



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

PLANO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL DE GASPAR

PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO

ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Contrato Administrativo nº SAF – 73/2009

SUB-PRODUTO 3.1: - CADERNO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

PLANO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL DE GASPAR

GASPAR, MARÇO DE 2009
PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO

Equipe Municipal

Prefeito Municipal

Pedro Celso Zuchi

Vice Prefeito

Mariluci Deschamps Rosa

Secretário de Planejamento e Desenvolvimento

Soly Waltrick Antunes Filho

Diretora Geral de Planejamento e Desenvolvimento,

Patrícia Scheidt - Arquiteta e Urbanista

Diretor de Habitação

Heriberto Kuntz

Valdéria Stanke Pamplona - Assistente Social

Sara Nunes de Souza - Arquiteta e Urbanista

Consultoria para Elaboração

Christian Krambeck - Arquiteto e Urbanista

Janaina Canova - Engenheira civil

José Sarmento - Advogado

André Ruas, Willian Narzetti e Alceu Balbinoti - Economistas

Marcos Piovezan - Geógrafo

Adriana Rodrigues - Psicóloga

Crislayne Witthoeft - Estagiária de Arquitetura



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.



Sumário

Apresentação | 4

Introdução | 5

1. CONTEXTO INSTITUCIONAL DE ELABORAÇÃO DO PLHIS | 7

2. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DE GASPAR | 11

2.1 Caracterização do município | 11

2.2 Histórico Habitacional de Gaspar 15

2.3 Necessidades Habitacionais de Gaspar | 17

3. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLHIS | 40

4. ESTRUTURA INSTITUCIONAL MUNICIPAL DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLHIS|46

4.1. Questões institucionais | 46

5. LINHAS DE AÇÃO. ESTRATÉGIAS E PROGRAMAS. | 54

5.1. Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais | 58

5.1.1 Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários | 58

5.1.2 Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Informais | 63

5.2. Apoio para melhoria e Provisão de novas oportunidades habitacionais | 68

5.2.1 Programa de apoio à Melhoria e Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas | 68

5.2.2 Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica | 70

5.2.3 Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas | 73

5.2.4 Programa de apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas | 77

5.2.5 Programa para Promoção de Unidades Habitacionais Rurais | 80

5.3. Desenvolvimento Institucional | 83

5.3.1 Programa de Desenvolvimento Institucional | 83

6. FONTES DE FINANCIAMENTO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL| 85

6.1 Sistema Nacional de Habitação| 85



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

6.2 Fontes de Recursos relacionadas a habitação de interesse social e infra-estrutura complementar | 96

7. METAS | 124

7.1 Metas Institucionais | 124

7.2 Metas Normativas | 125

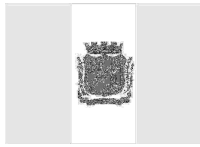
7.3 Metas Físico – Financeiras | 126

8. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO | 127

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 130

GLOSSÁRIO | 131

| Lista de Tabelas | | |
|-------------------------|---|-----------|
| 01 | Quadro Comparativo dos Cadastros Municipais Utilizados como Referência para Estipular o Déficit Habitacional de Gaspar. | 18 |
| 02 | Estimativa do Déficit Habitacional Básico | 19 |
| 03 | Déficit habitacional dividido por bairros | 20 |
| 04 | Estoque de Domicílios Particulares Permanente e Domicílios Vagos | 21 |
| 05 | Comparativo entre a realidade Urbana e Rural - Domicílios, População, Território, Densidade e Déficit Habitacional. | 21 |
| 06 | Comparativo do Déficit Habitacional Percentual do Total de Domicílios – Gaspar, Santa Catarina e Brasil. | 22 |
| 07 | Déficit Básico segundo Renda Familiar (em salários mínimos) | 22 |
| 08 | Domicílios Urbanos de Gaspar, por Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos) | 23 |
| 09 | Comparativo da Distribuição Percentual do Déficit Habitacional Básico por Faixa de Renda (%) | 23 |
| 10 | Composição das famílias do Déficit | 24 |
| 11 | Composição Etária, população de Gaspar/SC | 24 |
| 12 | Tempo de residência | 26 |



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

| | | |
|----|---|----|
| 13 | Origem | 26 |
| 14 | Tipo de residência | 27 |
| 15 | Relação dos Assentamentos Precários e Ocupações Irregulares de Gaspar. | 30 |
| 16 | Relação de Projetos Habitacionais em Andamento – Gaspar | 32 |
| 17 | Ranking de bairros com Quantidades de projetos aprovados entre 2006 e 2009. | 35 |
| 18 | Relação das Zonas Especiais de Interesse Social de Gaspar e Zonas Especiais de Recuperação Urbana | 36 |
| 19 | Relação de Terrenos de Propriedade do Município de Gaspar | 37 |
| 20 | Grupos de Atendimento conforme a Renda Familiar Mensal – PLANHAB | 56 |
| 21 | Fontes de recursos para regularização fundiária de assentamentos precários. | 57 |
| 22 | Fonte de recursos para regularização fundiária de assentamentos informais. | 61 |
| 23 | Fontes e recursos | 65 |
| 24 | Fontes de recursos | 69 |
| 25 | Fontes de recursos | 72 |
| 26 | Fontes de recursos | 75 |
| 27 | Fontes de recursos | 79 |
| 28 | Fontes de recursos | 81 |
| 29 | Detalhamento dos Programas do PLHISG | 84 |

Lista de Mapas

| | | |
|----|--|----|
| 01 | Município de Gaspar, Divisão de Bairros. | 12 |
|----|--|----|

Lista de Gráficos

| | | |
|----|--|----|
| 01 | Composição Etária, Déficit habitacional Gaspar | 25 |
| 02 | Gasto com Aluguel | 27 |

Lista de Figuras

| | | |
|----|--|----|
| 01 | Área de Abrangência da Secretaria Regional de Blumenau | 14 |
|----|--|----|



Apresentação

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Gaspar é um trabalho realizado pela Prefeitura Municipal de Gaspar através da Diretoria de Habitação, vinculada à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, com a consultoria da empresa Terra Arquitetura e Planejamento Ltda. O PLHISG, que irá nortear as ações municipais a serem desenvolvidas até o ano de 2020.

Este documento foi formulado a partir do diagnóstico habitacional, composto pelo diagnóstico comunitário e diagnóstico técnico e a síntese de ambos; com destaque para as 21 reuniões comunitárias realizadas nos respectivos bairros de Gaspar. Ele contém um resumo da situação habitacional do município, a estrutura institucional atual e proposta, as diretrizes para a execução da política municipal, programas propostas a partir dos problemas e deficiências apontados, metas a serem atingidas, atores responsáveis e envolvidos, indicadores de acompanhamento e verificação da eficiência e efetividade da Política Habitacional de Interesse Social municipal.

Neste trabalho estão relatados todos os dados que serviram de base para elaboração do diagnóstico e da estratégia de ação, destacando-se a importância da participação popular, do Conselho Municipal de Habitação e outros órgãos municipais que muito contribuíram com suas sugestões e propostas para a elaboração deste documento.

O Plano Local de Habitação do Município de Gaspar foi elaborado respeitando o Sistema Nacional organizado, cujos integrantes: União, Estados e Municípios terão seus papéis, responsabilidades e atribuições específicas e bem delineadas, baseando-se nos requisitos previstos na Lei Federal nº. 11.124/05 e respectiva legislação estadual e municipal.

Cabe destacar que o município de Gaspar é pioneiro na Região do Vale do Itajaí na elaboração do Plano conforme determinação do Ministério das Cidades o que viabilizará o atendimento à população em maior situação de fragilidade social e econômica e a captação de um maior volume de recursos financeiros federais e estaduais



Introdução

O presente documento expressa o **Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de Gaspar**, instrumento fundamental da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Gaspar. Tem o sentido de formatação de uma política pública com seus programas, ações e metas, buscando a articulação das diretrizes já existentes, principalmente as contidas no Plano Diretor, e das diferentes instâncias deliberativas em seu processo de definição e posterior acompanhamento de sua implementação, monitoramento e revisão no horizonte temporal de dez anos.

Trata-se de um planejamento de médio e longo prazo, onde são reafirmados os princípios a partir do qual se explicitam as ações necessárias para que seus objetivos sejam alcançados.

Para tanto, o processo de elaboração do PLHIS de Gaspar contou com atividades que envolveram a participação de técnicos municipais, de membros do legislativo e da população, bem como dos representantes da sociedade que compõem o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social desde a elaboração do Diagnóstico Habitacional até as discussões das propostas que configuram o PLHIS. Todo o processo de elaboração do PLHIS foi realizado em parceria com a consultoria da empresa Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Foram reunidas neste texto base informações, considerações e propostas resultantes desse processo, e sistematizadas na forma de plano de maneira a apoiar a tomada de decisão pública, o desenvolvimento de projetos habitacionais, a captação de recursos de outras fontes e o acompanhamento da Política de Habitação pela sociedade.

O documento traz em seu primeiro tópico considerações gerais sobre o cenário atual da Política Nacional de Habitação e de consolidação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, além de indicações sobre a estrutura estadual relacionada à habitação.

O segundo tópico pretende apresentar as informações principais e uma síntese do Diagnóstico Habitacional elaborado, contribuindo para o entendimento das motivações e propostas contidas no plano.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

O terceiro tópico contempla os Princípios, Objetivos e Diretrizes que compõem e estruturam o PLHIS, resultantes das discussões realizadas.

O quarto tópico apresenta a estrutura institucional de implementação do PLHIS, observando também os espaços de participação e controle social.

O quinto tópico sistematiza os programas municipais que deverão estruturar a política habitacional em Gaspar.

O sexto tópico apresenta as fontes de financiamento possíveis e seus desdobramentos, buscando articular com a realidade de Gaspar e os programas propostos.

Em seguida são apresentadas as Metas a serem alcançadas pelo PLHIS ao longo de sua vigência: metas normativas, metas institucionais e metas físico-financeiras, considerando-se que a operacionalização do PLHIS pressupõe a articulação entre as metas para sua viabilização.

Finalmente são identificados os processos e indicadores de monitoramento do plano assim como de avaliação.



1. CONTEXTO INSTITUCIONAL DE ELABORAÇÃO DO PLHIS

A elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Gaspar insere-se em um contexto nacional de rearranjo institucional da política habitacional e do desenvolvimento urbano integrado. A partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades e do Conselho Nacional das Cidades inicia-se um processo intensamente participativo, através da realização das Conferências municipais, estaduais e nacional das cidades, de definição da Política Nacional de Habitação - PNH, aprovada em 2004 pelo Conselho Nacional de Habitação.

A PNH é uma das políticas setoriais que compõem a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e tem como objetivo a retomada do processo de planejamento no setor habitacional, propiciando condições institucionais para garantir acesso à moradia digna, urbanizada e integrada à cidade. Para consolidação da PNH foi estabelecida uma estratégia de implementação gradual de seus instrumentos, recursos e programas.

Em 2005 foi aprovado o projeto de lei de iniciativa popular que cria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, Lei n.º 11.124/2005.

O SNHIS é integrado pelos seguintes órgãos e entidades: Ministério das Cidades; Conselho Gestor do FNHIS; Caixa Econômica Federal – CEF (agente operador do FNHIS); Conselho das Cidades; e as instituições integrantes da administração pública, direta ou indireta das diferentes esferas de governo, e instituições regionais ou metropolitanas que desempenhem funções complementares ou afins com a habitação; fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenhem atividades na área habitacional; e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional a atuar no Sistema Financeiro da Habitação – SFH.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Para requererem o Termo de Adesão do SNHIS os Estados e Municípios devem possuir: Fundo Habitacional gerido por Conselho específico, Plano Habitacional e elaboração de Relatórios de Gestão.

A partir de 2006, o Ministério das cidades, órgão gestor do SNHIS, iniciou o processo de implementação e estruturação do Sistema, apoiando aos estados e municípios a aderirem ao Sistema e, em 2007, a Secretaria Nacional de Habitação criou uma linha de apoio financeiro para a elaboração dos planos de habitação de interesse social.

Desde a aprovação da Política Nacional de Habitação e a criação do SNHIS e do FNHIS, ampliou-se a diversidade de recursos, onerosos e não onerosos a serem acessados por agentes públicos e privados, estaduais e municipais.

O SNHIS centraliza todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, bem como, todos os agentes relacionados às questões urbanas e habitacionais.

Conforme a legislação, os recursos destinados ao SNHIS são oriundos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT; do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; e de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS. Os recursos serão aplicados de forma descentralizada.

O Fundo é composto prioritariamente por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS, das entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS, provenientes de empréstimos externos e internos para programas de Habitação, de outros fundos, programas e recursos que vierem a incorporar o FNHIS.

Os recursos do FNHIS destinam-se a investimentos em provisão de unidades habitacionais, aquisição, construção, conclusão e melhorias; produção de lotes urbanizados para fins habitacionais; urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social; implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos complementares aos programas de habitação de interesse social; aquisição de



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

materiais para construção, ampliação e reforma de moradias; e outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS. Será, também, admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

Em relação ao Subsistema de habitação de interesse social um grande avanço ocorreu a partir da Resolução 460/2005 do Conselho Curador do FGTS, que tornou possível uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais.

Há ainda incluído entre os recursos onerosos a retomada do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, com a possibilidade de direcionar recursos para produzir imóveis destinados às faixas de renda mais baixas que normalmente atenderiam.

Paralelamente aos Planos Habitacionais elaborados pelos estados e municípios, o Governo Federal, através da Secretaria de Habitação do Ministério das Cidades, está elaborando o Plano Nacional de Habitação – PLANHAB.

O processo de formulação do PLANHAB parte de uma abordagem dos principais temas relacionados à questão habitacional, considerando o reconhecimento do contexto habitacional atual, os entraves, as potencialidades e os cenários possíveis.

O PLANHAB assume como pressuposto que o problema da habitação deve ser enfrentado considerando a diversidade de situações que as necessidades habitacionais demandam, seja em relação às características sociais e econômicas da população, da capacidade institucional do poder público, dos diferentes processos de produção, das fontes de financiamento e subsídio, da questão fundiária e urbana local ou da estruturação da cadeia produtiva da construção civil.

Particularmente em relação a assentamentos precários, a estratégia proposta pelo PLANAHAB considera a necessidade de criar condições para que haja uma gradativa urbanização e regularização dos existentes, bem como, a viabilização da produção de novas unidades habitacionais para redução do déficit acumulado.

Assim, através da elaboração dos planos locais de habitação de interesse social, estaduais e municipais, afinados com o processo de elaboração do PLANAHAB, será possível equacionar estratégias de enfrentamento do déficit habitacional e dimensionar os recursos, compatibilizados com as metas de médio e longo prazo, bem como as medidas necessárias para atingi-las.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

No âmbito municipal se apresenta o maior desafio, Gaspar nunca teve uma política habitacional integrada, todos os projetos, ações e iniciativas se deram de forma isolada e descontínua. Apesar de ter avançado, mesmo que timidamente, com a criação do Conselho e Fundo Municipal de Habitação, e de contar com uma Diretoria de Habitação, muito ainda precisa ser feito e implementado para que o município conte com uma estrutura mínima para poder atender à população, combater o déficit habitacional e implementar seu Plano Habitacional de Interesse Social.



2. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DE GASPAR

2.1 Caracterização do município

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 km²¹, sendo 75 km² de perímetro urbano e 311 km² 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 km². Proporcionalmente o perímetro urbano equivale à 20% do território e a área rural a 80%.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Mapa 01 – Município de Gaspar, Divisão de Bairros.

¹ Fonte IBGE



Toda área do Vale do Itajaí fazia parte do município do Santíssimo Sacramento do Itajaí. Dessa área imensa foram, paulatinamente, surgindo novas cidades. De Itajaí, pela Lei Provincial nº860, de 04 de fevereiro 1880, surgiu o município de Blumenau. Cinquenta e quatro anos depois, através do Decreto nº 499, de 17 de fevereiro de 1934, criou-se então o município de Gaspar.

A área onde se localiza Gaspar, ao longo do Rio Itajaí-Açú, começou a ser povoada com mais intensidade a partir de 1835, por imigrantes alemães, descendentes dos colonizadores de São Pedro de Alcântara (pertencente ao município de São José), instalando-se no Arraial do Belchior, e com imigrantes italianos que aqui chegaram por volta de 1875.

Inserção Regional

Gaspar faz parte da Associação de Municípios do Médio Vale do Itajaí³ - 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 sanitarista, auxiliar contábil, economista e engenheiro civil.

Gaspar tem uma localização privilegiada do ponto de vista do desenvolvimento econômico e urbano, está as 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 havendo 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

³ Blumenau, Gaspar, Timbó....



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 densidade considerável, ao sul o bairro Barracão próximo à Brusque; à oeste o bairro Bela Vista em continuidade com Blumenau; 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 intensa com o bairro Fortaleza em Blumenau.

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



Fonte: REDECIM – Rede Catarinense de Informações Municipais, FECAM. Disponível em: www.fecam.org.br

2.2 Histórico Habitacional de Gaspar



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 60m² 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 cota⁴. O território de Gaspar é amplamente atingido por alagamentos e enchentes de médio porte.

Segundo o secretário da saúde da gestão do prefeito Francisco Hostins, Sr. Luiz Buzzi, o primeiro Programa Habitacional que se tem conhecimento foi a Cohab Gaspar Mirim. O terreno foi comprado na gestão municipal 1988/92). A infra-estrutura foi por conta do município. Na gestão 1989/92) foram construídas 40 casas, sendo que a Secretaria Municipal de Saúde comprava o material necessário para obra. Na gestão 1993/96) 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. Nas gestões 2001/04 e 2005/08) não foram implantados nenhum projeto habitacional.

Em 1997 foram criados o Fundo e o Conselho Municipal de Habitação⁵ 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

⁴ A Lei citada não especifica qual é a cota em questão, apenas remete para regulamentação da Secretaria de Planejamento.

⁵ Criado através da Lei Municipal 1749/1997.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Executor da operação que envolveu o montante de R\$ 540.540,29⁶ 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 1 profissional assistente social e 1 arquiteto e urbanista, além do diretor do departamento e 1 estagiário.

Em 2006, a Lei 2.816 revoga e extingue o Conselho Municipal de Habitação, criado pela Lei 1749/97. 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.

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 pessoas⁷. A Diretoria de Habitação também foi criada neste mesmo ano, no âmbito da Secretaria de Planejamento e foi a primeira estrutura administrativa criada para atuar na área.

Os programas e recursos aplicados anteriormente envolveram valores baixos por família e se destinaram em sua maioria à regularização fundiária, melhorias

⁶ 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.



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.

2.3 Necessidades Habitacionais de Gaspar

2.3.1 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 Pinheiro⁸, produziu o documento denominado Déficit Habitacional no Brasil – 2000⁹, baseado nos micro-dados do Censo Demográfico 2000, liberados em 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 Cidades¹⁰, 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.

⁷ Secretário Municipal, Diretorias Geral, de Planejamento, de Habitação, 3 cargos técnicos de nível superior (2 arquitetos e 1 engenheiro) etc

⁸ 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.

⁹ Déficit Habitacional no Brasil. Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas (acima de 20 mil habitantes em área urbana (ano base: IBGE, 2000).

¹⁰ Brasil, 2009.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Desta forma a definição do déficit habitacional tomará como referência os dados fornecidos pela Prefeitura de Gaspar¹¹, 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 oitenta e três) 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.

| Tabela 01 – 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 déficit (média) |
| Cadastro Cohab/SC | Levantamento Programa Reação Habitação/2008. | 1.483 | 4.745 ¹² | 3.2 |
| Minha Casa, Minha Vida | Levantamento feito pela Diretoria de Habitação | 877 | 2.806 | 3.2 |
| Total | | 2.360 | 7.551 | 3.2 |

Fonte: Gaspar, 2007 e Brasil, 2007.

¹¹ Estes números já foram atualizados, mas tomam como base a Declaração da Diretoria de Habitação de Gaspar de 28 de agosto de 2009.

¹² 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.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

A partir da somatória do número de pessoas cadastradas pela Diretoria de Habitação de Gaspar¹³, 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 17.813¹⁴ 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 realizaram seu cadastro. Devido ao alcance e 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.

| Tabela 02: Estimativa do Déficit Habitacional Básico¹⁵ | | | | | | |
|--|----------|--------|-------|--------------------------|--------|-------|
| | 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, sendo 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,

¹³ Segundo a própria Diretoria os cadastros não apresentam duplicidade ou repetição de cadastrados e a somatória dos 2 cadastros disponíveis representa o déficit habitacional do município.

¹⁴ Conforme número de famílias cadastradas nos PSFs (Posto de Saúde da Família) do município de Gaspar.

¹⁵ 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.

que está próximo do Centro, mas do outro lado do rio Itajaí-Açú, na margem esquerda, justamente o que nomeia o bairro.

Tabela 03 – 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 |
| 13 | BARRAÇÃO | 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 |
| | TOTAL | 2360 | 2126 | 234 |
| | 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)



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Os domicílios urbanos de Gaspar equivalem à 11.401 unidades ou 63,88% e os domicílios rurais à 6.412 unidades ou 36,12%, na tabela 11 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)

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.

| | Domicílios | | População | | Território (km ²) | | Densidade (hab/km ²) | Déficit Habitacional (domicílios) | |
|--------|------------|--------|-----------|--------|-------------------------------|------|-------------------------------------|--------------------------------------|------|
| | Total | % | Total | % | Total | % | | Total | % |
| 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.

¹⁶ 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.

