



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE ITUPORANGA

VERSÃO FINAL

Ituporanga, fevereiro de 2011

T · E · C · H · N · U · M
CONSULTORIA



Ministério
das Cidades





SUMÁRIO

Lista de siglas	04
Lista de tabelas	06
Lista de figuras	08
Apresentação	09
<hr/>	
PARTE 01 – DIAGNÓSTICO HABITACIONAL	10
1. Introdução	11
2. Notas metodológicas	15
3. Inserção regional e características do município	23
4. Atores sociais e suas capacidades	66
5. Necessidades habitacionais	73
6. As reuniões comunitárias	90
7. Oferta habitacional	96
8. Marcos regulatórios e legais	103
9. Condições institucionais e administrativas	132
10. Programas, ações e recursos para financiamento	142
<hr/>	
PARTE II – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO	167
1. Introdução	168
2. O contexto do PLHIS de Ituporanga	171
3 A Política Nacional de Habitação	176
4. Princípios do PLHIS de Ituporanga	181
5. Objetivos do PLHIS de Ituporanga	183
6. Os Programas Habitacionais – Ações estratégicas	185
A. Linha Programática Institucional	187
A.1 Estrutura Administrativa	188
A.2 Unidade Gestora Municipal	191
A.3 Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social	192
A.4 Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social	193
A.5 Recursos Humanos	196
A.6 Banco de dados habitacional	198
A.7 Controle Social e Participação Cidadã	201
A.8 Avaliação e Monitoramento do PLHIS	203
B. Linha Programática Normativa	222
B.1 Plano Diretor Participativo	223
B.2 Legislação Edilícia e Urbanística	225
B.3 Legislação Ambiental	228
C. Linha Programática Produção de Novas Unidades Habitacionais	236
C.1 Banco de Projetos	236
C.2 Programa de Produção de Novas Unidades Habitacionais	239



D. Linha Programática Adequação Habitacional	245
D.1 Programa de Urbanização Áreas de Habitação de Interesse Social	246
D.2 Programa de Regularização Fundiária de Áreas Ocupadas	257
D.3 Programa de Melhoria das Condições Habitabilidade de Moradias	260
D.4 Programa de Atendimento a Situações Risco/Catástrofes Naturais	263
7. Cenários e Tendências do PLHIS de Ituporanga	266
2.7.1 Cenários macroeconômicos	268
2.7.2 Economia do país	269
2.7.3 O investimento em habitação	270
8. Metas e estratégias para implantação do PLHIS de Ituporanga	281
2.8.1 Cálculo dos recursos disponíveis	282
2.8.2 Custos de enfrentamento das necessidades habitacionais	284
2.8.3 Resumo das necessidades habitacionais de Ituporanga	287
2.8.4 Metas para a aplicação dos recursos na produção habitacional	289
Considerações finais	292
Referências bibliográficas	293
Anexos	296
Ficha técnica	313



LISTA DE SIGLAS

1. *ACASMO* - Associação Catarinense dos Sem Moradia
2. *AMAVI* - Associação dos Municípios da Região do Alto Vale do Itajaí
3. *APA* - Área de Proteção Ambiental
4. *APP* - Área de Preservação Permanente
5. *BNH* - Banco Nacional de Habitação
6. *CAIC* - Centro de Atenção Integral à Criança
7. *CEDEPLAR* - Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional
8. *CEM* - Centro de Estudos da Metrópole
9. *CGFNHIS* - Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
10. *CFGTS* - Conselho Gestor do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço
11. *COHAB* - Companhia de Habitação
12. *CONAMA* - Conselho Nacional do Meio Ambiente
13. *CONCIDADES* - Conselho das Cidades
14. *CRAS* - Centro de Referência em Assistência Social
15. *ESF* - Estratégia da Saúde da Família
16. *FAR* - Fundo de Arrendamento Residencial
17. *FDS* - Fundo de Desenvolvimento Social - Programa Crédito Solidário
18. *FGTS* - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
19. *FJP* - Fundação João Pinheiro
20. *FMHIS* - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
21. *FNHIS* - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
22. *HIS* - Habitação de Interesse Social
23. *IBAMA* - Instituto Brasileiro de Meio Ambiente
24. *IBGE* - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
25. *IDH* - Índice de Desenvolvimento Humano
26. *INSS* - Instituto Nacional de Seguridade Social
27. *IPHAN* - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
28. *IPTU* - Imposto Predial e Territorial
29. *LOAS* - Lei Orgânica da Assistência Social
30. *MCMV* - Programa Minha Casa Minha Vida
31. *MDS* - Ministério do Desenvolvimento Social



32. MTE - Ministério do Trabalho e Emprego
33. NGPDP - Núcleo Gestor do Plano Diretor Participativo
34. OGU - Orçamento Geral da União
35. ONG - Organização Não Governamental
36. PAC - Plano de Aceleração do Crescimento
37. PAR - Programa de Arrendamento Residencial
38. PEA - População Economicamente Ativa
39. PLANHAB - Plano Nacional de Habitação
40. PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social
41. PMH - Política Municipal de Habitação
42. PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social
43. PMI - Prefeitura Municipal de Ituporanga
44. PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
45. PNAS - Política Nacional de Assistência Social
46. PNGC - Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro
47. PNH - Política Nacional de Habitação
48. POF - Pesquisa de Orçamentos Familiares (IBGE)
49. PSF - Programa Saúde da Família
50. PSH - Programa de Subsídio à Habitação
51. RFFSA - Rede Ferroviária Federal S.A
52. RH9 - Região Hidrográfica Sul Catarinense número 9
53. SDR - Secretaria de Desenvolvimento Regional
54. SENARC - Secretaria Nacional de Renda de Cidadania
55. SIAB - Sistema de Informação da Atenção Básica (saúde);
56. SIG - Sistema de Informações Geográficas.
57. SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
58. SNIS - Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento;
59. SPU - Secretaria do Patrimônio da União
60. SUAS - Sistema Único de Assistência Social
61. UAPI - União das Associações de Pescadores da Ilha
62. ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

**Lista de Tabelas**

	Página
01. Dados gerais da região do Vale do Rio Itajaí	27
02. População por SDR	29
03. Participação no PIB das SDR de Santa Catarina	30
04. Evolução demográfica dos municípios da SDR de Ituporanga	32
05. Evolução do IDH nos municípios da SDR de Ituporanga	33
06. Setores econômicos da SDR de Ituporanga	33
07. Número de domicílios por município, considerando as características de ocupação	34
08. Evolução da população e do déficit habitacional por município	35
09. Renda per capita mensal de famílias com renda insuficiente	36
10. Domicílios com acesso aos serviços públicos básicos	37
11. Dados gerais de Ituporanga	39
12. Estrutura fundiária dos municípios da SDR de Ituporanga	63
13. Número de domicílios, por bairro ou comunidade	76
14. Condição de ocupação (propriedade da terra)	77
15. Condição de ocupação (déficit habitacional quantitativo)	78
16. Componentes da inadequação dos	81
17. Déficit habitacional qualitativo	81
18. Regularização fundiária	81
19. Infra Estrutura básica	82
20. Esgotamento sanitário	82
21. Componentes do diagnóstico físico	84
22. Características e intervenções em assentamentos precários	84
23. Situação dos assentamentos precários de Ituporanga	85
24. Estimativa de terra para a demanda habitacional de Ituporanga	87
25. Tipologia arquitetônica de acordo com a demanda da população de Ituporanga	88
26. Estimativa de custos de acordo com a tipologia da unidade habitacional	88
27. Comparativo de custo de melhorias habitacionais	89
28. Valores para urbanização de assentamentos precários	90
29. Estimativas de unidades habitacionais com carência de infraestrutura	90
30. Síntese dos custos para solução do déficit habitacional de Ituporanga	90
31. Cronograma de reuniões comunitárias	93
32. levantamento do número de participantes em cada reunião comunitária	95
33. Representantes eleitos nas reuniões comunitárias	95
34. Problemas prioritários de cada reunião comunitária	96
35. Loteamentos realizados em parceria com a COHAB	98
36. Loteamentos particulares realizados em Ituporanga, 1992-2007	99
37. Área parcelada em Ituporanga, anualmente (1992-2007)	100
38. Licenciamentos de parcelamento do solo em Ituporanga (1992-2007)	101
39. Loteamentos aprovados em Ituporanga	102
40. Referenciais da Política Estadual de Habitação	116
41. Capacidade institucional dos municípios brasileiros	120
42. Dimensões mínimas de recintos de residências	135
43. Quadro de conversão Necessidades Habitacionais	146



44. Quadro de conversão Necessidades Habitacionais	147
45. Quadro de conversão Necessidades Habitacionais	148
46. Financiamento via Carta de Crédito Individual	155
47. Financiamento via Carta de Crédito Associativo	156
48. Financiamento via Carta de Crédito Associativo	157
49. Financiamento via PAR	158
50. Produção habitacional segundo as fontes de recursos	162
51. Histórico da Gestão Atual - Resumo Geral (2003/2010*)	167
52. Instrumentos legais ambientais existentes na esfera federal	232
53. Estimativa das necessidades habitacionais até o ano de 2025	242
54. Déficit habitacional em relação ao número total de domicílios	245
55. Previsão dos Gastos com Habitação no Orçamento Geral da União	274
56. Santa Catarina, investimentos estaduais em habitação 2003/2006	277
57. Santa Catarina, investimentos estaduais em habitação 2003/2006	278
58. Previsão dos Gastos com Habitação no Orçamento Geral da União	278
59. Contribuição de Ituporanga no déficit habitacional catarinense e brasileiro	284
60. Estimativa de recursos a serem destinados para Ituporanga	285
61. Custos para a construção de novas moradias	287
62. Custos da adequação habitacional	287
63. Custos de urbanização	288
64. Síntese dos custos de produção habitacional	288
65. Estimativa das necessidades habitacionais até o ano de 2025	289
66. Aplicação dos recursos do PLHIS até 2025 – Ituporanga	291



Lista de figuras

	Página
01. Região do Vale do Rio Itajaí	26
02. Microregiões de Santa Catarina	28
03. Delimitação da SDR de Ituporanga.	31
04. Evolução da população e do déficit habitacional por município	35
05. Localização de Ituporanga em SC	38
06. Foto Itaiópolis antiga	61
07. Foto Itaiópolis antiga	61
08. Mapa de usos do solo em Ituporanga	64
09. Vazios urbanos e taxas de ocupação do solo em Ituporanga	66
10. Construção do sistema nacional de habitação	136
11. Mapa dos assentamentos precários não consolidáveis	234
12. Mapa de localização dos assentamentos precários de Ituporanga	241
13. Mapa dos vazios urbanos (possíveis áreas de urbanização)	242
14. Detalhe de sugestões de AEIS para aprovação e regulamentação no Plano Diretor	253



APRESENTAÇÃO

Este é o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ituporanga. Ele é o resultado de mais de seis meses de trabalhos que envolveram não somente os técnicos da consultoria contratada e da prefeitura, mas também – e principalmente – a população de Ituporanga, que através de reuniões comunitárias e audiências públicas, amadureceu as idéias e ações contidas nestas páginas.

Este documento é o resultado da união de quatro etapas sucessivas desenvolvidas a partir de junho de 2010: (1) levantamento e síntese de dados e informações relacionadas à questão habitacional em Ituporanga; (2) discussão coletiva através da realização de seis reuniões públicas (uma reunião de lançamento e mais cinco reuniões comunitárias) de onde foram levantadas informações qualitativas e, principalmente, as prioridades de ação de Ituporanga na solução da questão habitacional do município; e (3) um trabalho interno da consultoria buscando organizar as informações levantadas nas etapas anteriores; a construção de uma estrutura lógica de abordagem do problema da habitação do município; 4) da validação do diagnóstico e das estratégias de ação através de audiências públicas, realizadas no dia 20 de novembro e 15 de dezembro de 2010, onde o conteúdo preliminar do plano foi discutido e amadurecido. Esta versão final é o resultado das contribuições dadas nestas audiências e as intenções que serão apresentadas nas próximas páginas foram validadas pela coletividade.



O PLHIS tem como expectativa principal consolidar instrumentos efetivos para a atuação do município na resolução de seus problemas habitacionais. Neste sentido, ele busca trabalhar em três frentes principais: a primeira de organização e fortalecimento institucional, ou seja, preparar a administração pública municipal para trabalhar com a questão habitacional; a segunda de consolidação de espaços de diálogo e cooperação entre o poder público, os operadores privados e a sociedade civil (como por exemplo, o fortalecimento do Fundo Municipal de Habitação e do Conselho Municipal de Habitação); o terceiro foco é proposição de novos instrumentos capazes de oferecer alternativas compatíveis às necessidades do município de Ituporanga, na busca da solução de seu problema habitacional, o que passa necessariamente pela consolidação de mecanismos financeiros, regulatórios e institucionais perenes e consistentes.

O presente documento está dividido em duas partes: 1) o primeiro que contém o diagnóstico da situação habitacional de Ituporanga, ou seja, os problemas que deverão ser enfrentados pelo município no que tange às condições de moradia de sua população; 2) que contém as estratégias de ação, ou seja, como o município deverá enfrentar seus problemas, de acordo com sua capacidade financeira, administrativa, técnica, entre outros.

A apresentação deste plano não pode ser compreendida apenas como o término de um ciclo, mas o início de outro, que exigirá ainda mais empenho e comprometimento, tanto do poder público municipal, como também da sociedade de Ituporanga. A aprovação de ações estratégicas é, neste momento, apenas uma intenção, que para tornar-se concreta, precisará de vontade política, organização administrativa e mobilização social. Mãos à obra!



PARTE 01

DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DE ITUPORANGA



1. INTRODUÇÃO

Uma das condições para a construção do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do Município de Ituporanga é identificar, quantificar e qualificar as necessidades habitacionais do município, possibilitando aos agentes sociais envolvidos nesse processo o conhecimento do problema habitacional para melhores condições de decisão e planejamento.

O diagnóstico das condições de habitação do PLHIS de Ituporanga foi construído com a participação da comunidade, consolidando instrumentos de planejamento e gestão, com objetivo de viabilizar o acesso regularizado a terra, habitação, infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos, promovendo condições dignas de moradia e o cumprimento da função social da propriedade. Assim, a situação habitacional em Ituporanga foi analisada como uma questão ampla, considerando principalmente os problemas habitacionais da população de baixa renda, mais dependente das políticas públicas e que concentra a maior parte do déficit por moradias em Ituporanga, assim como no Brasil. O diagnóstico da situação habitacional possibilita uma melhoria da qualidade do PLHIS, da gestão municipal e da participação social para questões habitacionais imediatas e de médio prazo.

O diagnóstico da realidade habitacional municipal, o cálculo detalhado do déficit habitacional, envolve diversas fontes de informação relacionadas. Assim, o diagnóstico requer um processo de análise relativamente complexo, visto que os dados e informações disponíveis tendem a serem insuficientes, desatualizados e descontínuos temporalmente. A maioria dos dados disponíveis não foi produzida para servir a estudos ou análises populacionais e há limitações para o cálculo ou estimativas do déficit habitacional. A pesquisa nacional por amostra de domicílios (PNAD/IBGE) que é base dos dados para o cálculo de indicadores habitacionais só é representativa para a escala das unidades estaduais da federação e algumas regiões metropolitanas.



As características do domicílio é um indicador do estoque de moradias existentes que permite quantificar e qualificar a condição de habitabilidade ao distinguir domicílios permanentes dos improvisados. O número de famílias por domicílio e a densidade domiciliar e de moradores por dormitório informam o grau de conforto dos moradores e servem como indicadores para acompanhar a demanda por novas construções. A forma de ocupação do domicílio tem implicações no comprometimento do rendimento das famílias com a necessidade de moradia, principalmente para a população mais pobre que pode destinar parte significativa de seu rendimento para o pagamento de aluguel. A infra-estrutura de serviços de saneamento básico relaciona-se à adequação das moradias e a definição do déficit habitacional qualitativo.

