direto no financiamento habitacional.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Pelo conceito adotado, são passíveis de serem identificadas somente as localizadas em áreas urbanas. Como inadequados são classificados os domicílios com carência de infraestrutura, com adensamento excessivo de moradores, com problemas de natureza fundiária, cobertura inadequada, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva ou em alto grau de depreciação.

São considerados domicílios carentes de infra-estrutura todos os que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

A inadequação fundiária refere-se aos casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não total ou parcialmente, do terreno ou da fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza. Ressalte-se que a incidência dessa inadequação está longe de se restringir aos chamados “aglomerados subnormais”, e atinge muitos bairros populares, especialmente nos subúrbios e periferias das grandes metrópoles.

d) Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Seleccionados e Microrregiões Geográficas.  
Referência: 2000

*O Déficit Habitacional no Brasil – Municípios Seleccionados e Microrregiões Geográficas* constitui o terceiro estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, através do Centro de Estatística e Informações, por meio de parceria com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Ministério das Cidades, visando primordialmente retratar a realidade do setor habitacional no país. Existia uma lacuna no que se referia ao conhecimento das carências habitacionais no âmbito municipal. Com a liberação das informações do Censo Demográfico 2000, pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), foi possível proceder-se ao cálculo desses indicadores para os



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

municípios brasileiros<sup>13</sup>, baseado na metodologia utilizada para a mensuração do déficit e da inadequação de domicílios das unidades da Federação.

A elaboração desse estudo gerou a construção de um banco que contempla as principais características das necessidades habitacionais nos seus dois segmentos – *déficit habitacional e inadequação de domicílios* – para municípios selecionados.

Este documento servirá como referência para determinar os segmentos e categorias do Déficit Habitacional e Inadequações Habitacionais de Gaspar no caso da impossibilidade de se obter dados confiáveis com o município. Nestes casos, para decompor o déficit habitacional de Gaspar e alguns de seus componentes serão utilizados as porcentagens citadas acima, do ano de 2000, combinadas com o número do déficit habitacional de Gaspar, extraídos dos cadastros fornecidos pela Prefeitura e atualizados para 2009. A inconsistência dos cadastros fornecidos nos obriga a adotar esta metodologia, que será aplicada apenas quando não houver informações atuais acessíveis e confiáveis. Neste caso o número absoluto de 2.360 unidades habitacionais será decomposto conforme as porcentagens encontradas para Gaspar no Déficit 2000 (JOÃO PINHEIRO, 2005).

### 3.1.2 Déficit Habitacional em Gaspar

Determinar o déficit habitacional, principalmente em municípios de pequeno e médio porte, é sempre um problema devido à falta de informações confiáveis e sistematizadas. Desta forma a única fonte oficial disponível é o IBGE, que através da Fundação João Pinheiro<sup>14</sup>, produziu o documento denominado Déficit Habitacional no Brasil – 2000<sup>15</sup>, baseado nos micro-dados do Censo Demográfico 2000, liberados em

<sup>13</sup> Municípios acima de 20.000 habitantes, os demais foram agrupados em “DEMAIS MUNICÍPIOS”.

<sup>14</sup> Fundação especializada em estatísticas e informações sócio-econômicas ligada ao Governo do Estado de Minas Gerais que possui metodologia de levantamento do déficit habitacional a partir dos dados do IBGE reconhecida nacionalmente.

<sup>15</sup> Déficit Habitacional no Brasil. Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas (acima de 20 mil habitantes em área urbana (ano base: IBGE, 2000).



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

2002, apontando um déficit estimado para Gaspar de 554 unidades habitacionais, o que não corresponde à realidade atual.

A Fundação João Pinheiro também produziu o documento Déficit Habitacional no Brasil 2007 (Brasil, 2009), mas conforme o próprio Ministério das Cidades<sup>16</sup>, não é possível informar o déficit habitacional dos municípios a partir da PNAD 2007 devido à falta de dados e perguntas que permitam essa dedução. Além de imprecisa e desatualizada, desconsidera o Desastre Ambiental de 2008 que aumentou consideravelmente a necessidade de moradias em Gaspar e Santa Catarina.

Desta forma a definição do déficit habitacional tomará como referência os dados fornecidos pela Prefeitura de Gaspar<sup>17</sup>, que apresentou 2 (dois) cadastros:

**Cadastros após Catástrofe de novembro/2008** – Realizado no Sistema COHAB/SC – Levantamento Sócio Econômico do Programa Reação Habitação/2008, possui 1483 (mil quatrocentos e quarenta e cinco) famílias cadastradas, com prejuízos de destruição total, parcial ou terreno em áreas de risco.

**Cadastros Programa Minha Casa, Minha Vida, dados até outubro de 2009** – com 877 (oitocentos e setenta e sete) famílias cadastradas. Estes dois cadastros serão adotados como referência para a estimativa do déficit habitacional de Gaspar. Parte-se do pressuposto de que os cadastros são confiáveis e retratam a realidade atual da demanda por habitações do município. Então considerando as **1.483** famílias cadastradas no Programa Reação Habitação e as **877** famílias cadastradas no Programa Minha Casa, Minha Vida estimasse para Gaspar um déficit habitacional de **2.360** unidades.

<sup>16</sup> Brasil, 2009.

<sup>17</sup> Estes números já foram atualizados, mas tomam como base a Declaração da Diretoria de Habitação de Gaspar de 28 de agosto de 2009.



**Tabela 07 – Quadro Comparativo dos Cadastros Municipais Utilizados como Referência para Estipular o Déficit Habitacional de Gaspar.**

Descrição	Fonte	Número de Cadastros	Pessoas	Pessoas por cadastro/unidade de
Cadastro Cohab/SC	Levantamento Programa Reação Habitação/2008.	1.483	4.745 <sup>18</sup>	3.2
Minha Casa, Minha Vida	Levantamento feito pela Diretoria de Habitação	877	2.806	3.2
<b>Total</b>		<b>2.360</b>	<b>7.551</b>	<b>3.2</b>

Fonte: Gaspar, 2007 e Brasil, 2007.

A partir da somatória do número de pessoas cadastradas pela Diretoria de Habitação de Gaspar<sup>19</sup>, estima-se que **o Déficit Habitacional de Gaspar seja de 2.360 (duas mil e trezentas e sessenta) unidades habitacionais**. Considerando que a projeção oficial da população de Gaspar para 2009 (IBGE) é de 55.489 (cinquenta e cinco mil e quatrocentos e oitenta e nove) habitantes, ou 17.813<sup>20</sup> domicílios, o déficit equivale à 13,2% dos domicílios totais de Gaspar.

É importante destacar que há a possibilidade do presente critério para formulação do déficit habitacional de Gaspar não incluir as famílias que por algum motivo não procuraram a Prefeitura e não realizarão seu cadastro. Devido ao alcance a abrangência do desastre ambiental considerou-se que este número não é representativo e que estaria equilibrado a partir das famílias cadastradas que já resolveram seu problema habitacional e não deram baixa no cadastro municipal.

<sup>18</sup> Devido ao fato do Cadastro do sistema COHAB não sistematizar o número dependentes por pessoa cadastrada optou-se por considerar a proporção encontrada no Cadastro Minha Casa, Minha Vida, ou seja, 3,125 pessoas por unidade.

<sup>19</sup> Segundo a própria Diretoria os cadastros não apresentam duplicidade ou repetição de cadastrados e a somatória dos 3 únicos cadastros disponíveis representa o déficit habitacional do município.

<sup>20</sup> Conforme número de famílias cadastradas nos PSFs (Posto de Saúde da Família) do município de Gaspar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

**Tabela 08: Estimativa do Déficit Habitacional Básico<sup>21</sup>**

	Absoluto			% do Total de Domicílios		
	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural
Gaspar	2.360	2.126	234	13,2	9.9%	3,6%

Fonte: com dados comparados obtidos da Prefeitura de Gaspar e IBGE e Fundação João Pinheiro (2000).

A tabela abaixo permite identificar onde estão concentrados os maiores volumes de demanda habitacional, é possível constatar que o problema está concentrado nos bairros localizados dentro do perímetro urbano do município. Outra constatação é que a maior parte do déficit está nos bairros estruturados ao longo da Rodovia Jorge Lacerda e próximos ao Centro de Gaspar, com exceção do bairro Margem Esquerda, que está próximo do Centro, mas do outro lado do rio Itajaí-Açú, na margem esquerda, justamente o que nomeia o bairro.