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 06 – 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 |
| Gaspar | 2.360 | 17.813 | 13,2 |
| 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.

| Tabela 07: Déficit Básico segundo Renda Familiar (em salários mínimos) | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------|------------|--------------------|------------|---------------------|------------|---------------|------------|
| | 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



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

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.

| Tabela 08: 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 (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 09 - 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 |
| Gaspar | 2.360 | 82,73% | 15,23% | 1,99% | 0,04% |

Fonte: Brasil, 2007



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

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 10 – 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 11 – 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% |
| 30 a 39 anos | 19,25% |



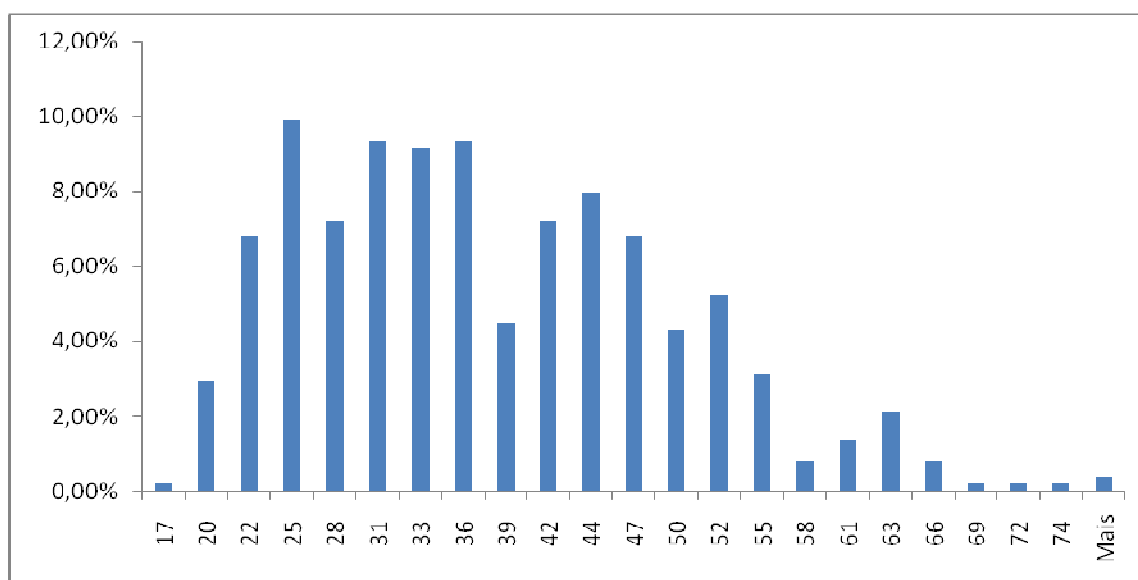
PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

| | |
|---------------------|---------------|
| 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 01 – Composição Etária, Déficit habitacional Gaspar



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



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

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.

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

| Tabela 12 – 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 13 – 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)



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

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.

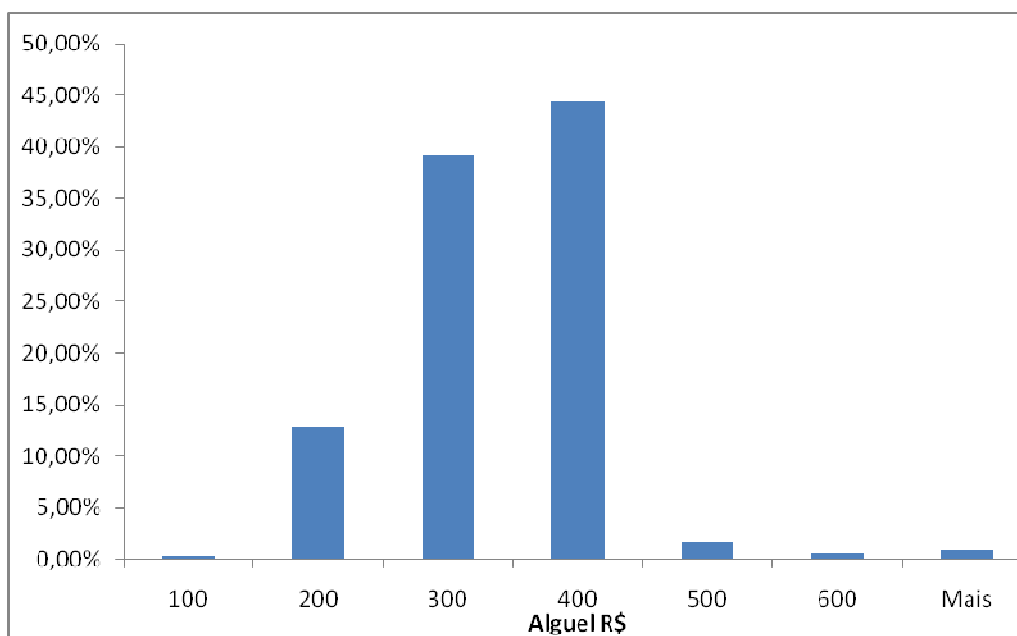
Tabela 14 – Tipo de residência

| 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 02 – Gasto com Aluguel



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



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%¹⁷, 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 gasparence teria que se mobilizar para oferecer **2.860 unidade habitacionais nos próximos 10 anos.**

2.3.2 Inadequação Habitacional¹⁸

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.

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

¹⁷ Dados obtidos a partir do IBGE.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

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 da Prefeitura, 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.

Quanto aos custos para a reurbanização foi tomado como referência a Apostila do Curso à Distância Planos Locais de Interesse Social¹⁹ que indica os seguinte 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

¹⁸ Consultar metodologia detalhada da Fundação João Pinheiro em **BRASIL, 2007**.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

- Trabalho Social: R\$ 300,00

A Tabela 15 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 unidades x R\$ 11.600 (11.000 + 300 + 300) = R\$ 6.762.800,00

584 unidades x R\$ 6.100 (5.500 + 300 + 300) = R\$ 3.562.400,00

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

| Tabela 15 – Relação dos Assentamentos Precários e Ocupações Irregulares de Gaspar. | | | |
|--|---|---|--------------------------|
| Nº | Nome do Assentamento | Endereço | Domicílios ²⁰ |
| 01 | Belchior Baixo (Morro do Abacaxi) | Belchior Baixo - divisa com Blumenau | |
| 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. | | | |
| 02 | Bela Vista | Rua Catarina Hostert – transversal com a Rua Anfiloquio Nunes Pires. | 130 |
| Local de planície, localizado entre a Rua Anfiloquio Nunes Pires e o Rio Itajaí-Açú. Região alagável. Situado entre Gaspar e Blumenau | | | |
| 03* | Margem Esquerda LEI ORDINÁRIA Nº 3.186/ 2010 | Rua Sertão Verde- Transversal com BR- 470. | 110 |
| Local com declividade, sendo as ruas de acordo com as curvas de nível. Entre à BR- 470 e Rio Itajaí – Açú. Situação atual: desabrigados; graves problemas na infra-estrutura da localidade; transporte das crianças para escola gera desconforto aos moradores e insegurança. | | | |
| 04 | Gasparinho A | Rua Manoel Pedra. | 70 |
| Região populosa. Vulnerável a enxurradas. Região entre o Dois Ribeirões | | | |

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

| | | | |
|---|--|--|--------------|
| 05* | Gaspar Grande LEI ORDINÁRIA Nº 2729 / 2006. | Rua Otto Nuss – transversal com a Rua Professor Leopoldo Schramm. | 37 |
| Região parcialmente plana. | | | |
| 06* | Gasparinho B ²¹ LEI ORDINÁRIA Nº 2565 / 2004. | Rua Hercílio de Souza Soares, Rua Domingos F. de Souza, Rua Nicarágua | 56 |
| Região com declividade. | | | |
| 07* | Gaspar Mirim LEI ORDINÁRIA Nº 3.186/ 2010 | Rua Piracicaba – transversal com Rua Fernando Krauss. | 30 |
| Região plana. | | | |
| 08* | Santa Terezinha LEI ORDINÁRIA Nº. 2420 / 2003 | Rua 2 de Novembro, Rua Amélia Schmitt e Progresso | 120 |
| Região plana. Mais populoso bairro das localidades que compõem o município de Gaspar. 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. | | | |
| 09 | Poço Grande LEI ORDINÁRIA Nº 2599 / 2005. | Ruas Transversais a Rodovia Jorge Lacerda. | 57 |
| Região Plana. Situa-se Próximo à Rodovia Jorge Lacerda. Rio Próximo: Rio Itajaí-Açú. | | | |
| 10 | Gaspar Mirim | Rua João Ferretti – transversal com a Rua Rodolfo Vera Pamplona. | 14 |
| Região plana. | | | |
| 11 | Bateias | Ruas: Antônio Bernardi, Luiz Andrietti, Carlos Zuchi Neto, José Benaci, José Horn, Francisco Luchini, Pedro Berti, Sebastião Roncáglio, Silva, Vitório Fantoni. | 335 |
| Região com declividade. A área é composta por um relevo acidentado e drenada pelo Ribeirão Bateias. A área possui aproximadamente 2,50 Km ² 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. Os bairros Bateias/Barracão são habitados por famílias de baixa renda. | | | |
| 12 | Barracão | Ruas: Bernardo Testoni, Kennedy, Carolina Barbieri, Lino Vicente Albereci, Manoel Fernandes da Silva. | 208 |
| 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. | | | |
| Total de Domicílios | | | 1.167 |
| Fonte: Diretoria de Habitação, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Gaspar | | | |



2.3.3 Quadro da Produção Habitacional no Município

a) 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 182.351,37m² já adquiridos, conforme a Tabela 25, ou seja, se apenas metade desta área for utilizável e considerando que na tipologia vertical cada família ocupa 40m² de superfície²², seria possível atender aproximadamente 2.250 famílias. Do montante de terras citados acima, pelo menos 42 mil m² 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.

| Tabela 16 – Relação de Projetos Habitacionais em Andamento - Gaspar | | | | |
|--|--|-----------------|--|---|
| Descrição | Valor Aplicado Quant/famílias | Local | Situação Atual | Ano |
| Programa Habitação de Interesse Social. Ação Apoio à | R\$ 46.632,00 178 famílias | Gaspar Mirim | Em fase de implantação. Visa a contratação de equipe técnica especializada para regularizar 100 Unidades Habitacionais do loteamento | Vigência: 31/12/2007 a 31/12/2010 |

²¹

²² Considerando 20m² de projeção do edifício de 4 apartamentos por andar e 4 pavimentos, por família e mais 20m² de estacionamento, manobra circulação e outros.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

| | | | | |
|---|---|---------------------|--|---|
| construção Habitacional para Famílias de Baixa Renda. Modalidade: Prestação de Serviço de Assistência Técnica. | R\$ 264,00/unid. Ministério das Cidades - OGU | | 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. | |
| 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 ² 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 Integração | 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 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 | 30 famílias | | Doação de edificações horizontais para as famílias atingidas. Em fase de | 2009 |



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

| | | | | |
|--|-------------------|--|--|------|
| doação de edificações. Braskem | | | levantamento de documentos e aquisição de terreno. | |
| 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: Prefeitura Municipal de Gaspar | | | | |

b) 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.

Abaixo é possível observar o comparativo de projetos residenciais aprovados pela Prefeitura de Gaspar nos últimos 4 anos²³:

²³ Informação fornecida pela Secretaria de Planejamento de Gaspar.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Tabela 17 – Ranking de bairros com Quantidades de projetos aprovados entre 2006 e 2009.

| | Bairro | Projetos aprovados m ² |
|--------------|------------------|-----------------------------------|
| 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 |
| Total | | 84.588,20 |

Fonte: Secretaria de Planejamento de Gaspar

2.3.4 Disponibilidade de Terra para Produção de Novas Unidades

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.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

| Tabela 18 – Relação das Zonas Especiais de Interesse Social de Gaspar e Zonas Especiais de Recuperação Urbana | | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|---------------------|
| ZEIS's | Localização | Domicílios | Área (m2) | Lei (no/ano) |
| Santa Terezinha | Rua 2 de Novembro, Bairro Santa Terezinha | 303 | 35.585,00 | 2420/2003 |
| Gasparinho - A | Rua Manoel Pedra, Bairro Gasparinho | 12 | 14.520,03 | 2565/2004 |
| Gasparinho - B | Rua Frei Solano, no Bairro Gasparinho | 130 | 33.795,62 | |
| Poço Grande | Rodovia Jorge Lacerda, no Bairro Poço Grande, entre os quilômetros 22 e 23. | 57 | 362.004,00 | 2599/2005 |
| Gaspar Grande | Rua Prefeito Leopoldo Schramm, Bairro Gaspar Grande | 59 | 9.780,06 | 2729/2006 |
| ZERU'S | Localização | Domicílios | Área (m2) | Lei (no/ano) |
| Coloninha | Rua Paulo Evaldo Gaertner | - | 10.028,00 | 3087/2008 |
| Santa Terezinha | Rua Jacob Junges | - | 15.785,15 | 3088/2008 |
| Total | | 561 | 455.684,71 | |
| Fonte: Secretaria de Planejamento de Gaspar | | | | |

Conforme a tabela 24, o município possui atualmente um estoque de terras de aproximadamente 182.351m², 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%²⁴ destas terras, e considerando a implantação de unidades que consumiriam 40m² de superfície do terreno por família, incluindo circulação e vagas de estacionamento²⁵, teríamos aproximadamente 90.000m² para atender 2.250 famílias, solucionando aproximadamente 80% do déficit

²⁴ Os 50% restante, ou 170.000m², considera-se para área de preservação, inapropriadas para ocupação, etc.

²⁵ No caso de apartamentos considera-se 20m² por família para área privativa e circulação, mais 20m² para vagas, manobra, circulação e áreas de lazer, totalizando 40m² aproximadamente.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

habitacional. No cenário de construção de casas, onde o lote mínimo seria de 125m², teríamos atendidas 720 famílias, ou aproximadamente 25%.

| N | Descrição/ Restrições | Área (m2) | Valor (R\$) | Bairro | R\$/m2 (R\$) | Famílias | Ano |
|---|---|------------|--------------|-----------------|--------------|----------|------|
| 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 |
| | Total | 182.351,37 | 2.569.415,80 | | 14,10 | | |

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

Deverá ser realizado um diagnóstico mais detalhado junto à Secretaria de Patrimônio da União – SPU sobre 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.²⁶

2.3.5 Demanda de Terra para Produção de Novas Unidades

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 rurais²⁷, 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,

²⁶ Segundo informações da Prefeitura, os terrenos mencionados já foram previamente vistoriados por técnicos municipais, que constataram que os mesmos não apresentam condições para o uso habitacional.

²⁷ Considerando os números do IBGE onde 64% dos domicílios



considerando o aumento da demanda devido ao crescimento vegetativo, foram simulados 2 cenários. No primeiro e mais recomendado, seriam construídos edifícios de 4 pavimentos, aumentando assim a densidade e qualidade urbana pela proximidade das áreas já dotadas de infra-estrutura. 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 40m² 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 100.000m². Para equacionar o déficit rural de 416 unidades, considerando um lote de 600m², seriam necessários aproximadamente 250.000m². No total o município teria que dispor de 350.000m² de terras urbanizadas, bem localizadas e livres de deslizamentos, alagamentos e enchentes.

Cenário 2: considerando a construção de unidades térreas isoladas de 40m² com terreno de pelo menos 125m² também para o perímetro urbano, seriam necessários aproximadamente 300.000m², mais os mesmos 250.000m² para áreas rurais, totalizando 550.000m².

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/m² teríamos a necessidade dos seguinte recursos:

Cenário 1: 350.000m² x R\$ 30,95/m² = R\$ 10.832.500,00

Cenário 2: 550.000m² x R\$ 30,95/m² = R\$ 17.022.500,00

2.3.6 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



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

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 45m² por unidade, independente de casa ou apartamento, teríamos um estoque total de área construída de 128.700m². Considerando o CUB atualizado²⁸ 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 (cento e vinte e seis milhões, oitocentos e dezessete mil e cento e dezenove reais), investidos ao longo de 10 anos.

²⁸ Valor de referência tomado do Sinduscon de Santa Catarina para fevereiro de 2010.



3. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLHIS

Os princípios, objetivos e diretrizes orientam a definição dos instrumentos, programas e metas para combater a exclusão e injustiça social e o conseqüente déficit habitacional no município de Gaspar.

PRINCÍPIOS

São princípios do Plano de Habitação de Interesse Social de Gaspar, considerando a Política Nacional de Habitação:

- a) **Garantir o direito universal à moradia digna.** Enquanto um direito individual e coletivo e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- b) **Função social da propriedade urbana.** Buscar implementar instrumentos da reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento, justiça social e maior controle do uso do solo, de forma a combater a especulação imobiliária e os vazios urbanos e garantir acesso à terra urbanizada;
- c) **Considerar a questão habitacional como uma política de Estado.** Implementar a política municipal de forma articulada às demais esferas de poder, devendo ser uma política pactuada com a sociedade e que vá além do atual governo;
- d) **Gestão democrática e participativa da política habitacional.** Participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência; e
- e) **Articulação das ações de habitação à política urbana.** Considerando de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.



OBJETIVO GERAL

Implantar a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, através da implementação de seus objetivos e programas e articulação desta ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Os objetivos específicos expressam os resultados que se pretende alcançar, principalmente no que diz respeito ao acesso à habitação, à terra e a gestão da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo eles:

- 1) Criar mecanismos para controlar, combater e equacionar o déficit habitacional de Gaspar num prazo máximo de 10 anos;
- 2) Articular, através dos programas previstos no Plano Nacional de Habitação e Programas do Governo Estadual, recursos e meios para o atendimento do Cadastro Municipal Único por HIS;
- 3) Propor mecanismos e indicações de garantias legais que possibilitem ampliar o estoque de terras públicas para provisão habitacional;
- 4) Viabilizar acesso à terra urbanizada, aos serviços públicos essenciais e aos equipamentos sociais básicos;
- 5) Garantir melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído;
- 6) Oferecer condições para o funcionamento dos canais de participação da sociedade, na definição e no controle social da política habitacional;



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

- 7) Viabilizar a atuação integrada e articulada, do ponto de vista institucional e financeiro, com os demais níveis de governo;
- 8) Articular ações para que os instrumentos do Estatuto da Cidade, previstos no Plano Diretor municipal, lei nº 2803/2006 sejam implementados;
- 9) Articular ações da política de habitação a programas dirigidos à inclusão social.
- 10) Incentivar a articulação das ações da política habitacional no âmbito regional.

DIRETRIZES:

- a) Prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito federal, estadual e municipal;
- b) Definir e adotar mecanismos de subsídios financeiros à Habitação de Interesse Social, viabilizando o atendimento, com recursos não onerosos, para as famílias de mais baixa renda e cumprimento das metas definidas no PLHISG;
- c) Utilizar prioritariamente os terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- d) Ampliar o estoque de terras públicas para produção de HIS, utilizando os institutos jurídicos e urbanísticos previstos pelo Plano Diretor, Estatuto da Cidade e legislações específicas;
- e) Utilizar e incentivar prioritariamente o aproveitamento das áreas não utilizadas ou subutilizadas dotadas de infra-estrutura inseridas na malha urbana;



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

f) Identificar os imóveis vazios ou subutilizados do município, prioritariamente nas áreas centrais, para aplicação dos instrumentos disponíveis à indução da ocupação dessas áreas;

g) Incentivar a implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia, previstos no Estatuto das Cidades, nos Planos Diretores Participativos e outros;

h) Sustentabilidade econômica, financeira, social e ambiental dos programas e projetos implementados;

i) Priorizar o atendimento a famílias com menor renda *per capita*; famílias com maior número de dependentes; à mulher responsável pelo domicílio; idosos; portadores de deficiência; etnias negra e indígena; demandas apresentadas por movimentos sociais, associações e grupos representativos de segmentos da população;

j) Observação de critérios de acessibilidade universal, bem como reserva e adequação de parcela das unidades habitacionais produzidas para o atendimento a pessoas portadoras de deficiência e para idosos;

k) Privilegiar em programas habitacionais de interesse social em áreas centrais a tipologia vertical, com vistas a garantir o melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído;

l) Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária das áreas oriundas de ocupações irregulares, e sua plena integração à cidade e seus benefícios;

m) Adotar mecanismos de acompanhamento e avaliação e indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

n) Garantir a execução de trabalho social visando à melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, a inclusão social, geração de renda, emprego e capacitação dos grupos excluídos ou vulneráveis;

o) Atender à necessária existência de saneamento ou de projetos de saneamento ambiental, cuja estrutura abranja o adensamento populacional estimado, visando à manutenção do meio-ambiente e também à otimização dos investimentos públicos;

p) Garantir a alocação de recursos destinados à habitação de interesse social em fundo local, com dotação orçamentária própria, para implementar as ações previstas no PLHIS;

q) Estruturar um programa de assistência técnica e jurídica para HIS que atenda a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social;

r) Garantir o incentivo e apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias auto-gestionárias na execução de programas habitacionais;

s) Desenvolver ações junto aos Cartórios de Registros de Imóveis, visando à solução de pendências contratuais e de regularização de registros imobiliários, relacionadas à produção habitacional e fundiária;

t) Criar mecanismos de simplificação e agilização dos procedimentos de aprovação de novos empreendimentos habitacionais populares pelo mercado imobiliário;

u) Promover a criação de um cadastro único de demanda habitacional do município, evitando a duplicidade de atendimento;



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

v) Promover instância de formação e participação da sociedade, como as Conferências de Habitação e da Cidade, e cursos de formação para os conselheiros municipais;

x) Coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais irregulares em áreas inadequadas para esta finalidade, tais como as áreas de preservação ambiental e áreas de uso comum e inibir o adensamento e a ampliação das áreas ocupadas irregularmente;

z) Desenvolver esforços, junto a demais Prefeituras da região, principalmente Blumenau, Brusque e Ilhota, para a elaboração de um diagnóstico conjunto da questão habitacional, que dê suporte para a elaboração de uma política habitacional em âmbito regional.



4. ESTRUTURA INSTITUCIONAL MUNICIPAL DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLHIS DE GASPAR

4.1 Questões institucionais

A gestão democrática da cidade está prevista como uma das diretrizes gerais da política urbana, estabelecida nos termos do Estatuto da Cidade, Lei federal nº 10.257/2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Nesse sentido, o PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE GASPAR, lei nº 2.803/2006 estabeleceu como um dos princípios a gestão participativa e democrática. É fundamental que a estrutura institucional proposta atenda esse princípio e ofereça condições para sua concretização e atendimento adequado.

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 2008²⁹, 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 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 à um diretor, uma arquiteta e urbanista, uma assistente social e um estagiário.

A Política Municipal de Habitação de Interesse Social tem na Diretoria de Habitação, no Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e no Fundo

²⁹ Criado através da LEI Nº 2966, DE 28 DE FEVEREIRO DE 2008.



Municipal de Habitação de Interesse Social os responsáveis por sua operação. A Diretoria de Habitação possui as seguintes atribuições:

a) elaboração dos planos anuais e plurianuais para utilização dos recursos do Fundo, fixando as metas a serem alcançadas;

b) acompanhar e avaliar a execução dos programas e projetos, mediante relatórios gerenciais semestrais, com a finalidade de proporcionar ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Fundo Municipal os meios para aferir os resultados dos programas em andamento, nos seus diversos aspectos físicos, econômico-financeiros, técnicos, sociais e institucionais e sua vinculação às diretrizes e metas do governo municipal;

c) submeter à apreciação do Conselho as contas do Fundo, ao menos uma vez ao ano.

A composição do Conselho, definida pela Lei 2.966/2008, garante representatividade das secretarias municipais de áreas afins, além da participação de entidades representativas da sociedade organizada.

Diagnóstico Institucional.

A conclusão que se chega ao se analisar o Arranjo Institucional vigente na Prefeitura de Gaspar, é de que ele é insuficiente para atender as demandas contidas neste plano, no prazo que se está propondo e para formular uma política habitacional local que interaja pró-ativamente com processo de constituição do Sistema Nacional de Habitação, que está sendo gradativamente implantado no país, decorrente da PNH e do PLANHAB.