Utilizamos dados do resultado da amostra do Censo Demográfico 2000 que possibilitam analisar os padrões gerais das moradias e às características do entorno do domicílio. O Censo apresenta os domicílios em três tipos distintos de indicadores mínimos de adequabilidade: domicílios com rede geral de abastecimento de água, esgotamento sanitário por rede geral ou fossa séptica, com coleta de lixo direta ou indireta e com até dois moradores por dormitório; domicílios sem até três das características acima; e domicílios sem nenhuma das condições descritas.

O Censo Demográfico 2000 (IBGE), base dos dados para cálculo de indicadores municipais não pesquisou variáveis chave para estabelecer o déficit, como domicílios rústicos e valor do aluguel. O levantamento feito pelo Censo Demográfico de 2000 permite apenas a avaliação das condições habitacionais gerais para as grandes regiões brasileiras e na escala dos estados. Como não há dados do resultado da amostragem por município, utilizamos os dados da Região Sul, e de Santa Catarina, para estimar aos dados do Município de Ituporanga em relação ao total de domicílios. Desta forma, foi necessário buscar outras fontes de informação mais detalhadas. Em Ituporanga foram disponibilizadas pela prefeitura duas fontes muito importantes: 1) um cadastro habitacional realizado pela prefeitura em conjunto com a AMAVI; e 2) as informações contidas no cadastro único de programas sociais do governo federal, o CADÚnico.



A base do diagnóstico serviu-se da primeira fonte: do amplo trabalho realizado pelos técnicos da prefeitura em conjunto com a AMAVI, que aplicou um questionário específico sobre as condições de moradia à todos os domicílios existentes em Ituporanga. Este questionário, muito bem formulado e destinado especificamente para o diagnóstico da situação habitacional, preencheu grande parte dos requisitos e categorias relacionadas tanto ao déficit habitacional quantitativo quanto qualitativo.

Como forma de cruzar as informações e verificar possíveis inconsistências, utilizamos também, dados do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, cruzando e relacionando informações referentes: as condições de moradia das famílias mais pobres de Ituporanga, informações do Relatório analítico de domicílios e pessoas cadastrados, do Cadastro único para programas sociais do governo federal, com dados referentes ao Município de Ituporanga abastecidos e atualizados pelo departamento de Assistência Social da Secretaria de Saúde da Prefeitura Municipal de Ituporanga em 2010. Esta fonte de dados foi utilizada para definir os gastos excessivos com aluguel por famílias de baixa renda, para compor o déficit habitacional quantitativo do município. Adotamos o critério definido pelo Programa Bolsa Família do Governo Federal, que considera famílias em domicílios alugados com renda per capita mensal menor que 140 reais¹. Consideramos as famílias incluídas no “cadastro único para programas sociais do governo federal” do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome.

Além dos critérios de renda foram necessários critérios mais abrangentes para definir as condições das desigualdades habitacionais e as necessidades específicas da população mais pobre. O diagnóstico combinou diversas fontes e métodos de levantamento das condições das necessidades habitacionais de Ituporanga. Contém um levantamento do processo de produção de moradias através da ação de agentes produtores e promotores de lotes e habitações como proprietários fundiários e o Estado. Essa parte da pesquisa implicou um levantamento no cadastro municipal da Prefeitura e entrevistas com técnicos e funcionários municipais sobre: a produção de loteamentos regulares implantados no município de 1957 a

¹ O IBGE, no Censo Demográfico 2000, define ônus excessivo com aluguel no caso de famílias com renda de até três salários mínimos que comprometem 30% ou mais de sua renda com pagamento de aluguel.



2005; um levantamento dos programas de habitação implantados pelo município e pelo Estado.

A complementação do diagnóstico da condição habitacional foi realizada através de levantamento direto com as comunidades de Ituporanga. Isso implicou a realização de seis (6) reuniões, que além da apresentação da proposta do PLHIS em diferentes comunidades, bairros e distritos, serviu para obtenção de informações para o diagnóstico da situação habitacional por bairro ou localidade: situação de propriedade dos domicílios; categorias da situação fundiária e a condição física de habitação dos domicílios particulares permanentes. Permitiu também identificar a situação da infra-estrutura por bairro ou localidade: a forma de abastecimento de água dos domicílios; forma de ligação do domicílio a rede de energia elétrica; formas de destinação do lixo e tipo de esgotamento sanitário.

Este diagnóstico serviu como base para as discussões e a definição das estratégias de ação - segunda etapa do plano de habitação. Essa caracterização foi construída para permitir e facilitar a leitura e discussão pública das necessidades habitacionais de Ituporanga e está organizada para permitir o aprofundamento e a consulta dos dados que subsidiarão a elaboração das propostas para os programas habitacionais do PLHIS de Ituporanga.

Para a identificação das demandas habitacionais de Ituporanga foram pesquisadas as seguintes informações: déficit habitacional; inadequação habitacional e necessidades habitacionais para atendimento aos assentamentos precários. Para o levantamento dessas informações utilizamos parâmetro de metodologia e conceitos propostos pela Fundação João Pinheiro e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A base dos dados e informações foi levantada em fontes primárias e secundárias utilizadas para definir de forma quantitativa e qualitativa o déficit habitacional.



2. NOTAS METODOLÓGICAS

Etapa do diagnóstico esteve baseada no levantamento de dados e informações e análise sobre o setor habitacional, que contemplou as seguintes ações:

- a) Descrição da inserção regional e as características do município, referente a área, população urbana e rural, inserção micro e macro regional as condições e estrutura fundiária, principais atividades econômicas e outras informações relacionadas;
- b) Realização de um levantamento de dados e informações sobre a forma e capacidade de atuação e organização dos diferentes atores e ou grupos sociais relevantes que atuam no município;
- c) Realização de um levantamento de informações das necessidades habitacionais e das características do contingente populacional que demanda investimentos habitacionais, considerando composição familiar, gênero, idade, nível de instrução, composição do domicílio, déficit habitacional quantitativo e qualitativo, a caracterização de assentamentos precários (favelas e similares), incluindo famílias conviventes e agregados, renda familiar e renda domiciliar e das características de suas relações de trabalho;
- d) Descrição das condições habitacionais com a caracterização da oferta de moradias e solo urbanizado, as condições de acesso às modalidades de intervenção e financiamento habitacional para as populações de baixa renda localizando e analisando a utilização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), as diferentes modalidades de construção ou reforma que podem contribuir para o aumento da oferta de habitações de interesse social, identificando a produção de moradias pela população de baixa renda (autoconstrução);
- e) Execução de um levantamento do marco regulatório e legal relacionado à habitação e sua inserção urbana e aos serviços e infra-estruturas públicas para a população de baixa renda, como Plano Diretor Participativo, normas de



zoneamento, uso e ocupação do solo, Conselho e Fundo Local de Habitação de Interesse Social;

- f) Elaboração de uma análise das condições institucionais e administrativas relacionadas à capacidade de aplicação de recursos municipais para habitação, identificação dos recursos humanos, técnicos e dos equipamentos disponíveis para realização de serviços e das infra-estruturas urbanas do setor habitacional;
- g) Montagem de um inventário dos programas habitacionais financiados e ou executados pelo mercado imobiliário, pela administração pública ou por agências bilaterais às populações de baixa renda que demandam habitação.
- h) Articulação entre as fontes de recursos existentes e potenciais para financiamento do setor habitacional, os agentes envolvidos e suas atribuições.

A execução desta etapa implicou também em trabalhos de pesquisa nos arquivos e cadastros das secretarias municipais relacionadas ao setor habitacional: cadastro de imóveis do município; cadastro único para programas sociais do governo federal;² cadastro e arquivos de loteamentos e projetos imobiliários; programas e pesquisas já realizados por técnicos da prefeitura relacionados ao setor habitacional. Também serão utilizados os dados gerais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sobre “indicadores sócio demográficos projetados para o Brasil entre 1991 e 2030” (2005); dados da “pesquisa nacional por amostragem de domicílios” (2005) e do “Censo Demográfico 2000”.

O trabalho de pesquisa envolveu a utilização, e elaboração de mapas temáticos relacionados ao déficit habitacional, o que implicou na pesquisa de arquivos e sistemas de informações geográficas, em formato digital ou analógico; utilização de imagens de satélite e bases

² Dados do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, cruzando e relacionando informações referentes: as condições de moradia das famílias mais pobres, informações do Relatório analítico de domicílios e pessoas cadastrados, do Cadastramento único (CAD Único) para programas sociais do Governo Federal, com dados referentes ao Município de Ituporanga, abastecidos e atualizados pelo município em 2010. Esta fonte de dados será utilizada para estudar a características das moradias e condições de infra-estrutura básica; os gastos excessivos com aluguel por famílias de baixa renda, para compor o déficit habitacional quantitativo do município.



cartográficas (cartas topográficas do IBGE³) identificação, análise e interpretação das informações e dados de campo;

Esta segunda etapa da pesquisa da situação habitacional do município compreendeu também a realização de reuniões comunitárias para levantamento de informações da situação habitacional e de propostas de ações esperadas pela população a serem contempladas no PLHIS.

A elaboração do documento sobre a situação habitacional do Município de Ituporanga, além da realização da pesquisa de dados e informações e das descrições resultantes das reuniões comunitárias, implicou também em uma análise das condições que definem o déficit habitacional quantitativo; análise das condições de infra-estrutura e serviços urbanos que definem a qualidade habitacional (déficit habitacional qualitativo), expressos através dos mapas temáticos relacionados a definição, localização e representação da situação habitacional;

A realização desta segunda etapa envolveu ainda, a realização de trabalhos de campo por todo o município para identificar, analisar e interpretar as condições e localização de condições habitacionais que envolvam: risco social, habitacional e ambiental. A realização dessa etapa implicou na utilização de informações cadastrais; imagens de satélite e cartas temáticas geo-referenciadas do município e a utilização de equipamento do sistema de posicionamento global (SPG/GPS). A definição dessa etapa de trabalho, a estratégia, cronograma, locais e principais objetivos dos trabalhos de campo foram definidos depois da etapa das reuniões comunitárias que serviram como guia e orientação sobre os locais a serem visitados e os principais problemas habitacionais e aspectos a serem identificados e registrados.

O trabalho fundamental da consultoria na elaboração do diagnóstico da questão habitacional em Ituporanga foi, portanto, de fazer um dimensionamento das necessidades habitacionais do município com vistas a elaboração de propostas para o plano municipal de habitação. Esse dimensionamento previu não somente aspectos quantitativos relacionados ao déficit habitacional (quantas novas moradias precisam ser construídas), mas também

³ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.



aspectos qualitativos de como a população local mora e utiliza a cidade. Essa análise qualitativa levou em conta os diferentes tipos de necessidades habitacionais, hábitos de moradia e formas de provisão habitacional

Uma importante fonte de informação, a mais confiável encontrada para esta estimativa, foi o trabalho de cadastramento realizado pela Prefeitura de Ituporanga em conjunto com a Associação de Municípios do Alto Vale do Itajaí – AMAVI, que apresenta dados sistematizados e atualizados da realidade habitacional no município. Neste sentido o trabalho da consultoria foi de levantar informações complementares e cruzá-las, de forma a validar e verificar a consistência das mesmas.

O cruzamento de informações se deu através dos dados oferecidos pelos órgãos que tradicionalmente trabalham direta ou indiretamente a questão da habitação e que, por isso, fornecem metodologias consolidadas e reconhecidas de levantamento e tratamento das informações. São eles:

- IBGE (RJ), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio – 2004: microdados. [Rio de Janeiro, 2005]. CD-ROM.
- Déficit Habitacional da Fundação João Pinheiro (1991, 2000 e 2005).
- Déficit Habitacional Básico da Fundação João Pinheiro (1991, 2000 e 2005).
- FGV/GVconsult & SindusCon/SP. Déficit habitacional brasileiro e 26ª Sondagem Nacional da Indústria da Construção Civil. São Paulo, Fevereiro de 2006.

A partir do conceito mais amplo de necessidades habitacionais, a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro trabalha com dois segmentos distintos: o déficit habitacional e a inadequação de moradias. Como déficit habitacional entende-se a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento. Por outro lado, o conceito de inadequação de moradias reflete problemas na qualidade de vida dos moradores: não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim a especificidades internas do mesmo. Seu dimensionamento visa ao delineamento de políticas



complementares à construção de moradias, voltadas para a melhoria dos domicílios existentes. Com a preocupação de identificar as carências, principalmente da população de baixa renda, os números, tanto do déficit quanto da inadequação dos domicílios, foram explicitados para diversas faixas de renda familiar. Eles têm como enfoque principal famílias com até três salários mínimos de renda, limite superior para o ingresso em grande número de programas habitacionais de caráter assistencial.

METODOLOGIA DE CÁLCULO DO DÉFICIT E DA INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARA AS UNIDADES DA FEDERAÇÃO E MUNICÍPIOS - 2005

BRASIL, UNIDADES DA FEDERAÇÃO E REGIÕES METROPOLITANAS	
DÉFICIT HABITACIONAL	
<ul style="list-style-type: none">•• Componentes:<ul style="list-style-type: none">•• Reposição do estoque<ul style="list-style-type: none">• Domicílios rústicos•• Incremento do estoque<ul style="list-style-type: none">• Domicílios improvisados• Coabitação familiar<ul style="list-style-type: none">• Famílias conviventes secundárias• Cômodos alugados e cedidos (coabitação disfarçada)•• Ônus excessivo com aluguel	<ul style="list-style-type: none">•• Detalhamento:<ul style="list-style-type: none">•• Cálculo para áreas:<ul style="list-style-type: none">- urbana- rural<ul style="list-style-type: none">- total- aglomerado rural de extensão urbana- restante das áreas rurais- aglomerados subnormais•• Cálculo por faixas de renda familiar
INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS	
<ul style="list-style-type: none">•• Componentes:<ul style="list-style-type: none">- Densidade excessiva de moradores por dormitório- Carência de serviços de infra-estrutura (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo)- Inadequação fundiária urbana- Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva	<ul style="list-style-type: none">•• Detalhamento:<ul style="list-style-type: none">•• Cálculo para áreas:<ul style="list-style-type: none">- urbana- aglomerados subnormais•• Cálculo por faixas de renda familiar

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

A partir desta estrutura básica, a consultoria buscou complementar as informações colhidas com dados produzidos no plano local, ou seja, no município de Ituporanga. Buscou-se reunir as informações fragmentadas nas diversas instituições municipais como forma de aproximar e validar os dados adquiridos anteriormente. Assim, dados relacionados à habitação e infraestrutura urbana foram colhidos nos seguintes órgãos: Secretaria de Planejamento, Secretaria da Família e Bem-Estar Social, Secretaria de Administração. Foram inseridos na pesquisa fontes importantes de informação, como o cadastro municipal, o programa Bolsa Família e o extenso relatório contendo a leitura técnica e comunitária realizado durante a elaboração do Plano Diretor municipal.

São estas informações colhidas que integram o presente documento.



2.1 Definições Básicas

Utilizamos algumas definições básicas como base para a elaboração do PLHIS de Ituporanga. Estas definições servem de elementos orientadores da pesquisa e das informações que seriam necessárias para a conformação do diagnóstico. Para tanto, a metodologia adotada pela Fundação João Pinheiro, que vem sendo aprimorada desde o seu primeiro trabalho (FJP, 1995) foi o documento dos quais retiramos grande parte das definições balizadoras da pesquisa, são elas:

1. *O déficit habitacional ou déficit quantitativo* – ou seja, a necessidade de reposição total de unidades habitacionais precárias e o atendimento às famílias que não dispusessem de moradia em condições adequadas;
2. *A demanda demográfica* – a necessidade de construção de novas unidades para atender às novas famílias que venham a se formar no futuro e precisem de novas moradias, como função do crescimento populacional e também como função das mudanças nos arranjos familiares;
3. *A inadequação ou déficit qualitativo* – ou seja, a necessidade de melhoria de unidades habitacionais que apresentem certo tipo de carências, entre os quais identificam-se a carência de infra-estrutura, o adensamento excessivo e a inadequação fundiária.