**Tabela 09 – Déficit habitacional dividido por bairros**

No	Bairro	Total	Urbano	Rural
1	SANTA TERESINHA	303	303	-
2	MARGEM ESQUERDA	298	298	-
3	BELA VISTA	281	281	-
4	COLONINHA	254	254	-
5	FIGUEIRA	212	212	-
6	SETE DE SETEMBRO	204	204	-
7	CENTRO	164	164	-
8	GASPARINHO	142	112	30
9	GASPAR MIRIM	77	52	25
10	BATEIAS	63	50	13
11	BELCHIOR ALTO	62	20	42
12	GASPAR GRANDE	59	30	29

<sup>21</sup> Déficit habitacional básico: soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

13	BARRACÃO	45	36	09
14	POÇO GRANDE	42	42	-
15	BELCHIOR BAIXO	32	16	16
16	LAGOA	18	09	09
17	BELCHIOR CENTRAL	16	12	4
18	ARRAIAL D'OURO	30	-	30
19	MACUCO	06	-	06
20	ALTO GASPARINHO	03	-	03
21	GASPAR ALTO	02	-	02
22*	OUTROS*	47	31	16
	<b>TOTAL</b>	<b>2360</b>	<b>2126</b>	<b>234</b>
	Porcentagens	100%	90%	10%

\* Devido a inconsistência dos cadastros fornecidos pela Prefeitura de Gaspar foi impossível identificar alguns cadastros e sistematizá-los.

Fonte: Diretoria de Planejamento de Gaspar. (Gaspar, 2009)

Os domicílios urbanos de Gaspar equivalem à 11.401 unidades ou 63,88% e os domicílios rurais à 36,12% ou 6.412 unidades, na tabela 10 é possível perceber que existem em Gaspar aproximadamente 1.710 domicílios vagos, o que poderia aliviar muito o déficit habitacional desde que houvesse algum tipo de programa e incentivo para que os proprietários ocupassem parte deste imóveis para fins residenciais.

	Domicílios Particulares Permanentes			Domicílios Vagos		
	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
Gaspar	17.813	11.401 (63,88%)	6.412 (36,12%)	1.710 (9,6%)	975 (57%)	735 (43%)

Fonte: IBGE e Fundação João Pinheiro (2000)

<sup>22</sup> Totais obtidos através do processamento dos micro dados do Censo Demográfico 2000 e dos dados obtidos em Gaspar, 2009.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Na tabela 11 procurou-se fazer um comparativo geral da realidade urbana e rural no município. Aqui é reforçada a idéia de que o déficit urbano é o problema principal do município e equivale a 90% do total. A densidade do território urbano é de 473 habitantes por km quadrado. Estas informações podem servir de referência para direcionar os programas habitacionais a serem propostos.

**Tabela 11: Comparativo entre a realidade Urbana e Rural - Domicílios, População, Território, Densidade e Déficit Habitacional.**

	Domicílios		População		Território (km2)		Densidade (hab/km2)	Déficit Habitacional (domicílios)	
Total	17.813	100%	55.489*	100%	386	100%	145	2.360	100%
Urbano	11.401	63,88%	35.447	63,88%	75	20%	473	2.126	90%
Rural	6.412	36,12%	20.042	36,12%	310	80%	64	234	10%

Fonte: IBGE e Fundação João Pinheiro (2000) \* Dados Atualizados para 2009 – IBGE.

Na tabela 12, Gaspar está acima do percentual de déficit habitacional encontrados no Brasil e Santa Catarina, provavelmente devido ao impacto gerado pelo Desastre Ambiental de 2008, que aumentou consideravelmente a necessidade habitacional. Gaspar apresenta um percentual equivalente a praticamente o dobro de Santa Catarina.

**Tabela 12 – Comparativo do Déficit Habitacional Percentual do Total de Domicílios – Gaspar, Santa Catarina e Brasil.**

Descrição	Déficit	N. Domicílios Totais	Percentual do total de domicílios permanentes
<b>Gaspar</b>	<b>2.360</b>	<b>17.813</b>	<b>13,2</b>



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Santa Catarina	145.363	1.911.895	7,6
Brasil	6.272.645	56.344.188	11,1
Fonte: Brasil, 2007			

Considerando a classificação do déficit habitacional proposto pela Fundação João Pinheiro, quatro faixas de renda, foi construída a tabela 13. Há grande concentração de pessoas na faixa de até três salários mínimos 82,73%, seguido de 15,23% com renda de até cinco salários mínimos. A renda média é R\$ 921,00.

<b>Tabela 13: Déficit Básico segundo Renda Familiar (em salários mínimos)</b>									
	Déficit Gaspar	Até 3		Superior a 3 até 5		Superior a 5 até 10		Superior a 10	
		Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual
Gaspar	2.360	1.951	82,73	360	15,23	48	1,99	1	0,04
Fonte: IBGE e Fundação João Pinheiro (2000)									

Para efeitos de comparação, a tabela 14 apresenta o número total de domicílios urbanos de Gaspar por faixa de renda, a maioria está situada na terceira faixa, superior a 5 até 10 salários mínimos, e apenas 17,20% estão na menor faixa de renda. Comparando as tabelas 13 e 14 percebemos que dos 3.065 domicílios que se encontram na faixa de menor renda, 2.360, ou 77% do total, compõe o déficit habitacional de Gaspar. Este dado aponta a má distribuição de renda e a injustiça social que ainda imperam nas cidades em pleno século XXI. Indicam ainda, que a maior parte dos programas e recursos devem estar voltados para atender a população cuja renda não ultrapasse os 3 SM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

**Tabela 14: Domicílios Urbanos de Gaspar, por Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)**

	Até 3 salários (R\$ 1.530,00)		Superior a 3 até 5 (R\$1.531 a 2.550)		Superior a 5 até 10 (R\$ 2.551 a 5.100)		Superior a 10 SM (mais R\$ 5.101,00)	
	Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual
Gaspar	3.065	17,20	3.920	22,01	6.820	38,29	4008	22,50

Fonte: IBGE e Fundação João Pinheiro (2000)

Em relação ao Brasil e Santa Catarina, Gaspar não apresenta distorções e a parcela dos domicílios que auferem renda familiar de até 3 salários mínimos fica na casa dos 80%. A situação se agrava a partir da constatação de que o programa Minha Casa, Minha Vida não está despertando interesse das empresas privadas justamente nesta faixa de renda.

**Tabela 15 - Comparativo da Distribuição Percentual do Déficit Habitacional Básico por Faixa de Renda (%)**

Descrição	Déficit Total	Até 3 SM (R\$ 1.530,00)	+ de 3 à 5 SM (R\$1.531 a 2.550)	+ de 5 à 10 SM (R\$ 2.551 a 5.100)	+ de 10 SM (+ R\$ 5.101,00)
Brasil	100%	89,4	6,5	3,1	1,0
Santa Catarina	100%	77,1	13,9	7,1	1,9
<b>Gaspar</b>	<b>2.360</b>	<b>82,73%</b>	<b>15,23%</b>	<b>1,99%</b>	<b>0,04%</b>

Fonte: Brasil, 2007



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

A composição média das famílias é de 3,07 pessoas por residência. Sendo que a maioria das famílias possui entre duas e três pessoas. É baixa a concentração de idosos e crianças. Apenas 11,13% das famílias possuem até uma criança, 4,99% possuem duas e 2,03% possuem 3. A tabela 16 apresenta a composição das famílias segundo essas categorias.

**Tabela 16 – Composição das famílias do Déficit**

Quantidade	Tamanho	Crianças	Idosos
Uma	14,6%	11,13%	1,14%
Duas	23,9%	4,99%	0,76%
Três	26,2%	2,03%	0,00%
Quatro	19,3%	0,63%	0,00%
Cinco	9,5%	0,00%	0,00%
Mais	6,5%	0,00%	0,00%

Fonte: Diretoria de Planejamento de Gaspar. (Gaspar, 2009)

Segundo dados do IBGE, no ano de 2000, na composição etária da população de Gaspar, têm-se 66,59% da população concentrada na faixa entre 28 e 65 anos, 4,96% acima de 65 anos e 28,45% até 17 anos.