A equipe responsável por desenvolver as ações, por mais exitosa que esteja sendo, apesar de toda a dificuldade, está sub-dimensionada para o tamanho do



município e suas demandas atuais e futuras, configurando-se num problema técnico-político a ser resolvido.

O resultado 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.

Proposta

No caso do município de Gaspar propõe-se que se reformule as atribuições da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, modificando sua configuração até a condição de Secretaria de Planejamento e Habitação. Que a atual diretoria de Habitação, seja alçada a condição de departamento, que seja tecnologicamente aparelhada e composta por um corpo funcional capaz de dar cabo das responsabilidades presentes neste plano, contendo, no mínimo: 2 Arquitetos, 1 Engenheiro Civil, 1 Assistente Social, 1 técnico agrimensor, 1 administrativo e financeiro, 1 secretária e 1 Estagiário, além do Diretor do Departamento de Habitação, que não necessariamente precisa ser um técnico da área, mas precisa ter capacidade e sensibilidades para orientar a construção de uma Política Municipal de Habitação.

Esta proposta esta pautada no diagnóstico obtido na construção deste plano e no entendimento de que habitação transcende a mera construção de casas, mas que um conjunto complexo de necessidades e de interesses, subordinados a uma política formulada tendo como referencia a

Gaspar e a PNH e o PLANHAB

Dentro do PLANHAB é entendido que sem uma justa sincronia na construção de uma institucionalidade que se comunique, nos três níveis, dificilmente se atingirá as metas apontadas pela PNH, de superação do déficit habitacional de hoje e muito



menos dar-se-á cabo das tarefas a serem cumpridas para evitar o crescimento vegetativo deste.

O Planhab apresenta as prefeituras como sendo “*os responsáveis pela direção e coordenação do sistema em nível municipal e são os principais atores da articulação entre as diversas políticas setoriais, pois é no município que ocorrem efetivamente as ações*”. Os municípios “*deverão definir suas políticas, seus planos de ação, programas e projetos, em consonância com sua realidade local e com as prioridades definidas pela sociedade.*”³⁰

E justamente por esta razão que nesta esfera da gestão pública se deve investir na capacitação de seu pessoal, na constituição de estruturas capazes de, autonomamente, formular política, mobilizar os diversos segmentos, fiscalizar a aplicação dos recursos, garantir o acesso a assistência técnica especializada ao beneficiários dos programas de interesse social, dar condições aos conselhos de atuarem na organização e gestão dos fundos, dentre outras atribuições que venham permitir a integração do município no SNHIS.

Também compete a estrutura local, responsável pela questão habitacional, a articulação intersetorial, ou seja, de habitação, saneamento ambiental, trânsito e mobilidade urbanos, planejamento territorial urbano e política fundiária, tendo como instrumento básico o plano diretor de Gaspar e as leis decorrentes.

Outra atribuição é a justa mediação entre os diversos segmentos sociais presentes nos conselhos instituídos, sejam os beneficiário diretos dos PLHIS, cooperativas, agentes financeiros, iniciativa privada, assessoria técnica, a academia, dentre outros que colaboram para a efetiva implementação da política de habitação do município.

Impacto Financeiro

As mudanças institucionais sempre trazem consigo a preocupação com quanto se gastará com elas. Essa é uma preocupação justa e deve ser considerada sobre todos os pontos de vistas, mas especialmente pelo conseqüente aumento da arrecadação

³⁰ Planhab Produto 05, pg 80



decorrente de uma maior efetividade das ações da nova estrutura sobre a questão fundiária, através do uso racional e pró-ativo dos instrumentos fiscais e tributários ao alcance dos municípios (IPTU progressivo, incentivos fiscais, etc.) e dos recursos disponíveis no ministério da cidades para este fim.

Por exemplo, o Programa de Desenvolvimento Institucional dos Agentes do Setor Habitacional tem a premissa contribuir para que os atores estratégicos da construção SNHIS, em especial os presentes na ponta do processo, ou seja, nos municípios, atinjam condições técnicas de dar cabo de suas atribuições, no médio e longo prazo. O desenvolvimento das capacidades dos agentes deverá se processar de maneira gradual, por intermédio do financiamento de ações e estudos que aumentem efetividade e eficácia de suas ações.

A premissa de ajuste no processo de arrecadação de tributos serve para os fundos. Não bastará criá-los legalmente, mas também se deve alimentá-los com recursos permanentes e crescentes, a partir de ações que melhorem a gestão da arrecadação local de recursos que possam ser aplicados em HIS.

Avaliação Institucional

O PLANHAB propõe que seja instituído gradativamente uma sistemática de avaliação da capacidade institucional do Município em responder a contento as demandas colocadas pela PNH e pela política local. Estas avaliações serão definidas de acordo com a tipologia do município e suas respostas as exigências do SNHIS. Esta resposta deverá ser medida pelo Índice de Capacidade Institucional Habitacional.

A questão essencial neste processo são os repasses de recursos Fundo a Fundo, considerados instrumentos importantes neste processo de descentralização da política habitacional do país, que vem desde a constituinte de 1988, que ganhou mais força nos últimos anos e que tem como horizonte temporal de 15 anos para a “concretização de um modelo descentralizado, onde os agentes locais assumam a responsabilidade pelo uso dos recursos, nos moldes de outras políticas sociais, de forma menos burocrática



possível, a partir da análise de planos habitacionais e de uma avaliação da capacidade institucional dos estados e municípios”³¹.

Demais atores

Em uma condição como a de Gaspar, quando a estrutura institucional esta por ser reformulada e atual não atende a demanda, se faz necessário buscar auxílio para responder as demandas colocadas pela PNH.

Seguindo a lógica do PLANHAB, este auxílio deveria ser propiciado ao município demandante pela estrutura responsável pela questão habitacional do Estado, porém em SC a secretaria que em tese deveria operar esta tarefa e que possui a atribuição para tal não está alinhada com as ações pertinentes ao tema. Delegando a COHAB atribuições que originariamente não são suas, especialmente por que esta não possui condições políticas, jurídicas e financeiras, ou seja, tem seus limites bem estabelecidos no que se refere a formulação e implantação de um Política Estadual de Habitação e todas as suas variações.

Em uma situação com esta cabe um debate essencial sobre o dimensionamento do aparelho público municipal na formulação e implantação da política local de habitação.

A principio as atribuições essenciais das estruturas públicas, mesmo que adequadamente equipadas e com recursos humanos em condição de responder a demanda são de Articulação e Integração; Promoção do Controle Social e participação; Monitoramento e avaliação; Execução dos programas, projetos e ações incluídos nos Planos Habitacionais Locais.

A função operacional e de executiva de muitas questões podem e devem ser transferidas, por meios legais e sobre os auspícios do controle social, para órgãos da administração indireta, ou para assistência técnica especializada e especialmente contratada para as finalidades necessárias.

Segundo o contido no Produto 4 do PLANHAB, a respeito da regulamentação da contratação da Assistência Técnica a “Lei n. 6.981-D/2006, de autoria do Deputado

³¹ Ibidem Produto 5, pg 71



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Federal Zezéu Ribeiro, que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para projetos e construção de habitação de interesse social. O projeto foi aprovado na Câmara dos Deputados e encaminhado ao Senado Federal em março deste ano de 2008 e foi aprovado e sancionado pelo Presidente da República em 2009. Além de visar assegurar o direito à moradia, o Projeto também objetiva: a qualidade da edificação e da ocupação do espaço urbano; a otimização de recursos econômicos, técnicos e humanos; a segurança dos beneficiários e o uso racional do ambiente; e o atendimento à legislação urbana, ambiental e edilícia. O Projeto garante a assistência técnica pública e gratuita às famílias com renda mensal de até três salários mínimos para a elaboração do projeto e para construção ou reforma de moradia para uso próprio. A proposição estabelece que a assistência técnica seja financiada com apoio dos recursos da União repassados a estados e municípios, por meio de convênios ou termos de parcerias, para “a execução de serviços permanentes e gratuitos de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia”. Apesar de definir legalmente a assistência técnica à produção como um instrumento para que se atinja o direito constitucional da moradia – e, portanto, atribuir à União a responsabilidade pelo financiamento de sua execução –, o projeto também prevê que os serviços sejam custeados com recursos públicos orçamentários de outras fontes e pela iniciativa privada.”³²

Como diagnosticou-se anteriormente, Gaspar não possui um histórico de cooperativas Habitacionais. Estas estruturas, mediante regras claras de gestão e de acesso aos créditos disponibilizados pelos Fundos de Interesse Social, ou até mesmo pela Caixa Econômica, são instrumentos interessantes de emponderamento da população local de condições de integrarem o Sistema. Há condições e recursos para que os municípios incentivem e colaborem na formação das mesmas.

O setor privado, em especial as construtoras não pode ser alijado deste processo, mantendo a lógica de que o Estado não precisa dar cabo de todas as etapas do processo, articular parcerias sólidas, legalmente amparadas para construção das unidades habitacionais e de toda a infra estrutura necessária ao atendimento das

³² Plnhab Produto 04, pag 24



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

demandas das cidades é um passo importantíssimo e que têm trazido resultados excelentes, seja no quesito qualidade, no preço e cumprimento de prazo.

Com isso podemos perceber que o Arranjo Institucional do Município de Gaspar necessita de mudanças, mas que essas mudanças possuem caminhos que podem ser trilhados no curto espaço de tempo e que podem contar com recursos destinados especialmente para isso, além de ter condições políticas de organizarem-se para tal.



5. LINHAS DE AÇÃO, ESTRATÉGIAS E PROGRAMAS

A elaboração das linhas de ação, das estratégias específicas e dos programas constituintes do PLHIS apresentados a seguir teve como bases os princípios, objetivos e diretrizes gerais e o resultado do diagnóstico habitacional de Gaspar; e tem, como objetivos, a estruturação de uma política habitacional municipal e a implantação das ações constituintes dessa política, visando equacionar por completo, dentro dos próximos 10 anos, as demandas habitacionais identificadas e mensuradas no Diagnóstico Habitacional.

Através da implementação dos programas, do atendimento das metas da maneira estabelecida pelas estratégias de atuação, o PLHIS cria as condições para o enfrentamento do déficit habitacional do município, visando seu equacionamento.

As ações, projetos e programas, atuais e a serem criados, estão organizados em três grandes linhas de ação, a saber:

- **Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais:** objetiva melhorar as condições de habitabilidade da população residente em assentamentos precários. Relaciona-se tanto com o déficit qualitativo como quantitativo, e compreende desde obras para eliminar situações de risco geotécnico e de salubridade, remoção das famílias residentes em áreas alagáveis, até a urbanização integral dos assentamentos precários. Visa também à regularização fundiária e urbanística dos mesmos, integrando-os à cidade, e a produção de novas moradias no âmbito destes assentamentos ou relacionadas com sua urbanização e eliminação de situações de risco.

- **Apoio para melhoria e Provisão de novas oportunidades habitacionais:** relaciona-se principalmente ao atendimento do déficit quantitativo de moradias, compreendendo a produção ou o apoio à produção e melhoria de novas unidades habitacionais, assim como a disponibilização de unidades habitacionais para a população de menor renda.



- **Desenvolvimento Institucional:** busca criar condições para que o poder público local desenvolva as condições e instrumentos necessários para implementar e desenvolver a política habitacional local e todos os seus elementos.

Destacamos que será a primeira vez que Gaspar conta com uma política e um plano municipal de habitação e que a implantação destes requer o comprometimento do poder público e a compreensão de que sua implantação completa é um processo que demandará tempo e paciência. O importante é que cada passo, cada projeto e ação possam resultar em melhorias para a sociedade local, podendo inclusive ser monitorada a partir dos indicadores propostos mais à frente.

Afora estas linhas de ação, indicamos ainda ações e diretrizes complementares que perpassam e dão suporte ao conjunto de programas e ações, que dizem respeito ao Controle Social e Gestão Participativa da política habitacional, aos Sistemas de Informação e Monitoramento, e às Ações de caráter Normativo e Institucional.

A composição dos programas busca diversificar ao máximo as soluções e possibilidades de atendimento da demanda habitacional do município. Nesse sentido, de acordo com o Plano Nacional de Habitação – PLANHAB foram estabelecidos grupos de atendimento de forma a estratificar a população a partir de critérios diferenciados de acesso ao financiamento formal e distribuição e prioridade dos recursos onerosos e não onerosos, baseados fundamentalmente em faixas de capacidade de pagamento das famílias e não mais em salários mínimos.

No entanto, entendemos como importante manter as referências, também, em relação ao salário mínimo nacional, sem perder de vistas as considerações do PLANHAB.

Assim, segundo o conceito adotado no PLANHAB, foram definidos valores de renda, de financiamento e de subsídio necessário para cada grupo, considerando-se ainda o tipo de município em questão, também de acordo com a classificação estabelecida pelo PLANHAB (PLANHAB, Produto 5, p.33), sendo que o município de



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Gaspar³³ classifica-se como **Município Tipo D** (Municípios integrantes de Aglomerados e centros regionais Centro Sul).

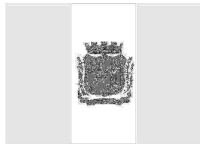
Os grupos de atendimento são (PLANHAB, Produto 3, p. 98):

| Tabela 20– Grupos de Atendimento conforme a Renda Familiar Mensal - PLANHAB | | | |
|--|---|--|--|
| Grupo de Atendimento | Condição de acessar um financiamento | Faixa de rendimento familiar (município tipo C) | Fontes de recursos prioritárias |
| Grupo 1 | Famílias com renda líquida abaixo da linha de financiamento | Zero a R\$ 700,00 | FNHIS |
| Grupo 2 | Famílias que acessam ao financiamento habitacional, mas que requerem subsídio de complemento e equilíbrio | De R\$ 700,00 a R\$ 1.400,00 | FGTS / FNHIS Financiamento com subsídio |
| Grupo 3 | Famílias podem acessar ao financiamento habitacional, com subsídio de equilíbrio | De R\$ 1.400,00 a R\$ 2.000,00 | FGTS Financiamento com desconto |
| Grupo 4 | Famílias com capacidade de assumirem financiamento habitacional | De R\$ 2.000,00 a R\$ 4.000,00 | FGTS |
| Grupo 5 | Famílias com capacidade de acesso a um imóvel através de financiamento de mercado | Mais de R\$ 4.000,00 SBPE | SBPE |

No caso de Gaspar, devido ao ineditismo da política habitacional e da baixa capacidade institucional na área, recomenda-se concentrar as ações nos Grupos 1, 2 e 3, deixando os demais para a iniciativa de mercado formal de habitação.

Na tabela 29 é possível ter um panorama geral dos programas e seu impacto quanto ao número de famílias atendidas potencialmente e os recursos necessários para tal. Ressalte-se que os valores apontados são apenas uma referência para a Prefeitura, devendo ser devidamente aferidos e detalhados quando da elaboração e detalhamento dos programas respectivos.

³³ Classificação conforme o documento Caracterização dos Tipos de Municípios, integrante do PLANHAB = 4205902 GASPAR SC D D - Aglomerados e centros regionais Centro Sul.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Tabela 21 – Detalhamento dos Programas do PLHISG

| Linha Programática | Programa | Famílias Atendidas/ prazo | Valor Necessário (R\$) | Fonte de Recurso |
|--|--|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| LINHA DE AÇÃO 1 Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais | Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários | 1.167 10 anos | 10.325.200,00 | |
| | Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Informais | 9.000 5 anos | 2.400.000,00 | |
| Total | | 10.167 | 12.725.200,00 | |
| LINHA DE AÇÃO 2 Apoio para melhoria e Provisão de novas oportunidades habitacionais: | Programa de apoio à Melhoria e Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas | 286 10 anos | 12.870.000,00 | |
| | Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica | 286 5 anos | 171.600,00 | |
| | Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas | 1.716 10 anos | 77.220.000,00 | |
| | Programa de apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas | 858 5 anos | 51.480.000,00 | |
| | Programa para Promoção de Unidades Habitacionais Rurais | 416 5 anos | 18.720.000,00 | |
| Total | | 3.562 | 160.375.800,00 | |
| LINHA DE AÇÃO 3 Desenvolvimento Institucional | | | | |
| | | | | |
| Total Geral | | 13.729 | 173.186.800,00 | |



5.1 LINHA DE AÇÃO 1:

Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais

5.1.1 Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários

Objetivo: o objetivo deste programa é promover a regularização fundiária de assentamentos precários e sua completa integração à cidade, baseado na seguinte definição: “regularização fundiária é o 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 acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária”.

Há que se acrescentar, nessa ampla definição da regularização fundiária, a dimensão sócio-ambiental. Trata-se de efetivar a inclusão territorial dos seus moradores, predominantemente de baixa renda, por meio de ações que assegurem melhorias nas suas condições de vida através: (i) da implantação, quando possível e necessária, de equipamentos comunitários básicos, em especial de lazer, saúde e educação; (ii) oferta de infra-estruturas de saneamento básico e drenagem, articuladas com o sistema viário e de espaços públicos conectados com as vias do entorno; (iii) prestação de serviços públicos que promovam o desenvolvimento humano e comunitário; (iv) oferta de empréstimos para aquisição de materiais de construção, articulados com serviços de assistência técnica habilitados pelo agente coordenador, que podem ser acessados pelos moradores dos assentamentos. A regularização urbanística de assentamentos precários objetiva também estabelecer padrões de ocupação urbana sem riscos e que sejam compatíveis com a proteção e recuperação do meio ambiente.



Contexto Local: em geral os assentamentos em Gaspar são de pequeno porte, variando de 14 à 335 famílias, sendo que a maioria fica próximo das 50 unidades, o que facilita processo de identificação e intervenção. Destaca-se que o primeiro passo é a realização de um levantamento de dados e diagnóstico completo destes assentamentos, inclusive com o levantamento cadastral planialtimétrico, sócio econômico e fundiário. Deve-se criar critérios de classificação de prioridade de intervenção, tendo como referência as categorias do PLAHAB de assentamentos consolidados, consolidáveis e não-consolidáveis.

Locais de Intervenção: Prioritariamente nas Zonas de Especial Interesse Social I – ZEIS I, conforme o Art. 43, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Gaspar (Anexo 4), que são classificadas da seguinte forma: 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 nas ZERU's, conforme art. 49 da Lei 2803/2006.

Perfil dos grupos de atendimento prioritário: população moradora em uma das 12 áreas consolidadas ou em processo de consolidação que apresentem irregularidades urbanísticas e/ou jurídicas, identificadas pela Prefeitura e listadas no Diagnóstico Técnico³⁴. Totalizando aproximadamente 1.167 famílias ou domicílios a serem atendidos.

Controle e Participação Social: a Prefeitura organizará e apoiará a formação de Comissões Locais de Regularização Fundiárias constituídas por representantes da comunidade envolvida e da Prefeitura, estes indicados pelo Conselho Municipal de Habitação. As ações executivas de apoio necessárias à atuação destas comissões ficará à cargo da Secretaria Municipal de Habitação. Os processos de regularização urbanística acontecerão pensando a atuação na comunidade de forma integrada e auto-gestionária, buscando a solução comum dos problemas sociais em todos os



níveis, constituindo papel das Comissões de Urbanização acompanhar e fazer a gestão de todo o processo. O trabalho social e ações de geração de renda são fundamentais, a lógica a ser pensado é a do condomínio colaborativo, onde todos os moradores poderão usufruir seus direitos e deverão assumir responsabilidades com a melhoria e bem estar de sua comunidade, complementarmente às ações do poder público. Os resultados serão apresentados e avaliados anualmente pelo Conselho de Habitação de Gaspar.

Instrumentos Normativos: Para a implementação do programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários, far-se-á necessária a adequação do Plano Diretor da Cidade, Lei 2.803/2006, com vistas a prever os novos instrumentos Jurídicos incorporados a Lei 11.251/2005 (Estatuto da Cidade), a saber, Demarcação Urbanística para fins de Regularização Fundiária e Legitimação de Posse. A realização e aprovação do Plano Local de Regularização Fundiária, também se mostra como instrumento normativo essencial para o sucesso do Programa. A delimitação das áreas de assentamentos precários com a respectiva instituição como Zonas Especiais de Interesse Social, também será medida normativa essencial para a execução da regularização fundiária destas localidades. Necessária adequação da Legislação Tributária do Município no sentido da concessão de isenções, e ou abatimentos dos tributos incidentes na transmissão de bens imóveis, taxas para regularização de imóveis e outros impostos.

Agentes Envolvidos:

- Prefeitura Municipal de Gaspar, Diretoria de Habitação (coordenação): Agente Promotor e Financiador;
- Comissões Locais de Regularização Fundiária;
- Governo Federal;
- Caixa Econômica Federal;
- Cartórios de Registro.

³⁴ Tabela 21, Relação dos Assentamentos Precários e Ocupações Irregulares de Gaspar. Diagnóstico



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Fontes de Recursos: a seguir, serão detalhadas as fontes de recursos mais indicadas para financiar as demandas relacionadas à regularização de assentamentos precários. Complementando as fontes mencionadas no quadro descritivo, sugere-se o investimento de recursos próprios do orçamento municipal a fim de criar uma cultura favorável à resolução das demandas relacionadas a habitação de interesse social, como a regularização fundiária.

| Tabela 22 – Fontes de recursos para regularização fundiária de assentamentos precários. | |
|--|---|
| Programa: Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários – Midades | |
| Objetivos Promover a urbanização, a prevenção de situações de risco e a regularização fundiária de assentamentos humanos precários. | Itens financiáveis <u>Linha de ação:</u> Melhoria das Condições de Habitabilidade: Urbanização de Assentamentos Precários <u>Linha de ação:</u> Apoio à Prevenção e Erradicação de Riscos em Assentamentos Precários: Capacitação de Equipes Municipais Elaboração do Plano Municipal de Redução de Riscos Elaboração de Projetos Básicos de Engenharia para Estabilização de Áreas de Riscos de Deslizamentos em Encostas |
| Programa: Projetos Multissetoriais Integrados Urbanos (PMI) – BNDES | |
| Objetivo Oferecer acesso à infra-estrutura urbana, à moradia adequada e aos serviços públicos básicos para a população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 salários mínimos, por intermédio do financiamento de projetos de investimentos e ações integradas em assentamentos precários. | Itens financiáveis População em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 salários mínimos. Urbanização e implantação de infra-estrutura básica no município inclusive em áreas de risco e de sub-habitação. |
| Programa: Desenvolvimento urbano e habitação - BID | |
| Objetivo Elevar as condições socioeconômicas da população urbana | Itens financiáveis Infraestrutura e serviços Geração de trabalho e renda Fortalecimento de instituições e instrumentos de desenvolvimento urbano. |
| Fonte: Ministério das Cidades - Elaboração própria – equipe técnica. | |

Horizonte Temporal: são dois horizontes, de curto prazo correspondente à 24 meses para elaboração do Plano de Regularização, planejamento, levantamento, diagnóstico e definição dos instrumentos de participação social; e de longo prazo, que corresponde às obras de reurbanização em si, de 10 anos.