2.1.1 Déficit habitacional ou déficit quantitativo

De acordo com os conceitos da FJP, o déficit habitacional deve compreender não somente a necessidade de produção de novas habitações, mas também outras formas onde é necessária a qualificação das condições de moradia para que se alcance um padrão mínimo de habitabilidade. Essa compreensão parte da constatação de que parte do estoque de domicílios não oferece condições básicas de moradia e de que parte das famílias nas cidades brasileiras comprometem excessivamente sua renda com aluguel. A esses conceitos, somamos também a existência de domicílios em assentamentos precários que necessitam ser removidos por risco ou para desadensamento.

Situações nas quais os domicílios não oferecem as condições básicas de moradia:



- *Domicílios Rústicos:* são aqueles predominantemente “construídos” com material improvisado e devem ser repostos (reconstruídos), seja por que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, seja porque representam desconforto e riscos de contaminação por doenças e insalubridade.
- *Domicílios improvisados:* são locais utilizados como moradia tendo sido construídos com outra finalidade, denotando necessidade de novas habitações. Exemplos: caixas de papelão, vãos de pontes, carcaças de veículos.
- *Cômodos alugados ou cedidos:* famílias que moram em quartos ou cômodos alugados ou cedidos usando de forma comum áreas de acesso e equipamentos sanitários, com ausência de privacidade.
- *Famílias conviventes:* mais de uma família composta por pelo menos duas pessoas (famílias conviventes secundárias) residindo no mesmo domicílio da família considerada “principal”.
- *Quanto ao ônus excessivo com aluguel,* considera-se as famílias com renda familiar até três salários mínimos, que comprometem 30% ou mais de sua renda com pagamento de aluguel.

2.1.2 Inadequação Habitacional ou Déficit qualitativo

Compõem esse déficit os domicílios nas seguintes situações:

- *Densidade excessiva:* corresponde a domicílios com mais de dois moradores por cômodo servindo de dormitório (o que inclui quartos e sala), excluindo-se as famílias conviventes, já consideradas para cálculo do déficit.
- *Inadequação fundiária urbana:* corresponde a famílias que declaram ser proprietárias da edificação, mas não do terreno em que residem, correspondendo a situações de ocupação de terras.
- *Carência de serviços de infra-estrutura básica,* que refere-se a: domicílios sem acesso a um ou mais dos seguintes serviços: energia elétrica; abastecimento de



água por rede com canalização interna; esgotamento sanitário por fossa séptica ou por rede; coleta de lixo direta ou indireta.

- *Inexistência de unidade sanitária domiciliar interna*: corresponde a famílias que não dispõem de acesso a sanitários ou banheiros no interior de suas moradias.
- *Assentamento precário*, categoria que será utilizada na conformação do diagnóstico do PLHIS, é toda área que demanda ação do poder público quanto ao atendimento de necessidades habitacionais, em qualquer ponto do território do município, e que tenham as seguintes características: delimitação precisa no tecido urbano, que a distinga do entorno quanto às suas características físicas e sociais; ocupação inequívoca e majoritária por população de baixa renda; ausência de regularidade fundiária e/ou de prévia aprovação nos órgãos públicos, ou, quando esta última acontece, implantação em desacordo com o projeto aprovado.



3. INSERÇÃO REGIONAL E CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

3.1 Um pouco de história

A história da ocupação da região do vale do Itajaí remonta a chegada de colonizadores europeus, que formaram sedes em diversas regiões do Estado em busca de melhores áreas, ou seja, terras mais férteis ao plantio. Estes pequenos povoados serviam de base para os demais imigrantes e migrantes que também tinham o intuito de manter-se nestes lugares (CABRAL, 1970). As migrações foram, então, tornando-se uma prática.

Após as imigrações açorianas (1747-1756), ocorreu a primeira das sucessivas imigrações alemãs em Santa Catarina [...] no município de São José (1829). Contudo, as suas terras, além de pouco férteis e muito acidentadas, foram-se tornando poucas para famílias de numerosa descendência. A solução foi tomar o caminho das migrações [...] (KOCH, 1999, p. 7).

A partir deste momento, os núcleos coloniais que iam se formando tiveram grande participação na história da formação do Vale do Itajaí. Estes núcleos eram os primeiros locais de aglomeração num território desconhecido que servia de ponto estratégico para os colonos que efetuavam reconhecimento de terrenos próximos. A região que hoje comporta Ituporanga era anteriormente conhecida como Salto Grande, no início, um importante núcleo colonial. Ao falarmos de Alto Vale, *“sempre se há de subtender e ressaltar Salto Grande. Pois que, muito em breve, tornar-se-ia a sede natural e, mais adiante, a sede oficial dos demais núcleos coloniais [...]”* (KOCH, 1999, p. 10).

A economia local foi então iniciando seu desenvolvimento a partir do cultivo de culturas adequadas à região, como o fumo, a cebola, assim como a própria madeira que precisava ser derrubada para criação de lavouras. Já em 1949 forma-se uma indústria madeireira em algumas localidades nos arredores da hoje Ituporanga (KOCH, 1999).

São José, a primeira colônia alemã, pela sua extensão territorial, e pelos núcleos coloniais que encerrou em sua área, daria origem a numerosos municípios: Palhoça, 1894; Angelina, 1961; e Rancho Queimado, em 1962. Estes, por sua vez formam a história dos municípios vizinhos.



O município de Bom Retiro foi criado com o desmembramento de territórios até então pertencentes aos municípios de Palhoça e de Lages. Do município de Bom Retiro desmembrou-se parte do seu território para constituir o município de Ituporanga, em 1948. A partir de Ituporanga formou-se, em 1961, o município de Alfredo Wagner; em 1962, os municípios de Petrolândia e Imbuia; e em 1964, o de Atalanta (CABRAL, 1970). Os primeiros, juntamente com Lages, dariam território para a formação de Bom Retiro, donde outros Municípios tirariam origem (Ituporanga e Alfredo Wagner), [...] bem como o de Petrolândia, Imbuia e Atalanta, saídos de Ituporanga; e da sua própria área daria Santo Amaro da Imperatriz, Garopaba, Paulo Lopes e São Bonifácio. De Santo Amaro sairiam Anitápolis e Águas Mornas [...] (CABRAL, 1970, p. 119-120).

Percebe-se que os municípios hoje existentes tiveram desmembramentos para a formação de outros: Agrolândia, Vidal Ramos, Anitápolis e Águas Mornas, entre outros. E destes, por sua vez, surgiram outros.

Em 1930, Rio do Sul tornou-se município e Trombudo Central, distrito. Em 1952, foi formado o Município de Trombudo Central e criado o Distrito de Trombudo Alto. No dia do colono, 25 de julho de 1962, Trombudo Alto foi emancipado com o nome de Município de Agrolândia (KRESS, 1991, p. 61).

3.2 Organizações Regionais

Em Santa Catarina existe uma grande diversidade de arranjos regionais entre municípios. Esta diversidade está baseada em critérios diferentes, como bacias hidrográficas, sistemas locais de produção, tipologia sócio-econômica dos municípios ou, em alguns casos, decisões meramente políticas e institucionais.

Em uma primeira divisão, de escala mais ampla, Ituporanga está inserida na região do Vale do Itajaí, que segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), possui uma população de 789.333 habitantes e uma densidade populacional de 70,1 hab/km², de acordo com as estimativas populacionais de 2009. Blumenau, é a cidade mais importante e responde por 37,9% da população da região, seguida por Rio do Sul com 7,6% e Gaspar com 7%. Assinala-se na região o predomínio da colonização de origem alemã e italiana, esta

última em menor proporção. Ituporanga contribui com cerca de 2,5% da população desta região.

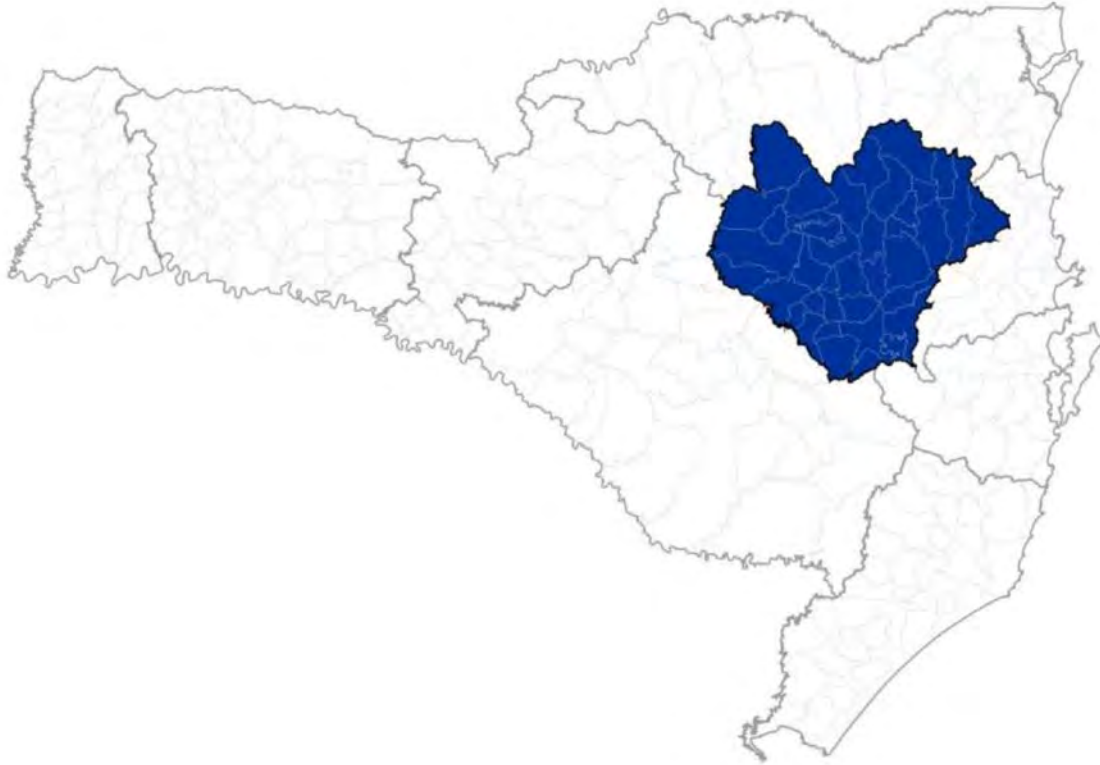


Figura 1: Região do Vale do Rio Itajaí. Fonte: IBGE, 2000

Conforme dados do IBGE relativos a 2006, a movimentação econômica dos 39 municípios da região segundo a composição do PIB foi de R\$ 12,8 bilhões, o equivalente a 13,8% do PIB estadual, o segundo maior no comparativo das nove coordenadorias. No mesmo ano, o PIB per capita do Vale do Itajaí era de R\$ 16.945,89, o 3º maior entre as demais regiões.

O Vale do Itajaí se distingue por concentrar uma bem estruturada cadeia produtiva do setor têxtil e confecções. Também no setor industrial assinala-se a expressividade do segmento de cristais.

No setor de serviços compete assinalar o consolidado pólo de desenvolvimento de softwares, localizado na cidade de Blumenau. Ainda no setor de serviços cabe mencionar o potencial turístico da região, que conta como atrativo opções diversificadas para o ecoturismo e o turismo cultural ligado aos municípios de integram o roteiro turístico nomeado de “Vale Europeu”, o qual reserva a seus visitantes características arquitetônicas,



culturais e gastronômicas germânicas. As manifestações culturais e artísticas desta região têm seu reflexo na arquitetura enxaimel, nas festas típicas, nos grupos folclóricos, na linguagem e gastronomia. Entre as festas típicas, a Oktoberfest é o evento de maior expressão.

Relação de Municípios	Agrolândia; Agronômica; Apiúna; Ascurra; Atalanta; Aurora; Benedito Novo; Blumenau; Braço do Trombudo; Chapadão do Lageado; Dona Emma; Doutor Pedrinho; Gaspar; Ibirama; Imbuia; Indaial; Ituporanga; José Boiteux; Laurentino; Lontras; Mirim Doce; Petrolândia; Pomerode; Pouso Redondo; Presidente Getúlio; Presidente Nereu; Rio do Campo; Rio do Oeste; Rio do Sul; Rio dos Cedros; Rodeio; Salete; Santa Terezinha; Taió; Timbó; Trombudo Central; Vidal Ramos; Vítor Meireles; Witmarsum.
Área territorial	11.260,1 km ²
Estimativa Populacional de 2009	789.333 habitantes
Densidade demográfica 2009	70,1 hab/km ²
Clima	A região apresenta variações do clima mesotérmico úmido com temperatura média de 18,5° C e o clima temperado com médias entre 15° C e 27°C.
Altitude (metros)	Mínima de 18 metros acima do nível do mar em Gaspar e máxima de 718 m. acima do nível do mar em Imbuia.
Colonização.	Predomina na região a colonização de origem italiana e alemã. Também registra-se a significativa presença da colonização cabocla e polonesa.

Fontes: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Estimativa Populacional 2009. - Governo do Estado de Santa Catarina, Secretaria de Estado do Planejamento, Dados Estatísticos Municipais 2008 - Assessoria de Planejamento do SEBRAE/SC (ASSPLAN), Estrutura Organizacional das Coordenadorias Regionais - Federação Catarinense de Municípios (FECAM) - Santa Catarina Turismo S/A (SANTUR).

Tabela 1: Dados gerais da região do Vale do Rio Itajaí

Em Santa Catarina, a partir da última década, foi criada uma nova divisão político-administrativa de divisão regional: as Secretarias de Desenvolvimento Regional - SDR. O município de Ituporanga, neste novo contexto institucional, foi inserido na 13ª SDR, cuja sede está instalada no próprio município, pólo econômico da região. Além de Ituporanga, fazer parte da 13ª SDR os municípios de Atalanta, Aurora, Alfredo Wagner, Leoberto Leal, Imbuia, Chapadão do Lageado, Vidal Ramos e Agrolândia. Esta divisão é praticamente idêntica àquela que estruturaram os SPR – Sistemas Produtivos Regionais, que mais que divisão política, leva em consideração territórios que apresentam estruturas produtivas coerentes e de características semelhantes. A única diferença entre ambas as divisões é a presença dos municípios de Leoberto Leal e Alfredo Wagner nas SDR.

3.2.1 Santa Catarina e a SPR de Ituporanga

O Estado de Santa Catarina situa-se na região sul do Brasil, juntamente com os Estados do Rio do Grande do Sul e Paraná. Conforme dados estatísticos do IBGE (Censo de 2000), sua população é de 5.356.360 habitantes. Desses, 4.217.931 estão concentrados na área urbana e 1.138.429 na área rural. O Estado possui uma área total de 95.443 km², sobre a qual se estendem 293 municípios, que formam 20 microrregiões [ver ilustração 03]. Santa Catarina exibe um padrão de desenvolvimento que aparentemente se diferencia de outros Estados: a atividade econômica está setorialmente bem distribuída pelo território; em relação à distribuição de rendimentos, esta é menos desigual que a média brasileira; Santa Catarina também possui uma estrutura agrária menos concentrada, um grau elevado de urbanização, registra a ausência de grandes cidades e um pequeno número de cidades de porte médio (THEIS, 2006).