**Tabela 17 – Composição Etária, população de Gaspar/SC**

Idade	Percentual da população
Até 4 anos	2,22%
5 a 7 anos	3,81%
7 a 9 anos	6,12%
10 a 14 anos	10,29%
15 a 17 anos	6,01%
18 a 29 anos	4,49%
20 a 24 anos	9,87%
25 a 29 anos	9,04%



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

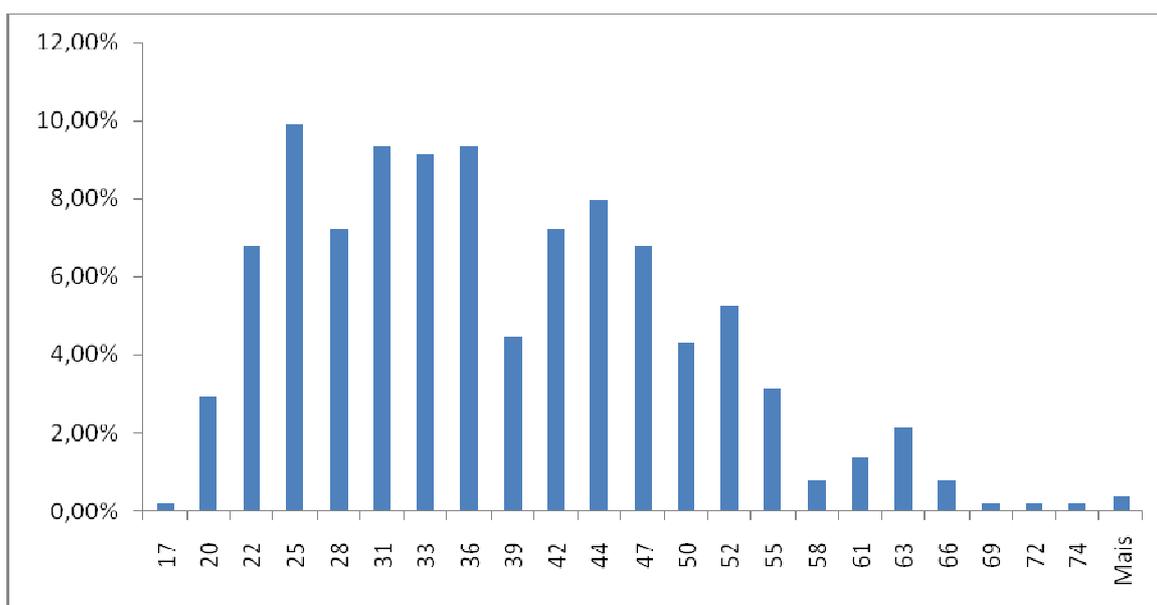
Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

30 a 39 anos	19,25%
40 a 49 anos	14,11%
50 a 59 anos	7,36%
60 a 64 anos	2,46%
65 a 69 anos	1,75%
70 a 74 anos	1,37%
75 a 79 anos	1,03%
mais de 80 anos	0,81%

Fonte: IBGE 2000

A média etária do déficit habitacional de Gaspar é 36 anos, a distribuição é apresentada no gráfico 03. Na amostra 85,41% está concentrada na faixa entre 20 e 55 anos. Esta faixa etária permite firmar contratos habitacionais com prazo de pagamento máximo - 30 anos. Somados a concentração de renda de até três salários, é possível desenvolver empreendimentos coletivos aproveitando as melhores taxas e prazos fornecidos pelos programas de financiamento habitacional disponíveis no mercado.

**Gráfico 03 – Composição Etária, Déficit habitacional Gaspar**



Fonte: Diretoria de Planejamento de Gaspar. (Gaspar, 2009)

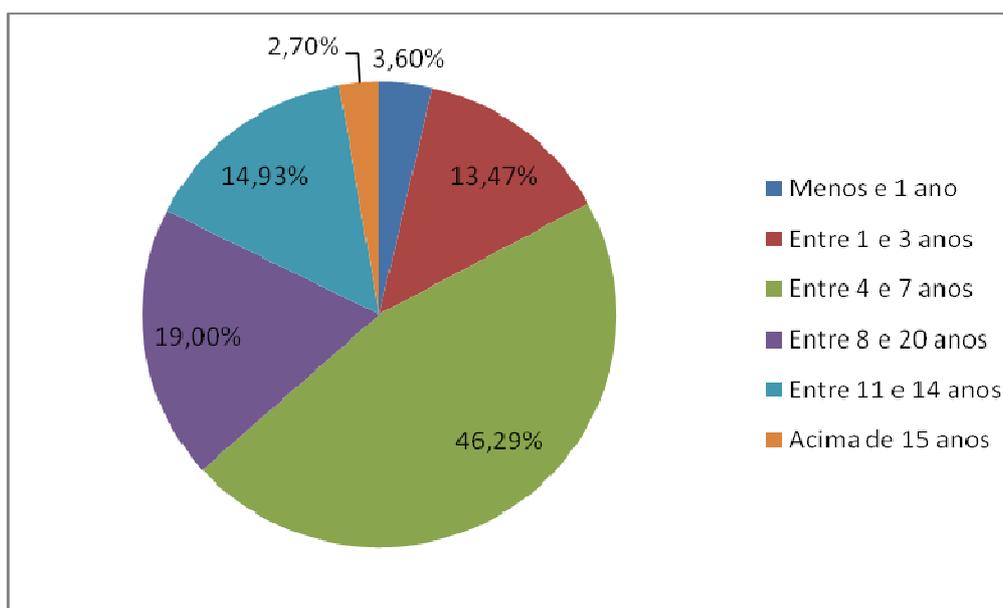


Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Destaca-se que 13,50% dos habitantes cadastrado no déficit habitacional local não possuem fonte de renda formal. Destes 8,44% estão desempregados, 3,92% estão trabalhando sem registro formal e 1,15% é do lar. Estas condições dificultam algumas linhas de financiamento devido a inexistência de comprovante de renda para análise e concessão do crédito.

O gráfico 04 apresenta a distribuição do nível de instrução da população local. Apenas 36,6% da população local tem mais de 8 anos de estudo.

**Gráfico 04 – Grau de instrução.**



Fonte: IBGE 2000.

O déficit habitacional é composto em sua maioria por pessoas que residem há menos de 15 anos na cidade, 67,45%, ver tabela 18.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

**Tabela 18 – tempo de residência**

Anos	%
5	31,26%
10	22,11%
15	14,04%
20	10,71%
25	8,84%
MAIS	13,03%

Fonte: Diretoria de Planejamento de Gaspar. (Gaspar, 2009)

A tabela 19 demonstra que 51,6% do déficit é composto por moradores naturais de diversas cidades do Estado de Santa Catarina. Destes apenas 20% são naturais de Gaspar. Os demais, com origem em Santa Catarina, são de cidades variadas, no cadastro, verificam-se concentrações próximas a 10% de Blumenau e nas demais cidades há pequena concentração.

**Tabela 19 – Origem**

Estado	%
SC	51,6%
PR	18,03%
RS	4,25%
SP	3,65%
Outros	22,48%
MAIS	13,03%

Fonte: Diretoria de Planejamento de Gaspar. (Gaspar, 2009)

O tipo de residência dominante é o aluguel. São 52,73% que vivem em residências alugadas, e conforme demonstra o gráfico 05, o valor médio pago pelos alugueis está entre R\$ 300,00 e R\$ 400,00.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

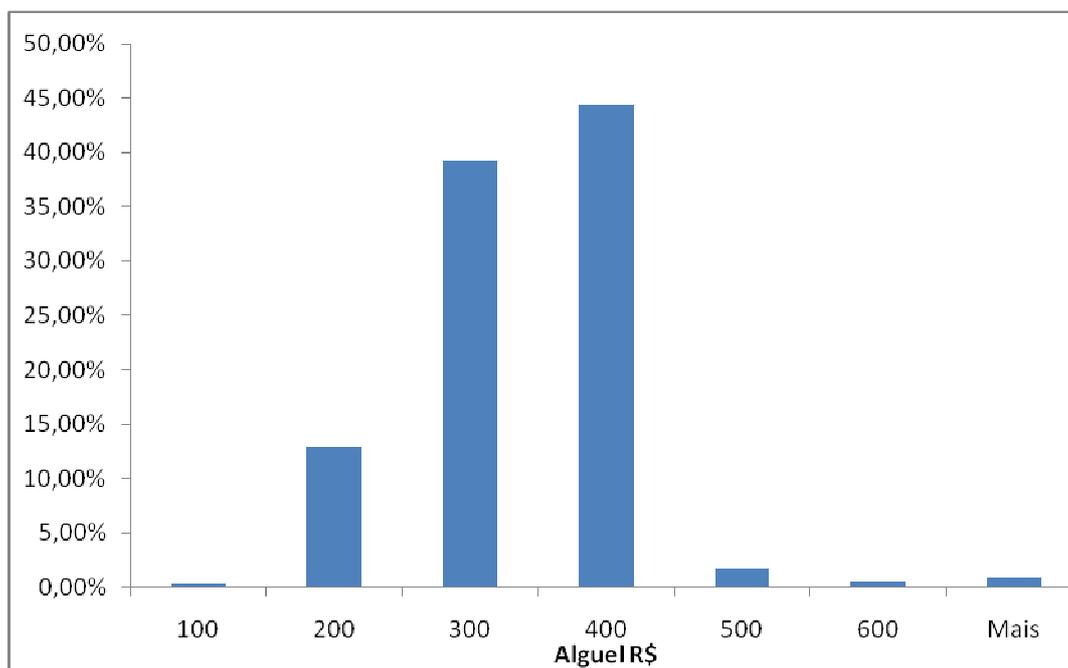
**Tabela 20 – Tipo de residência**

Tipo	%
Alugada	52,73%
Cedida	24,92%
Invasão	0,54%
Outros	21,81%

Fonte: Diretoria de Planejamento de Gaspar. (Gaspar, 2009)

O valor dos alugueis pagos é um importante indicador da capacidade de pagamento das famílias. A partir deste valor é possível definir valores de parcelas de financiamento e de empréstimos que podem ser concedidos às famílias.