Técnico, p. 44.



Metas:

- constituir estrutura institucional e equipe responsável no âmbito da Diretoria de Habitação;
- elaborar e aprovar o Plano Local de Regularização Fundiária – PLRF;
- criar as Comissões de Regularização Fundiária nos 12 assentamentos nos próximos 6 meses;
- realizar o levantamento detalhado e diagnóstico dos 12 assentamentos precários identificados nos próximos 18 meses;
- elaborar os projetos de intervenção para os 12 assentamentos nos próximos 24 meses;
- realizar as intervenções e obras a partir dos critérios de prioridade e classificação de cada assentamento ao ritmo de pelo menos 2 assentamentos precários por ano, tendo como horizonte estratégico para total integração destes à cidade o prazo de 10 anos. O PLRF deverá propor um cronograma de intervenções para todos os assentamentos precários já identificados em Gaspar.
- constituir um banco de dados e registros com todas as informações, documentos, legislação, fotos, atas etc, produzidos durante o processo.

Indicadores:

- quantidade de assentamentos precários atendidos e o grau de evolução de seu nível de habitabilidade. Aqui se pode, a partir da classificação do tipo de assentamento conforme sua precariedade, realizar a intervenção com o objetivo de “promover” o respectivo assentamento às categorias subseqüentes, o que indicaria que houve melhoras concretas e quantificáveis na qualidade de vida e nível de urbanização;
- quantidade de famílias atendidas e que efetivamente tiveram seu problema habitacional resolvido, conforme critérios do PLANHAB;
- grau de satisfação das famílias atendidas, aferido a partir de audiências públicas, reuniões comunitárias e pesquisa por domicílio através de questionário pós-intervenção.



5.1.2 Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Informais

Objetivo: o programa de regularização jurídica das áreas ocupadas irregularmente na cidade visa assegurar em definitivo a posse do imóvel ao morador, que representa a segurança jurídica da propriedade.

A intervenção pública, nesse caso, deve envolver os aspectos jurídico e social promovendo a legalização da situação de moradia da população beneficiária, considerando também a dimensão sócio-ambiental. Para tanto envolve o equacionamento da base fundiária e a legalização da posse dos moradores, proporcionando seu ingresso no registro de imóveis além de outros direitos como acesso aos serviços públicos e o exercício da cidadania.

O programa deve prever, ainda, abranger todas as áreas de propriedade municipal ocupadas por habitação de interesse social que apresentem problemas de titulação.

O aspecto administrativo inclui a oficialização de logradouros, a inscrição dos imóveis na planta de valores do IPTU e demais cadastros municipais, a partir de então o imóvel está inserido na cidade formal e deverá respeitar as normas de urbanização e construção, nesse sentido o programa articula-se ao programa de urbanização das áreas objeto da regularização fundiária. Tais áreas também devem ser inseridas na planta de valores municipal e integrar a base de dados do IPTU.

A segurança da posse ou da propriedade definitiva da moradia de interesse social desses assentamentos deverá ser alcançada por meio da combinação entre instrumentos de política urbana e titulação das terras em nome dos moradores segundo os requisitos exigidos nas legislações pertinentes. Os documentos que asseguram a posse ou a propriedade definitiva das terras dos assentamentos deverão ser devidamente registrados no cartório de registros imóveis. Esse registro deve obedecer às determinações da Lei Federal 10.931/2004 que altera o artigo 59 da Lei de Registro Públicos (Lei 6015/1973) e institui a isenção de custas e emolumentos no registro na regularização fundiária de interesse social promovida pela administração pública. Os imóveis regularizados deverão ser inseridos nos cadastros técnicos de imóveis utilizados na administração pública. Essa regularização poderá utilizar todos os



instrumentos existentes no ordenamento jurídico nacional, a depender do domínio e regime de propriedade das áreas onde estão localizados os assentamentos precários.

Contexto Local: a irregularidade fundiária de loteamentos e assentamentos informais é um dos maiores problemas de Gaspar, muito mais significativo e abrangente em termos territoriais e populacionais do que os assentamentos precários, atingindo mais de 40% dos domicílios urbanos. Tal situação está distribuída por todo o território de Gaspar e é um problema histórico que também vem sendo explorado eleitoralmente ao longo dos anos. Resolver esta situação requer contrariar alguns interesses fisiológicos instalados a muito tempo no município, revertendo a lógica de desenvolvimento urbano e possibilitando a construção de uma cidade melhor, mais sustentável e mais justa.

Locais de Intervenção prioritariamente loteamentos localizados na Macrozona III, Áreas de Ocupação Intensiva³⁵, a partir de uma relação dos loteamentos irregulares e prioritários a serem elaborados no âmbito do Plano Local de Regularização Fundiária – PLRF.

Perfil dos grupos de atendimento prioritário: famílias moradoras em terrenos ou loteamentos não regularizados integrantes dos Grupos de Atendimento 1, 2 e 3 (Tabela 22), conforme critérios de prioridade de atendimento habitacional.

Agentes envolvidos e atribuições:

- Prefeitura Municipal de Gaspar através da Diretoria de Habitação: Agente Coordenador e Promotor;
- Agentes de Assistência Técnica contratados para a execução das ações;
- Cartórios Imobiliários.

Recursos: considerando o custo de R\$ 300,00 por unidade para regularização fundiária e a meta de atingir pelo menos 7 mil imóveis irregulares em 5 anos, teríamos um valor aproximado de R\$ 2.100.000,00.

³⁵ Anexo 2, Mapa de Zoneamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Gaspar.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Fontes de Recursos: a seguir, serão detalhadas as fontes de recursos mais indicadas para financiar as demandas relacionadas à regularização de assentamentos informais. Nota-se que as fontes citadas são as mesmas daquelas mencionadas para a resolução dos assentamentos precários. A orientação é que os dois problemas (assentamentos precários e assentamentos informais) sejam tratados de forma conjunta e que os projetos encaminhados para captação de recursos abordem, de uma só vez, a resolução destas demandas. Complementando o quadro descritivo, sugere-se o investimento de recursos próprios do orçamento municipal a fim de criar uma cultura favorável à resolução das demandas relacionadas à habitação de interesse social, como a regularização fundiária.

Tabela 23 – Fonte de recursos para regularização fundiária de assentamentos informais.

| | |
|--|--|
| Programa: Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários - MCidades Linha de ação: Regularização Fundiária Sustentável de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas | |
| Objetivos Promover a urbanização, a prevenção de situações de risco e a regularização fundiária de assentamentos humanos precários. | Itens financiáveis Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável Atividades Específicas de Regularização |
| Programa: Projetos Multissetoriais Integrados Urbanos (PMI) – BNDES | |
| Objetivo Oferecer acesso à infra-estrutura urbana, à moradia adequada e aos serviços públicos básicos para a população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 salários mínimos, por intermédio do financiamento de projetos de investimentos e ações integradas em assentamentos precários. | Itens financiáveis População em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 salários mínimos. Urbanização e implantação de infra-estrutura básica no município inclusive em áreas de risco e de sub-habitação. |
| Programa: Desenvolvimento urbano e habitação - BID | |
| Objetivo elevar as condições socioeconômicas da população urbana | Itens financiáveis Infraestrutura e serviços Geração de trabalho e renda Fortalecimento de instituições e instrumentos de desenvolvimento urbano. |
| Fonte: Ministério das Cidades - Elaboração própria – equipe técnica. | |

Instrumentos Normativos: Para a implementação do programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Informais, far-se-á necessária a adequação do Plano Diretor da Cidade, Lei 2.803/2006, com vistas a prever os novos instrumentos Jurídicos incorporados a Lei 11.251/2005 (Estatuto da Cidade), a saber Demarcação Urbanística



para fins de Regularização Fundiária e Legitimação de Posse. A realização e aprovação do Plano Local de Regularização Fundiária, também se mostra como instrumento normativo essencial para o sucesso do Programa.

A regulamentação dos diversos instrumentos jurídicos previstos no Plano Diretor do Município será matéria importante com vistas a dotar o agente público a tomar medidas para permitir o sucesso do programa.

Necessária adequação da Legislação Tributária do Município no sentido da concessão de isenções, e ou abatimentos dos tributos incidentes na transmissão de bens imóveis, taxas para regularização de imóveis e outros impostos.

Horizonte Temporal: conforme cronograma do PLRF, dentro do limite de 24 meses a partir da reestruturação da Diretoria de Habitação apresentar o Diagnóstico dos Assentamentos Informais e Loteamentos e Lotes Irregulares. Prever a efetiva regularização de pelo menos 40% dos domicílios de Gaspar em 5 anos, considerando o crescimento vegetativo no município no período.

Metas:

- constituir estrutura institucional e equipe responsável no âmbito da Diretoria de Habitação;
- elaborar e aprovar o Plano Local de Regularização Fundiária – PLRF;
- contratar pelo menos 3 equipes de assistência técnicas operacionais formadas por: 1 arquiteto, 1 topógrafo, 1 advogado e 1 técnicos social. As equipes seguirão o PLRF e estarão sob a coordenação da Diretoria de Habitação;
- definir os critérios de prioridade e classificar os locais de regularização, estipulando um cronograma para os próximos 24 meses. O documento em que constarão todas as informações, localização, dimensão, área, população, perfil, levantamento cadastral, dentre outros, será o Diagnóstico dos Assentamentos Informais de Gaspar;
- reestruturar a planta cadastral do município inserindo os loteamentos regularizados a partir da realização de um Cadastro Técnico Multifinalitário Georreferenciado. Deverão ser utilizados softwares livres para a armazenagem, processamento e visualização dos dados e informações;



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

- regularizar ao longo de 5 anos pelo menos 40% dos imóveis de Gaspar, o que equivaleria à aproximadamente 7 mil imóveis³⁶.

Indicadores:

- quantidade de loteamentos regularizados;
- quantidade de lotes urbanos regularizados;
- evolução da planta de valores e aumento real da arrecadação do IPTU;
- evolução dos recursos totais investidos ao longo do período de intervenção, relacionando o custo da regularização x o aumento da arrecadação do IPTU.
- aumento do número de financiamentos habitacionais junto às instituições financeiras.

³⁶ Considerando o crescimento vegetativo e que a maior parte destes novos imóveis será produzida de forma legal e



5.2 LINHA DE AÇÃO 2:

Apoio para melhoria e Provisão de novas oportunidades habitacionais:

5.2.1 Programa de apoio à Melhoria e Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas

Objetivo: oferecer condições e apoio técnico e financeiro para que a própria população empreenda a construção, reforma ou ampliação de sua própria residência considerada inadequada, de forma individual ou coletiva.

Contexto Local: não é possível identificar precisamente a demanda por este tipo de apoio institucional, mas durante as reuniões comunitárias ficou claro que muitas vezes o próprio morador tem condições de resolver seu problema habitacional de forma rápida e efetiva, podendo inclusive receber incentivos para se organizar formalmente em associações ou cooperativas habitacionais.

Locais de Intervenção: em todo o território municipal, priorizando o atendimento conforme os critérios de prioridade para seleção, contidos nas diretrizes do PLHISG, terrenos localizados em áreas não alagáveis e já regularizados. Este programa deve estar articulado com o programa de regularização fundiária de assentamentos informais, priorizando o atendimento à famílias moradoras de loteamentos já regularizados.

Perfil dos grupos de atendimento prioritário: famílias classificadas nos Grupos de Atendimento 1 e 2, conforme a Tabela 23. Previsão de atendimento à 10% do déficit projetado para os próximos 10 anos, que é de 2.860 unidades, ou seja, atender nesse programa 286 unidades. Priorizar o atendimento à grupos organizados, cooperativas e associações habitacionais.

respeitando as normas e procedimentos de registro fundiário.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Fontes e recursos:

| Tabela 24– Fontes e recursos. | |
|--|---|
| Programa: Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais – Midades | |
| Objetivos Realizar intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica. | Itens financiáveis Projeto; serviços preliminares; terraplanagem; terreno; aquisição ou edificação de unidade habitacional; abastecimento de água; pavimentação e obras viárias; esgotamento sanitário; energia elétrica/iluminação pública; drenagem pluvial; proteção, contenção e estabilização do solo; equipamentos comunitários; trabalho social; <u>mão-de-obra das famílias</u> ; assistência técnica. |
| Programa: Regualificação de Imóveis - MCidades | |
| Objetivo Oferecer solução de moradia adequada por intermédio de intervenções voltadas ao melhor aproveitamento do espaço urbano | Itens financiáveis - Aquisição de imóveis para fins habitacionais; - Realização de obras e serviços voltados à mudança de uso e/ou reabilitação de prédios existentes, ocupados ou não, visando à produção de unidades habitacionais e usos correlatos; - Realização de serviços e obras voltados à reurbanização ou reparcelamento ou reconstrução de edificações ou terrenos, que resulte em lotes ou unidades habitacionais. |
| Programa: Subsídio Habitacional | |
| Objetivo Oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios. | Itens financiáveis Oferece subsídio destinado diretamente à complementação do preço de compra/venda ou construção das unidades residenciais, variável basicamente de acordo com a localização do imóvel. |
| Programa: Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social - MCidades | |
| Objetivo Melhoria do padrão mínimo de salubridade, segurança e habitabilidade das edificações produzidas no âmbito do processo de auto-gestão habitacional no país. | Itens financiáveis Assistência Técnica Individual Assistência Técnica Coletiva Assistência Técnica para Mobilização e Organização Comunitária |
| Programa: Desenvolvimento urbano e habitação - BID | |
| Objetivo Elevar as condições socioeconômicas da população urbana. Os projetos enviados ao banco podem ser setoriais ou multisetoriais | Itens financiáveis Infraestrutura e serviços Geração de trabalho e renda Fortalecimento de instituições e instrumentos de desenvolvimento urbano |
| Fonte: Ministério das Cidades - Elaboração própria – equipe técnica. | |

Instrumentos Normativos: Para a implementação do programa de Apoio para melhoria e Provisão de novas oportunidades habitacionais, far-se-á necessária a adequação do Plano Diretor da Cidade, Lei 2.803/2006, com vistas a prever os novos instrumentos Jurídicos incorporados a Lei 11.251/2005 (Estatuto da Cidade), a saber Demarcação Urbanística para fins de Regularização Fundiária e Legitimação de Posse, para os casos de proprietários que não possuam registro do imóvel. A regulamentação da assessoria técnica a ser destinado aos munícipes se torna ação fundamental para o sucesso do programa.



Agentes envolvidos e atribuições:

- Prefeitura Municipal de Gaspar, Diretoria de Habitação: Agente Coordenador e Promotor;
- Associações e cooperativas voltadas para o auto-atendimento habitacional;
- Caixa Econômica Federal e Fundo Municipal de HIS de Gaspar.

Horizonte Temporal: distribuir o atendimento ao longo de 10 anos, conforme o detalhamento do programa.

Metas:

- estruturar o cadastro habitacional único de forma a identificar o tipo de atendimento a ser feito, neste caso, as pessoas interessadas a pegar materiais de construção para construir, reformar ou ampliar sua casa;
- definir os critérios de prioridade e classificar os locais de regularização, estipulando um cronograma para os próximos 24 meses;
- reestruturar a planta cadastral do município inserindo os loteamentos regularizados a partir da realização de um Cadastro Técnico Multifinalitário Georreferenciado. Deverão ser utilizados softwares livres para a armazenagem, processamento e visualização dos dados e informações.

5.2.2 Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica

A construção de habitações por conta própria é uma das principais formas de acesso à moradia no Brasil. Para a população de baixa renda a autopromoção costuma se realizar a partir de condições precárias: construção em lotes irregulares, falta de planejamento da obra e seus custos, falta de acompanhamento técnico e devidas orientações, resultando em moradias de baixa qualidade técnica e arquitetônica. Inclui-se ainda a autopromoção para aluguel.

O serviço de Assistência Técnica pode ser desenvolvido através equipes multidisciplinares formada por técnicos municipais ou por Agentes de Assistência



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Técnica, previamente habilitados e cadastrados pela Prefeitura, contratados através de Licitação.

Gaspar não tem experiência nesta área, apesar de estar iniciando contatos para celebrar convênio com entidade de arquitetos e engenheiros, à exemplo do que já acontece em cidades da região, com Blumenau e Brusque.

Deve-se também propor uma lei municipal para regulamentar a prestação de assistência técnica gratuita para a população de baixa renda do município.

Objetivo: promover o serviço de Assistência Técnica (serviços de arquitetura, engenharia, jurídicos e sociais) de maneira a orientar a produção de moradias para as famílias de baixa renda de forma individual e/ou organizada, e garantir condições adequadas de habitabilidade e inserção urbana, tanto para a autopromoção quanto para melhoria habitacional (reforma e ampliação). Atuar também no âmbito da regularização fundiária de lotes isolados, nas situações em que não é possível contratar uma equipe para atuar num assentamento irregular.

Perfil dos grupos de atendimento prioritários: a demanda prioritária para esse programa é formada pelas famílias dos Grupos de Atendimento 1 e 2 e que necessitam de assistência técnica para a autopromoção, reforma ou ampliação da moradia de forma individual e/ou organizada.

Tipos de atendimento: Assistência Técnica nos casos de:

- autopromoção habitacional assistida (individual e/ou organizada);
- promoção por autogestão pública e privada de unidades habitacionais urbanas prontas.
- regularização fundiária de lotes isolados ou loteamentos com menos lotes.

Agentes Envolvidos:

- Prefeitura Gaspar através da Diretoria de Habitação: Agente Promotor;
- Agentes de Assistência Técnica.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Instrumentos Normativos: Para a implementação do programa de Oferta de Assistência Técnica, far-se-á necessária a regulamentação por Lei Municipal dos parâmetros e abrangências dos serviços Técnicos a serem prestados às comunidades, que poderão ser realizados por servidores públicos ou por assessoria técnica contratada pela Administração Pública, através de licitações ou convênios com entidades que possuem em seus objetivos sociais a promoção de assistência técnica aos cidadãos.

Recursos: considerando que 10% do déficit habitacional pode ser resolvido apenas com assistência técnica, teríamos um montante de 286 famílias atendidas. Considerando o custo de R\$ 600,00³⁷ por família, teríamos um custo de R\$ 171.600,00.

Fonte de recursos:

| Tabela 25 – Fontes de recursos | |
|--|---|
| Programa: Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – Mcdades | |
| Objetivos Melhoria do padrão mínimo de salubridade, segurança e habitabilidade das edificações produzidas no âmbito do processo de auto-gestão habitacional no país. | Itens financiáveis Assistência Técnica Individual Assistência Técnica Coletiva Assistência Técnica para Mobilização e Organização Comunitária |
| Programa: Fortalecimento da Gestão Urbana | |
| Objetivo Reforçar a capacidade técnica e institucional dos municípios nas temáticas de planejamento e gestão territorial, , por meio do apoio e da capacitação para a elaboração e implementação de Planos Diretores Participativos e instrumentos de planejamento territorial, com base nos princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, de forma a garantir o direito à cidade e à inclusão social. | Itens financiáveis Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade Previstos nos Planos Diretores Participativos Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos e Instrumentos do Estatuto da Cidade Elaboração ou Revisão de Plano Diretor Participativo. |
| Programa: Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais | |
| Objetivo Realizar intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e | Itens financiáveis Projeto; serviços preliminares; terraplanagem; terreno; aquisição ou edificação de unidade habitacional; abastecimento de água; pavimentação e obras viárias; esgotamento sanitário; energia elétrica/iluminação pública; drenagem pluvial; proteção, contenção e estabilização do solo; equipamentos comunitários; trabalho social; mão-de- |

³⁷ Conforme indicação de valores contidos na Apostila Curso à Distância Planos Locais de Habitação de Interesse Social, p. 128. 2009.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

| | |
|---|--|
| energia elétrica. | obra das famílias; assistência técnica. |
| Programa: Desenvolvimento urbano e habitação - BID | |
| Objetivo Elevar as condições socioeconômicas da população urbana. Os projetos enviados ao banco podem ser setoriais ou multisetoriais | Itens financiáveis Infraestrutura e serviços Geração de trabalho e renda Fortalecimento de instituições e instrumentos de desenvolvimento urbano |
| Fonte: Ministério das Cidades - Elaboração própria – equipe técnica. | |

Horizonte Temporal: prestar assistência técnica ao longo de 5 anos, ou, aproximadamente 58 famílias por ano. Tanto os recursos necessários, quanto o período de atendimento são relativos, devem ser tomados apenas como referência para a realidade de Gaspar e adequados ao longo da implementação do programa.

Metas:

- atender 286 famílias ao longo de 5 anos;
- celebrar convênio para prestação de assistência técnica com órgão representante de arquitetos e engenheiros;

Indicadores

- 58 famílias atendidas por ano, até atingir a meta;
- pesquisa pós-ocupacional básica com as famílias atendidas, buscando avaliar o resultado técnico e a satisfação dos atendidos.

5.2.3 Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas

Objetivo: oferecer de forma estável e permanente, unidades habitacionais para atender a demanda de habitação de interesse social prioritariamente para as famílias com menor renda e identificadas como déficit quantitativo, como demanda demográfica e em situações de risco e remoção. Respeitada a Diretriz “i” que indica os critérios de prioridade na escolha das famílias a serem atendidas.



Contexto Local: conforme identificado no Diagnóstico Técnico o déficit habitacional atual de Gaspar é de 2.360 unidades habitacionais, se considerarmos a taxa de crescimento populacional médio para os próximos 10 anos, teríamos um incremento de pelo menos 500 unidades para as duas faixas de renda, até 5 SM, e uma demanda total de 2.860 unidades³⁸.

Locais de Intervenção: prioritariamente nas Áreas de Densificação localizadas na Macrozona III – Áreas de Ocupação Intensiva, conforme Plano Diretor de Gaspar, com direcionamento para os bairros localizados entre a rua Ambrósio Spengler, bairro Poço Grande e o bairro Bela Vista, nas áreas localizadas ao sul do Rio Itajaí-Açu, potencializando o adensamento e o aproveitamento e qualificação da infra-estrutura já existente entre o Centro de Gaspar e o Centro de Blumenau. Bairros prioritários: Poço Grande, Santa Terezinha, Sete de Setembro, Centro, Gasparinho, Coloninha, Figueira e Bela Vista.

Perfil dos grupos de atendimento prioritário: famílias cadastradas no Cadastro Municipal Único que não apresentem capacidade de acessar sua moradia através do mercado imobiliário, conforme critérios de prioridade e classificadas nos Grupos de Atendimento 1 e 2 e que necessitem subsídio público.