Figura 2: Microrregiões de Santa Catarina. Fonte: IBGE 2005

A ocupação e evolução da população correspondem com o desenvolvimento da economia do Estado nos últimos 100 anos. Em 1907, a indústria mais destacada era a da fabricação de alimentos [57,5% da produção industrial total]. Até por volta de 1965, os gêneros tradicionais – fabricação de alimentos, beneficiamento da madeira e, sobretudo, a produção têxtil, que perfaziam até então mais de 65% da produção industrial – dominavam a paisagem industrial de Santa Catarina. Contudo, essa paisagem muda de 1985 em diante – ano em que



os três gêneros citados já não somavam mais que 37% da produção industrial total – quando entram em cena estruturas flexíveis de acumulação (THEIS; VARGAS, 2007). Comparativamente, Santa Catarina ostenta indicadores sociais mais favoráveis: na presente década, o Estado apresenta o menor índice de desemprego do país [5,7%], a maior proporção de trabalhadores assalariados com carteira assinada [84,2%], a menor proporção da população em situação de pobreza [12,1%] (IPEADATA, 2005). No entanto, é possível verificar disparidades econômicas entre as regiões. Para examinar a situação das regiões, pode-se começar pela área de cada uma. O SPR de Ituporanga está localizado no Alto Vale do Itajaí, corresponde a uma área total de 1.532,80 km², que representam 1,6% do território catarinense. O mesmo é constituído pelos municípios de Ituporanga, Agrolândia, Atalanta, Chapadão do Lageado, Imbuia, Petrolândia e Vidal Ramos. Sua população é de 51.223 habitantes, correspondendo a 0,96% da população total do Estado (IBGE, 2000) A contribuição do SPR de Ituporanga para o ano de 2004 no PIB estadual foi de 0,7% (IPEADATA, 2005).

Nº	Microrregião	População	% da Pop. Total
0	Santa Catarina	5.356.360	100,00
1	São Miguel d' Oeste	171.160	3,20
2	Chapecó	361.345	6,75
3	Xanxerê	142.326	2,66
4	Joaçaba	304.043	5,68
5	Concórdia	137.892	2,57
6	Canoinhas	232.513	4,34
7	São Bento do Sul	114.778	2,14
8	Joinville	679.315	12,68
9	Curitibanos	115.999	2,17
10	Campos de Lages	284.952	5,32
11	Rio do Sul	182.547	3,41
12	Blumenau	547.591	10,22
13	Itajaí	404.854	7,56
14	Ituporanga	51.223	0,96
15	Tijucas	69.874	1,30
16	Florianópolis	709.941	13,25
17	Tabuleiro	23.336	0,4
18	Tubarão	337.755	6,31
19	Criciúma	324.747	6,06
20	Araranguá	160.169	2,99

Tabela 2: População por SDR. Fonte IBGE, 2005

Em termos de população, a tabela 2 indica que a microrregião que concentra maior contingente populacional é a de Florianópolis, com 709.941 habitantes, correspondendo a 13,3% da população total do Estado. Se somadas as populações das regiões de Joinville,



Blumenau, Itajaí e Chapecó, tem-se 50% da população total de Santa Catarina. Já as menores concentrações de habitantes são as de Tabuleiro e Ituporanga. A microrregião de Tabuleiro tem 23.336 habitantes, correspondendo a 0,4% da população total, e Ituporanga tem 51.223 habitantes, correspondendo a 0,96%.

Nº	Microrregião	Participação no PIB (%)			
		2001	2002	2003	2004
1	São Miguel do Oeste	2,5	2,4	2,6	2,4
2	Chapecó	6,8	7,0	7,5	7,1
3	Xanxerê	2,7	2,8	2,6	2,4
4	Joaçaba	8,0	7,9	8,1	7,5
5	Concórdia	4,3	4,5	4,5	4,2
6	Canoinhas	3,1	3,3	3,4	3,4
7	São Bento do Sul	2,4	2,6	2,5	2,6
8	Joinville	18,4	17,9	18,1	20,0
9	Curitibanos	1,8	1,9	1,9	1,7
10	Campos de Lages	4,2	4,1	4,1	3,8
11	Rio do Sul	2,8	2,9	2,9	3,1
12	Blumenau	13,4	12,5	11,8	12,2
13	Itajaí	5,3	5,8	5,7	5,8
14	Ituporanga	0,6	0,7	0,7	0,6
15	Tijucas	1,0	1,0	1,0	1,1
16	Florianópolis	10,8	10,9	10,4	10,4
17	Tabuleiro	0,3	0,3	0,3	0,3
18	Tubarão	4,4	4,3	4,0	4,1
19	Criciúma	5,6	5,5	5,4	5,5
20	Araranguá	1,7	1,8	2,2	1,9
PIB total no Estado (1.000 R\$)		46.534.519	51.828.169	62.213.541	70.207.924

Tabela 3: Participação no PIB das SDR de Santa Catarina. Fonte: IPEADATA, 2005

No entanto, tomando-se o PIB regional como parâmetro, talvez se possa examinar a situação relativa dos SPR aqui analisados. Iniciando pelas melhores colocações na tabela 4, percebe-se, em primeiro lugar, o SPR de Joinville. A situação de Joinville é tal que tem ampliado a sua participação no período em questão, concentrando um quinto do potencial de geração de riquezas no Estado de Santa Catarina. O SPR de Blumenau aparece em seguida, mas distante de Joinville e com queda no seu potencial de geração de riquezas no período. Na terceira posição se encontra o SPR de Florianópolis, em situação estável. Às três regiões correspondiam, no ano de 2001, exatos 42,6% do PIB catarinense. No ano de 2004, correspondia a elas a mesma fatia.

Já a microrregião de Ituporanga esteve nos anos considerados, na penúltima posição em termos de geração de riquezas, entre 0,6% e 0,7% do PIB estadual.



3.3 A SDR de Ituporanga

Para caracterizar a inserção regional de Ituporanga a partir de suas características habitacionais, utilizaremos a divisão representada pelas SDR – Secretarias de Desenvolvimento Regional, uma divisão administrativa criada na última década com o discurso de descentralização política e administrativa. A Regional de Ituporanga abrange um total de nove municípios: Alfredo Wagner, Atalanta, Aurora, Imbuia, Ituporanga, Leoberto Leal, Petrolândia e Vidal Ramos. Ocupa uma área de 2.4623 Km², apresentando uma população de 61.416 habitantes. Possui 38.660 pessoas vivendo na área rural, correspondendo a 62,95 % de sua população e 22.756 pessoas na área urbana (37,05 %). A maioria dos municípios localizam-se no Alto Vale do Itajaí, exceto Alfredo Wagner e Leoberto Leal que situam-se respectivamente, na Microrregião do Tabuleiro e no Alto Vale do Rio Alto Braço.

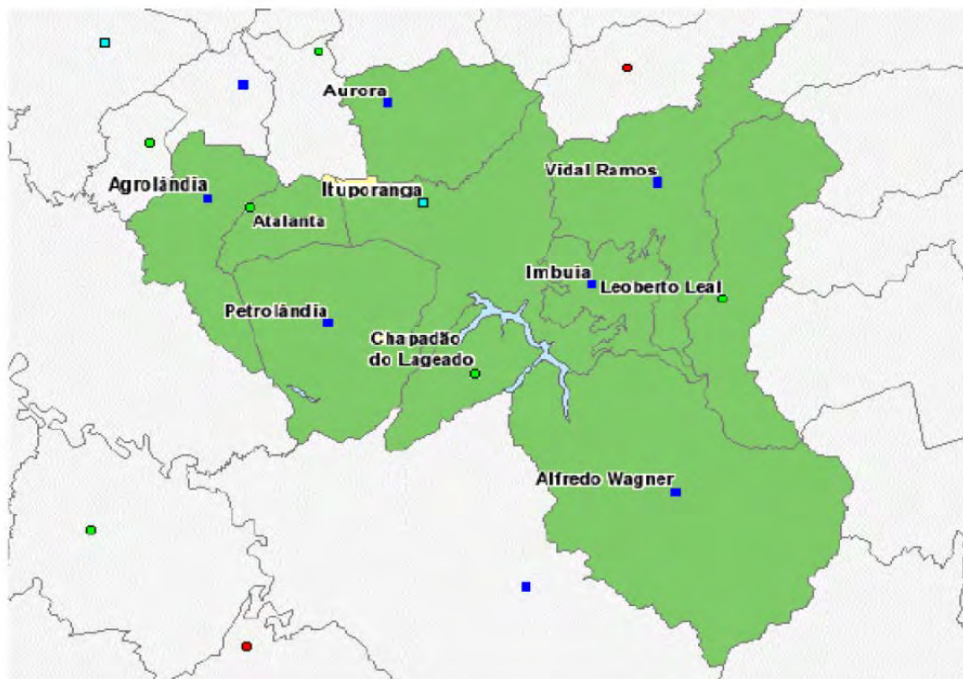


Figura 3: Delimitação da SDR de Ituporanga. Fonte IBGE, 2005

A cultura e alimentação são características da colonização alemã, italiana e portuguesa sofrendo influências da etnia polonesa e açoriana. O relevo dos municípios, as grutas, cachoeiras, pesque-pague, favorecem o desenvolvimento do potencial turístico da região.

Municípios	População 2000	População 2006
Alfredo Wagner	8 857	8164

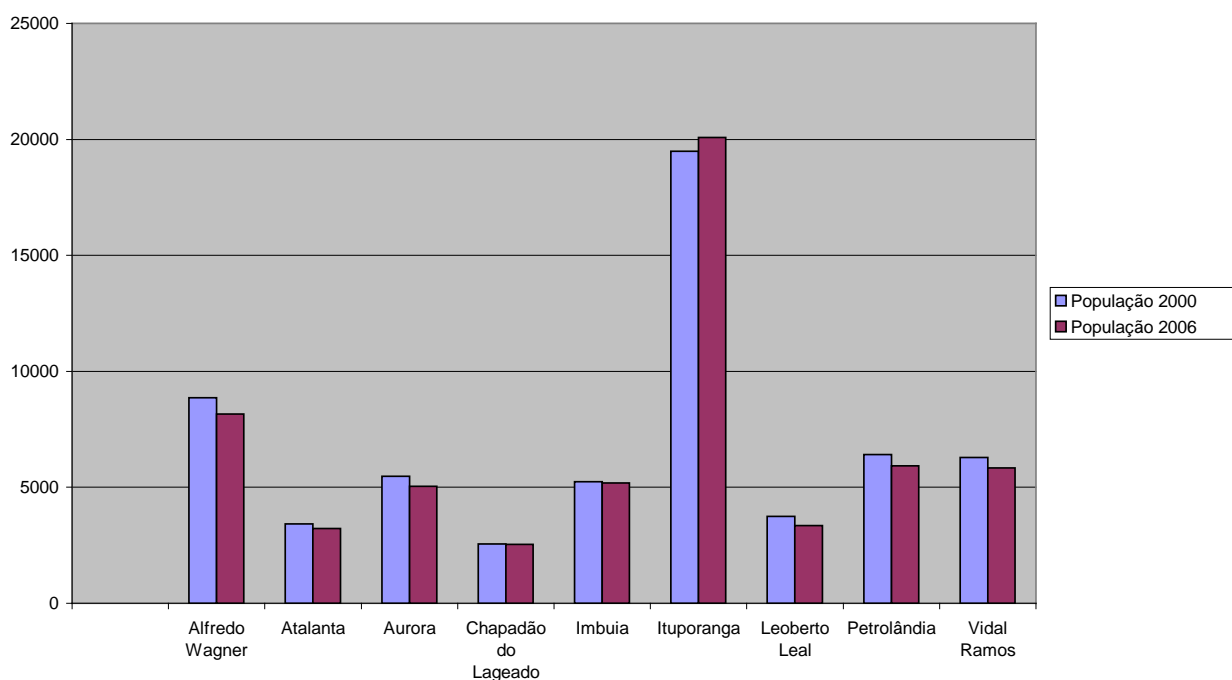


Atalanta	3 429	3227
Aurora	5 474	5036
Chapadão do Lageado	2 561	2540
Imbuia	5 246	5185
<i>Ituporanga</i>	<i>19 492</i>	<i>20087</i>
Leoberto Leal	3 739	3348
Petrolândia	6 406	5917
Vidal Ramos	6 279	5841
TOTAL	61 483	59345

Tabela 4: Evolução demográfica dos municípios da SDR de Ituporanga. Fonte: IBGE, 2000 e 2005

O gráfico a seguir ilustra a dinâmica populacional dos municípios da região de Ituporanga no período entre os anos de 2000 e 2006. Ituporanga é, portanto, o município mais populoso da região, apresentando praticamente 1/3 do total da população.

Dinâmica populacional dos municípios da região de Ituporanga - 2000 e 2006



O crescimento populacional no período é evidente somente no município de Ituporanga, todos os demais municípios da região reduziram sua população no período de 2000 a 2006. A tabela a seguir apresenta o IDH-M dos municípios da Meso Região de Ituporanga nos anos de 1991 e 2000 e a posição de cada município em relação aos outros municípios de Santa Catarina e em relação aos demais municípios brasileiros.



<i>Brasil, Santa Catarina e Municípios</i>	<i>IDHM, 1991</i>	<i>Posição em SC</i>	<i>IDHM, 2000</i>	<i>Posição em SC</i>
Brasil	0,696		0,766	
Santa Catarina	0,748		0,822	
Ituporanga	0,757	30	0,825	44
Aurora	0,732	75	0,812	81
Atalanta	0,715	133	0,810	88
Chapadão do Lageado	0,714	139	0,774	202
Petrolândia	0,706	164	0,783	189
Imbuia	0,702	176	0,777	197
Vidal Ramos	0,683	222	0,766	228
Alfredo Wagner	0,680	227	0,778	195
Leoberto Leal	0,673	237	0,748	255

Tabela 5: Evolução do IDH nos municípios da SDR de Ituporanga. Fonte: IBGE, 2005

Observa-se que somente o município de Ituporanga supera o IDH médio catarinense em 2000. É possível constatar também que todos os municípios da região melhoraram neste indicador no período de referência. A região apresenta uma economia basicamente agrícola, com destaque no cultivo do milho e fumo, além da cebola, arroz, feijão e batata. Apresenta também comércio alimentício. A agroindústria desponta como grande potencial, pois são muitos os produtos produzidos e comercializados “in natura”. A tabela a seguir ilustra o estoque de empregos por setor de atividade Região de Ituporanga.

<i>Município</i>	<i>Transformação</i>	<i>Construção Civil</i>	<i>Comércio</i>	<i>Serviços</i>	<i>Adm. Pública</i>	<i>Agropecuária</i>	<i>TOTAL</i>
Alfredo Wag.	138	15	245	122	227	25	774
Atalanta	137	0	63	16	115	7	341
Aurora	88	6	78	63	139	12	392
Chap.Lageado	0	0	8	6	86	1	101
Imbuia	15	0	144	50	177	4	393
Ituporanga	1.025	243	908	627	406	34	3.255
Leoberto Leal	23	0	33	20	125	0	202
Petrolândia	96	0	198	36	195	7	535
Vidal Ramos	103	0	105	118	140	5	479

Tabela 06: Setores econômicos da SDR de Ituporanga. Fonte: IBGE, 2008



3.4 As características habitacionais regionais

O déficit habitacional identificado nas tabelas a seguir baseia-se no conceito relacionado às deficiências de estoque de moradias, considerando tanto as moradias sem condições de habitação em função da precariedade de sua construção ou por desgaste na estrutura física demandando reposição, quanto a necessidade de aumento de estoque, em função da coabitação familiar (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2005). A tabela a seguir apresenta a situação habitacional da Região de Ituporanga no que diz respeito às características de ocupação.

Municípios	Alugado	Cedido	Próprio	Domicílios	Cohabitação
Alfredo Wagner	153	572	1 693	2 418	76
Atalanta	83	173	699	955	36
Aurora	85	226	1 119	1 430	46
Chapadão do Lageado	18	206	438	662	18
Imbuia	80	332	1 000	1 412	42
<u>Ituporanga</u>	<u>616</u>	<u>896</u>	<u>3 739</u>	<u>5 251</u>	<u>129</u>
Leoberto Leal	63	179	738	980	35
Petrolândia	117	361	1 233	1 711	57
Vidal Ramos	164	338	1 139	1 641	70
TOTAIS	1 379	3 283	11 798	16 460	509

Tabela 7: Número de domicílios por município, considerando as características de ocupação. Fonte: IBGE, 2000

Como era de se esperar, tendo em vista a maior concentração de população, é também Ituporanga que absorve o maior número de problemas de moradia, entre imóveis alugados, cedidos e em coabitação. Destaque para a grande ocorrência de unidades habitacionais cedidas (896) que representa cerca de 20% do estoque de moradias existentes no município.