**Gráfico 05 – Gasto com Aluguel**



Fonte: Diretoria de Planejamento de Gaspar. (Gaspar, 2009)



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Pode-se afirmar que o déficit habitacional é próximo de 13,5% da população local, segundo o cadastro da prefeitura local. A composição da renda e da faixa etária permite a Prefeitura estruturar estratégias utilizando recursos de fontes como Minha Casa Minha Vida, para pessoas com renda de até três salários mínimos, com financiamentos de até 30 anos.

Grande parte das famílias possui até três pessoas, aproximadamente 65%, e apenas 2,03% das residências mais de três crianças. A origem da população é diversa, sendo que apenas 20% do déficit é composto por pessoas naturais de Gaspar.

A partir do horizonte de 10 anos, período definido como referência para o Plano Habitacional de Gaspar, e considerando a evolução populacional dos últimos dez anos em Gaspar, que foi de 16,34%<sup>23</sup>, para atender o crescimento vegetativo da demanda por habitações de interesse social seria necessário incluir aproximadamente 500 unidades ao déficit habitacional por incremento de estoque. Neste caso, somado o déficit atual de 2.360 unidades, a sociedade gasparense teria que se mobilizar para oferecer **2.860 unidade habitacionais nos próximos 10 anos.**

### 3.1.3 Inadequação Habitacional<sup>24</sup>

As habitações inadequadas não proporcionam condições desejáveis de habitação, o que não implica, contudo, necessidade de construção de novas unidades. Pelo conceito adotado, são passíveis de serem identificadas somente as localizadas em áreas urbanas. Não são contempladas as áreas rurais que apresentam formas diferenciadas de adequação não captadas pelos dados utilizados. Os domicílios inseridos em alguma das categorias do déficit habitacional foram excluídos do estoque do déficit a ser analisado.

<sup>23</sup> Dados obtidos a partir do IBGE.

<sup>24</sup> Consultar metodologia detalhada da Fundação João Pinheiro em **BRASIL, 2007.**



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Ao contrário dele, os critérios adotados para a inadequação habitacional não são mutuamente exclusivos. Os resultados, portanto, não podem ser somados, sob risco de haver múltipla contagem (a mesma moradia pode ser simultaneamente inadequada segundo vários critérios). Como inadequados são classificados os domicílios com carência de infra-estrutura, com adensamento excessivo de moradores, com problemas de natureza fundiária, cobertura inadequada, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva ou em alto grau de depreciação.

Por uma questão óbvia, ou seja, a expansão do centro de Gaspar no sentido de áreas com menos limites naturais e artificiais – o rio e a BR 470 – os assentamentos precários identificados, em sua maioria, estão disposto no entorno do Centro do município, formando um arco que vai do bairro Bela Vista, área conhecida como Marinha, até o terreno do Poço Grande, de propriedade particular, passando, no limite, no bairro Gaspar Mirim. As exceções são: o Morro do Abacaxi (01) no Belchior Baixo; o Sertão Verde (03), na Margem Esquerda e Bateias (11) e Barracão (12), nos bairros de mesmo nome. No geral a concentração destes assentamentos também coincide com os bairros que apresentaram o maior déficit habitacional.

No total, segundo dados fornecidos pela Prefeitura de Gaspar a partir dos hidrômetros instalados nestas localidades, existem **1.167 domicílios** localizados em assentamentos precários, que não são computados na necessidade de reposição de estoque ou incremento, mas necessitam de algum tipo de intervenção visando a regularização fundiária, a melhoria da infra-estrutura urbana e reformas nas unidades habitacionais. Estes domicílios estão enquadrados em situação de inadequação habitacional.

Apenas 6 áreas da Tabela 21 estão legalmente registradas como ZEIS, apesar do Plano Diretor indicar outras áreas como tal. É importante que o Poder Público possa resolver o status jurídico destas áreas o quanto antes, evitando a especulação imobiliária.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Quanto aos custos para a reurbanização foi tomado como referência a Apostila do Curso à Distância Planos Locais de Interesse Social<sup>25</sup> que indica os seguintes custos médios por família por tipo de intervenção:

- Reconstrução de unidades habitacionais: R\$ 23.000,00
- Urbanização complexa: R\$ 11.000,00
- Urbanização simples: R\$ 5.500,00
- Regularização Fundiária: R\$ 300,00
- Trabalho Social: R\$ 300,00

A Tabela 21 indica a existência de aproximadamente 1.167 famílias em assentamentos precários com alguma necessidade habitacional. Como não há um levantamento detalhado destes assentamentos, considerou-se, apenas para efeito de cálculo, que 50% destas famílias demandam urbanização complexa e 50% urbanização simples, incluindo os custos referentes à regularização fundiária e o trabalho social. A reconstrução de unidades habitacionais está incluída no déficit total de 2.780 unidades para os próximos 10 anos.

$$583 \text{ unidades} \times \$ 11.600 (11.000 + 300 + 300) = \text{R\$ } 6.762.800,00$$

$$584 \text{ unidades} \times \text{R\$ } 6.100 (5.500 + 300 + 300) = \text{R\$ } 3.562.400,00$$

**Total para adequação de assentamentos precários: R\$ 10.325.200,00.**

<sup>25</sup> Publicação do Ministério das Cidades que utiliza como referência dados do IPT SP e demais programas habitacionais de seu banco de dados. Valores meramente indicativos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

<b>Tabela 21 – Relação dos Assentamentos Precários e Ocupações Irregulares de Gaspar.</b>			
Nº	Nome do Assentamento	Endereço	Domicílios <sup>26</sup>
<b>01</b>	<b>Belchior Baixo (Morro do Abacaxi)</b>	<b>Belchior Baixo - divisa com Blumenau</b>	
Local de grande declividade, próximo ao Ribeirão Belchior. Rua de acesso por Blumenau. Assentamento precário que teve origem em Blumenau e tem a maior parte de sua área naquele município. Apresenta habitações consolidadas com um nível intermediário de precariedade, sendo que nenhuma delas se enquadra no critério de imóveis rústicos do IBGE.			
<b>02</b>	<b>Bela Vista</b>	<b>Rua Catarina Hostert – transversal com a Rua Anfiloquio Nunes Pires.</b>	<b>130</b>
Local de planície, localizado entre a Rua Anfiloquio Nunes Pires e o Rio Itajaí-Açú. Região alagável. Situado entre Gaspar e Blumenau. Na década de setenta a localidade foi loteada para aproximadamente 25 famílias, Tudo legalizado e com escritura. Na década de oitenta, as famílias foram indenizadas, pois o Rio Itajaí-Açu necessitou de uma dragagem e este foi um dos locais escolhidos para o depósito da areia. O serviço de indenização foi organizado pelo extinto DNOS em 1987. Na segunda metade da década de oitenta duas famílias invadiram a área indenizada, lotearam-na e comercializaram os lotes para famílias migrantes da Região Oeste de Santa Catarina. O local não tinha nenhuma infra-estrutura. Hoje o local tem apenas serviço de abastecimento de água e ligação parcial de energia elétrica, 29 famílias continuam sem ligação elétrica. A Prefeitura iniciou além do levantamento sócio-econômico o levantamento topográfico da área sem energia elétrica.			
<b>03*</b>	<b>Margem Esquerda LEI ORDINÁRIA Nº 3.186/ 2010</b>	<b>Rua Sertão Verde- Transversal com BR- 470.</b>	<b>110</b>
Local com declividade, sendo as ruas de acordo com as curvas de nível. Entre à BR- 470 e Rio Itajaí – Açú. <u>Situação atual:</u> desabrigados; graves problemas na infra-estrutura da localidade; transporte das crianças para escola gera desconforto aos moradores e insegurança.			
<b>04</b>	<b>Gasparinho A</b>	<b>Rua Manoel Pedra.</b>	<b>70</b>
Região populosa. Vulnerável a enxurradas. Região entre o Dois Ribeirões			
<b>05*</b>	<b>Gaspar Grande LEI ORDINÁRIA Nº 2729 / 2006.</b>	<b>Rua Otto Nuss – transversal com a Rua Professor Leopoldo Schramm.</b>	<b>37</b>
Região parcialmente plana.			