Instrumentos Normativos: Para a implementação do programa de Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas, far-se-á necessária a adequação do Plano Diretor da Cidade, Lei 2.803/2006, com vistas a prever os novos instrumentos Jurídicos incorporados a Lei 11.251/2005 (Estatuto da Cidade), a saber Demarcação Urbanística para fins de Regularização Fundiária e Legitimação de Posse, para os casos de proprietários que não possuam registro do imóvel.

A regulamentação dos diversos instrumentos jurídicos previstos no Plano Diretor do Município será matéria importante com vistas a dotar o agente público a tomar medidas para permitir o sucesso do programa.

³⁸ Considerando as necessidades habitacionais de ofertas de novas moradias para famílias enquadradas nos Grupos de Atendimento 1 e 2. (ver Tabela XX, p. 23).



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Implantação efetiva do Sistema de Gestão dos Serviços Públicos, previstos no art. 177 e 178 da Lei 2.803/2006, como ferramenta de subsidiar as informações nas tomadas de decisões dos gestores dos programas previstos no Plano Local de Habitação de Interesse Social. A regulamentação da assessoria técnica a ser destinado aos municípios se torna ação fundamental para o sucesso do programa.

Agentes envolvidos e atribuições:

- Prefeitura Municipal de Gaspar através Diretoria de Habitação: Agente Coordenador e Promotor;
- Agentes de Assistência Técnica contratados para o suporte e execução;
- Cartórios Imobiliários.

Recursos: considerando que 60% do déficit habitacional deverá ser atendido através deste programa, teríamos um montante de 1.716 famílias atendidas. Considerando o custo de R\$ 45.000,00 por unidade, seriam necessários recursos financeiros da ordem de R\$ 77.220.000,00.

Fonte de Recursos:

| Tabela 26- Fontes e recursos | |
|--|---|
| Programa: Minha Casa Minha Vida – FAR | |
| Objetivo Consiste na aquisição de terreno e construção de unidades habitacionais, que depois de concluídas são vendidas, às famílias que possuem renda familiar mensal até R\$1.395,00. | Itens financiáveis Aquisição de terreno Construção de unidades habitacionais |
| Programa: Habitacional Popular Entidades - Minha Casa Minha Vida | |
| Objetivo Atender as necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas, garantindo o acesso à moradia digna com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade | Itens financiáveis Concessão de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma Entidade Organizadora – EO (Associações, Cooperativas, Sindicatos e outros), com recursos provenientes do Orçamento Geral da União – OGU, aportados ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS. O Programa pode ter contrapartida complementar de estados, do Distrito Federal e dos municípios, por intermédio do aporte de recursos financeiros, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à composição do investimento a ser realizado. |
| Programa: Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais | |
| Objetivos | Itens financiáveis |



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

| | |
|---|---|
| Realizar intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica. | Projeto; serviços preliminares; terraplanagem; terreno; aquisição ou edificação de unidade habitacional; abastecimento de água; pavimentação e obras viárias; esgotamento sanitário; energia elétrica/iluminação pública; drenagem pluvial; proteção, contenção e estabilização do solo; equipamentos comunitários; trabalho social; mão-de-obra das famílias; assistência técnica. |
| Programa: Requalificação de Imóveis | |
| Objetivo Oferecer solução de moradia adequada por intermédio de intervenções voltadas ao melhor aproveitamento do espaço urbano | Itens financiáveis - Aquisição de imóveis para fins habitacionais; - Realização de obras e serviços voltados à mudança de uso e/ou reabilitação de prédios existentes, ocupados ou não, visando à produção de unidades habitacionais e usos correlatos; - Realização de serviços e obras voltados à reurbanização ou parcelamento ou reconstrução de edificações ou terrenos, que resulte em lotes ou unidades habitacionais. |
| Programa: Subsídio Habitacional - MCidades | |
| Objetivo Oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios | Itens financiáveis Oferece subsídio destinado diretamente à complementação do preço de compra/venda ou construção das unidades residenciais, variável basicamente de acordo com a localização do imóvel. |
| Programa: Arrendamento Residencial | |
| Objetivo Propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. | Itens financiáveis Empreendimentos novos Empreendimentos a serem construídos Em construção ou a recuperar/reformar |
| Programa: Pró-Moradia | |
| Objetivo Oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até R\$ 1.050,00 (um mil e cinquenta reais), por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta. | Itens financiáveis Urbanização de Assentamentos Precários Produção de Conjuntos Habitacionais Desenvolvimento Institucional |
| Fonte: Ministério das Cidades - Elaboração própria – equipe técnica. | |

Horizonte Temporal: 10 anos, mantendo um ritmo médio de produção de 172 unidades habitacionais por ano.

Metas:

- produzir 172 unidades habitacionais por ano nos próximos 10 anos, atingindo o montante de 1.716 famílias atendidas.

Indicadores:

- quantidade de unidades habitacionais efetivamente entregue e ocupadas;



- diminuição efetiva do déficit habitacional, controlado através do Sistema Municipal de Informações Habitacionais e do Cadastro Habitacional Único.

5.2.4 Programa de apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas

O governo municipal, além de sua produção direta, deve contribuir e apoiar a produção de novas moradias para as faixas de menor renda através do empreendedor privado. Assim, a atuação do poder público como agente coordenador, remete a ações específicas para cada situação. A Prefeitura deve apoiar ou estabelecer parcerias com o setor privado para produção de novas moradias, através de ações como:

- a. Apoio à obtenção de financiamentos públicos (com recursos federal ou estadual) para a produção privada de empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular;
- b. Estabelecendo rotinas especiais de análise a aprovação de projetos;
- c. Na seleção das famílias a serem beneficiadas pelos projetos.
- e. Isenção total ou parcial de tributos, impostos e taxas municipais, mediante compromissos e metas assumidos pelos agentes privados.

Objetivo: incentivar e apoiar a produção de novas moradias através de entidades do setor privado vinculadas ao setor habitacional, capazes de promover a habitação de interesse social e de mercado de habitação popular, de modo a otimizar o atendimento da demanda habitacional do município. Desde que os mesmos agentes estejam dispostos a seguir as orientações e determinações contidas no Plano Diretor e no Plano Habitacional de Gaspar.

Contexto Local: recentemente Gaspar passou a ser uma opção para os empreendedores privados para implantação de conjuntos habitacionais para a classe média, com até 2 quartos. Muitas pessoas que trabalham em Blumenau passam a



optar por morar em Gaspar. Esse grande potencial pode ser aproveitado pelo poder público, atuando em parceria com os empreendedores e respeitando suas próprias diretrizes urbanísticas e habitacionais.

Locais de Intervenção: prioritariamente nas Áreas de Densificação localizadas na Macrozona III – Áreas de Ocupação Intensiva, conforme Plano Diretor de Gaspar, com direcionamento para os bairros localizados entre a rua Ambrósio Spengler, bairro Poço Grande e o bairro Bela Vista, nas áreas localizadas ao sul do Rio Itajaí-Açu, potencializando o adensamento e o aproveitamento da infra-estrutura já existente entre o Centro de Gaspar e o Centro de Blumenau. Bairros prioritários: Poço Grande, Santa Terezinha, Sete de Setembro, Centro, Gasparinho, Coloninha, Figueira e Bela Vista.

Perfil dos grupos de atendimento prioritário: famílias classificadas nos Grupos de Atendimento 2 e 3 que apresentem condições de arcar com o financiamento habitacional de forma parcial ou total.

Instrumentos Normativos: Para a implementação do programa de Promoção de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas, implantação efetiva do Sistema de Gestão dos Serviços Públicos, previstos no art. 177 e 178 da Lei 2.803/2006, como ferramenta de subsidiar as informações nas tomadas de decisões dos gestores dos programas previstos no Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Necessária adequação da Legislação Tributária do Município no sentido da concessão de isenções, e ou abatimentos dos tributos incidentes na transmissão de bens imóveis, taxas para aprovação de empreendimentos e outros impostos.

Agentes Envolvidos:

- Prefeitura Municipal de Gaspar através da Diretoria de Habitação: Agente Coordenador e Promotor.
- Entidades Privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional
- Entidades Privadas vinculadas ao setor habitacional
- Agentes de Assistência Técnica.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Recursos: considerando que 30% do déficit habitacional deverá ser atendido através deste programa, teríamos um montante de 858 famílias atendidas. Considerando o custo de R\$ 60.000,00 por unidade, seriam necessários recursos financeiros da ordem de R\$ 51.480.000,00.

Fonte de Recursos:

| Tabela 27 – Fontes e recursos | |
|--|---|
| Programa: Minha Casa Minha Vida – FAR | |
| Objetivos Consiste na aquisição de terreno e construção de unidades habitacionais, que depois de concluídas são vendidas, às famílias que possuem renda familiar mensal até R\$1.395,00. | Itens financiáveis Aquisição de terreno Construção de unidades habitacionais |
| Programa: Arrendamento Residencial | |
| Objetivo Propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. | Itens financiáveis Empreendimentos novos Empreendimentos a serem construídos Em construção ou a recuperar/reformar |
| Programa: Carta de Crédito Associativo | |
| Objetivo Conceder financiamentos a pessoas físicas, associadas em grupos formados por condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, Companhias de Habitação (COHAB) ou empresas do setor da construção civil | Itens financiáveis Aquisição e construção de Unidades Habitacionais Reabilitação Urbana Produção de Lotes Urbanizados |
| Fundo de Desenvolvimento Social – FDS | |
| Objetivo Qualidade de vida da população de baixa renda, por meio de financiamento de projetos de investimento de relevante interesse social, propostos por pessoas físicas, empresas ou entidades do setor privado, sendo vedada a concessão de financiamento a projetos propostos por entes públicos. | Itens financiáveis Habitação popular Saneamento básico Infra-estrutura urbana Equipamentos comunitários |
| Fonte: Ministério das Cidades - Elaboração própria – equipe técnica. | |

Horizonte Temporal: 5 anos, mantendo um ritmo médio de produção de 172 unidades habitacionais por ano.



Metas:

- aprovar as leis e normas necessárias para regulamentar os incentivos municipais à iniciativa privada para construção de habitação em Gaspar.
- oferecer 858 unidades habitacionais através de parcerias com a iniciativa privada que respeitem o direcionamento urbanístico e contribuam para o desenvolvimento urbano do município.

Indicadores:

- quantidade de unidades habitacionais efetivamente entregue e ocupadas;
- diminuição efetiva do déficit habitacional, controlado através do Sistema Municipal de Informações Habitacionais e do Cadastro Habitacional Único.
- ampliação da presença de empreendedores e construtoras na cidade, bem como melhora na dinâmica econômica e social de Gaspar.

5.2.5 Programa para Promoção de Unidades Habitacionais Rurais

Objetivo: oferecer de forma estável e permanente, unidades habitacionais para atender a demanda por habitações de interesse social rural prioritariamente para as famílias com menor renda que moram no perímetro rural.

Contexto Local: conforme identificado no Diagnóstico Técnico o déficit habitacional rural atual de Gaspar é de 416 unidades habitacionais, sendo que os principais problemas estão concentrados na área urbana do município.

Locais de Intervenção: prioritariamente na Macrozona II – Áreas de Ocupação Rarefeita, conforme Plano Diretor de Gaspar. As intervenções localizadas na Macrozona I – Áreas de Interesse Ambiental e Turístico devem ser analisadas caso à caso, e não devem configurar o foco de ação deste programa, principalmente porque dizem respeito à outras áreas de interesse além da habitacional.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Recursos: considerando que 100% do déficit habitacional rural deverão ser atendidos através deste programa, teríamos um montante de 416 famílias atendidas. Neste caso o valor proposto é o mesmo, pois considera-se que as famílias atendidas já têm um lote para a construção da sua casa. Considerando o custo de R\$ 45.000,00 por unidade, seriam necessários recursos financeiros da ordem de R\$ 18.720.000,00.

Fonte de recursos:

| Tabela 28 – Fontes e recursos | |
|---|--|
| Programa: Minha casa, Minha Vida Rural - PNHR | |
| Objetivos Financiamento aos agricultores familiares para construção, reforma ou ampliação da moradia, organizados de forma associativa por entidades sem fins lucrativos ligadas ao meio rural (Cooperativas, Associações etc) ou pelo PODER PÚBLICO | Itens financiáveis Aquisição de Material de Construção para construção, conclusão, reforma e/ou ampliação |
| Programa: Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais | |
| Objetivo Realizar intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica. | Itens financiáveis Projeto; serviços preliminares; terraplanagem; terreno; aquisição ou edificação de unidade habitacional; abastecimento de água; pavimentação e obras viárias; esgotamento sanitário; energia elétrica/iluminação pública; drenagem pluvial; proteção, contenção e estabilização do solo; equipamentos comunitários; trabalho social; mão-de-obra das famílias; assistência técnica. |
| Programa: Subsídio Habitacional | |
| Objetivo Oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios. | Itens financiáveis Oferece subsídio destinado diretamente à complementação do preço de compra/venda ou construção das unidades residenciais, variável basicamente de acordo com a localização do imóvel. |
| Fonte: Ministério das Cidades - Elaboração própria – equipe técnica. | |

Perfil dos grupos de atendimento prioritário: famílias classificadas nos Grupos de Atendimento 1 e 2 cuja renda familiar proceda de atividades rurais.

Agentes Envolvidos:

- Prefeitura Municipal de Gaspar através da Diretoria de Habitação: Agente Coordenador e Promotor.
- Prefeitura Municipal de Gaspar através da Diretoria de Habitação: Agente



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Horizonte Temporal: 5 anos, mantendo um ritmo médio de produção de 82 unidades habitacionais por ano.

Metas: construir 82 unidades habitacionais rurais por ano, totalizando 416 unidades.

Indicadores: a construção das unidades propostas, a eliminação do déficit habitacional rural e o grau de satisfação das famílias atendidas.



5.3 LINHA DE AÇÃO 3:

Desenvolvimento Institucional

5.3.1 Programa de Desenvolvimento Institucional

A consolidação da Política Municipal de Habitação implica no fortalecimento e reestruturação da Diretoria de Habitação, no sentido de ampliar as capacidades de planejamento, elaboração, deliberação, implementação, monitoramento e avaliação, e alcançar autonomia técnica, administrativa e de gestão da questão habitacional no município.

Para tanto, são imprescindíveis investimentos em ações de Desenvolvimento Institucional de forma continuada, buscando instrumentalizar o município para gerir as demandas habitacionais e aprofundar o conhecimento setorial dos problemas de habitação. Como participante do SNHIS no nível local, cabe envolver o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social no processo a ser desencadeado.

Objetivo: desenvolver as capacidades dos participantes locais do SNHIS no município de maneira continuada, por intermédio do financiamento de ações e estudos que aumentem efetividade e eficácia de suas ações buscando alcançar autonomia técnica, administrativa e de gestão.

Tipos de ação:

- Apoio técnico para elaboração e implementação de estudos, planos e projetos visando o fortalecimento institucional dos municípios na área habitacional;
- Formação e capacitação de agentes municipais integrantes do SNHIS;
- Aquisição de equipamentos e *softwares*;
- Apoio à implementação de sistemas de informação.

Agentes Envolvidos:



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

- Prefeitura Municipal de Gaspar através da Diretoria de Habitação e Desenvolvimento Urbano: Agente Coordenador, Promotor e Financiador;
- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Fonte de recursos: recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, do FGTS e do FNHIS. Existem ainda outras fontes de recursos possíveis como o Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros – PNAFM, do Ministério da Fazenda, que visa apoiar a iniciativa dos Governos Municipais na elaboração e execução de projetos para modernização e fortalecimento institucional dos órgãos responsáveis pela gestão administrativa e fiscal dos Municípios brasileiros. Nesse programa é possível o financiamento de ações que podem contribuir com a política habitacional no município como através da atualização da Planta Genérica de Valores e a elaboração de Cadastro Técnico Multifinalitário.

| Tabela 29 – Fontes e recursos | |
|--|---|
| Programa: Fortalecimento da Gestão Urbana | |
| Objetivo Reforçar a capacidade técnica e institucional dos municípios nas temáticas de planejamento e gestão territorial, por meio do apoio e da capacitação para a elaboração e implementação de Planos Diretores Participativos e instrumentos de planejamento territorial, com base nos princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, de forma a garantir o direito à cidade e à inclusão social. | Itens financiáveis Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade Previstos nos Planos Diretores Participativos Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos e Instrumentos do Estatuto da Cidade Elaboração ou Revisão de Plano Diretor Participativo. |
| Programa: Pró-Municípios | |
| Objetivo Contribuir para a melhoria da qualidade de vida nas cidades. | Itens financiáveis Programas de Apoio ao Desenvolvimento Urbano de Municípios de Pequeno Porte Programas de Apoio ao Desenvolvimento Urbano de Municípios de Médio e Grande Porte |
| Programa: Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social | |
| Objetivo Melhoria do padrão mínimo de salubridade, segurança e habitabilidade das edificações produzidas no âmbito do processo de auto-gestão habitacional no país. | Itens financiáveis Assistência Técnica Individual Assistência Técnica Coletiva Assistência Técnica para Mobilização e Organização Comunitária |
| Programa: Desenvolvimento urbano e habitação - BID | |
| Objetivo Elevar as condições socioeconômicas da população urbana. Os projetos enviados ao banco podem ser setoriais ou multisetoriais | Itens financiáveis Infraestrutura e serviços Geração de trabalho e renda Fortalecimento de instituições e instrumentos de desenvolvimento urbano |



Estrutura Mínima inicial: formada por um diretor de habitação, 2 arquitetos e urbanistas, 1 engenheiro civil, 1 assistente social, 1 técnico administrativo-financeiro, 1 secretária e 2 estagiários.

6. FONTES DE FINANCIAMENTO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

6.1. Sistema nacional de habitação

O fornecimento de recursos necessários para viabilizar a execução dos planos locais de habitação está vinculado à estruturação financeira do Sistema Nacional de Habitação.

O Sistema Nacional de Habitação é o principal instrumento da Política Nacional de Habitação. O desenho institucional adotado na sua estruturação visa possibilitar o alcance dos princípios, objetivos e diretrizes da Política, suprir o vazio institucional e estabelecer as condições para se enfrentar o déficit habitacional, por meio de ações integradas e articuladas nos três níveis de governo, com a participação dos Conselhos das Cidades e Conselhos Estaduais, do Distrito Federal e Municipais.

Composição

Ministério das cidades – responsável pela formulação da política nacional de habitação;

Conselho das Cidades – apoiar a formulação da política nacional de habitação e acompanhar sua implementação;

Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – define os critérios de alocação de recursos;

Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – defini critério de alocação dos recursos do FGTS, apóia a formação do FNHIS.



Demais Conselhos – apóiam a elaboração do PNH e destacam-se o Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e o Conselho do Fundo de Amparo ao Trabalhador (Codefat).

Os agentes do sistema

A implementação da Política Nacional de Habitação dar-se-á por de diversos agentes, destacando-se: Caixa Econômica Federal; Agentes Financeiros, Promotores e técnicos; Banco Central do Brasil; Conselho Monetário nacional e; Outros Agentes.

Esses agentes atuam em duas esferas do sistema nacional de habitação. O primeiro é o Subsistema de Habitação de Interesse Social no qual estão presentes: Secretarias Estaduais, do Distrito Federal e Municipais de Habitação ou órgão responsável pelo tema, Conselhos Estaduais, do Distrito Federal e Municipais de Habitação e Fundos Estaduais, do Distrito Federal e Municipais de Habitação.

E o Subsistema de Habitação de Mercado composto por: bancos múltiplos, companhias hipotecárias, entidades repassadoras, companhias securitizadoras, cooperativas de crédito habitacional e consórcios habitacionais.

O SUBSISTEMA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

O SHIS tem como objetivo principal garantir ações que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do País. Os planos, programas e projetos a serem executados deverão perseguir estratégias e soluções de atendimento que consigam promover prioritariamente o acesso das famílias de baixa renda, de acordo com as especificidades regionais e perfil da demanda.

No modelo proposto para o SHIS, o subsídio deve ser inversamente proporcional à capacidade aquisitiva de cada família. A articulação entre a destinação de recursos onerosos e não onerosos, dentro de um subsistema de financiamento operado por intermédio de fundos públicos interligados, constitui a base da “institucionalidade” da Política Nacional de Habitação.



O SHIS será constituído pelos recursos onerosos e não onerosos dos seguintes fundos:

Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), nas condições estabelecidas pelo seu Conselho Curador;

Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), nas condições estabelecidas pelo seu Conselho Deliberativo;

Outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SHIS.

Além das entidades nacionais já mencionadas, como o Ministério de Cidades, o Conselho das Cidades e o Conselho Gestor do FNHIS, que integram o Sistema Nacional de Habitação, também fazem parte do Subsistema de Habitação de Interesse Social entidades estaduais, do Distrito Federal e municipais e agentes promotores, financeiros e técnicos estatais, públicos e privados.

Os agentes promotores, financeiros e técnicos atuam como parceiros das esferas de governo auxiliando na execução das atividades e ampliando o alcance das ações da PNH. Destacam-se entre suas atribuições:

Aumentar a capilaridade e reduzir o custo nas operações de concessão e administração de créditos e subsídios.

Organização da demanda, a identificação de áreas para empreendimento de moradia, a elaboração de projetos e a execução das construções.

Prestação de serviços nas diferentes áreas relacionadas à habitação, garantindo assessoria técnica aos agentes promotores ou diretamente à população, em programas públicos.

O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) receberá todos os recursos de origem fiscal destinados à habitação que serão objeto de inscrição no OGU, incluindo as emendas parlamentares. A União, a seu critério, poderá reforçar esses aportes mediante a contratação de empréstimos externos e de outras operações



por ela realizadas. O FNHIS será composto também de recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS); de contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, de receitas operacionais, patrimoniais e financeiras de operações realizadas com recursos do FNHIS.

Os recursos do FNHIS e dos Fundos estaduais, do Distrito Federal e municipais poderão ser associados a recursos onerosos, inclusive os do FGTS, bem como a linhas de crédito de outras fontes.

Destinação dos recursos

Os recursos do Fundo Nacional da Habitação de Interesse Social serão destinados aos programas compatíveis com as diretrizes constantes da PNH, de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios:

- Por intermédio da realização de transferência do FNHIS para os Fundos Estaduais e do Distrito Federal de Habitação de Interesse Social (FEHIS) e destes para os Fundos Municipais ou diretamente do Fundo Nacional para os Fundos Municipais de Habitação de Interesse Social (FMHIS) nos casos de ausência do Fundo Estadual, após a integralização da contrapartida local;

- Por repasse direto do Ministério das Cidades, nos casos excepcionalizados pelo Conselho Gestor, para programas e projetos compatíveis com as diretrizes estabelecidas pela PNH;

- Em associação a recursos onerosos, inclusive os do FGTS, para fomentar programas habitacionais de caráter nacional.