Municípios	População 2000	Déficit 2000	População 2006	Déficit 2006
Alfredo Wagner	8 857	648	8164	597
Atalanta	3 429	209	3227	196
Aurora	5 474	272	5036	250
Chapadão do Lageado	2 561	224	2540	222
Imbuia	5 246	374	5185	370
<u>Ituporanga</u>	<u>19 492</u>	<u>1025</u>	<u>20087</u>	<u>1.056</u>
Leoberto Leal	3 739	214	3348	192
Petrolândia	6 406	418	5917	386



Vidal Ramos	6 279	408	5841	379
TOTAIS	61 483	3792	59345	3.650

Tabela 8: Evolução da população e do déficit habitacional por município. Fonte: IBGE, 2000 a 2006

Pode-se notar pela tabela apresentada da evolução da população e do déficit habitacional que, entre os anos de 2000 e 2006, o déficit habitacional diminuiu na quase totalidade dos municípios da região, sendo o município de Ituporanga o único que teve seu déficit habitacional aumentado no período. O gráfico apresentado a seguir demonstra a dinâmica do déficit habitacional dos municípios da região de Ituporanga, no período entre os anos de 2000 e 2006.

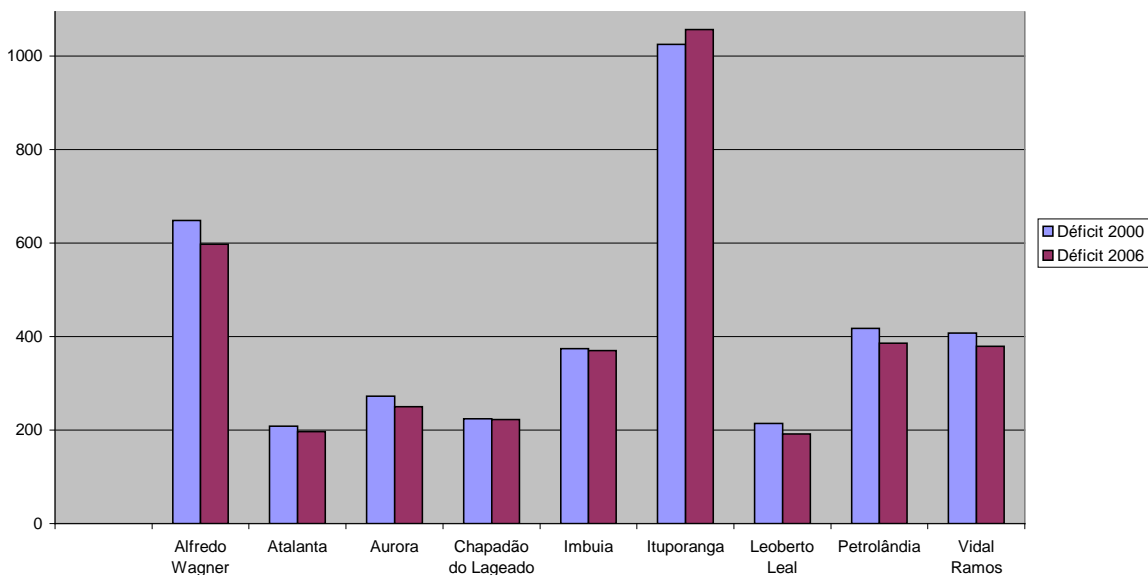


Figura 4: Evolução da população e do déficit habitacional por município. Fonte: IBGE, 2000 a 2006

3.4.1 Oferta habitacional

A falta de adequação domiciliar é um problema que “na zona urbana depende, entre outros fatores, do acesso à rede de serviços de infra-estrutura básica de luz elétrica, abastecimento de água tratada, saneamento e coleta de lixo” (JANUZZI 2003, p. 109, apud DAMO e TURNES, 2005).

A Adequação domiciliar na zona urbana depende, entre outros fatores, do acesso à rede de serviços de infra-estrutura básica, que compreendem: luz elétrica, abastecimento de água tratada, saneamento e coleta de lixo (JANNUZZI, 2003). “Historicamente, os grandes progressos contra a mortalidade infantil no Terceiro Mundo, decorrente de doenças infecto-



parasitárias, se devem à aplicação da cobertura destes serviços. Daí a relevância dos mesmos como indicadores sociais para políticas de desenvolvimento urbano” (JANUZZI 2003, p. 109, apud DAMO e TURNES, 2005, a). A tabela a seguir apresenta a renda per cápita mensal, os números absolutos e percentuais das pessoas e famílias com Renda insuficiente e pessoas pobres na Região de Ituporanga.

Localidade	Renda per cápita mensal (R\$)	Pessoas com renda insuficiente		Pessoas pobres		Famílias com renda insuficiente	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Rural	200,35	7.012	16,7	17.508	41,8	1.508	14,0
Urbano	322,09	2.137	7,8	8.316	30,4	480	6,1
Total	248,51	9.149	13,2	25.824	37,3	1.988	10,7

Tabela 9: Renda per capita mensal de famílias com renda insuficiente. Fonte: BORCHARDT (2003)

Observa-se que a renda per capita do meio rural corresponde a cerca de 62% da renda per cápita urbana. O número de pessoas com renda insuficiente, de pessoas pobres e de famílias com renda insuficiente do meio rural em relação ao meio urbano é também proporcionalmente maior. Especificamente pode-se ressaltar um índice de 37,3% de pessoas pobres na região. São pessoas com renda per capita mensal menor ou igual a R\$ 180,00 (em 2000).

Famílias com renda insuficiente, (aquelas com renda menor ou igual a R\$ 90,00/mês), o índice médio total da região é de 10,7%, sendo 14,0 no meio rural (três vezes maior do que no meio urbano) e 6,1% no meio urbano. A tabela a seguir apresenta o número total de domicílios rurais e urbanos da Região de Ituporanga, bem como o índice de acesso dos domicílios aos serviços públicos de água, Esgoto, coleta de lixo, energia elétrica e telefone.

Localidade	Domicílios (nº)	Rede pública de água (%)	Água no domicílio (%)	Esgoto (%)	Coleta de Lixo (%)	Rede elétrica (%)	Telefone (%)
Rural	10.798	1,2	99,6	0,4	8,2	98,5	10,0
Urbano	7.818	80,2	94,6	18,6	95,6	99,6	54,7
Total	18.616	34,4	97,5	8,0	44,9	99,2	28,8

Tabela 10: Domicílios com acesso aos serviços públicos básicos. Fonte: BORCHARDT (2003)



Em relação ao saneamento básico, somente 34,4% dos domicílios da Meso Região de Ituporanga estão ligados à rede pública de água, e somente 8,0% estão ligados à rede de esgoto e 44,9% dos domicílios são atendidos pela coleta de lixo. No que diz respeito à comunicação, observa-se que 28,8% dos domicílios possuem linhas telefônicas. Observa-se que, além do baixo percentual de domicílios ligados à rede pública de água, um percentual extremamente pequeno dos municípios é atendido pela rede de esgoto.

Na área habitacional “A inexistência de planos diretores que gerenciem a construção habitacional rural e urbana provoca desequilíbrios à urbanização as cidades” é um problema. Entre os problemas apresentados, enfatiza-se a “Deficiência dos programas de financiamento de moradias”. Embora Ituporanga tenha seu plano diretor aprovado em 2008, o antigo plano diretor em vigência até então datava de 1984, permanecendo desatualizado, pouco operacional e pouco eficiente durante boa parte das duas últimas décadas, período de crescimento urbano considerável.

Aponta como caracterização “tendo em vista a deficiência de financiamento para moradias destinadas a famílias de baixa renda, a problemática da habitação se agrava, perpetuando as condições indignas de residência, com famílias morando em locais prejudiciais à saúde humana, dificultando inclusive a inserção destas pessoas no mercado formal de trabalho”.

A proposta para atendimento imediato “implantar e implementar programas de habitação popular com planejamento e acompanhamento”, que tem como resultante a habitação popular para famílias de baixa renda, e como indicador social, o número de unidades habitacionais construídas (DAMO e TURNES, 2005, b).

3.5 Características do Município

3.5.1 Localização e dados gerais

Ituporanga é um vocábulo indígena que significa cachoeira bonita. Da língua tupi *ytu*: salto, cachoeira, queda d'água; e *porang*: belo, lindo, bonito. Sua distância a Florianópolis, a capital do Estado, é de 160 km, via Rodovia BR-282. Localiza-se no encontro das rodovias SC-427, SC-302 e SC-426, sendo possível o acesso à cidade por qualquer uma delas. A melhor opção é a SC-302, que pode ser acessada a partir da BR-282 ou a partir da BR-470, pela rota que

leva a Rio do Sul. Esta rica acessibilidade fornece ao município boas condições de atração, tanto populacional quanto também a concentração de comércios e serviços que atendem boa parte dos municípios vizinhos.



Figura 5: Localização de Ituporanga em SC. Fonte: Wikipedia, 2010

O principal centro urbano em sua proximidade é Rio do Sul, distante 23 km pela Rodovia SC-302, considerada a Capital do Alto Vale, e que polarizada toda a região. O município de Ituporanga é considerado sub-polo regional, sendo a maior cidade da microrregião produtora de cebola, atuando como centro prestador de serviços ao meio rural.

Associação dos Municípios	AMAVI - Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí
Secretaria de Desenvolvimento Regional de SC	SDR - Ituporanga
Área territorial (km²)	337,2
Distância da Capital (km)	139
Clima	Mesotérmico úmido, com verão quente e temperatura média de 17°C.
Altitude (metros)	369
Estimativa Populacional de 2009	21.496
Densidade demográfica 2009 (hab/km²)	63,7
Data de fundação.	14 de fevereiro de 1948.
Colonização.	Alemã, italiana e portuguesa.
Eventos relevantes	Março (Festa Nacional da Cebola).

Tabela 11: Dados gerais de Ituporanga. Fonte: IBGE, 2005



Segundo AMAVI (2008) a economia ainda tem como carro chefe a atividade agrícola, sendo a cebola o principal produto cultivado. Ituporanga manteve por muitos anos o título de maior produtora de cebola do país. Mais do que um município rural, Ituporanga tem sentido uma dinâmica econômica baseada na concentração de serviços e comércios que hoje representam a maior fonte de recursos da economia local, superando o setor primário. Nos últimos anos Ituporanga começou a despontar no cenário regional com o surgimento de pequenas e micro-empresas no setor de construção civil, principalmente no ramo de pré-moldados, no setor de vestuário, com algumas malharias, e empresas de beneficiamento de produtos agrícolas, que inicialmente eram empresas de fundo de quintal, que foram ganhando força e tornaram-se predominantes no município.

3.5.2 Um pouco de historia

Até 1924, a localidade chamava-se Generosópolis, mas uma cascata no Rio Itajaí mudou a denominação para Salto Grande. A escolha pelo nome de Ituporanga veio da existência de outra cidade com o mesmo nome (Salto Grande).

A construção de uma estrada entre Alfredo Wagner (que na época ainda se chamava Barracão) e Barra do Rio do Oeste trouxe os primeiros colonizadores para a região. Descendentes de alemães, italianos e portugueses, os colonos chegaram a partir de 1912. Após a construção da estrada, a principal atividade econômica foi a extração de madeira, mas o cultivo da cebola desenvolveu-se e tornou o município conhecido nacionalmente.

O crescimento da cidade sempre esteve, e está, intimamente ligada ao rio Itajaí do Sul e seus afluentes. A ocupação de Ituporanga desenvolveu-se, sobretudo ao longo da margem direita do rio, que foi neste momento o elemento que integrou o município ao restante da rede urbana catarinense. Conforme dados apresentados pela AMAVAI (2008), o sistema hídrico presente na região é bastante rico devido à quantidade de afluentes, o que condiciona o uso do solo. Por este motivo, o planejamento e direcionamento da ocupação urbana são complexos, pois a cidade já está localizada praticamente toda dentro da área de preservação permanente e poucas são as áreas planas propícias à ocupação. A área total do município é de 335,1 km², sendo que deste, 21,62 km² pertencem ao perímetro urbano. A altitude média em seu núcleo urbano, é de 367,5131 metros acima do nível do mar.



Nos anos seguintes, atraídos pela fama de boas terras a preços acessíveis, oferecidos pela Companhia Colonizadora Catarinense, chegaram mais agricultores, na sua maioria de origem alemã, provenientes, dos atuais municípios de Anitápolis, São Bonifácio, São José, Palhoça, Santo Amaro da Imperatriz e Angelina, uma ocupação que não ocorreu sem sobressaltos:

A empreitada não foi das mais fáceis. Lutando contra muitos obstáculos encontrados, o maior deles a existência de bugres (Índios xoclens) bravos nesta região. À medida que as companhias colonizadoras foram ocupando o território pertencente aos índios os assaltos tornaram-se mais frequentes, os índios entravam nas casas e levaram o que era de seu interesse. Os ataques praticados pelos indígenas ocorriam quando não tinham mais onde recuar ou para obtenção de alimentos, já que essas frentes pioneiras foram ocupando os espaços onde obtinham a caça e coletavam seus alimentos. De um lado estavam os indígenas defendendo seu território e local de onde obtinham sua alimentação, de outro os colonos defendendo as terras que haviam comprado da Companhia Colonizadora. (AMAVI, 2010, pág. 10)

O desenvolvimento seguiu de início, as fases clássicas da colonização alemã: o desmatamento e a agricultura de subsistência e paralelamente o beneficiamento domésticos da produção e a exploração de excedentes. Por possuir topografia acidentada e lotes de pequena área, o agricultor aproveitou ao máximo possível o potencial dos lotes, através da diversificação das culturas.

A família rural organizava-se como unidade produtora, contando apenas com os seus membros para a realização dos trabalhos. No seu país de origem, os colonos alemães haviam sido donos de pequenas propriedades de terra e também não contavam com recursos materiais que os capacitasse a instalação de grandes associações. Este tipo de organização se manifestava como atípica em relação à formação sócio econômica nacional predominante na época, baseada em latifúndios .

Para os primeiros colonos, a região do Rio Itajaí do Sul, era conhecida como “Rio-Abaixo”. Com a criação da 1ª escola pública, o lugar passou a se chamar “Salto Grande”, alusão à queda d água existente no Rio Itajaí do Sul. A partir de 4 de outubro de 1922, Salto Grande passou do município de Palhoça para o recém criado município de Bom Retiro. Assim, pela Lei nº11, de 15 de novembro de 1923, o governo municipal de Bom Retiro criava o seu 3º



Distrito de Paz com a denominação “Generosópolis” em homenagem ao superintendente da época Generoso Domingues de Oliveira, presidente também na ocasião, do Diretório do Partido Republicano Catarinense. A solenidade de instalação do novo Distrito deu-se aos 21 de dezembro de 1924.

O crescimento do então Distrito de Generosópolis acentuava-se cada vez mais na região, fazendo com que as lideranças locais iniciassem os anseios de independência política e econômica do Distrito. Assim por Ato do Governo do Estado, através da Lei nº 247, de 30 de dezembro de 1948, era elevado o Distrito de Generosópolis, a condição de cidade, sendo criado o município de Ituporanga, instalado solenemente em 14 de fevereiro de 1949. Quando elevado à categoria de município, Ituporanga possuía uma área de 1.114Km².

Segundo AMAVI (2008), com o passar dos anos, a emancipação e o desenvolvimento dos transportes, a construção de estradas de ferro e de rodovias, ligou aos portos a imensa reserva florestal existente, favorecendo o crescimento da indústria extrativa de madeira. A extração da madeira, em um primeiro momento, possibilitou a geração de renda e a abertura de extensas áreas de plantio. A atividade madeireira, de extração e beneficiamento, foi praticada sem a perspectiva da auto-sustentação, causando danos irreparáveis tanto ao meio ambiente como para a comunidade.