<sup>26</sup> Os dados de quantidades de famílias foram fornecidos pela Diretoria de Habitação de Gaspar a partir do número de ligações de hidrômetros informados pelo SAMAE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

06*	<b>Gasparinho B<sup>27</sup></b> <b>LEI ORDINÁRIA Nº</b> <b>2565 / 2004.</b>	<b>Rua Hercílio de Souza Soares,</b> <b>Rua Domingos F. de Souza,</b> <b>Rua Nicarágua</b>	<b>56</b>
Região com declividade.			
07*	<b>Gaspar Mirim</b> <b>LEI ORDINÁRIA Nº</b> <b>3.186/ 2010</b>	<b>Rua Piracicaba – transversal</b> <b>com Rua Fernando Krauss.</b>	<b>30</b>
Região plana.			
08*	<b>Santa Terezinha</b> <b>LEI ORDINÁRIA Nº.</b> <b>2420 / 2003</b>	<b>Rua 2 de Novembro, Rua</b> <b>Amélia Schmitt e Progresso</b>	<b>120</b>
<p>Região plana. Mais populoso bairro das localidades que compõem o município de Gaspar. <b>A localização do Assentamento é boa, inserido na malha urbana; está localizado a 3 Km do centro da cidade, apresentando uma densidade de ocupação habitacional normal para o município.</b> Os imóveis situados na vizinhança do assentamento se caracterizam por residências uni-familiares. A Rua Amélia Schmitt, não é pavimentada, a construção das casas foi realizada de forma irregular, sendo o tipo de habitação predominante: a casa de madeira e casa de “lona”, percebendo a vulnerabilidade habitacional do local. Em 1977 ocorreu a primeira invasão da área, conhecida popularmente como, “atrás do Cemitério”, foi renomeada em 2004, como Rua Amélia Schmitt. Em 2001 ocorreu o desbarrancamento de parte das margens do Rio Itajaí Açu, onde 16 casas foram levadas pelas águas, com recursos da Defesa Civil Estadual, foram construídas casas para estas famílias na “área atrás do Cemitério”, pertencente a Prefeitura Municipal. As famílias comprometeram-se a pagar uma pequena parcela pela nova casa, cujo valor pago deve ser destinado ao Fundo da Municipal da Habitação. Para receber as 16 famílias da Defesa Civil, foi aberto um loteamento, denominado Condomínio Santa Terezinha, estendendo a Rua Amélia Schmitt até a intersecção com a Rua Jacob Junkes e criando novas ruas adjacentes. Foi instalada rede de energia elétrica e rede de água. Em 2006, na localidade, através do Programa Morar Melhor foram construídas oito unidades habitacionais (Loteamento Condomínio Arco-Íris). A área consolidada ainda está em processo de regularização.</p>			
09	<b>Poço Grande</b> <b>LEI ORDINÁRIA Nº</b> <b>2599 / 2005.</b>	<b>Ruas Transversais a Rodovia</b> <b>Jorge Lacerda.</b>	<b>57</b>
Região Plana. Situa-se Próximo à Rodovia Jorge Lacerda. Rio Próximo: Rio Itajaí-Açu.			
10	<b>Gaspar Mirim</b>	<b>Rua João Ferretti –</b> <b>transversal com a Rua</b> <b>Rodolfo Vera Pamplona.</b>	<b>14</b>



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Região plana.			
<b>11</b>	<b>Bateias</b>	<b>Ruas: Antônio Bernardi, Luiz Andrietti, Carlos Zuchi Neto, José Benaci, José Horn, Francisco Luchini, Pedro Berti, Sebastião Roncáglio, Silva, Vitório Fantoni.</b>	<b>335</b>
<p>Região com declividade. A área é composta por um relevo acidentado e drenada pelo Ribeirão Bateias. A área possui aproximadamente 2,50 Km<sup>2</sup> e tem cota mínima de 26,1 m ao longo da Rua Pedro Berti e cota máxima de 85 m nas Rua Kennedy e Manoel Bernardes da Silva. Com o crescimento acelerado nas últimas duas décadas e a inclusão da área em Zona Urbana apenas em 2002, existem vários parcelamentos informais. Este parcelamento ocorre tanto na área de Preservação Permanente ao longo do Ribeirão Bateias, como nas áreas passíveis de ocupação que foram sendo vendidas partes de um todo, apenas por contrato de compra e venda, sem respeitar o processo legal de parcelamento do solo. Os bairros <b>Bateias/Barracão são habitados por famílias de baixa renda</b>. As residências construídas com material de baixa durabilidade e semi-acabadas, sendo que a maioria das unidades são unifamiliares e horizontais. No bairro Bateias encontra-se a Escola Municipal Luiz Franzói e no bairro Barracão está situado o Centro de Desenvolvimento Infantil Thereza Beduschi e o Programa de Saúde da Família. Os bairros são extremantes e seus referidos núcleos distam 1,5 km</p>			
<b>12</b>	<b>Barracão</b>	<b>Ruas: Bernardo Testoni, Kennedy, Carolina Barbieri, Lino Vicente Albereci, Manoel Fernandes da Silva.</b>	<b>208</b>
<p>Região parcialmente plana. A ocupação iniciou em 1998 quando as terras pertenciam ao Senhor "Pipa". As ruas foram abertas pela Empresa Finansolo (Itajaí). Este processo se refere as Ruas Kennedy e Manoel Fernandes da Silva.</p>			
<b>Total de Domicílios</b>			<b>1.167</b>
Fonte: Diretoria de Habitação, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Gaspar			



## 3.2 Quadro da Produção Habitacional no Município

### 3.2.1 Produção Pública

Apenas considerando os projetos já conveniados, em sua maioria com o Governo Federal, a Prefeitura conseguiria resolver aproximadamente 25% de seu déficit habitacional, ou seja, produzir 714 unidades habitacionais. Mais 178 famílias serão atendidas através de regularização e trabalho social. A Prefeitura ainda conta com 182.351,37m<sup>2</sup> já adquiridos, conforme a Tabela 25, ou seja, se apenas metade desta área for utilizável e considerando que na tipologia vertical cada família ocupa 40m<sup>2</sup> de superfície<sup>28</sup>, seria possível atender aproximadamente 2.250 famílias. Do montante de terras citados acima, pelo menos 42 mil m<sup>2</sup> já são urbanizadas, segundo informações da própria Prefeitura.

O montante total de recursos, já aplicados ou conveniados, equivale a R\$ 29.927.750,00. Considerando para fins de comparação o valor subsidiado pela CAIXA por unidade habitacional até 3SM, que é de 45 mil reais, teríamos o potencial de atender 660 famílias com novas unidades habitacionais. Se somarmos as doações de unidades habitacionais provenientes da solidariedade em decorrência do Desastre Ambiental de 2008, seriam acrescentadas 170 unidades x 45 mil, ou, R\$ 7.650.000,00. O total de recursos mobilizados direta ou indiretamente seria de R\$ 37.577.750,00 ou 830 unidades habitacionais novas.