Aplicações dos recursos

Buscando responder ao objetivo de viabilizar o acesso à moradia e contemplar com diferentes soluções ao conjunto de segmentos sociais, os recursos do FNHIS serão aplicados em ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social, articuladas à política de desenvolvimento urbano expressa no Plano Diretor ou, no caso



de Municípios excluídos dessa obrigação legal, em legislação equivalente. Os recursos serão aplicados para:

- aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
 - produção de lotes urbanizados para fins habitacionais e aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais;
 - urbanização de assentamentos, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
 - implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
 - aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
 - recuperação de imóveis encortiçados ou produção de imóveis em áreas deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
 - outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.
- Articulação dos recursos dos fundos que compõem o Subsistema de Habitação de Interesse Social

Fundos Estaduais, Municipais e do Distrito Federal

Os Fundos Estaduais de Habitação constituir-se-ão instrumento para implementação da estratégia de descentralização dos recursos e de planejamento das ações de enfrentamento do déficit habitacional, sendo sua instituição necessária para a adesão ao Sistema. Os Fundos Estaduais serão constituídos por recursos originários do FNHIS e por recursos previstos no orçamento das unidades da Federação.

Os recursos carreados ao Fundo Estadual poderão ser transferidos aos Fundos Municipais e do Distrito Federal (transferência fundo a fundo) ou financiar diretamente programas estaduais ou regionais de habitação, estabelecidos no Plano Estadual de Habitação, valendo-se da rede de agentes financeiros, promotores e técnicos.

Os Fundos Municipais e do Distrito Federal receberão repasses do fundo estadual e recursos do orçamento do município e do Distrito Federal. Por meio de seu Conselho,



o Fundo Municipal e ou Distrital definirão as prioridades e os programas a serem adotados, seguindo as diretrizes do Plano Municipal ou Distrital de Habitação.

Em síntese as fontes de recursos dos Fundos Estaduais, do Distrito Federal e Municipais são as seguintes:

- transferências realizadas pelos respectivos fundos nacionais e estaduais;
- aportes obtidos junto aos orçamentos estaduais/municipais/distritais, realizados – sempre que possível – em contrapartida àqueles obtidos junto aos níveis superiores. Os aportes poderão ser constituídos, ainda, por recursos patrimoniais e de serviços;
- operações de empréstimo por parte dos municípios e do Distrito Federal;
- criação de tributos específicos e destinação dos já existentes;
- alienação de bens pertencentes ao patrimônio municipal e distrital e de suas autarquias e empresas;
- venda de outorgas onerosas do direito de construir e outras;
- doações.

Adesão integral ao Sistema Nacional de Habitação

Constitui-se no dispositivo que fundamenta a relação de parceria e integração entre o ente federado (Estados, Distrito Federal e Municípios) e a União, mediante o qual os objetivos de descentralização das ações, submetidas previamente a diretrizes nacionais das políticas de desenvolvimento urbano e habitacional, far-se-ão alcançar. Prevê-se, ainda, a elaboração de instrumentos de igual característica, porém destinados a abrigar as adesões que venham ou possam se fazer por grupos de municípios, por intermédio de organismos regionais e, ainda, outros casos relacionados a várias entidades de interesse ou natureza pública que estejam mobilizadas para a realização de um determinado projeto ou programa.

No Termo de Adesão estarão assinalados os objetivos e propósitos comuns, os deveres, responsabilidades e padrões de reciprocidade atribuídos à cada parte, notadamente as definições referentes a contrapartidas de cada âmbito. Esse Termo de Adesão, além de se referir aos mecanismos de acesso aos recursos articulados no âmbito do FNHIS, expõe as diretrizes e normas para os entes federados se integrarem a PNH e o SHIS.



O SUBSISTEMA DE HABITAÇÃO DE MERCADO

A Política Nacional de Habitação parte do pressuposto de que a contribuição dos investimentos privados, capazes de assegurar o atendimento da demanda solvável em condições de mercado, é absolutamente essencial para viabilizar o novo SNH, possibilitando que os recursos públicos, onerosos e não onerosos, venham a ser destinados à população de renda mais baixa.

Nessa perspectiva, o Subsistema de Habitação de Mercado objetiva a reorganização do mercado privado de habitação, tanto ampliando as formas de captação de recursos, como estimulando a inclusão de novos agentes e facilitando a promoção imobiliária, de modo que ele possa contribuir para atender parcelas significativas da população que hoje estão sendo atendidas por recursos públicos.

A premissa básica do novo modelo consiste em viabilizar a complementariedade dos atuais Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em particular o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). A expansão do crédito habitacional está subordinada à implantação de modalidades de captação de recursos mais eficiente que o atual sistema de poupança.

O Subsistema terá como principal captador de recursos os bancos múltiplos, com destaque para a caderneta de poupança atual e de novas modalidades de poupança a serem criadas.

Como estratégia de implementação do Sistema Nacional de Habitação para levantar recursos junto ao mercado de capitais, é necessário proporcionar a competitividade aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) diante das taxas oferecidas pelo mercado, em especial aos investidores institucionais. O Subsistema contará com um Fundo de Liquidez¹⁵ desses CRI, destinado a assegurar a recompra desses papéis junto aos investidores privados. Os bancos poderão financiar diretamente a produção por meio de incorporadores e construtoras ou diretamente às pessoas físicas.



Com o objetivo de gerar novos contratos de financiamento, os bancos poderão ainda realizar operações de crédito com companhias hipotecárias e essas operações deverão ser consideradas no cômputo dos investimentos exigidos em habitação.

Os bancos e as companhias hipotecárias, por sua vez, poderão negociar seus créditos com companhias securitizadoras as quais, com lastro nos créditos adquiridos, emitirão CRI a serem adquiridos pelos bancos e por investidores institucionais e privados.

Outra questão importante é a revisão da carga tributária incidente no mercado secundário e na cadeia produtiva.

Além disso, para ampliar o investimento privado e reduzir o custo do financiamento de mercado, as medidas traduzidas na lei 10.931/04 irão permitir: o aperfeiçoamento do instituto do patrimônio de afetação; a obrigatoriedade do pagamento do incontroverso; a inserção no Código Civil da modalidade de alienação fiduciária como garantia de operações no âmbito do SFI e a aceleração na dedução do Fundo de Compensação da Variação Salarial (FCVS) no cálculo do direcionamento de recursos ao financiamento habitacional pelas entidades do SBPE.

Entidades integrantes do Subsistema de Habitação de Mercado

As entidades integrantes do Subsistema de Habitação de Mercado, cujas atribuições e competências estão abaixo delineadas, devem obedecer as seguintes premissas na sua atuação:

- possibilitar ao modelo eficiência na captação de recursos;
- promover, na geração de créditos, a distribuição territorial mais adequada à demanda;
- fomentar a estruturação de empreendimentos compatíveis com o perfil da demanda e das metas estabelecidas;
- demonstrar agilidade na securitização dos créditos e na sua colocação junto a investidores.

Bancos múltiplos



Os bancos múltiplos deverão ter por principal função a captação de recursos, com destaque para a caderneta de poupança, a poupança habitacional e a nova poupança (descritas adiante). A concessão de créditos às pessoas jurídicas, dirigidas à produção de novos empreendimentos, também será objeto de priorização nas atividades desses agentes por caracterizarem operações de curto prazo. Teriam, desta forma, o papel de fomentadores do sistema, delegando a outros agentes a geração e administração do financiamento habitacional, sem estarem impedidos desta função, porém reduzindo-a ao limite de seu interesse na fidelização e atração de clientes.

Companhias hipotecárias e outras instituições financeiras que venham exercer operações de repasse

A essas entidades está reservado o papel de principais agentes na geração de financiamentos habitacionais, priorizando a concessão de crédito às pessoas físicas, no desligamento de empreendimentos financiados pelos bancos ou no fornecimento de crédito para aquisição de imóveis novos ou usados e para a produção individual. A captação de recursos para o financiamento poderá se dar nos moldes atualmente admitidos: i) em especial emissão de letras hipotecárias; ii) venda de créditos concedidos a companhias securitizadoras; iii) empréstimos junto a bancos – que seriam considerados no direcionamento, ou mesmo na emissão de Certificados de Financiamento Habitacional (CFH), a ser instituído. Os CFH teriam por lastro financiamentos concedidos e poderiam ser repassados a bancos para a composição de suas carteiras.

Cooperativas de crédito habitacional

As Cooperativas de Crédito Habitacional (CCH) poderão reunir cooperados, captar recursos para a produção de empreendimentos e conceder financiamentos. Poderão, ainda, dispor da modalidade de financiamento coletivo e, com isso, entre outros empreendimentos, que seriam viabilizados por essa modalidade, estariam os relacionados à aquisição e reabilitação de edificações coletivas deterioradas e a manutenção de parques habitacionais.



Consórcios habitacionais

A formação de Consórcios Habitacionais será estimulada como forma de elevar a poupança destinada à produção habitacional e não à comercialização de imóveis novos ou usados existentes no estoque imobiliário.

Agentes promotores

Têm a finalidade de organizar empreendimentos e reunir a demanda. Deverão ser admitidas no Subsistema de Habitação de Mercado as figuras de agentes promotores públicos e privados.

Mecanismos de captação de recursos no Subsistema de Habitação de Mercado

As debilidades do atual modelo de poupança não admitem supor que o Subsistema de Habitação de Mercado concentre suas atividades exclusivamente nessa fonte de recursos. Será preciso estabelecer mecanismos novos de captação de recursos que possibilitem o alongamento das aplicações para compatibilizar o passivo dos agentes captadores ao perfil do financiamento habitacional, tanto no que se refere a uma “nova poupança”, como em relação a outras fontes de recursos obtidas pelo mercado.

O Subsistema de Habitação de Mercado (SHM) consistirá de ação complementar dos atuais Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

O SHM terá como principal captador de recursos os bancos múltiplos, por meio da caderneta de poupança na forma atual e nas novas modalidades propostas.

O subsistema contará com um Fundo de Liquidez de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) destinado a assegurar a recompra desses papéis junto a investidores privados. Os bancos poderão financiar diretamente a produção por intermédio de incorporadores e construtores ou diretamente às pessoas físicas.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Poderão ainda realizar operações de crédito com companhias hipotecárias para a geração de novos contratos de financiamento. Tais operações deverão ser consideradas no cômputo dos investimentos exigidos em habitação.

Desempenho do SFH 2009

Financiamentos Habitacionais

Segundo o banco central do Brasil, nos doze últimos meses, de janeiro de 2009 a dezembro de 2009, foram concedidos novos financiamentos habitacionais no valor de R\$ 32,96 bilhões (293.522 unidades), em comparação com R\$ 29,08 bilhões (294.152 unidades) entre janeiro de 2008 e dezembro de 2008.

Esses números representam acréscimo de 13,31% no valor nominal dos financiamentos concedidos e um decréscimo de 0,21% no número de unidades financiadas. Dos recursos aplicados nos últimos doze meses, 60,98% (R\$ 20,1 bilhões) foram destinados para aquisição de unidades já construídas e o restante, 39,02% (R\$ 12,86 bilhões), a financiamentos para construção de imóveis.

| FINANCIAMENTO HABITACIONAL Construção + Aquisição | | | | |
|--|----------|------------|----------------|------------|
| Período | Unidades | Variação % | Valor (R\$) | Variação % |
| Jan/08 a Dez/08 | 294.152 | - | 29.083.166.524 | - |
| Jan/08 a Dez/09 | 293.522 | -0,21 | 32.955.176.364 | 13,31 |

Em percentuais, em 2009, houve acréscimo de 16,34% no volume de recursos e decréscimo de 0,31% na quantidade de imóveis financiados.

A distribuição, por regiões geográficas, do valor global dos contratos de financiamentos imobiliários concedidos no mês de dezembro de 2009 concentrou 60,55% no Sudeste, 16,08% no Sul, 9% no Nordeste, 7,86% no Centro-Oeste e 6,52% no Norte.

| Regiões | Unidade da Federação | CONSTRUÇÃO | | | | AQUISIÇÃO | | | |
|---------|----------------------|----------------------|-----------|--------------------|-------|----------------------|-----------|--------------------|-------|
| | | Imóveis Residenciais | | Imóveis Comerciais | TOTAL | Imóveis Residenciais | | Imóveis Comerciais | TOTAL |
| | | SFH | TX. MERC. | TX. MERC. | | SFH | TX. MERC. | TX. MERC. | |



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

| | | | | | | | | | |
|-----|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| SUL | Paraná | 74.860.742 | 13.539.296 | 109.118 | 88.529.156 | 137.752.515 | 3.018.990 | 3.052.100 | 143.823.605 |
| | Rio Grande do Sul | 99.864.376 | 6.780.660 | 266.700 | 106.913.736 | 136.767.093 | 4.270.670 | 291.300 | 141.329.063 |
| | Santa Catarina | 18.629.973 | 16.671.800 | 150.000 | 35.451.773 | 96.955.096 | 1.550.289 | 0 | 98.505.385 |
| | SUBTOTAL | 193.375.091 | 36.991.756 | 527.818 | 230.894.665 | 371.474.704 | 8.839.949 | 3.343.400 | 383.659.053 |

6.2 Fontes de Recursos relacionadas a habitação de interesse social e infra-estrutura complementar

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - RECURSOS FAR

Destinado a famílias com renda bruta de até R\$1.395,00 é um programa do Governo Federal, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela CAIXA.

Consiste na aquisição de terreno e construção de unidades habitacionais, que depois de concluídas são vendidas, às famílias que possuem renda familiar mensal até R\$1.395,00.

É prevista a construção e venda de 400.000 unidades habitacionais, localizadas nas capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas, região metropolitana de Campinas/SP e Baixada Santista/SP, Distrito Federal e municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes, no triênio 2009/2011.

A construção das unidades habitacionais ocorre a partir da contratação de empreendimentos em condomínio ou em loteamento, constituídos de apartamentos ou casas, limitados em 500 unidades por empreendimento. As especificações dos empreendimentos estão dispostas nos documentos Especificação para Empreendimento até 3SM Apartamento e Especificação para Empreendimento até 3SM Casa.

A execução das obras do empreendimento é realizada por Construtora contratada pela CAIXA, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.

Como Funciona

O governo estadual ou municipal assina o Termo de Adesão com a CAIXA e a partir desse momento a CAIXA passa a receber propostas de aquisição de terreno e



produção de empreendimentos para análise junto com a documentação necessária especificada no documento Relação de documentos e formulários jurídicos.

Após análise, a CAIXA contrata a operação, acompanha a execução das obras pela Construtora, destinando-o ao público alvo do Programa.

Orçamento

A distribuição orçamentária é feita nas 27 Unidades Federativas do Brasil, tendo como base o estudo do déficit habitacional dos municípios que compõem às respectivas unidades.

Para efeito de contratação do orçamento disponibilizado, são priorizados para fins de contratação os projetos que apresentam:

- Maior contrapartida/participação dos Estados e Municípios;
- Menor valor de aquisição das unidades habitacionais;
- Empreendimentos em regime de loteamento;
- Existência prévia de infra-estrutura (água, esgoto e energia);
- Atendimento a regiões que recebam impacto de grandes empreendimentos de infra-estrutura (usinas, hidrelétricas, portos).

Minha Casa Minha Vida - Programa Habitacional Popular - Entidades

O Programa Habitacional Popular – Minha Casa Minha Vida - Entidades – PMCMV-E tem como objetivo atender as necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas, garantindo o acesso à moradia digna com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade. O Programa funciona por meio da concessão de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma Entidade Organizadora – EO (Associações, Cooperativas, Sindicatos e outros), com recursos provenientes do Orçamento Geral da União – OGU, aportados ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS. O Programa pode ter contrapartida complementar de estados, do Distrito Federal e dos municípios, por intermédio do aporte de recursos financeiros, bens e/ou



serviços economicamente mensuráveis, necessários à composição do investimento a ser realizado.

Participantes do Programa

Caixa Econômica Federal - Agente executor do Programa, responsável pela alocação dos recursos, definição dos critérios e expedição dos atos necessários à operacionalização do Programa.

Ministério das Cidades - Agente gestor do Programa, a quem compete estabelecer diretrizes, fixar regras e condições, definir a distribuição de recursos entre as Unidades da Federação, além de acompanhar e avaliar o desempenho do Programa.

Ministério da Fazenda - Em conjunto com o Ministério das Cidades, fixa a remuneração da CAIXA, pelas atividades exercidas no âmbito do Programa.

Poder Público Estadual e Municipal - Tem sua participação estabelecida por meio de assinatura de Convênio com a CAIXA, visando assegurar a sua colaboração nas ações em prol do desenvolvimento de fatores facilitadores à implementação dos projetos, destacando-se a indicação das áreas prioritizadas para implantação dos projetos, isenção de tributos, aporte de recursos e indicação de solicitantes para a venda dos empreendimentos.

Construtoras e Órgãos Assemelhados - Participam na apresentação de propostas e execução dos projetos aprovados para aquisição de unidades habitacionais na forma estabelecida pelas normas do Programa.

Público Alvo - Famílias com rendimento mensal de até R\$1.395,00.

Executor do Trabalho Técnico Social - Pessoa Jurídica, selecionada por meio de credenciamento, para elaborar e executar o programa de trabalho técnico social nos empreendimentos contratados.

Características dos empreendimentos



O número de unidades habitacionais por empreendimento é estabelecido em função da área e do projeto, limitado em 500 unidades por empreendimento.

As unidades habitacionais apresentam tipologia de casas térreas ou apartamentos.

Tipologia mínima apresentada para casa térrea:

- 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço;
- área útil mínima de 32 m².

Tipologia mínima apresentada para apartamento:

- 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço;
- área útil mínima de 37 m².

Valor

O valor máximo das unidades habitacionais está estabelecido por UF/Localidade e por tipologia diferenciada em casa e apartamento e disposto na Portaria Ministério das Cidades nº 139, de 13.04.2009. Sendo que para a região Sul os valores máximos estipulados para aquisição são: **apartamento R\$ 45.000,00 e casa 41.000,00.**

Doação de Imóvel pelo Município

Quando houver manifestação de doação de terrenos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida por parte do poder público, deve ocorrer a referida doação ao FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, o qual promove a construção de unidades habitacionais destinadas ao público alvo do PMCMV.

Para a eleição da empresa construtora deve haver um processo formal de escolha, observado os princípios de legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, o qual poderá ser realizado pela prefeitura ou pela CAIXA.

O processo de doação de terreno pelos municípios deve atender a rito próprio de cada município, orientado por sua assessoria jurídica.



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Para subsidiar o trabalho a ser realizado pela prefeitura, disponibilizamos material com roteiro e modelos, que servirão como sugestão para auxiliar no desenvolvimento desse processo.

As sugestões apresentadas podem ser usadas, a critério dos interessados, como parâmetro para o caso em questão, não eximindo a necessidade do município de analisar a regularidade jurídica, para verificação de sua aplicabilidade aos casos concretos, especialmente em relação a sua adequação às normas legais e administrativas, com destaque às disposições da Lei nº 8.666/93, 10.188/01 e 11.977/09, não assumindo a CAIXA quaisquer responsabilidades na utilização desses termos, sem os cuidados pertinentes.

Tabela XX -

| Ação (Cod/Desc) | Esfera (Cod) | Mod. Aplic. (Cod) | PL | Ciclo Setorial | Ciclo Geral | Autografo |
|--|---------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 00AF - TRANSFERÊNCIA AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR | F | 90 | 4.675.000.000 | 4.663.000.000 | 4.663.000.000 | 4.663.000.000 |
| 00CW - SUBVENÇÃO ECONÔMICA DESTINADA A IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS URBANAS (LEI Nº 11.977, DE 2009) | F | 90 | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 |
| 00CX - SUBVENÇÃO ECONÔMICA DESTINADA A IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS RURAIS (LEI Nº 11.977, DE 2009) | F | 90 | 250.000.000 | 250.000.000 | 250.000.000 | 250.000.000 |
| 00CY - TRANSFERÊNCIAS AO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - FDS | F | 90 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 |
| 00CZ - INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - FGHAB | F | 90 | 640.591.561 | 606.590.958 | 606.590.958 | 606.590.958 |
| 00EF - EQUALIZAÇÃO DE TAXAS DE JUROS E OUTROS ENCARGOS FINANCEIROS EM OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO PARA INFRAESTRUTURA EM PROJETOS DE HABITAÇÃO POPULAR (LEI Nº 11.977, DE 2009) | F | 90 | 20.000.000 | 20.000.000 | 20.000.000 | 20.000.000 |
| 0E64 - SUBVENÇÃO ECONÔMICA DESTINADA À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM CIDADES COM MENOS DE 50.000 HABITANTES (LEI Nº 11.977, DE 2009) | F | 90 | 400.000.000 | 400.000.000 | 400.000.000 | 400.000.000 |
| TOTAL | | | 7.285.591.561 | 7.239.590.958 | 7.239.590.958 | 7.239.590.958 |

Fonte: Orçamento Geral da União – Governo Federal



Outros programas relacionados às questões habitacionais e de infra-estrutura urbana.

Na sequência, serão detalhados alguns programas que tem gestão do Ministério das Cidades (MCidades), sendo operados com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O MCidades procede à seleção das operações a serem atendidas pela Ação e informa à CAIXA para fins de análise e contratação da operação. O proponente deve encaminhar Plano de Trabalho à CAIXA na forma constante em Instrução Normativa publicada pelo Gestor, que estabelece as condições de contratação. O Plano de Trabalho deve ser compatível com a modalidade, com o objetivo da Ação e com a seleção efetuada pelo Gestor. Deve, ainda, ser fornecido à CAIXA, junto com o Plano de Trabalho documentação técnica/social e jurídica necessária à análise da proposta. Verificada a viabilidade da proposta e comprovada a situação de adimplência do proponente, segundo as exigências da legislação vigente, é formalizado Contrato de Repasse entre a CAIXA e o estado, município ou Distrito Federal. O repasse é efetivado de acordo com as etapas executadas do empreendimento devidamente comprovadas. Os recursos são depositados em conta específica, aberta em uma agência da CAIXA, exclusivamente para movimentação de valores relativos à execução do objeto do contrato assinado.

Deve ser verificada a adequabilidade da contrapartida oferecida aos percentuais mínimos definidos pelo MCidades em conformidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

Fonte: Fundo de Desenvolvimento Social – FDS

Buscar a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda, por meio de financiamento de projetos de investimento de relevante interesse social, propostos por pessoas físicas, empresas ou entidades do setor privado, sendo vedada a concessão de financiamento a projetos propostos por entes públicos.