Com o decorrer do tempo, à medida que as reservas de madeira foram se esgotando, as culturas temporárias passaram a ter relevância econômica. Dentre as culturas temporárias cultivadas na região, as que apresentavam maior relevância eram: a mandioca, a batatinha, o milho, o feijão, a cebola e o fumo, com destaque para o cultivo da cebola.

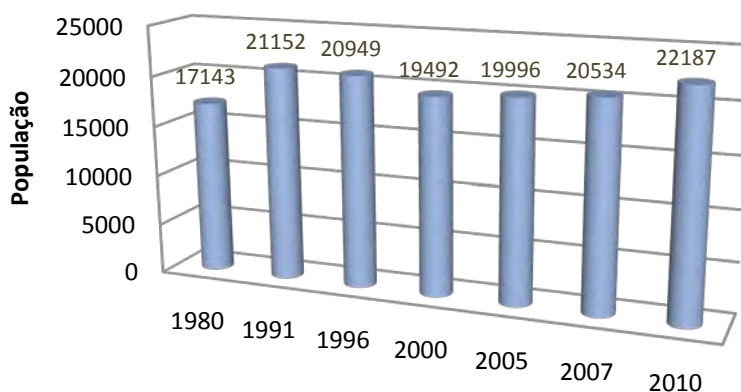
A exploração do setor primário no município proporcionou uma base industrial formada pelos gêneros de produtos alimentares (fécula) e madeireiro (beneficiamento de madeira). Assim os setores secundários e terciários desenvolveram-se a margem do setor primário. Foi então que Ituporanga consolidou-se como pólo de comércio e serviços à microrregião, o que acontece até hoje, quando o município atende também aos municípios de Petrolândia, Atalanta, Aurora, Chapadão do Lageado e Imbuia. Ituporanga é hoje a maior cidade da microrregião produtora de cebola, atuando como centro local, e exercendo função de centro



prestador de serviços ao meio rural. Atualmente o município possui dois distritos: o da Sede e do Rio Bonito.

3.5.3 Dinâmica demográfica

A população de Ituporanga apresentou um aumento de 10,3% desde o último censo demográfico realizado em 2000. De acordo com as estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para o ano de 2009, a população da cidade é composta de 21.496 habitantes, o equivalente a 0,35% da população do estado. Ituporanga é a 55ª cidade no ranking populacional catarinense. O Gráfico 1 demonstra a evolução populacional do município nos últimos anos. Segundo dados oficiais recém obtidos do Censo Demográfico de 2010, a população atual de Ituporanga é de 22.187, apresentando um crescimento demográfico moderado de 1,3% ao ano.



1980	1991	1996	2000	2005	2007	2010
17143	21152	20949	19492	19996	20534	22187

Fonte: IBGE, Diretoria de Estatística, Geografia e Cartografia
Notas: 1 Censos Demográficos 1980, 1991 e 2000.
2 Contagem Populacional 1996 e 2007
3 Estimativas populacionais de 2005 e 2009.

O comparativo dos dados do Censo Demográfico de 2000 e o censo de 2010 demonstra que Ituporanga tem apresentado nos últimos 10 anos uma taxa média de crescimento populacional da ordem de 1,3% ao ano (Gráfico abaixo). Considerando o período avaliado, o município apresentou uma taxa acumulada de crescimento populacional de 10,3%. Esta taxa de crescimento está bem próximo da média estadual (1,43%) e bem acima da média nacional, que foi de 0,89%.



Taxa de crescimento médio anual da população, segundo Brasil, Santa Catarina e Ituporanga no período 2000/2010



Fonte: Resultados elaborados pelo SEBRAE/SC com base em dados do IBGE - apoiados no Censo Demográfico 2000 e 2010.

Outro dado importante diz respeito à densidade demográfica. Assim como em relação à taxa de crescimento demográfico, também na densidade demográfica Ituporanga se aproxima da média catarinense (65,8 e 64,8 habitantes por km², respectivamente), bem acima da média nacional, que é de 22 moradores a cada quilômetro quadrado.

Densidade demográfica, segundo Brasil, Santa Catarina e Ituporanga – 2010



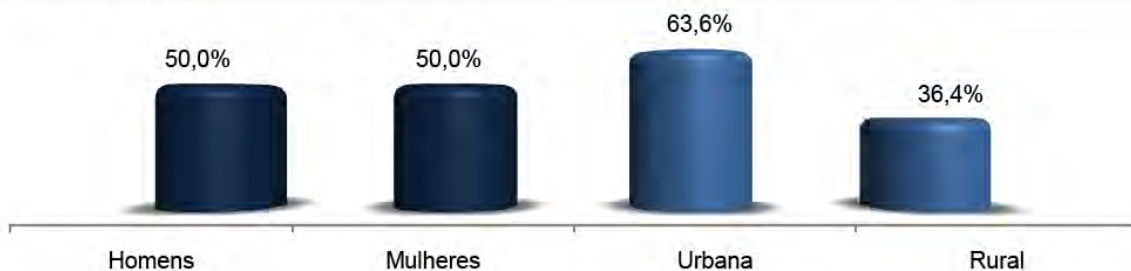
Fonte: Resultados elaborados pelo SEBRAE/SC com base em dados do IBGE - apoiados no Censo Demográfico de 2010

Esta diferença da Ituporanga e Santa Catarina em relação ao restante do país pode ser explicada por uma grande diversidade de fatores, mas acreditamos que o modelo de ocupação das colônias européias instalado em solo catarinense e a dinâmica econômica destas cidades são os principais fatores que incidem nestes números.

A distribuição populacional por gênero segundo dados do IBGE extraídos do Contagem Populacional 2007 aponta que, no município, os homens representam 50% da população e as mulheres, 50%. A Tabela abaixo apresenta dados populacionais segundo sexo e situação do domicílio no município.



Participação relativa da população residente por sexo e situação do domicílio, em Ituporanga em 2007



Fonte: IBGE, Diretoria de Estatística, Geografia e Cartografia, Contagem Populacional 2007.

Participação relativa da população residente por situação do domicílio e sexo, em Ituporanga, no período 1980/2007

Ano	Total	Sexo		Localidade	
		Homens	Mulheres	Urbana	Rural
1980	17.143	8.721	8.422	5.310	11.833
1991	21.152	10.713	10.439	9.804	11.348
1996	20.949	10.601	10.348	10.392	10.557
2000	19.492	9.725	9.767	11.664	7.828
2007	20.534	10.268	10.266	13.057	7.477

Fonte: IBGE, Diretoria de Estatística, Geografia e Cartografia.

Notas: 1 Censos Demográficos 1980, 1991 e 2000.

2 Contagem Populacional 1996 e 2007.

Destes dados apresentados, destacamos dois elementos que julgamos fundamentais para compreender a dinâmica demográfica de Ituporanga: 1) a existência da recente emancipação de Chapadão do Lageado, em novembro de 1995, que alterou a dinâmica demográfica crescente constante da década de 1990; e 2) o processo forte de deslocamento populacional das áreas rurais em direção às áreas urbanas de Ituporanga. Se na década de 80 Ituporanga era um município fortemente rural (mais de 2/3) da população vivia no campo, em 30 anos esta situação se modificou radicalmente, passando para um município prioritariamente urbano (hoje cerca de 2/3 da população vive nas áreas urbanas).

Esta dinâmica é essencial para compreendermos a lógica de desenvolvimento da questão habitacional no município. A demanda por novas moradias nas áreas urbanas está sendo forte e impulsionada por um processo importante de mudança de perfil da cidade. Deste fluxo populacional que incide sobre as áreas urbanas, uma parcela consegue inserir-se no mercado de trabalho e no mercado privado de produção habitacional, mas uma parcela importante é colocada à margem do processo de urbanização, criando uma demanda crescente por moradia, mas também pela infraestrutura urbana básica, educação, saúde,



emprego, entre outros. Embora Ituporanga torne-se cada vez mais um município “urbano”, a média de urbanização está abaixo dos índices alcançados por Santa Catarina e o Brasil. Isto pode ser justificado pela presença de uma dinâmica econômica importante no meio rural, baseada no cultivo em pequenas propriedades, gerando ainda atrativos que mantêm a população nestas áreas. Acreditamos, no entanto, que a dinâmica de “urbanização” da cidade tende a se intensificar nos próximos anos, sobretudo por aspectos como a mecanização crescente das lavouras e da polarização econômica, de serviços, equipamentos, comércios e oportunidades de subsistência e reprodução da vida cotidiana que os núcleos urbanos oferecem.

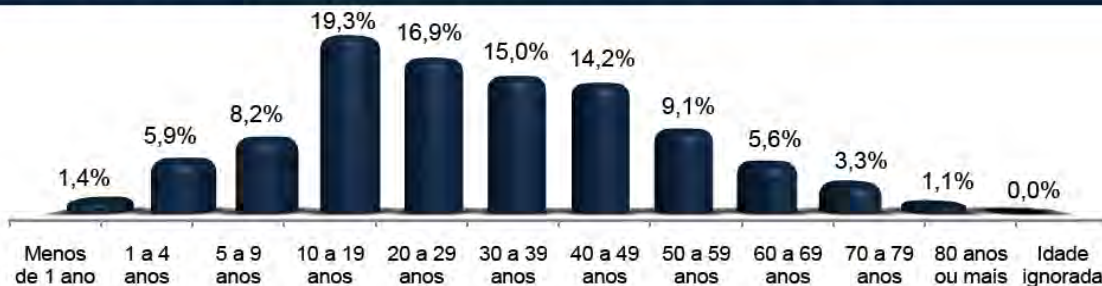
Participação relativa da população por situação do domicílio, segundo Brasil, Santa Catarina e Ituporanga - 2007



Fonte: IBGE, Diretoria de Estatística, Geografia e Cartografia, Contagem Populacional 2007.

Por fim, cabe ressaltar aqui a estrutura etária da população, que é habitualmente dividida em três faixas: 1) jovens, que compreendem do nascimento até 19 anos; 2) adultos, dos 20 anos até 59 anos; e 3) idosos, dos 60 anos em diante. Segundo esta organização, no município, em 2007, os jovens representavam 34,9% da população, os adultos 55,2%.

Distribuição relativa por faixa etária da população de Ituporanga - 2007



Fonte: IBGE, Diretoria de Estatística, Geografia e Cartografia, Contagem Populacional 2007.



Ainda relacionado a faixa etária da população compete mencionar a questão da população economicamente ativa (PEA), que se caracteriza por abranger todos os indivíduos de um lugar que, em tese, estariam aptos ao trabalho, ou seja, todos os indivíduos ocupados e desempregados.

No Brasil, o IBGE calcula a PEA como o conjunto de pessoas que estão trabalhando ou procurando emprego. Apesar do trabalho de crianças ser proibido no Brasil, o IBGE calcula a PEA considerando pessoas a partir dos 10 anos de idade, uma vez que a realidade no país mostra uma situação diferente do que prega a lei. Tomando por base a metodologia do IBGE, a PEA de Ituporanga no ano de 2007 representava 84,4% dos habitantes.

3.5.4 Dinâmica social e índices de qualidade de vida

A caracterização da qualidade de vida de Ituporanga apoiou-se no uso de indicadores reconhecidos e amplamente utilizados, como é o caso do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), o Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal (IFDM) e o Índice de Desenvolvimento Familiar. Estes índices levam em consideração aspectos relacionados à educação, longevidade, emprego e renda, acesso ao trabalho, condições habitacionais e outras variáveis que integram alguns dos indicadores de desenvolvimento humano mencionados.

3.5.4.1 Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M)

Em 2000, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal de Ituporanga alcançou 0,825, colocando o município na 42ª posição estadual neste indicador (Tabela 2).

Ano	Educação	Longevidade	Renda	IDH Municipal
Ano 1970	0,575	0,547	0,309	0,477
Ano 1980	0,646	0,639	0,860	0,715
Ano 1991	0,771	0,797	0,703	0,757
Ano 2000	0,897	0,865	0,714	0,825
Evolução no período 1970/2000	56,0%	58,1%	131,1%	73,0%

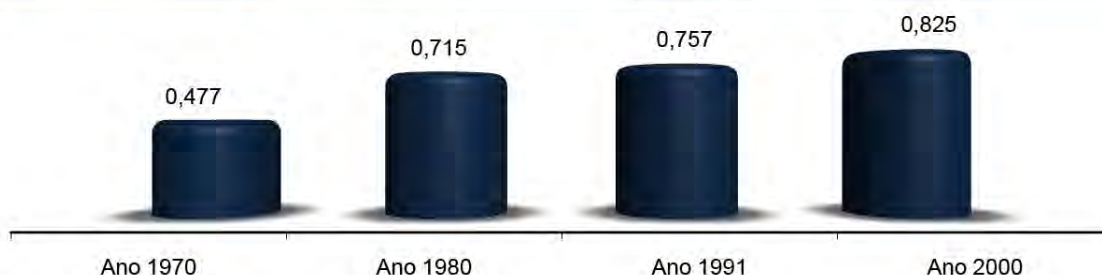
Fonte: Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil.

Considerando o período de 1970 a 2000, o IDH-M do município acumulou uma evolução de 73%. O maior avanço foi determinado pela dimensão renda, que no mesmo período evoluiu 131,1%. Mesmo assim, a renda é ainda o item que apresenta o desempenho mais fraco



entre as três dimensões analisadas. Apesar deste avanço generalizado, a posição do município no ranking das cidades com melhor IDH caiu, passando da 30ª colocação à 44ª. Esta queda significa que apesar de apresentar um crescimento consistente dos índices relacionados ao IDH-M, Ituporanga não apresentou uma dinâmica tão intensa quanto outros centros urbanos catarinenses.

IDH-M de Ituporanga - 1970/2000



Fonte: Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil.

Se fizermos uma análise cruzada entre os índices municipais, de Santa Catarina e do Brasil, perceberemos que como as demais informações apresentadas até aqui, a dinâmica social de Ituporanga, em relação aos índices analisados pelo IDH-M, mantém uma proporção ao Estado de Santa Catarina. Nos últimos 30 anos o município manteve uma linha ascendente muito próxima àquela descrita pelo Estado, um pouco acima da média brasileira.

Ano	Ituporanga	Santa Catarina	Brasil
Ano 1970	0,477	0,477	0,462
Ano 1980	0,715	0,734	0,685
Ano 1991	0,757	0,748	0,742
Ano 2000	0,825	0,822	0,757
Evolução no período 1970/2000	73,0%	72,3%	63,9%

Fonte: Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil.

3.5.4.2 IFDM – Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal

O Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal (IFDM), criado pela Federação das Indústrias do Rio de Janeiro para acompanhar a evolução dos municípios brasileiros e os resultados da gestão das prefeituras, apontou, em 2000, o município como o 90º colocado no ranking de desenvolvimento do Estado.



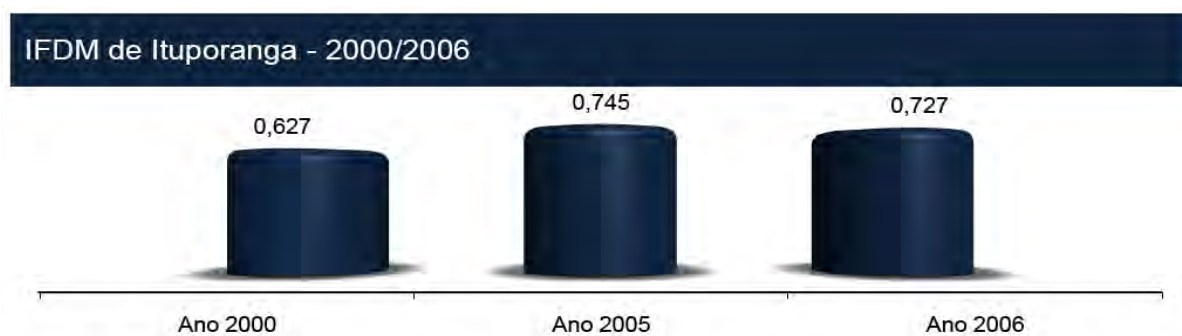
A metodologia pioneira e única do IFDM distingue-se por ter periodicidade anual, recorte municipal e abrangência nacional. Estas características possibilitam o acompanhamento do desenvolvimento humano, econômico e social de todos os 5.564 municípios brasileiros de forma objetiva e com base exclusiva em dados oficiais relativos às três principais áreas de desenvolvimento: emprego e renda, educação e saúde.