---

<sup>28</sup> Considerando 20m<sup>2</sup> de projeção do edifício de 4 apartamentos por andar e 4 pavimentos, por família e mais 20m<sup>2</sup> de estacionamento, manobra circulação e outros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

<b>Descrição</b>	<b>Valor Aplicado Quant/famílias</b>	<b>Local</b>	<b>Situação Atual</b>	<b>Ano</b>
Programa Habitação de Interesse Social.  Ação Apoio à construção Habitacional para Famílias de Baixa Renda.  Modalidade: Prestação de Serviço de Assistência Técnica.	R\$ 46.632,00  178 famílias  R\$ 264,00/unid.  Ministério das Cidades - OGU	Gaspar Mirim	Em fase de implantação. Visa a contratação de equipe técnica especializada para regularizar 100 Unidades Habitacionais do loteamento citado implementando-se em aproximadamente 50 Unidades Habitacionais melhorias nas condições de habitabilidade através de reforma, adequação, ampliação ou conclusão da obra enquanto que nas outras 50 será realizado apenas a regularização da situação existente.	Vigência: 31/12/2007 a 31/12/2010
Programa Habitação de Interesse Social.  Idem anterior	R\$ 22.896,00  178 famílias  R\$ 128,62/unid.	Gaspar Mirim	Em fase de implantação. Contratação de execução do projeto social, envolvendo os custos da mobilização e organização comunitária das famílias do Loteamento Cohab/Gaspar Mirim	Vigência: 31/12/2007 a 31/12/2010
Apoio a Elaboração de Planos Habitacionais Ministério das Cidades	R\$ 62.222,67  Plano Habitacional	Todos os 21 bairros	Realizado a Proposta Metodológica, Lançamento de Divulgação do Plano e Capacitação sobre a importância do PLHIS.	Vigência 18/12/2007 a 30/10/2010
Calamidade Pública Defesa Civil	R\$ 2.308.000,00  1 Terreno	Compra de terreno	Compra de Terreno. A Prefeitura adquiriu um terreno no valor de R\$ 1.000.000,00 com 119.441,37 m <sup>2</sup> no bairro Margem Esquerda (Massa Falida Sulfabril) pago em 30/04/09.	Vigência 17/04/09 a 15/10/09
Programa Minha Casa Minha Vida  Ministério das Cidades	R\$ 27.360.000,00  544 unidades  R\$ 50.294,10/unid. + terreno	Poço Grande	Termo de Compromisso para compra do Terreno por parte da Città Construções e Empreendimentos LTDA, que pretende construir 352 edificações verticalizadas para atendimento de famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos e 192 edificações verticalizadas para famílias com renda acima de três até seis. Em fase de aprovação, ajustes do projeto e encaminhamento para Câmara de Vereadores a desoneração fiscal.	
Calamidade Pública doação de edificações.  Ministério da	30 unidades	Gaspar Mirim	Doação de edificações horizontais do Ministério da Integração para as famílias atingidas pela catástrofe de nov/2008. Em fase de levantamento de	



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Integração			documentos e aquisição de terreno.	
Calamidade Pública doação de edificações.  Instituto Ressoar	36 unidades		Doação de edificações horizontais do Instituto Ressoar. Em fase de levantamento de documentos e aquisição de terreno.	2009
Calamidade Pública doação de edificações.  Braskem	30 famílias		Doação de edificações horizontais para as famílias atingidas. Em fase de levantamento de documentos e aquisição de terreno.	2009
Calamidade Pública doação de edificações.  Arábia Saudita	74 famílias		Doação de edificações horizontais pelo governo da Arábia Saudita para as famílias atingidas. Em fase de levantamento de documentos e aquisição de terreno.	2009
Calamidade Pública doação de edificações.  Rotary	R\$ 128.000,00		Doação de recursos pela empresa Acelormittal por intermédio do Rotary Club Gaspar para as famílias atingidas pela catástrofe de nov/2008. Ainda não depositado	2009
Total	R\$ 29.927.750,00			
Fonte: IBGE				

### 3.2.2 Produção Privada

Nos últimos 4 anos vem aumentando o volume de construções habitacionais voltadas principalmente à classe média, com renda familiar na faixa entre 5 à 10 SM, nos bairros mais estruturados do município. O problema é que isso é feito de forma aleatória baseado apenas nas regras e demandas do mercado imobiliário, sem preocupação específica por parte do poder público ou estabelecimentos de estratégias e parcerias para atacar o déficit habitacional conforme o seu perfil em Gaspar. Os cinco bairros com maior dinâmica habitacional privada atualmente são Bela Vista, Centro, Coloninha, Sete de Setembro e Santa Terezinha.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Abaixo é possível observar o comparativo de projetos residenciais aprovados pela Prefeitura de Gaspar nos últimos 4 anos<sup>29</sup>:

<b>Tabela 23 – Ranking de bairros com Quantidades de projetos aprovados entre 2006 e 2009.</b>		
	Bairro	Projetos aprovados m <sup>2</sup>
1	Bela Vista	18.516,93
2	Centro	16.828,60
3	Coloninha	14.865,82
4	Sete de Setembro	11.766,88
5	Santa Terezinha	8.878,79
6	Gasparinho	4.379,75
7	Margem esquerda	2.731,46
8	Poço grande	2.179,01
9	Figueira	1.296,95
10	Belchior Central	901,53
11	Belchior	632,73
12	Rua Itajaí	444,28
13	Gaspar Alto	436,38
14	Gaspar Grande	427,21
15	Belchior Alto	195,13
16	Lagoa	106,75
<b>Total</b>		<b>84.588,20</b>
Fonte: Secretaria de Planejamento de Gaspar		

<sup>29</sup> Informação fornecida pela Secretaria de Planejamento de Gaspar.



### 3.3 Demanda e Disponibilidade de Terra para Produção de Novas Unidades

#### 3.3.1 Disponibilidade de Terras em Gaspar

A tabela abaixo demonstra que há terras urbanizadas disponíveis, mesmo que já ocupadas e com deficiências de infra-estrutura e irregularidades fundiárias. Estas áreas já foram declaradas como Zonas Especiais de Interesse Social, o que facilita bastante todo o processo de reurbanização e adensamento habitacional. Segundo informações da Prefeitura estas áreas, com exceção de algumas situações específicas, são consolidadas ou consolidáveis.

<b>Tabela 24 – Relação das Zonas Especiais de Interesse Social de Gaspar</b>				
<b>Zeis</b>	<b>Localização</b>	<b>Domicílios</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Lei (no/ano)</b>
<b>Santa Terezinha</b>	Rua 2 de Novembro, Bairro Santa Terezinha	303	35.585,00	2420/2003
<b>Gasparinho - A</b>	Rua Manoel Pedra, Bairro Gasparinho	12	14.520,03	2565/2004
<b>Gasparinho - B</b>	Rua Frei Solano, no Bairro Gasparinho	130	33.795,62	
<b>Poço Grande</b>	Rodovia Jorge Lacerda, no Bairro Poço Grande, entre os quilômetros 22 e 23.	57	362.004,00	2599/2005
<b>Gaspar Grande</b>	Rua Prefeito Leopoldo Schramm, Bairro Gaspar Grande	59	9.780,06	2729/2006
Total		561	455.684,71	
Fonte: Secretaria de Planejamento de Gaspar				



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Conforme a tabela 24, o município possui atualmente um estoque de terras de aproximadamente 182.351m<sup>2</sup>, distribuídos nos bairros Coloninha, Margem Esquerda e Gaspar Mirim. A localização dos terrenos corresponde as áreas mais adensadas, ao direcionamento indicado no Plano Diretor de Gaspar e aos bairros classificados entre os de maior déficit habitacional.

Se fosse possível aproveitar pelo menos 50%<sup>30</sup> destas terras, e considerando a implantação de unidades que consumiriam 40m<sup>2</sup> de superfície do terreno por família, incluindo circulação e vagas de estacionamento<sup>31</sup>, teríamos aproximadamente 90.000m<sup>2</sup> para atender 2.250 famílias, solucionando aproximadamente 80% do déficit habitacional. No cenário de construção de casas, onde o lote mínimo seria de 125m<sup>2</sup>, teríamos atendidas 720 famílias, ou aproximadamente 25%.

<b>N</b>	<b>Descrição/ Restrições</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Bairro</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup> (R\$)</b>	<b>Famílias</b>	<b>Ano</b>
1	Terreno adquirido pela Prefeitura	20.910,76	269.415,80	Coloninha	12,88		2007
2	Terreno adquirido com recursos da Defesa Civil. Margem do rio, projeto desenvolvido pela Bunge.	119.441,37	1.000.000,00	Margem Esquerda	8,37	104	2009
3	Terreno adquirido com recursos da Defesa Civil. Rua Fernando Krauss. Já com infraestrutura.	42.000,00	1.300.000,00	Gaspar Mirim	30,95		2009
	<b>Total</b>	<b>182.351,37</b>	<b>2.569.415,80</b>		<b>14,10</b>		

Fonte: Secretaria de Planejamento e Habitação, Prefeitura de Gaspar.

<sup>30</sup> Os 50% restante, ou 170.000m<sup>2</sup>, considera-se para área de preservação, inapropriadas para ocupação, etc.

<sup>31</sup> No caso de apartamentos considera-se 20m<sup>2</sup> por família para área privativa e circulação, mais 20m<sup>2</sup> para vagas, manobra, circulação e áreas de lazer, totalizando 40m<sup>2</sup> aproximadamente.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Ainda há a possibilidade da Prefeitura de Gaspar realizar um levantamento junto à Secretaria de Patrimônio da União – SPU solicitando a disponibilidade de áreas pertencente à mesma na cidade, para que nestas sejam implantadas, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social parte da demanda habitacional do município.