O que financia



Habitação popular

Saneamento básico

Infra-estrutura urbana

Equipamentos comunitários

Programa: Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

A Ação, inserida no Programa Habitação de Interesse Social, objetiva viabilizar aos segmentos populacionais com renda familiar de até R\$ 1.050.00 o acesso à habitação digna, regular e dotada de serviços públicos em localidades urbanas ou rurais, mitigando as desigualdades sociais e contribuindo para a ocupação urbana planejada.

O que financia

A ação divide-se em quatro modalidades:

- a) Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais;
- b) Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados;
- c) Requalificação de Imóveis;
- d) Apoio à Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social.

As modalidades a, b e c são de responsabilidade do Departamento de Urbanização de Assentamentos Precários da Secretaria Nacional de Habitação e estão descritas no manual para apresentação de propostas do ano de 2008. A modalidade de letra “d”, Apoio à Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social, é de responsabilidade do Departamento de Produção Habitacional, da Secretaria Nacional de Habitação.

Programa: Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais

Realizar intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.



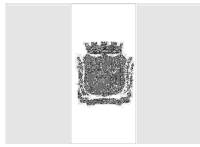
PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

O que financia

| Composição do Investimento | Descrição |
|--|---|
| PROJETO | Valor correspondente à elaboração dos projetos técnicos necessários à execução do empreendimento. |
| SERVIÇOS PRELIMINARES | Valor referente ao custo de colocação de cerca na área e instalação de canteiros |
| TERRAPLENAGEM | Valor referente ao custo das atividades de sondagem e ensaios para caracterização das amostras de solo da região, remoção da camada vegetal e solos orgânicos, serviços de cortes, compactação de aterros e importação e/ou remoção de terra para bota-fora. |
| TERRENO | Valor correspondente ao de aquisição, desapropriação ou avaliação, o que for menor, acrescido das correspondentes despesas de legalização. |
| AQUISIÇÃO OU EDIFICAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL | Valor correspondente ao custo de realização das ações de aquisição e edificação das unidades habitacionais. |
| ABASTECIMENTO DE ÁGUA | Valor correspondente ao custo das obras de perfuração de poço ou implantação de rede de distribuição |
| PAVIMENTAÇÃO E OBRAS VIÁRIAS | Valor correspondente ao custo das obras de terraplenagem, subleito, encascalhamento, revestimento, meio-fio, calçadas, guias e sarjetas. |
| ESGOTAMENTO SANITÁRIO | Valor correspondente ao custo das obras de fossa/sumidouro ou rede coletora, com as respectivas ligações intradomiciliares, e construção de elevatória para atendimento da área de intervenção |
| ENERGIA ELÉTRICA/ILUMINAÇÃO PÚBLICA | Valor correspondente ao custo das obras e serviços para ligações domiciliares e implantação de rede a serem executadas dentro da área de intervenção |
| DRENAGEM PLUVIAL | Valor correspondente à execução das obras de implantação de rede de drenagem, inclusive de valas ou córregos que atuam como corpo receptor na área degradada |
| PROTEÇÃO, CONTENÇÃO E ESTABILIZAÇÃO DO SOLO | Valor correspondente ao custo das obras para implantação de soluções que visem à contenção de taludes (como muros de arrimo, retaludamentos, etc.) e o direcionamento das águas através de escadas de dissipação de energia, banquetas e vegetação adequada, entre outras soluções. |
| EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS | Valor correspondente ao custo de aquisição ou edificação de equipamentos públicos voltados ao atendimento das necessidades identificadas da população beneficiada como, por exemplo, segurança, desporto, lazer, comércio local, assistência social, convivência comunitária, atenção à infância, ao idoso, ao portador de deficiência e à mulher responsável pelo domicílio e geração de trabalho e renda das famílias beneficiadas, observando-se as carências do local e entorno e, principalmente, os equipamentos já existentes na vizinhança. |
| TRABALHO SOCIAL | Valor correspondente ao custo de realização das ações de participação, mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental e atividades ou ações de geração de trabalho e renda, destinadas à população diretamente beneficiada. |
| MÃO-DE-OBRA DAS FAMÍLIAS BENEFICIADAS | Valor correspondente ao custo atribuído para mão-de-obra das famílias beneficiadas, nos casos de obras executadas em regime de mutirão ou autoconstrução. |
| ASSISTÊNCIA TÉCNICA | Valor correspondente: i) aos custos de mão-de-obra especializada, nos casos de obras executadas em regime de mutirão, autoconstrução ou administração direta, ou, ainda; ii) aos custos referentes à contratação de empresa gerenciadora do empreendimento, que acompanhe, supervisione e fiscalize o andamento das obras e serviços previstos no projeto, nesse caso, a serem pagos somente com recursos de contrapartida. |

Programa: Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

Esta modalidade será implementada pela produção ou aquisição de parcelas legalmente definidas de uma área, em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano municipal, dotadas de acesso por via pública e, no seu interior, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

O que financia

| Composição do Investimento | Descrição |
|--|---|
| PROJETO | Valor correspondente à elaboração dos projetos técnicos necessários à execução do empreendimento. |
| SERVIÇOS PRELIMINARES | Valor referente ao custo de colocação de cerca na área e instalação de canteiros |
| TERRAPLENAGEM | Valor referente ao custo das atividades de sondagem e ensaios para caracterização das amostras de solo da região, remoção da camada vegetal e solos orgânicos, serviços de cortes, compactação de aterros e importação e/ou remoção de terra para bota-fora. |
| TERRENO | Valor correspondente ao de aquisição, desapropriação ou avaliação, o que for menor, acrescido das correspondentes despesas de legalização. |
| ABASTECIMENTO DE ÁGUA | Valor correspondente ao custo das obras de perfuração de poço ou implantação de rede de distribuição |
| PAVIMENTAÇÃO E OBRAS VIÁRIAS | Valor correspondente ao custo das obras de terraplenagem, subleito, encascalhamento, revestimento, meio-fio, calçadas, guias e sarjetas. |
| ESGOTAMENTO SANITÁRIO | Valor correspondente ao custo das obras de fossa/sumidouro ou rede coletora, com as respectivas ligações intradomiciliares, e construção de elevatória para atendimento da área de intervenção |
| ENERGIA ELÉTRICA/LUMINAÇÃO PÚBLICA | Valor correspondente ao custo das obras e serviços para ligações domiciliares e implantação de rede a serem executadas dentro da área de intervenção |
| DRENAGEM PLUVIAL | Valor correspondente à execução das obras de implantação de rede de drenagem, inclusive de valas ou córregos que atuam como corpo receptor na área degradada |
| PROTEÇÃO, CONTENÇÃO E ESTABILIZAÇÃO DO SOLO | Valor correspondente ao custo das obras para implantação de soluções que visem à contenção de taludes (como muros de arrimo, retaludamentos, etc.) e o direcionamento das águas através de escadas de dissipação de energia, banquetas e vegetação adequada, entre outras soluções. |
| EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS | Valor correspondente ao custo de aquisição ou edificação de equipamentos públicos voltados ao atendimento das necessidades identificadas da população beneficiada como, por exemplo, segurança, desporto, lazer, comércio local, assistência social, convivência comunitária, atenção à infância, ao idoso, ao portador de deficiência e à mulher responsável pelo domicílio e geração de trabalho e renda das famílias beneficiadas, observando-se as carências do local e entorno e, principalmente, os equipamentos já existentes na vizinhança. |
| TRABALHO SOCIAL | Valor correspondente ao custo de realização das ações de participação, mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental e atividades ou ações de geração de trabalho e renda, destinadas à população diretamente beneficiada. |
| MÃO-DE-OBRA DAS FAMÍLIAS BENEFICIADAS | Valor correspondente ao custo atribuído para mão-de-obra das famílias beneficiadas, nos casos de obras executadas em regime de mutirão ou autoconstrução. |
| ASSISTÊNCIA TÉCNICA | Valor correspondente: i) aos custos de mão-de-obra especializada, nos casos de obras executadas em regime de mutirão, autoconstrução ou administração direta, ou, ainda; ii) aos custos referentes à contratação de empresa gerenciadora do empreendimento, que acompanhe, supervisione e fiscalize o andamento das obras e serviços previstos no projeto, nesse caso, a serem pagos somente com recursos de contrapartida. |



Programa: Requalificação de Imóveis

Esta modalidade objetiva oferecer solução de moradia adequada por intermédio de intervenções voltadas ao melhor aproveitamento do espaço urbano

O que financia

- a) aquisição de imóveis para fins habitacionais;
- b) realização de obras e serviços voltados à mudança de uso e/ou reabilitação de prédios existentes, ocupados ou não, visando à produção de unidades habitacionais e usos correlatos;
- c) realização de serviços e obras voltados à reurbanização ou parcelamento ou reconstrução de edificações ou terrenos, que resulte em lotes ou unidades habitacionais.

| Composição do Investimento | Descrição |
|--|---|
| AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS | Valor correspondente à aquisição de imóvel para requalificação. |
| OBRAS E SERVIÇOS | Valor correspondente à realização de obras e serviços voltados à modificação de uso e ocupação de imóveis, observada a legislação municipal, que resultem em unidades habitacionais ou lotes urbanizados, aplicando-se as correspondentes composições de investimento das modalidades de produção habitacional e lotes urbanizados. |
| TRABALHO SOCIAL | Valor correspondente ao custo de realização das ações de participação, mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental e atividades ou ações de geração de trabalho e renda, destinadas à população diretamente beneficiada. |
| MÃO-DE-OBRA DAS FAMÍLIAS BENEFICIADAS | Valor correspondente ao custo atribuído para mão-de-obra das famílias beneficiadas, nos casos de obras executadas em regime de mutirão ou autoconstrução. |
| ASSISTÊNCIA TÉCNICA | Valor correspondente: i) aos custos de mão-de-obra especializada, nos casos de obras executadas em regime de mutirão, autoconstrução ou administração direta, ou, ainda; ii) aos custos referentes à contratação de empresa gerenciadora do empreendimento, que acompanhe, supervisione e fiscalize o andamento das obras e serviços previstos no projeto, nesse caso, a serem pagos somente com recursos de contrapartida. |



Programa: Programa Subsídio Habitacional

O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH objetiva oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios.

Os subsídios são concedidos no momento em que o cidadão assina o contrato de crédito habitacional junto às instituições financeiras habilitadas a operar no programa.

Os cidadãos são beneficiados em grupos organizados pelos governos dos estados, DF ou municípios, e excepcionalmente, em áreas rurais, as entidades privadas sem fins lucrativos apresentam propostas às instituições financeiras e aos agentes financeiros do SFH.

O público beneficiado são pessoas físicas com rendimento familiar mensal bruto não superior a R\$ 1.245,00

O que financia

Oferece subsídio destinado diretamente à complementação do preço de compra/venda ou construção das unidades residenciais, variável basicamente de acordo com a localização do imóvel.

Programa: Programa de Arrendamento Residencial

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) tem por objetivo propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. O PAR é uma operação de aquisição de empreendimentos novos, a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar. As unidades habitacionais dos empreendimentos adquiridos se destinam à oferta de moradias, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, às pessoas físicas enquadradas no Programa. É diretriz do programa o fomento à oferta de unidades habitacionais e à melhoria das condições do estoque de imóveis existentes, a promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas, a intervenção em áreas objeto de Planos Diretores, a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, o aproveitamento de imóveis públicos ociosos em áreas de interesse habitacional e o atendimento aos idosos e portadores de deficiência física.



Quem operacionaliza

A proposta de aquisição e produção do empreendimento é apresentada à CAIXA pela empresa construtora proponente; A proponente construtora e o projeto do empreendimento são submetidos às análises técnica e de risco; É efetuada análise jurídica do vendedor do imóvel, da construtora proponente, bem como da regularidade e legalidade da documentação do empreendimento;

O Programa é operado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), criado exclusivamente para aplicação no PAR, composto com recursos onerosos provenientes de empréstimo junto ao FGTS e recursos não onerosos provenientes dos fundos FAS, FINSOCIAL, FDS e PROTECH e da rentabilidade das disponibilidades do FAR.

A habilitação definitiva da proposta deve respeitar o limite do orçamento do FAR para o Programa, por Unidade da Federação;

A liberação dos recursos pelas obras executadas na construção ou recuperação é feita em parcelas mensais, creditadas na conta corrente da empresa construtora, condicionadas ao cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra.

Após a conclusão do empreendimento, as unidades são arrendadas às famílias que atendem aos requisitos de enquadramento no Programa; O Poder Público local identifica as famílias a serem beneficiadas; A CAIXA realiza a seleção dos arrendatários por meio da análise cadastral, da apuração da renda familiar bruta e da margem de renda disponível para comprometimento com as despesas de arrendamento.

O que financia

Empreendimentos novos

Empreendimentos a serem construídos

Em construção ou a recuperar/reformar



Programa: Minha casa, Minha Vida Rural - PNHR

OBJETIVO

Financiamento aos agricultores familiares para construção, reforma ou ampliação da moradia, organizados de forma associativa por entidades sem fins lucrativos ligadas ao meio rural (Cooperativas, Associações etc) ou pelo PODER PÚBLICO.

PARCEIROS, PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES:

MINISTÉRIO DAS CIDADES - gestor da Aplicação dos recursos

MINISTÉRIO DA FAZENDA - responsável pelo repasse de recursos financeiros

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -

- Recepção da proposta de intervenção
- Análise jurídica/cadastral e técnica de engenharia e trabalho social,
- Contratação com os beneficiários,
- Liberação dos recursos e acompanhamento das obras

EO – ENTIDADE ORGANIZADORA

- Elaboração e estudo de viabilidade da proposta/projeto de intervenção;
- Apresentação da proposta/projeto de intervenção à CAIXA;
- Organização e indicação do grupo de Beneficiários;
- Promoção e/ou produção das UH rurais;
- Contrapartida financeira, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis;
- Acompanhamento e medição da execução das obras e serviços do empreendimento;
- Execução de trabalho social de desenvolvimento comunitário junto aos Beneficiários.

BENEFICIÁRIO

- Ser indicado pela Entidade Organizadora
- Capacidade civil



- Regularidade do CPF na Receita Federal
- Ser brasileiro nato ou naturalizado Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR
- Se estrangeiro, ter visto permanente no País
- Apresentar DAP emitida nos últimos 6 meses até a data da apresentação da proposta/projeto de intervenção pela EO
- Não tem limite de idade

FORMA DE INTERVENÇÃO

Pulverizada, com o mesmo regime de construção para todas as UH, Limite de 50 UH por proposta, sendo no mínimo 3 UH

MODALIDADES

Aquisição de Material de Construção para construção, conclusão, reforma e/ou ampliação

REGIME DE CONSTRUÇÃO

Administração direta

Empreitada global

Mutirão Assistido

Autoconstrução

SUBSÍDIO por UH (Unidade Habitacional)

R\$ 400,00 - Assistência Técnica (elaboração de projetos e Assistência técnica para a execução das obras);

R\$ 200,00 - Para Trabalho Técnico Social (mobilização, organização e participação dos beneficiários)

R\$ 10.000,00 (máximo) e R\$ 2.000,00 (mínimo) para Edificação

CUSTOS DE MÃO DE OBRA

Limitado a 25% do valor do subsídio para edificação da UH, independente do regime de execução

VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO

- **R\$ 20.600,00, sendo**
- R\$10.000,00 – Subsídio para edificação



- R\$ 400,00 – Subsídio para Assistência Técnica
- R\$ 200,00 – Subsídio para Trabalho Técnico Social
- R\$ 10.000,00 – Contrapartida (pode ser utilizada a mão de obra como contrapartida)

Programa: Fortalecimento da Gestão Urbana

O Programa objetiva reforçar a capacidade técnica e institucional dos municípios nas temáticas de planejamento e gestão territorial, por meio do apoio e da capacitação para a elaboração e implementação de Planos Diretores Participativos e instrumentos de planejamento territorial, com base nos princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, de forma a garantir o direito à cidade e à inclusão social.

O que financia

Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade Previstos nos Planos Diretores Participativos Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos e Instrumentos do Estatuto da Cidade Elaboração ou Revisão de Plano Diretor Participativo

Programa: Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

Esta ação objetiva a melhoria do padrão mínimo de salubridade, segurança e habitabilidade das edificações produzidas no âmbito do processo de auto-gestão habitacional no país. Isso acontece por intermédio do apoio à prestação de serviços de assistência técnica, assim entendida como o conjunto de ações voltadas à elaboração de projetos, acompanhamento e execução da obra, trabalho técnico-social e jurídico necessários para a edificação, reforma, ampliação, conclusão ou regularização fundiária da habitação.

O que financia

Assistência Técnica Individual



Assistência Técnica Coletiva

Assistência Técnica para Mobilização e Organização Comunitária

Programa: Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários

O Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, tem por objetivo promover a urbanização, a prevenção de situações de risco e a regularização fundiária de assentamentos humanos precários, articulando ações para atender as necessidades básicas da população e melhorar sua condição de habitabilidade e inclusão social.

O que financia

A Ação Melhoria das Condições de Habitabilidade é implementada por meio da modalidade: Urbanização de Assentamentos Precários

A Ação Apoio à Prevenção e Erradicação de Riscos em Assentamentos Precários é implementada por meio das modalidades: Capacitação de Equipes Municipais; Elaboração do Plano Municipal de Redução de Riscos; Elaboração de Proj. Básicos de Engenharia para Estabilização de Áreas de Riscos de Deslizamentos em Encostas.

A Ação Apoio a Projetos de Regularização Fundiária Sustentável de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas é implementada por meio das modalidades: Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável e Atividades Específicas de Regularização

Programa: Carta de Crédito Associativo

O Programa objetiva conceder financiamentos a pessoas físicas, associadas em grupos formados por condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, Companhias de Habitação (COHAB) ou empresas do setor da construção civil. O programa permite a produção de lote urbanizado, a construção de unidade habitacional ou a aquisição de unidade nova produzida no âmbito do próprio programa.



Existe também uma modalidade denominada - Reabilitação Urbana - por intermédio da qual o grupo associativo poderá adquirir unidades usadas e executar obras voltadas à recuperação e ocupação para fins habitacionais.

Quem operacionaliza

Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), como fonte dos financiamentos concedidos;

O que financia

Aquisição e construção de Unidades Habitacionais, Reabilitação Urbana e Produção de Lotes Urbanizados.

Podem acessar os financiamentos pessoas físicas com renda familiar mensal bruta máxima de R\$ 3.900,00 para obtenção de financiamentos nas modalidades Aquisição, Construção de Unidades Habitacionais e Reabilitação Urbana; e R\$ 1.500,00 para obtenção de financiamentos na modalidade Produção de Lotes Urbanizados. Há ainda as Operações Especiais que admitem renda familiar mensal superior a R\$ 3.900,00 e até R\$ 4.900,00.

Somente poderão ser concedidos financiamentos com recursos do FGTS a pretendentes, pessoas físicas, que não detenham, em qualquer parte do país, outro financiamento nas condições do SFH, e não sejam proprietários, promitentes compradores ou titulares de direito de aquisição de imóvel residencial no atual local de domicílio nem onde pretendam fixá-lo.

Contrapartida

Contrapartida dos tomadores, de no mínimo 7,5% (na modalidade Reabilitação Urbana) ou 5% (nas demais modalidades), referente ao valor de venda ou de produção do imóvel não financiável pelo FGTS. Pode ser representada pelo pagamento de juros e outros encargos financeiros durante a fase de obra. O FGTS pode ser utilizado como contrapartida durante a fase de construção, desde que atendidas as condições específicas relativas ao saque da conta vinculada.



Programa: Pró-Moradia

O Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA objetiva oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até R\$ 1.050,00 (um mil e cinqüenta reais), por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

Quem operacionaliza

É realizado anualmente, em período estabelecido pelo Gestor da Aplicação, a partir da análise das solicitações “Cartas Consultas” encaminhadas pelos Órgãos Públicos interessados a qualquer um dos Agentes Financeiros habilitados pelo Agente Operador.

O que financia

- a) Urbanização de Assentamentos Precários
- b) Produção de Conjuntos Habitacionais
- c) Desenvolvimento Institucional

Projetos Multissetoriais Integrados Urbanos (PMI)

Oferecer, no âmbito dos Projetos Multissetoriais Integrados – PMI, acesso à infraestrutura urbana, à moradia adequada e aos serviços públicos básicos para a população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 salários mínimos, por intermédio do financiamento de projetos de investimentos e ações integradas em assentamentos precários.

Quem operacionaliza

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES.

O processo de seleção é realizado, conforme calendário definido pelo Ministério das Cidades. Estados, Distrito Federal e municípios devem enviar suas solicitações, por meio de Carta-Consulta, para o BNDES , que fará o enquadramento e a seleção das



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

propostas de operações de crédito, na forma prevista na IN N° 45, de 13 de setembro de 2007.

As propostas consideradas enquadradas serão encaminhadas, pelo BNDES, ao Ministério das Cidades, conforme modelo de carta-consulta definido na IN N° 45, de 13/09/07, para fins de realização do processo de seleção. Esse processo de seleção consiste em ordenar, a partir do atendimento a critérios definidos na IN N° 45/2007, e eleger as propostas consideradas prioritárias, até o limite estabelecido pelo caput do art. 9º-I, da Resolução nº 2.827, de 30 de março de 2001, e suas alterações, do Conselho Monetário Nacional. O processo de contratação observará a regulamentação dos Projetos Multissetoriais Integrados, e ainda a legislação específica que rege o endividamento dos órgãos e entidades do setor público.

Programa: Mobilidade Urbana População em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 salários mínimos.

Empreendimentos Financiáveis:

Urbanização e implantação de infra-estrutura básica no município inclusive em áreas de risco e de sub-habitação.

O programa da Defesa Civil e o Programa de Infra-estrutura hídrica serão detalhados a seguir estando sob gestão do Ministério da Integração Nacional (MI), sendo ambos operados com recursos do Orçamento Geral da União (OGU). O MI procede à seleção das operações a serem atendidas pelo Programa e informa à CAIXA para fins de análise e contratação da operação. O proponente deve encaminhar Plano de Trabalho à CAIXA na forma constante em Portaria publicada pelo Gestor, que estabelece as condições de contratação. O Plano de Trabalho deve ser compatível com a seleção efetuada pelo Gestor. Deve, ainda, ser fornecido à CAIXA, junto com o Plano de Trabalho documentação técnica e jurídica necessária à análise da proposta. Verificada a viabilidade da proposta e comprovada a situação de adimplência do proponente, segundo as exigências da legislação vigente, é formalizado Contrato de Repasse de recursos entre a CAIXA e o Estado, Município ou Distrito Federal. O repasse é efetivado de acordo com as etapas executadas do empreendimento devidamente comprovadas. Os recursos são depositados em conta específica, aberta em uma



agência da CAIXA, exclusivamente para movimentação de valores relativos à execução do objeto do contrato assinado.