Uma das vantagens do IFDM é permitir a orientação de ações públicas e o acompanhamento de seus impactos sobre o desenvolvimento dos municípios – não obstante a possibilidade de agregação por Estados. Deste modo, constitui-se uma importante ferramenta de gestão pública e de *accountability* democrática. Em 2006, com um índice de 0,727, a cidade aparece na 57ª posição estadual. O acompanhamento da evolução deste indicador nos últimos anos está detalhado na abaixo.

Ano	Emprego & Renda	Educação	Saúde	IFDM
Ano 2000	0,362	0,690	0,830	0,627
Ano 2005	0,535	0,776	0,924	0,745
Ano 2006	0,503	0,753	0,925	0,727
Evolução no período 2000/2006	39,0%	9,2%	11,5%	16,0%

Fonte: Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal.

Como podemos ver, assim como o IDH-M, também o FIRJAN apresenta uma melhora dos índices municipais relacionados ao emprego, renda, educação e saúde. Cabe ressaltar, no entanto, que diferentemente do IDH-M o FIRJAN é um índice criado para acompanhar, anualmente, o desenvolvimento social dos municípios brasileiros. O curto período de análise possibilita acompanhar as pequenas variações que ocorrem, como em Ituporanga, que entre os anos de 2005 e 2006 apresentou um crescimento negativo na renda, emprego e educação, enquanto a saúde permaneceu praticamente inalterado.



Fonte: Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal



Em 2000, com um Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal de 0,6383, Santa Catarina ocupava a 6ª posição no ranking nacional. Já em 2006, o estado aparece na 4ª colocação, superado somente por São Paulo, Paraná e Rio de Janeiro, respectivamente, 1º, 2º e 3º colocados. A Tabela abaixo destaca os resultados do IFDM para o município, Santa Catarina e Brasil nos últimos anos.

Ano	Ituporanga	Santa Catarina	Brasil
Ano 2000	0,627	0,638	0,595
Ano 2005	0,745	0,785	0,713
Ano 2006	0,727	0,792	0,792
Evolução no período 2000/2006	16,0%	24,0%	32,9%

Fonte: Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal.

Por apresentar enfoques e métodos diferentes, podemos perceber aqui uma diferença importante entre os números apresentados pelo IDH-M e pelo FIRJAN, ao analisarmos Ituporanga no contexto catarinense e brasileiro. Diferentemente dos índices anteriores, aqui o município apresenta médias inferiores à Santa Catarina e o Brasil. Apesar da diferença não ser forte, o que mais chama a atenção nestes números diz respeito à evolução no período, onde Ituporanga apresentou uma melhora bem abaixo da média estadual e nacional (praticamente a metade da média brasileira).

3.5.4.3 Índice de desenvolvimento familiar - IDF

Como outros indicadores que abordam a pobreza em diversas perspectivas, o IDF varia entre 0 e 1. Quanto melhores as condições da família, mais próximo de 1 será o seu indicador. A unidade de análise do IDF é a família, e não o indivíduo. No entanto, o indicador de cada família se constrói a partir dos dados pessoais de seus integrantes.

Para contemplar as diversas dimensões da pobreza e a forma como elas afetam o desenvolvimento dos indivíduos dentro de um núcleo familiar, o IDF foi elaborado a partir de seis aspectos: vulnerabilidade; acesso ao conhecimento; acesso ao trabalho; disponibilidade de recursos; desenvolvimento infantil e condições habitacionais.

De acordo com os dados do Ministério do Desenvolvimento Social, o IDF de Ituporanga está organizado conforme a Tabela abaixo.



Índice de Desenvolvimento Familiar	
Índice de Desenvolvimento Familiar	0,560
Acesso ao trabalho	0,100
Disponibilidade de recursos	0,780
Desenvolvimento infantil	0,670
Condições habitacionais	0,690
Acesso ao conhecimento	0,450

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Social, Cadastro Único para Programas Sociais, Índice de Desenvolvimento Familiar.

Destacamos aqui dois itens cujo índice é preocupante: acesso ao trabalho e acesso ao conhecimento. Se a disponibilidade de recursos, desenvolvimento infantil e condições habitacionais apresentam uma situação relativamente boa, a deficiência de acesso ao trabalho e conhecimento podem interferir na dinâmica econômica e social do município e na sua viabilidade

Compete salientar que o IDF é um índice sintético do nível de desenvolvimento das famílias e se restringe à população pobre que foi inscrita no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico) nos municípios, não permitindo comparações entre municípios, microrregiões, estados e regiões. Assim, os valores do IDF municipal são baseados exclusivamente nos cadastrados, levando em consideração as diferenças na forma de coleta dos dados, a abrangência do cadastramento e a frequência de atualização das informações.

3.5.5 Dinâmica econômica

Segundo dados do IBGE e da Secretaria de Estado do Planejamento de Santa Catarina, em 2006 o PIB catarinense atingiu o montante de R\$ 93,2 bilhões, assegurando ao Estado a manutenção da 7ª posição relativa no ranking nacional. No mesmo ano, Ituporanga aparece na 53ª posição do ranking estadual, respondendo por 0,30% da composição do PIB catarinense.

Segundo dados da AMAVI (2008), em 2005, Ituporanga contava com 5.028 imóveis edificados cadastrados, sendo 78 indústrias, 197 empresas de comércio, 114 empresas prestadoras de serviços, entre outros.

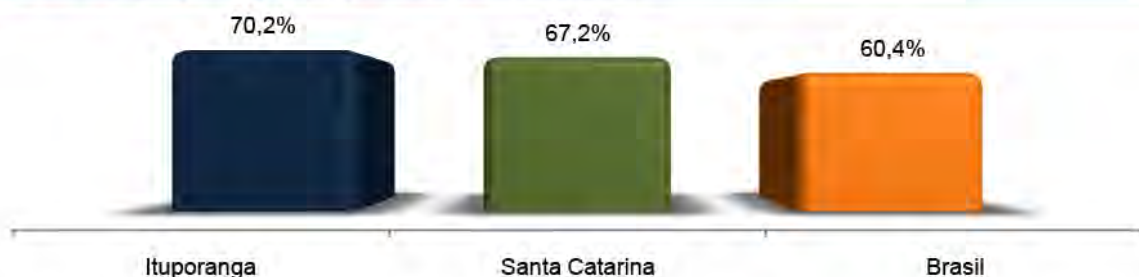


A economia é basicamente voltada para a agricultura, sendo a cebola e o fumo os principais produtos cultivados. Ituporanga manteve por muitos anos o título de maior produtora de cebola do país. Nos últimos anos Ituporanga começou a despontar no cenário regional com o surgimento de pequenas e micro-empresas no setor de construção civil, principalmente no ramo de pré-moldados, no setor de vestuário, com diversas malharias, além de empresas de beneficiamento de produtos agrícolas. O setor terciário cresce as margens do setor primário e secundário, atuando como prestador de serviços ao meio urbano e rural da micro-região.

Período	Ituporanga		Santa Catarina		Brasil (R\$ mil)
	Produto Interno Bruto (R\$ mil)	Posição estadual	Produto Interno Bruto (R\$ mil)	Posição nacional	
2002	165.186	57º	55.731.863	8º	1.477.821.769
2003	211.170	57º	66.848.534	7º	1.699.947.694
2004	238.113	57º	77.392.991	7º	1.941.498.358
2005	249.442	53º	85.316.275	7º	2.147.239.292
2006	281.210	53º	93.173.498	7º	2.369.796.546
Evolução 2002/2006	70,2%		67,2%		60,4%

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais - Governo do Estado de Santa Catarina, Secretaria do Estado do Planejamento, Produto Interno Bruto dos Municípios.

Evolução acumulada do PIB a preços correntes, segundo Brasil, Santa Catarina e Ituporanga no período de 2002/2006



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais - Governo do Estado de Santa Catarina, Secretaria do Estado do Planejamento, Produto Interno Bruto dos Municípios.

A atividade agrícola no município é, muitas vezes, a principal fonte de subsistência de várias famílias. Não há grandes incentivos para que as pessoas permaneçam no campo. Este é um desafio que deve ser enfrentado pela administração pública: assegurar a qualidade e equilíbrio na questão social municipal, tanto nas áreas urbanas quanto nas rurais.

O setor secundário é ainda pouco desenvolvido, embora exista um crescimento em certos gêneros, como os artigos de vestuário com acréscimo no número de malharias de pequeno porte que produzem artigos para o comércio local. A produção de produtos para a



construção civil também cresceu nos últimos anos. Ituporanga possui fatores importantes que contribuem para o desenvolvimento do setor secundário como: distrito Industrial com infra-estrutura necessária para a instalação das indústrias, localizado junto a Rodovia SC-427 e que possui instaladas algumas indústrias de médio porte; disponibilidade de mão de obra; acesso fácil as Rodovias BR-470 e BR-282, pela SC-302, que cortam o município.

É, no entanto, o setor terciário que sentiu o maior crescimento nas últimas décadas, despontando, hoje, como o principal gerador de renda no município. Seu desempenho é tributário dos demais setores, que ao desenvolverem-se, aumentam a renda que é gasta no comércio local. As atividades desse setor são razoavelmente diversificadas, atendendo satisfatoriamente a comunidade de Ituporanga e microrregião, destacando-se o sub-setor comércio. A maioria dos estabelecimentos deste setor está localizada no centro da cidade e classificam-se como micro empresas.

Os segmentos do vestuário, de produtos alimentares e agrícolas apresentam-se como os mais expressivos, tanto no número de estabelecimentos quanto de pessoal ocupado. Isso se justifica por se tratarem de setores voltados ao suprimento das necessidades básicas da população urbana e rural.

O comércio local apresenta, no entanto, períodos de sazonalidade, cuja causa está na forte dependência do setor terciário em relação ao primário e a pouca expressividade do setor secundário. O resultado lógico desta dinâmica é que as vendas são maiores nos períodos de safras agrícolas, desaquecendo na entressafra.

Composição do valor adicionado bruto (VAB) de Ituporanga – 2006



Fonte: Governo do Estado de Santa Catarina, Secretaria do Estado do Planejamento, Produto Interno Bruto dos Municípios.



Embora o setor agropecuário tenha sido o “carro-chefe” durante boa parte da história do município, hoje é o setor de serviços (setor terciário) o responsável por praticamente metade do VAB produzido em Ituporanga. Na avaliação dos setores produtivos de Ituporanga a agropecuária contribuiu com 33,4%, a indústria com 17,6% e os serviços¹ com 49% do PIB municipal. O gráfico 14 apresenta a composição do Valor Adicionado Bruto de 2006, integrando a administração pública e impostos.

É preciso salientar que o rápido crescimento do setor terciário foi impulsionado (e ainda é) por atividades ligadas à agropecuária, principalmente aquelas atividades direcionadas a reparação, manutenção e conservação de máquinas e equipamentos agrícolas. De um modo geral, o setor terciário de Ituporanga evoluiu ao longo do tempo, apesar de ainda se manter dependente de Rio do Sul e outros centros maiores para suprir as carências do município de produtos e serviços mais especializados.

3.5.6 Emprego e renda

Em Ituporanga, tomando-se como referência dezembro de 2008, havia 1.309 empresas formais, as quais geraram 4.190 postos de trabalho com carteira assinada. O Gráfico abaixo apresenta, em números absolutos, o volume de empresas e empregos no município no período de 2004 a 2008.



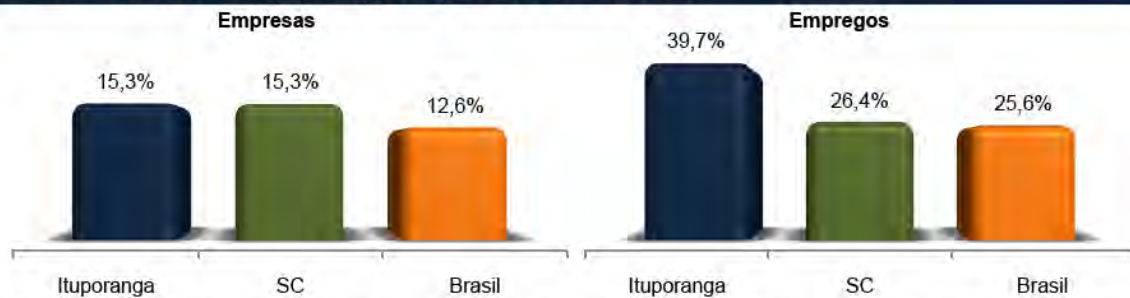
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego, Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).

Como os gráficos acima demonstram, houve um declínio no número de empresas existentes no município, embora o número de empregos formais tenha aumentado. Esta diferença refere-se, certamente, a consolidação de empresas de porte maiores, embora prevaleça



ainda, em números absolutos, as microempresas como base da economia de Ituporanga, é o que apresenta o gráfico a seguir.

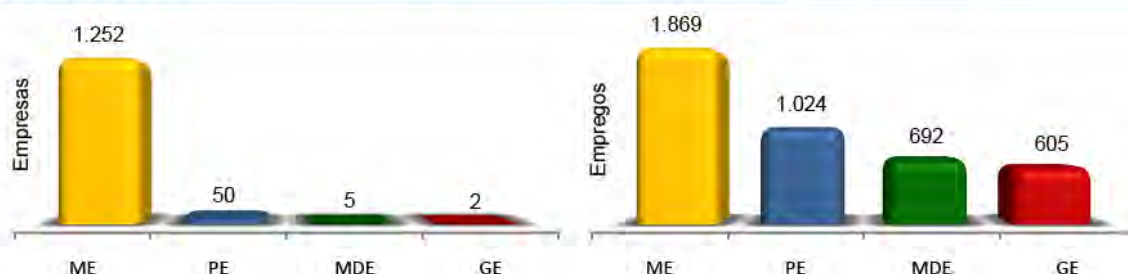
Taxa acumulada de criação de empresas e empregos, segundo Brasil, Santa Catarina e Ituporanga no período 2004/2008



Fonte: Resultados elaborados pelo SEBRAE/SC com base em dados do MTE - apoiados na Relação Anual de Informações Sociais.

No período de 2004 a 2008, a taxa média de criação de empresas no município foi de 3,6% e a de empregos, 8,7% ao ano. O comparativo da taxa acumulada de criação de empresas e empregos no período de 2004 a 2008 é apresentado no Gráfico a seguir.

Número de empresas e empregos formais em Ituporanga, segundo o porte - 2008



Fonte: Resultados elaborados pelo SEBRAE/SC com base em dados do MTE - apoiados na Relação Anual de Informações Sociais.

Nota: Portes - microempresa (ME), pequena empresa (PE), média empresa (MDE), e grande empresa (GE).

Outro dado interessante é o número de habitantes por cada emprego formal. Na tabela seguinte, quanto contextualizamos a realidade de Ituporanga em Santa Catarina e no Brasil vemos que o município apresenta um número de 5,1 habitantes para cada emprego, pouco acima da média nacional e bem acima da média catarinense. Este número pode ser o resultado de situações sócio-econômicas diversas, como o grande índice de desemprego, ou pela grande incidência de habitantes em idade economicamente não ativas (crianças, jovens e idosos).