### 3.3.2 Demanda de Terra para Produção de Novas Habitações

O déficit habitacional urbano de Gaspar é de 2.126 unidades e o rural de 236 unidades. Acrescendo-se a necessidade de mais 320 unidades urbanas e 180 rurais<sup>32</sup>, devido ao crescimento vegetativo para os próximos 10 anos, têm-se um total de **2.446 unidades urbanas e 416 rurais**. Para equacionar completamente este déficit, considerando o aumento da demanda devido ao crescimento vegetativo, foram simulados 2 cenários. No primeiro e mais recomendado, seriam construído edifícios de 4 pavimentos, aumentando assim a densidade e qualidade urbana pela proximidade das áreas já infra-estruturadas. No segundo, a solução adotada seriam casas isoladas inclusive para resolver o déficit urbano. Em ambos cenários, para o território rural são adotadas casas isoladas em terrenos maiores.

**Cenário 1:** considerando a construção de edifícios de 4 pavimentos teríamos a necessidade de 40m<sup>2</sup> de superfície de terreno por família (considerando a fração ideal por família e áreas de manobra, estacionamentos e recuos). Se considerarmos o déficit total urbano de **2.446 unidades**, para os próximos 10 anos seria necessário um estoque de terras urbanizadas de aproximadamente 100.000m<sup>2</sup>. Para equacionar o déficit rural de 414 unidades, considerando um lote de 600m<sup>2</sup>, seriam necessários aproximadamente 250.000m<sup>2</sup>. No total o município teria que dispor de 350.000m<sup>2</sup> de terras urbanizadas, bem localizadas e livres de deslizamentos, alagamentos e enchentes.

<sup>32</sup> Considerando os números do IBGE onde 64% dos domicílios



**Cenário 2:** considerando a construção de unidades térreas isoladas de 40m<sup>2</sup> com terreno de pelo menos 125m<sup>2</sup> também para o perímetro urbano, seriam necessários aproximadamente 300.000m<sup>2</sup>, mais os mesmos 250.000m<sup>2</sup> para áreas rurais, totalizando 550.000m<sup>2</sup>.

Apenas à título de simulação, se tomarmos os valores do metro quadrado da terra urbanizada do terreno adquirido mais recentemente (tabela 25), que é de R\$ 30,95/m<sup>2</sup> teríamos a necessidade dos seguinte recursos:

Cenário 1: 350.000m<sup>2</sup> x R\$ 30,95/m<sup>2</sup> = R\$ 10.832.500,00

Cenário 2: 550.000m<sup>2</sup> x R\$ 30,95/m<sup>2</sup> = R\$ 17.022.500,00

### 3.4 Demandas de Novas Habitações

Para solucionar completamente o déficit habitacional de Gaspar será necessário construir **2.860** novas habitações nos próximos 10 anos. Como afirmamos anteriormente a recomendação é para que o Poder Público invista no adensamento através da construção de edifícios de até 4 pavimentos em áreas de boa infra-estrutura localizadas no eixo formado pelo bairro Poço Grande, Centro de Gaspar e Blumenau.

Se considerarmos uma média de 45m<sup>2</sup> por unidade, independente de casa ou apartamento, teríamos um estoque total de área construída de 128.700m<sup>2</sup>. Considerando o CUB atualizado<sup>33</sup> de R\$ 985,37 (novecentos e oitenta e cinco reais e trinta e sete centavos), teríamos um investimento da ordem de R\$ 126.817.119,00

<sup>33</sup> Valor de referência tomado do Sinduscon de Santa Catarina para fevereiro de 2010.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

(cento e vinte e seis milhões, oitocentos e dezessete mil e cento e dezenove reais), investidos ao longo de 10 anos.

### **3.5 Quadro Normativo e Institucional**

#### **3.5.1 Quadro Normativo**

Com base na Lei nº 10.257/01 do Estatuto da Cidade, o Município de Gaspar no ano de 2006, elaborou o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano que instituiu inúmeros instrumentos jurídicos contidos na Lei 10.257/01, bem como regulamentou a aplicação de diversos instrumentos de política urbana destinados a facilitar o acesso à terra e à moradia digna para a população mais carente e vulnerável da cidade, sendo que em seu art. 184, estabeleceu que num prazo máximo de 2 anos após a entrada em vigor da Lei 2.803/2006, caberia ao Poder Executivo enviar à Câmara Municipal de Vereadores as seguintes Leis: Código de Obras do Município; Lei de Parcelamento do Solo; Lei de Regulamentação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade constantes no presente Plano Diretor; Lei que definirá as delimitações dos bairros;

Quanto ao Código de Obras, foi enviado à Câmara Municipal o projeto de Lei que culminou com a promulgação da Lei 3.009/2009 que realizou modificações e atualizou o código de obras antigo da cidade, Lei 1155/1988, logo, o Código de obras do Município de Gaspar é a Lei 1.155/1988 com suas alterações, portanto cumprido o requisito da Lei 2.803/2006;

Quanto a Lei do Parcelamento do Solo, esta encontra-se pendente de envio à Câmara de Vereadores do projeto de Lei que vise se adequar aos ditames do Plano Diretor, Lei 2.803/2006, estando vigente a Lei 1.153/1988, que teve sua última alteração em 2005 com a Lei 2.703/2005, ou seja, antes da Lei 2.083/06 entrar em vigor o que acarreta na possibilidade de estar em desacordo com os ditames do Plano Diretor.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Ainda, quanto ao projeto de Lei que definiria as delimitações dos bairros do Município de Gaspar, esta foi enviada e resultou na Lei 2.999/2008 que delimitou os bairros do Município de Gaspar.

Por fim, no que tange a regulamentação dos Instrumentos Jurídicos do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e do Plano Diretor de Gaspar ( Lei 2.803/06), estes não avançaram ficando todos pendentes de regulamentação.

Os únicos instrumentos utilizados pela municipalidade foram a instituição de 2 ZERU através das Leis 3087/2008 e 3088/2008, sendo que as ZEIS existentes forma criadas por lei anteriores a entrada em vigor da Lei 2.803/2006.

É imperioso destacar que o Plano Diretor de Gaspar em seu art.171 estabeleceu vários instrumentos conforme abaixo:

**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS** – Este instrumento encontra-se encartado entre os art. 133 até 137 da Lei 2.083/2006 e é um importante instrumento a ser utilizado pelo poder público municipal, como forma de obrigar os proprietários de imóveis urbanos a utilizar socialmente esses imóveis, de acordo com o disciplinado no Plano Diretor do Município. Muito embora encontre-se previsto no Plano Diretor a sua aplicação necessita de regulamentação em lei própria para que possa ser amplamente utilizado pelo município.

**IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO** - O respectivo instrumento encontra-se previsto no Plano Diretor de Gaspar, mais notadamente nos art. 138 e 139 da Lei 2.083/06, e é um importante instrumento Jurídico/Tributário utilizado para impor à proprietário que esta cumpra a sua função social, principio este que vem estampado na Constituição Federal de 1988, na Lei 10.257/01 bem como no plano Diretor. Mas, para a sua efetiva aplicação, carece de regulamentação através de Lei especifica, uma vez que é utilizado após ser determinado ao proprietário de determinado imóvel que este, parcele, edifique ou utilize o imóvel nos termos do que o Plano Diretor estipula e no caso da recusa



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

poderá ser aplicado o IPTU Progressivo no tempo como forma de obrigar a dar uma destinação social à propriedade.

### **DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA –**

Trata-se de um instrumento jurídico que complementa o IPTU progressivo uma vez que após aplicado o IPTU progressivo durante 5 anos consecutivos e mesmo assim o proprietário se recusar a dar uma destinação social à propriedade, esta poderá ser desapropriada e a indenização deverá ser paga com títulos da dívida pública que deverão ser aprovados pelo Senado Federal e resgatados em até 10 anos.

**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS** – O Plano Diretor de Gaspar, tratou das Zonas Especiais de Interesse, designando-as como sendo Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS I e II, bem como as Zonas Especiais de Recuperação Urbanística – ZERU e Zonas Especiais de Recuperação Ambiental – ZERA.