O Programa objetiva promover a articulação das políticas de transporte, trânsito e acessibilidade a fim de proporcionar a qualificação do sistema de mobilidade urbana por meio de acesso amplo e democrático ao espaço de forma segura, socialmente inclusiva e sustentável. Para tanto, apóia a elaboração de projetos e a implementação de intervenções várias que priorizem e promovam os sistemas de transportes públicos de passageiros, de transportes e circulação não motorizada, prevendo a integração entre as diversas modalidades de transportes e de circulação, bem como a implementação do conceito de acessibilidade universal para incluir na matriz da mobilidade o deslocamento de pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade.

O que financia

A Ação Apoio a Projetos de Corredores Estruturais de Transporte Coletivo Urbano é implementada por meio das modalidades a seguir dispostas:

Modalidades

Corredores Estruturais de Transporte
Qualificação das Vias de Transporte Coletivo em Área Central
Terminais de Transporte Coletivo Urbano
Abrigos
Equipamentos de Acessibilidade

A Ação Apoio à Elaboração de Projetos de Sistemas Integrados de Transporte Coletivo Urbano é implementada por meio das modalidades a seguir dispostas:

Modalidades

Plano Diretor de Transporte e de Mobilidade Urbana
Planos de Sistemas Integrados de Transporte e Circulação
Planos de Circulação não Motorizada
Projetos de Terminais



A Ação Apoio a Projetos de Sistemas de Circulação Não Motorizados é implementada por meio das modalidades a seguir dispostas:

Modalidades

Ciclovias

Minimização dos Conflitos Intermodais

Planos de Circulação não Motorizada

A Ação Apoio a Projetos de Acessibilidade para Pessoas com Restrição de Mobilidade e Deficiência é implementada por meio das modalidades a seguir dispostas:

Modalidades

Acessibilidade Universal

Estudos e Projetos

Programa: Apoio à Elaboração de Projetos de Engenharia - Saneamento Básico

O Programa objetiva promover a elaboração de estudos e projetos básicos e executivos de engenharia para sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e resíduos sólidos urbanos, tendo em vista a universalização dos serviços na área urbana.

O que financia

Projetos de Abastecimento de Água

Projetos de Abastecimento de Água

Projetos de Esgotamento Sanitário

Projetos de Resíduos Sólidos

Projetos de Drenagem Urbana

Programa: Drenagem Urbana e Controle da Erosão Marítima e Fluvial

O Programa objetiva promover, em articulação com as políticas de desenvolvimento urbano, de uso e ocupação do solo e de gestão das respectivas bacias hidrográficas, a



gestão sustentável da drenagem urbana com ações estruturais e não-estruturais dirigidas à recuperação de áreas úmidas, à prevenção, ao controle e à minimização dos impactos provocados por enchentes urbanas e ribeirinhas.

O que financia

Apoio a Sistemas de Drenagem Urbana Sustentáveis e de Manejo de Águas Pluviais

Programa: Pró-Municípios

O Pró-Municípios engloba os Programas de Apoio ao Desenvolvimento Urbano de Municípios de Pequeno Porte e de Apoio ao Desenvolvimento Urbano de Municípios de Médio e Grande Porte, que visam contribuir para a melhoria da qualidade de vida nas cidades.

Programa: Reabilitação de áreas centrais

O Programa objetiva promover o uso e a ocupação democrática das áreas urbanas centrais em municípios integrantes de Regiões Metropolitanas e capitais, propiciando a permanência e a atração da população por meio de ações integradas que promovam e sustentem a diversidade funcional e social, a identidade cultural, a vitalidade econômica e a preservação do patrimônio histórico e cultural.

O que financia

A Ação Apoio à Elaboração de Planos de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais de Capitais e Municípios Integrantes de Regiões Metropolitanas é implementada por meio das modalidades a seguir dispostas:

Elaboração de Planos de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais

Elaboração de Projetos Urbanísticos de Infra-Estrutura e Requalificação de Espaços de Uso Público

Elaboração de Projetos Arquitetônicos de Requalificação de Imóveis

A Ação Apoio a Projetos de Infra-Estrutura e Requalificação de Espaços de Uso Público em Áreas Centrais de Capitais e Municípios Integrantes de Regiões Metropolitanas é implementada por meio das modalidades a seguir dispostas:

Execução de Obras de Infra-Estrutura e Requalificação de Espaços de Uso Público



Execução de Obras de Requalificação de Imóveis para Uso Habitacional de Interesse Social e para Transformação em Uso Público

Programa: Resíduos Sólidos Urbanos

O Programa objetiva incentivar em municípios com mais de 50.000 habitantes ou integrantes de região metropolitana e de RIDE: - a redução, a reutilização e a reciclagem de resíduos sólidos urbanos; - a ampliação da cobertura e o aumento da eficiência e da eficácia dos serviços de limpeza pública, de coleta, de tratamento e de disposição final; - a inserção social de catadores por meio da eliminação de lixões e do trabalho infantil no lixo.

O que financia

A Ação Apoio a Sistemas Públicos de Manejo de Resíduos Sólidos é implementada por meio das modalidades a seguir dispostas:

Desativação de Lixões Existentes e Implantação ou Adequação de Unidades de Disposição Final

Implantação ou Adequação de Sistemas de Acondicionamento, Coleta e Separação de Resíduos Recicláveis

Implantação ou Adequação de Unidades de Tratamento

Implantação de Unidades de Transferência Intermediária - Estações de Transbordo

Implantação ou Adequação dos Sistemas de Coleta, Triagem e Acondicionamento de Pequenos Volumes de Resíduos de Construção e Demolição e Resíduos Volumosos

Programa: Serviços Urbanos de Água e Esgoto

O Programa objetiva ampliar a cobertura e melhorar a qualidade dos serviços de saneamento ambiental urbano em municípios de regiões metropolitanas, de regiões integradas de desenvolvimento econômico, municípios com mais de 50.000 habitantes ou integrantes de consórcios públicos com mais de 150.000 habitantes.

O que financia

Apoio a Sistemas de Abastecimento de Água em Municípios de Regiões Metropolitanas, de Regiões Integradas de Desenvolvimento Econômico, Municípios



com mais de 50.000 Habitantes ou Integrantes de Consórcios Públicos com mais de 150.000 Habitantes

Apoio a Sistemas de Esgotamento Sanitário em Municípios de Regiões Metropolitanas, de Regiões Integradas de Desenvolvimento Econômico, Municípios com mais de 50.000 Habitantes ou Integrantes de Consórcios Públicos com mais de 150.000 Habitantes

Programa de Defesa Civil

Os Programas visam promover ações preventivas e de preparação para reduzir a ocorrência de danos e prejuízos provocados por desastres naturais, bem como o restabelecimento das atividades essenciais e a recuperação de danos causados quando da ocorrência de tais desastres.

O que financia

Programa Prevenção e Preparação para Emergências e Desastres

Ações

Apoio aos Órgãos Especializados no Combate a Sinistros

Apoio à Criação e Implementação de Órgãos Regionais e Municipais de Defesa Civil

Apoio a Obras Preventivas de Desastres

Programa Resposta aos Desastres

Ações

Reabilitação dos Cenários de Desastres

Recuperação de Danos Causados por Desastres

Programa: Programa de Infra-Estrutura Hídrica

O Programa visa, a partir da construção de obras de irrigação e de abastecimento hídrico e de obras de macrodrenagem, garantir mais saúde e conforto para a população, incentivar a geração de empregos, aumentar a renda da população e colaborar para a redução das desigualdades regionais.



O que financia

Programa Drenagem Urbana Sustentável

Modalidades

Obras de Macrodrenagem

Obras de Drenagem de Pequeno Vulto para Recuperação de Infra-Estrutura Hídrica

Controle de Erosão Marítima e Fluvial

Programa Proágua Infra-estrutura

Modalidades

Construção de Barragens

Construção de Adutoras

Perfuração e Equipamentos de Poços Públicos

Construção dos Sistemas de Poços de Água Subterrânea

Construção e Recuperação de Obras de Infra-Estrutura Hídrica

Programa de Promoção e Inserção Econômica das Sub-Regiões (PROMOVER)

Modalidade

Apoio a Arranjos Produtivos Locais

Programa: Ação de apoio a projetos de sistemas de circulação não-motorizados

Esta ação contempla as intervenções que promovam a valorização da circulação não-motorizada através da implantação de passeios, ciclovias, ciclofaixas, promovendo sua integração com os demais sistemas de transporte ,priorizando o transporte coletivo .Esta ação pretende promover a execução de projetos que garantam a acessibilidade universal com conforto e segurança prevendo a implantação de passeios adequados, guias rebaixadas, sistemas de ciclovias e as respectivas sinalizações viárias necessária para a minimização dos conflitos.



O que financia

a) **CICLOVIAS:** Implantação de ciclovias ou ciclofaixas, prioritariamente integradas à rede de transporte coletivo. No caso das ciclovias integradas à rede de transporte coletivo poderão ser incluídos no projeto, mobiliário urbano para integração, tais como, bicicletários, paraciclos, etc;

b) **MINIMIZACAO DOS CONFLITOS INTERMODAIS:** Implantação de intervenções que contribuam para a minimizacao dos conflitos entre os modos de circulacao não-motorizados e os motorizados, promovendo acessibilidade universal com conforto e segurança (faixas de pedestres, rebaixamento de guias, sinalizacao horizontal, vertical e semaforica, passarelas, remocao de barreiras arquitetonicas, etc;

c) **PASSEIOS PÚBLICOS:** Implantação, reforma ou ampliação de passeios públicos acessíveis, ou seja, em conformidade com o Decreto no. 5.296/2004, que dispõem sobre a acessibilidade e a mobilidade dos espaços urbanos . Os passeios devem facilitar a circulação de pedestres buscando a melhoria da acessibilidade com conforto e segurança;

Programa de Gestão de Recursos Hídricos

O Programa integra projetos e atividades que objetivam a recuperação e preservação da qualidade e quantidade dos recursos hídricos das bacias hidrográficas.

Quem operacionaliza

O Programa, que tem gestão da Agência Nacional de Águas (ANA), é operado com recursos do Orçamento Geral da União (OGU). A ANA procede à seleção das operações a serem atendidas pelo Programa e informa à CAIXA para fins de análise e contratação da operação. O proponente deve encaminhar Plano de Trabalho à CAIXA na forma constante em Portaria publicada pelo Gestor, que estabelece as condições de contratação. O Plano de Trabalho deve ser compatível com as modalidades, com o objetivo do Programa e com a seleção efetuada pelo Gestor. Deve, ainda, ser fornecido à CAIXA, junto com o Plano de Trabalho documentação técnica, social e jurídica necessária à análise da proposta. Verificada a viabilidade da proposta e comprovada a



situação de adimplência do proponente, segundo as exigências da legislação vigente, é formalizado Contrato de Repasse de recursos entre a CAIXA e o Estado, Município, Distrito Federal. O repasse é efetivado de acordo com as etapas executadas do empreendimento devidamente comprovadas. Os recursos são depositados em conta específica, aberta em uma agência da CAIXA, exclusivamente para movimentação de valores relativos à execução do objeto do contrato assinado.

O que financia

DESPOLUIÇÃO DE CORPOS D'ÁGUA

Intervenções

Sistema de transporte e disposição final adequada de esgotos sanitários

Desassoreamento e Controle de Erosão

Contenção de encostas

Recomposição de vegetação ciliar

Recuperação e Preservação de Nascentes, Mananciais e Cursos d'água em áreas Urbanas

Intervenções

Desassoreamento e Controle de Erosão

Contenção de Encostas

Remanejamento/reassentamento de população

Uso e ocupação do solo para preservação de mananciais

Implantação de parques para controle de erosão e preservação de mananciais

Recomposição de rede de drenagem

Recomposição de vegetação ciliar

Aquisição de equipamentos e outros bens

Prevenção dos Impactos das Secas e Enchentes

Intervenções

Desassoreamento e Controle de Enchentes

Drenagem Urbana

Urbanização para controle de cheias, erosões e deslizamentos

Recomposição de vegetação ciliar

Obras para preservação ou minimização dos efeitos da seca



Sistemas simplificados de abastecimento de água

Programa: Desenvolvimento urbano e habitação

Financiamento concedido pelo BID com objetivo de elevar as condições socioeconômicas da população urbana. Os projetos enviados ao banco podem ser setoriais ou multisetoriais, considerando as seguintes áreas.

1. Infraestrutura e serviços
2. Geração de trabalho e renda
3. Fortalecimento de instituições e instrumentos de desenvolvimento urbano.



7. METAS

7.1. Metas Institucionais

São metas institucionais a serem perseguidas pelo PLHIS, no período previsto para sua efetivação:

- a) Fortalecer o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social como instâncias de controle social, privilegiando a participação dos segmentos sociais representados no Conselho;
- b) Dar publicidade as ações e realizações do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, visando consolidar a sua importância estratégica e seu caráter participativo;
- c) Fortalecer, do ponto de vista financeiro, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, garantindo sustentabilidade e constância na disponibilização e utilização dos recursos oriundos de transferências de recursos dos outros níveis de governo;
- d) Ampliar a capacidade operacional e financeira do município na efetivação de programas de produção de habitação de interesse social e de urbanização;
- e) Promover audiências públicas e conferências, para debater e avaliar critérios de priorização das linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais;
- f) Realizar a cada dois anos a Conferência Municipal de Habitação;
- g) Adotar o Cadastro Técnico Multifinalitário e o Sistema de Georeferenciamento do Município como instrumento a ser utilizado na gestão do PLHIS;
- h) Estruturar institucional e administrativamente o sistema de avaliação e monitoramento.



- i) Tornar público periodicamente os indicadores aferidos pelo monitoramento e avaliações, como ferramenta de controle social das ações, através de internet, jornais de circulação interna, boletins, diário oficial entre outros;
- j) Criar o Cadastro Habitacional Único de Gaspar.

7.2. Metas Normativas

Do ponto de vista normativo, o PLHIS terá como metas:

- a) A elaboração das legislações específicas ou de regulamentação dos instrumentos da política habitacional criados pelo Plano Diretor, em particular as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e aqueles capazes de gerar receitas para o Fundo de Habitação de Interesse Social;
- b) Gravar novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e Zonas Especiais de Recuperação Urbana (ZERU) destinadas à produção de Habitações de Interesse Social, incluindo áreas vazias ou subutilizadas no perímetro central da área urbana do município, definindo porcentagens para o uso habitacional obrigatório;
- c) Definir todas as ZEIS como áreas de preempção;
- d) Criar regulação básica da atuação das associações e cooperativas, que correspondam às exigências do SNHIS;
- e) Realizar a revisão da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e do PLHIS, após a publicação dos resultados do Censos Demográficos 2010 pelo IBGE, em prazo a ser definido, promovendo ampla discussão pública;

Dentre as metas normativas, propõe-se também que o **PLHIS de Gaspar seja aprovado como Lei Municipal**, dando-se a redação adequada, de forma a garantir legalmente sua aplicação.



7.3. Metas Físico-Financeiras

- a) Atender integralmente a demanda habitacional prioritária. A demanda prioritária é definida neste PLHIS para famílias cadastradas com renda familiar entre 0 e R\$ 1.530,00 (3 s.m.). Para atendimento do déficit habitacional prioritário, deverão ser providas, até o ano de 2020, soluções de moradia digna para **3.562 famílias**;
- b) Constituir um banco de terras públicas para Habitação de Interesse Social. A necessidade de terras³⁹ para atendimento da demanda prioritária é da ordem de 350.000 m². Para realização desta meta o município deve considerar, além dos recursos financeiros, com os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e Plano Diretor, principalmente: a aplicação da outorga onerosa e do IPTU progressivo, desapropriação, gravação de novas ZEIS e direito de preempção;
- c) Ampliar a dotação do orçamento municipal para a rubrica habitação para 1%. O incremento da produção habitacional exige que o município aumente seus recursos orçamentários para esta destinação
- d) Ampliar o montante de recursos a serem investidos no município através do acesso aos recursos federais e estaduais. Garantir a contrapartida municipal nos projetos em parceria com governo federal e estadual. Para o atendimento da demanda prioritária, considera-se que o valor médio de contrapartida do poder público municipal deve ser de 30% do custo total da unidade habitacional.
- e) Apoio ao mercado privado. Ampliar a utilização dos recursos onerosos do Sistema Financeiro (FGTS, FAR e SBPE), e estimular os investimentos do setor privado na área de habitação de interesse social;
- f) Promover parcerias entre setor público e setor privado para produção de habitações. Promover parcerias que viabilizem consórcios imobiliários com destinação para Habitação de Interesse Social.



8. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

Considerando a importância de monitorar e acompanhar a evolução da realidade habitacional do município e da política habitacional desenvolvida pelos agentes envolvidos com a questão habitacional, o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social prevê mecanismos de avaliação e monitoramento das ações habitacionais, adequados aos objetivos da política habitacional do município, tendo como elementos de referência as diretrizes e metas estabelecidas pelo PLHIS.

Cabe ao monitoramento, enquanto processo de acompanhamento da aplicação do Plano, apontar subsídios para sua avaliação. Os mecanismos de avaliação no Plano consideram, sobretudo, a verificação dos resultados em relação às metas propostas. Nesse sentido, um dos objetivos da avaliação é identificar possíveis obstáculos para se atingir os resultados pretendidos, possibilitando além da mensuração de qualidade das intervenções, ajustes nos processos desenvolvidos.

A avaliação e o monitoramento requerem o uso de indicadores, que estabelecem relações de “valores” em diferentes momentos de análise (ou medição), permitindo mensurar a evolução de uma meta.

Os indicadores permitem a construção de padrões de desempenho das ações, mensurando o quanto seus objetivos foram alcançados (eficácia), o nível de utilização de recursos (eficiência) ou as mudanças operadas no estado social da população alvo (impacto).

O acompanhamento das diretrizes e metas do PLHIS tem como objetivos:

- Instrumentalizar a gestão da política habitacional, permitindo tomadas de decisão melhor subsidiadas e embasadas em resultados concretos;
- Dimensionar o impacto da política habitacional de interesse social na diminuição do déficit e da inadequação habitacional;

³⁹ Considerando a simulação no Cenário 1 com oferta exclusiva de habitações urbanas verticais.



- Levantar o nível de atendimento das necessidades habitacionais (déficit e inadequação habitacional e crescimento da demanda), de aplicação de recursos físicos e financeiros, através dos programas, projetos e ações implementadas pelo governo municipal e pelos demais agentes da produção habitacional no município.
- Avaliar a capacidade da política habitacional, em atender às demandas sociais, no que se refere a diminuir a vulnerabilidade habitacional, a segregação e a desigualdade sócio-espacial.

a) Indicadores para avaliação e monitoramento

A definição dos indicadores habitacionais considera a importância de estabelecer padrões de referência reconhecidos e que propiciem o acompanhamento das metas físicas e financeiras estabelecidas no PLHIS de Gaspar. O déficit habitacional quantitativo e qualitativo é um dos principais indicadores, no momento inicial de aferição. São fontes para a construção do dado:

- o Censo Demográfico 2010;
- o Cadastro Habitacional Municipal Único e as atualizações referentes à intervenção dos programas habitacionais.

Os indicadores que permitem avaliações de caráter quantitativo verificam o desempenho das ações (eficácia) e à efetividade sobre a população alvo da política habitacional. Entre eles:

- Número de áreas (núcleos), domicílios e famílias atendidos por programas de urbanização, regularização fundiária, oferta de novas oportunidades habitacionais, melhorias habitacionais, outros programas ou ações;
- Famílias não moradoras de núcleos habitacionais atendidos com provisão habitacional, por solução habitacional, por tipologia, por agente da provisão habitacional ;



- Evolução da destinação e do uso de terras para HIS;
- Acréscimo de áreas públicas constituídas como Banco de Terras;
- Grau de melhoria das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias e/ou domicílios atendidos;
- Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas, medido através de pesquisa de opinião;
- Grau de participação da população nas definições das intervenções em assentamentos ou de produção de novos conjuntos.

b) Momentos de avaliação e revisão

A sistematização dos dados para acompanhamento do desenvolvimento dos programas e metas do PLHIS, se dará:

- **Anualmente:** será elaborado um Relatório de Monitoramento e Avaliação do PLHIS;
- **A cada 2 anos:** será realizada a Conferência Municipal da Habitação.
- **A cada 4 anos:** será feita a revisão do PLHIS.

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Gaspar estabelece que os momentos de avaliação do PLHIS devem coincidir com o período de elaboração do Plano Plurianual - PPA, que se dá no primeiro ano de cada gestão de governo. Assim, considerando que o período de vigência do PLHIS será até 2020, prevêem-se como períodos de avaliação e revisão os anos de 2012, 2016 e 2020.

- **Anualmente:** Relatório de Prestação de Contas do Fundo para apresentação ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, elaborado pela Diretoria de Habitação.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP/ MINISTÉRIO DAS CIDADES – Secretaria Nacional de Habitação. *Déficit Habitacional no Brasil 2006*. Brasília, 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA □ IBGE. *Metodologia do Censo Demográfico 2000*. Série Relatórios Metodológicos, Volume 25. IBGE: Rio de Janeiro, 2003.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Cadernos Ministério das Cidades: desenvolvimento urbano. Política nacional de desenvolvimento urbano*. Caderno nº 1. Série de Cadernos Ministério das Cidades. Brasília: Governo Federal, 2004a.

_____. *Cadernos Ministério das Cidades: habitação. Política nacional de habitação*. Caderno nº 4. Série de Cadernos Ministério das Cidades. Brasília: Governo Federal, 2004b.

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE GASPAR. Gaspar: STM, 2006.

Via Pública, LABHAB-Fupam, Logos engenharia. *Relatório do Plano Nacional de Habitação*, Produto 2. Vol. I e II, 2008.

_____. *Relatório do Plano Nacional de Habitação*, Produto 3, 2008.

_____. *Relatório do Plano Nacional de Habitação*, Produto 5, 2008.



GLOSSÁRIO

BNH - Banco Nacional de Habitação

CEF - Caixa Econômica Federal

CMHISG - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Gaspar

CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

FAT - Fundo de Amparo ao Trabalhador

FAS - Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FJP - Fundação João Pinheiro

FMHISG - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Gaspar.

FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

HIS - Habitação de Interesse Social

HMP - Habitação de Mercado Popular

IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS - Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

OGU - Orçamento Geral da União

PAC - Programa de Aceleração do Crescimento

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PDDUG - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Gaspar

PIB - Produto Interno Bruto

PLANHAB - Plano Nacional de Habitação

PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social



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

Consultoria: Terra Arquitetura e Planejamento Ltda.

PNH - Política Nacional de Habitação

PPA - Plano Plurianual de Investimentos

PSH - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFH - Sistema Financeiro da Habitação

SIG - Sistema de Informações Geográficas

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social

ZERU – Zonas Especiais de Recuperação Urbana