As ZEIS, I e II que são áreas onde o município delimita através do Plano Diretor ou Lei Especifica regras e condições especiais de uso e ocupação do solo, estão previstas nos art. 42 à 47, e foram denominados na Lei 2.083/06 como sendo, *porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, à urbanização e à produção e manutenção de habitação de interesse social – HIS, bem como à implantação de loteamentos de interesse social* e sua classificação estabeleceu que seriam:

*ZEIS I: localizadas em áreas públicas ou particulares que estejam sendo ocupadas por população de baixa renda, que necessitam de urbanização e de regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e de equipamentos de recreação e lazer; e*

*ZEIS II: imóveis ainda não edificados onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social – HIS, incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de*



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

*recreação e de lazer, ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social.*

A Lei 2.083/2006 ainda delimitou as Zonas Especiais de Interesse Social no seu anexo IV, sendo que outras áreas poderão ser designadas como de Especial Interesse Social, desde que cumpram os requisitos do Plano Diretor e após a análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Trata-se de um instrumento auto aplicável, sendo que apenas necessita de nova Lei em caso do Poder Público entender necessário a delimitação de nova área para a instituição de nova ZEIS.

As ZERA e ZERU, estão previstas nos art. 48 e 49 da Lei 2.083/06 e sua aplicação é idêntica à ZEIS, apenas diferenciando-se em virtude de suas particularidades e finalidades.

**OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR** – Trata-se de instrumento jurídico previsto nos art. 140 à 144 da Lei 2.803/06 que visa garantir que uma área seja aproveitada, além de seu coeficiente estipulado pelo Plano Diretor, mediante uma contraprestação.

**TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR** - Trata-se de instrumento jurídico previsto nos art. 145 e 146 da Lei 2.803/06 que prevê a possibilidade de um proprietário transferir para outro imóvel o potencial construtivo não utilizado de um imóvel, desde que aprovado pelo Poder Público.

Há necessidade de Lei específica para a sua regulamentação e aplicação, conforme o próprio art. 146 da Lei 2.083/06 prevê.

**OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS** – Instrumento Jurídico e Urbanístico previsto nos art. 147 à 150 da Lei 2.083/06 que consiste num conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental,



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

ampliação dos espaços públicos e melhorias na infra-estrutura num determinado perímetro.

Cada operação urbana consorciada a ser realizada será precedida de Lei Municipal específica que deverá obedecer ao requisitos do art. 149 do Plano Diretor e antes de ser encaminhado à Câmara de Vereadores para aprovação deverá ser previamente aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** – Com o objetivo de permitir que o Poder Público Municipal possa receber, por transferência, imóveis para fins de urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos, e que contenham imóveis subutilizados e/ou não utilizados, de forma a garantir o seu melhor aproveitamento, o Plano Diretor previu nos art. 151 à 153 o Consórcio Imobiliário que tem o objetivo de viabilizar a utilização do imóvel transferido, de forma a atender aos objetivos da política urbana e viabilizar o cumprimento da função social da propriedade.

Sempre que o Poder Público receber este imóvel para a realização de obras e posterior pagamento com unidades habitacionais ou lotes urbanizados deverá ser precedido de Lei específica que regulará todo a relação jurídica.

**DIREITO DE PREEMPÇÃO** – Sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas para poder regularização fundiária ou execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, dentre outras necessidades, poderá, nos termos do que estipula os art. 154 à 159 da Lei 2.083/06, exercer o direito de preferência, na aquisição de imóvel urbano que constitua objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Este direito de preferência será delimitado em Lei Específica indicando a sua finalidade e após aprovado será o proprietário devidamente notificado e averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** – O Plano Diretor de Gaspar estabeleceu um Capítulo Específico para tratar dos instrumentos de regularização Fundiária, mais



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

especificamente os art. 166 à 170 da Lei 2.083/06, sendo que conceituou que a Regularização Fundiária, compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Para a regularização fundiária das ZEIS ocupadas por favelas e loteamentos precários o Plano Diretor previu a possibilidade de ser feito um Plano de Urbanização, com a participação da população moradora. Esse Plano deverá definir quais as obras necessárias e as prioridades para a recuperação do assentamento e também definir os tamanhos de lotes, a largura de vias e outros parâmetros urbanísticos necessários para a regularização, de acordo com a realidade da ocupação e garantindo condições de moradia digna para a população.

Há necessidade que para o assessoramento dos moradores na elaboração dos Planos de Urbanização das ZEIS, que se regulamente através de Lei Específica o fornecimento, por parte do Poder Público do Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, nas áreas de urbanismo, projeto, meio ambiente, assessoria jurídica e educação ambiental, dentre outras.

Por fim, há a necessidade de adequar o Plano Diretor com as modificações realizadas no Estatuto da Cidade, mais notadamente a Lei 11.977/2009 que instituiu dois novos instrumentos jurídicos, que são:

**DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** – que é procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

**LEGITIMAÇÃO DE POSSE** - que é ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse, com posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Quanto a integração do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, este vem implementando as condições para sua inserção ao SNHIS, com a criação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, através da Lei 2.966/2008, sendo que o passo seguinte é a elaboração do presente Plano Local de Habitação de Interesse Social.

A necessidade de regulamentação dos diversos instrumentos jurídicos existentes e postos à disposição do Poder Público Municipal é medida que se impõe uma vez que da forma atual como se encontram tornam-se letra morta não possibilitando que seja fiscalizado e exigido que a propriedade cumpra a sua função social, este, um dos primeiros entraves a consecução de um programa habitacional que possibilite a moradia digna para todos os munícipes.

### 3.5.2 Quadro Institucional

Para atender suas demandas e problemas habitacionais, Gaspar dispõe da seguinte estrutura:

**Conselho Municipal da Habitação e Interesse Social - CMHIS:** cujo papel e composição foram definidos em 2008<sup>34</sup>, com caráter deliberativo, que tem por finalidade assegurar a participação da comunidade na elaboração e implantação de programas na área da **habitação**, saneamento básico e urbanismo, além de gerir o Fundo Municipal da **Habitação e Interesse Social** – FMHIS.

**Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social:** de caráter contábil, com objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas

<sup>34</sup> Criado através da LEI Nº 2966, DE 28 DE FEVEREIRO DE 2008.



Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

destinados a implementar políticas habitacionais, de saneamento básico e do urbanismo, direcionadas à população de menor renda.

**Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento:** através da sua Diretoria de Habitação. Atualmente a estrutura administrativa desta diretoria se restringe a apenas um diretor com uma arquiteta e urbanista, uma assistente social e um estagiário a disposição.

Tal equipe está sub-dimensionada para o tamanho do município e suas demandas atuais e futuras, configurando-se num problema técnico-político a ser abordado no Plano Habitacional. O resultado disso é que não existe nenhum tipo de planejamento ou gestão estratégica para o setor, não existem programas permanentes, metas, controle e organização e sistematização de dados. A única ação mais permanente é o cadastramento das pessoas interessadas em adquirir sua casa própria ou com algum problema habitacional.

Para implementar e acompanhar o Plano Habitacional será imprescindível que a Prefeitura estruture de forma adequada a atual Diretoria de Habitação com uma equipe mínima, que possa desenvolver as ações de planejamento e gestão, contando com a contratação de equipes técnicas externas para a execução dos serviços técnicos necessários.



#### 4. Referências

**BRASIL.** Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Coordenação Geral de Júnia Santa Rosa e Rosana Denaldi. Brasília: Ministério das Cidades. 2009

**BRASIL.** Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit Habitacional no Brasil 2007.** Brasília, 2009. Projeto PNUD-BRA-00/019 - Habitar Brasil – BID Elaboração: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações.

**BRASIL.** Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit Habitacional no Brasil 2000 – Municípios selecionados e Microrregiões Geográficas.** Belo Horizonte, 2005. Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações. 2. ed. -. Projeto PNUD

**BURGHARDT, Caroline.** **O Incremento Do Turismo e as Transformações Sócio-Espaciais na Localidade do Arraial, Município de Gaspar (SC).** Dissertação de Mestrado do PPGSS –Turismo e Hotelaria UNIVALI. Balneário Camboriú, 2006.

**MENEZES, Elaine Cristina de Oliveira.** **Industrialização e Meio Ambiente no Estado de Santa Catarina. Estudo de caso sobre a evolução e os impactos socioambientais do segmento têxtil-vestuarista na microrregião do Alto Vale do Itajaí.** Tese de Doutorado PPGSP-CFH/UFSC. Florianópolis, 2009.

**PEREIRA, Fabrício Machado.** **Agência de Desenvolvimento Setorial para o Aglomerado Têxtil-Estuário da Região do Vale do Itajaí: Um Caso de Mecanismo de Integração em Santa Catarina.** Dissertação de Mestrado do PPGEF/UFSC. Florianópolis, 2004.