Relação habitante por emprego, segundo Brasil, Santa Catarina e Ituporanga - 2008



Fonte: Resultados elaborados pelo SEBRAE/SC com base em dados do MTE - apoiados na Relação Anual de Informações Sociais e nas estimativas populacionais do IBGE de 2008.

A caracterização da renda da população foi avaliada por dois aspectos. O primeiro, ligado à renda per capita; e o segundo, aos valores médios dos salários pagos em 2008 no município.

Indicador	Ano 1991	Ano 2000	Evolução 1991/2000
Renda per Capita (R\$)	263,04	281,8	7,1%
Percentual da renda proveniente de rendimentos do trabalho	87,7%	78,5%	-10,5%
Percentual da renda proveniente de transferências governamentais, 1991	5,5%	12,4%	124,4%
Percentual de pessoas com mais de 50% da sua renda proveniente de transferências governamentais	3,6%	9,6%	167,6%

Fonte: Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil.

Esta tabela apresenta dados importantes, como uma variação positiva da renda per capita, o que aconteceu de forma quase generalizada pelos municípios brasileiros. Outros dados que são importantes, diz respeito à porcentagem da população que é dependente dos programas sociais e transferências governamentais, este índice praticamente triplicou para aqueles que dependem mais de 50% da renda destas fontes. No mesmo sentido o percentual da população cuja fonte de renda é o próprio trabalho também recuou cerca de 10,5%. Estes dados, por se tratarem da década entre 1991 e 2000 devem apresentar diferenças substanciais em relação aos números que foram atingidos nos últimos anos, por isso, colocamos abaixo uma tabela que apresenta a remuneração de cada setor econômico:



SEC CNAE 20 - Seção de Atividade Econômica, segundo classificação CNAE - versão 2.1	2008		
	Ituporanga	Santa Catarina	Brasil
	(R\$)	(R\$)	(R\$)
Seção A - Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura	715,89	796,21	766,52
Seção B - Indústrias extrativas	-	1.717,87	4.194,26
Seção C - Indústrias de transformação	836,24	1.154,34	1.467,01
Seção D - Eletricidade e gás	-	5.633,23	4.511,42
Seção E - Água, esgoto, atividades de gestão de resíduos e descontaminação	1.551,90	1.426,50	1.693,23
Seção F - Construção	620,02	931,18	1.140,29
Seção G - Comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas	756,86	914,70	935,04
Seção H - Transporte, armazenagem e correio	829,18	1.157,64	1.311,52
Seção I - Alojamento e alimentação	538,20	682,37	680,66
Seção J - Informação e comunicação	705,41	1.470,28	2.316,51
Seção K - Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	3.003,11	2.803,45	3.550,60
Seção L - Atividades imobiliárias	440,84	919,76	1.127,16
Seção M - Atividades profissionais, científicas e técnicas	1.793,41	1.377,80	1.861,82
Seção N - Atividades administrativas e serviços complementares	692,61	870,98	879,91
Seção O - Administração pública, defesa e seguridade social	1.119,09	2.137,42	2.011,41
Seção P - Educação	691,93	2.036,05	1.895,88
Seção Q - Saúde humana e serviços sociais	988,28	1.109,22	1.265,81
Seção R - Artes, cultura, esporte e recreação	430,57	871,13	1.028,43
Seção S - Outras atividades de serviços	642,78	952,08	1.037,37
Seção T - Serviços domésticos	551,68	509,91	528,99
Seção U - Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	-	2.190,22	2.361,92
Média Salarial	869,40	1.253,73	1.436,70

Fonte: MTE, Relação Anual de Informações Sociais.

As informações contidas nesta tabela são as mais preocupantes até agora, pois apresentam um desempenho muito ruim de Ituporanga em relação à média catarinense e brasileira. A média salarial no município é pouco mais da metade da média nacional e 40% mais baixa que a média catarinense. Destacam-se neste aspecto os setores de educação, administração



pública e saúde humana, itens essenciais para o desenvolvimento social e viabilização financeira do município a médio e longo prazos. A renda insuficiente é um dos aspectos que influenciam diretamente a questão habitacional, pois dificultam o acesso da população ao mercado habitacional privado e sobrecarregam a estrutura municipal, tendo em vista o acúmulo de demandas originadas nos segmentos sociais fragilizados, que por falta de opção e de condições financeiras, optam por soluções habitacionais excepcionais e inadequadas, onde a carência de infraestruturas urbanas básicas é generalizada e as condições de habitabilidade, muitas vezes, insalubres.

3.5.7 Finanças Municipais

Em 2007, a receita corrente de Ituporanga e a receita de capital representavam, respectivamente, 91,3% e 8,7% da composição orçamentária do município. No período de 2003/2007, a receita do município apresentou uma alta de 77,4% (Tabela abaixo).

Fontes	Receita 2003 (R\$)	Participação (2003)	Receita 2007 (R\$)	Participação (2007)	Evolução 2003/2007
Receita Corrente	14.347.379,51	98,3%	23.645.425,04	91,3%	64,8%
Receita Tributária	1.799.665,31	12,3%	2.571.015,72	9,9%	42,9%
IPTU	961.951,86	6,6%	1.065.167,72	4,1%	10,7%
IRRF	66.495,55	0,5%	132.853,29	0,5%	99,8%
ISS	364.451,90	2,5%	675.034,44	2,6%	85,2%
ITBI	122.102,07	0,8%	258.690,42	1,0%	111,9%
Taxas	274.571,67	1,9%	439.065,61	1,7%	59,9%
Contribuições de Melhoria	10.092,25	0,1%	204,23	0,0%	-98,0%
Receita de Contribuições	289.562,32	2,0%	557.614,19	2,2%	92,6%
Receita Patrimonial	98.523,85	0,7%	61.371,75	0,2%	-37,7%
Receita Agropecuária	-	0,0%	10.003,07	0,0%	0,0%
Receita Industrial	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Receita de Serviços	-	0,0%	40.702,46	0,2%	0,0%
Transferências Correntes	11.799.413,16	80,8%	17.032.016,60	65,8%	44,3%
ICMS	4.021.156,23	27,5%	4.870.462,92	18,8%	21,1%
FPM	5.081.878,45	34,8%	7.386.891,16	28,5%	45,4%
Outras Transferências e Deduções Fundef/Fundeb	2.696.378,48	18,5%	4.774.662,51	18,4%	77,1%
Outras Receitas Correntes	360.214,88	2,5%	3.372.701,24	13,0%	836,3%
Receita de Capital	252.326,53	1,7%	2.250.296,21	8,7%	791,8%
Operações de Crédito	111.466,46	0,8%	1.328.359,67	5,1%	1091,7%
Alienação de Bens	12.870,10	0,1%	139.355,67	0,5%	982,8%
Amortização de Empréstimos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Transferências de Capital	127.989,97	0,9%	782.580,87	3,0%	511,4%
Outras Receitas de Capital	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Total	14.599.706,04	100,0%	25.895.721,25	100,0%	77,4%

Fonte: Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina - Indicadores Financeiros e Sociais dos Municípios de SC 2007.



A Receita Municipal de Ituporanga é formada pelas Arrecadações Municipal, Estadual e Federal, sendo evidente a dependência dos fundos estadual e federal. Embora tenha havido um crescimento das receitas tributárias municipais (da ordem de 10%), Ituporanga é altamente dependente dos repasses realizados pelas esferas estadual e federal.

Segundo AMAVI (2008), a arrecadação municipal é dividida entre as Secretarias da Administração Municipal, onde a maior parte é destinada à Educação, com 28,8%, e à Secretaria Transporte e Obras, com 24,3%. O restante está dividido entre as demais Secretarias, onde 10,6% para a Secretaria da Fazenda; 8,2% para a Secretaria de Agricultura; 6,7% para a Secretaria de Administração e Planejamento; 5,6% para a Câmara de Vereadores; 5,0% é destinado à Secretaria de Saúde e Promoção Social; 3,3% para a Secretaria de Indústria, Comércio e Turismo; 3% para o Gabinete do Prefeito e 4,5% para a reserva de contingência.

AMAVI (2008) coloca ainda que a arrecadação tributária municipal é baixa, sendo recomendado que a Administração Pública tome providências no sentido de reavaliar todos os aspectos do sistema de arrecadação, dando ênfase ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), ao ISQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) e à Contribuição de Melhorias, com objetivo de dotar a atual e as futuras administrações com recursos capazes de atender as necessidades de investimentos no município.

Como o IPTU é um imposto de natureza patrimonial, o ônus tributário decorrente deve estar diretamente relacionado ao valor real do imóvel que lhe dá origem. Para tanto, é preciso revisar as tarifas de cobranças realizadas a cada ano, que devem estar apoiadas em um instrumento imprescindível: o recadastramento imobiliário e fiscal, onde devem ser levantados todos os bens imóveis e as informações relacionadas a cada um. Para melhorar a arrecadação de IPTU é preciso tomar algumas medidas como: recadastramento de novos imóveis, principalmente dos bairros Cerro Negro e Bela Vista que não foram cadastrados apesar de fazerem parte do Perímetro Urbano; atualização do cadastro revisando os imóveis já cadastrados; manter descontos para pagamentos à vista; cobrança e cadastro de inadimplentes; outros. O ISSQN incide sobre empresas prestadoras de serviços. Com o



crescimento do setor terciário, torna-se de fundamental importância sua fiscalização para que não haja sonegação e perda de arrecadação.

3.5.8 A estrutura urbana

Segundo AMAVI (2008) a estrutura urbana atual de Ituporanga é o resultado de vários fatores, dentre os quais destacam-se dois: 1) de um processo específico de ocupação do solo, baseado na exploração agrícola a partir de pequenas propriedades, segundo um modelo típico das colônias européias instaladas em solo catarinense; 2) de um sítio físico acidentado que ofereceu sérios obstáculos à esta ocupação.

O modelo colonial de ocupação seguia uma lógica bastante forte: a demarcação de terras e a divisão das glebas foi realizada a partir de picadas iniciais que seguiram a orientação do rio, em suas margens.

Para entender a forma urbana atual do município, temos que saber como ela surgiu, através de uma rápida análise da colonização e do processo de expansão urbana da região.

Tendo em vista essa natureza do terreno, bastante montanhoso e coberto de floresta, a forma mais racional de penetração na região foi através das picadas iniciais, feitas em virtudes da inexistência de caminhos, acompanhando o curso do Rio Itajaí do Sul e a partir delas, acompanhando os principais afluentes, abria-se às picadas secundárias, que se transformaram, posteriormente, em estradas. (AMAVI, 2008, pág. 48)

Estas estradas foram o ponto de partir para as demarcações. As estradas eram abertas e os lotes foram demarcados paralelamente, acompanhando os ribeirões ou as picadas e se estendendo numa longa faixa em direção ao fundo do vale. No cruzamento das picadas ou linhas coloniais foi aparecendo pequenos povoados, em que se destacavam as “vendas”, como centro da vida econômica do lugar.

Demarcadas as linhas coloniais e os lotes, a cada família foi atribuída uma parcela de tamanho entre 25 e 30 ha (comumente, tinham apenas 200 ou 300 metros de largura por um ou mais quilômetros de extensão), sendo 2/3 geralmente constituídos de terras montanhosas. Esses lotes precisavam ser pequenos, não só por determinação da experiência colonizadora do próprio governo e pela ausência



de áreas planas e extensas, como também devido à origem social dos imigrantes cuja capacidade não ultrapassava a vivência de um simples colono. Distância maior entre os lotes também faria perder o espírito comunitário que deveria se formar entre os recém chegada” (HERING apud AMAVI, 2008, pág.49)⁴

Foi assim que surgiu grande parte das cidades do vale do rio Itajaí. O do tecido urbano de Ituporanga começou então a se formar com o início da colonização da região, a partir do início do século XX.

Ituporanga, como as demais cidades de origem alemã⁵, desenvolveu-se linearmente ao longo da rua comercial, margeando os cursos d’ água e condicionada ao relevo, desenvolvendo-se ao longo dos fundos dos vales em área inundável, a partir de dois pequenos focos urbanos (Freguesia de Baixo e Vila Nova). A partir dos anos 50, a localização da Igreja Matriz definiu o centro da cidade, concentrando as melhores construções e o comércio; e a partir deste núcleo definido pela Rua Presidente Nereu, irradiou-se o processo de urbanização na direção Norte e Leste. (HERING apud AMAVI, 2008, pág.49)

3.5.8.1 A estrutura fundiária

A herança da colonização deixou marcas profundas na estrutura fundiária atual de Ituporanga. As peculiaridades geográficas da região – de relevo montanhoso e extremamente acidentado – e o formato das glebas (com uma testada estreita mas de grandes dimensões de fundos) fizeram com que o traçado urbano e a própria dinâmica de crescimento do tecido urbano seguisse uma lógica específica: antes de seguir uma linha diretiva ou uma lógica de conjunto, o tecido urbano foi se estruturando a partir dos interesses particulares e da dinâmica, as vezes mais lentas, as vezes mais intensa, de parcelamento e desmembramento destes antigos terrenos coloniais.

⁴ HERING, Maria Luiza Renaux. Colonização e Indústria no Vale do Itajaí: O modelo Catarinense de Desenvolvimento. Blumenau: FURB, 1987

⁵ “As cidades brasileiras de origem alemã, especialmente as do Vale do Itajaí, diferem das cidades luso-brasileiras, que são mais comuns em nosso País, quanto à gênese de sua malha urbana. Ao passo que as cidades de origem portuguesa crescem de forma concêntrica a partir da praça cívica onde se localiza a igreja e o paço municipal, as cidades teuto-brasileiras do Vale do Itajaí apresentam crescimento linear e radial ao longo dos eixos paralelos aos cursos d’água, antigos caminhos que hoje estruturam o sistema viário”. SIEBERT, Cláudia Freitas. Estruturação e Desenvolvimento da Rede Urbana do Vale do Itajaí. Blumenau: FURB, 1996.



Os lotes foram marcados paralelamente uns aos outros, de ambos os lados das picadas ou de ribeirões e se estendiam numa longa faixa em direção ao fundo do vale. Raramente a largura desses lotes ultrapassava algumas centenas de metros; usualmente tinham apenas 200 ou 300 metros de largura por um ou mais quilômetros de extensão, em uma estrutura minifundiária. Geralmente 2/3 e até mais desses lotes constituíam-se de terras montanhosas, o que dificultou muito a expansão da agricultura. Portanto, a ocupação da área pelos colonos foi inicialmente condicionada pelo próprio relevo, no qual os cursos d'água determinaram a direção dos caminhos, com lotes alongados perpendiculares a eles, de tal forma que havia possibilidade de acesso a todos os lotes. (HERING apud AMAVI, 2008, pág.50)

Posteriormente, as linhas coloniais abertas pelos colonos pioneiros serviram como vias de comunicação e muitas delas foram transformadas em estradas.

Esta divisão da terra no período colonial condicionou a estrutura fundiária atual, pois à medida que os lotes coloniais foram passando de pai para filho, geração após geração, se transformaram em desmembramentos e loteamentos com uma única rua, sem saída e perpendicular às curvas de nível, ou seja, com a pior situação topográfica possível. (HERING apud AMAVI, 2008, pág.50)



MUNICÍPIOS	MENOS DE 10 ha		10 A MENOS DE 20 ha		20 A MENOS DE 50 ha		50 A MENOS DE 100 ha		100 A MENOS DE 500 ha		500 OU MAIS ha		TOTAL DE ESTAB.	
	1975	1995	1975	1995	1975	1995	1975	1995	1975	1995	1975	1995	1975	1995
Agrolândia	363	275	213	267	196	196	36	29	7	8	-	3	815	778
Alfredo Wagner	463	770	223	349	362	364	127	122	68	53	4	10	1.247	1.668
Atalanta	115	201	141	196	143	129	21	11	2	2	-	-	422	539
Aurora	182	240	223	360	263	268	36	27	6	3	1	1	711	899
Chap. Lageado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imbuia	136	376	90	260	133	138	24	13	1	3	-	1	384	791
Ituporanga	674	1.055	392	721	515	483	112	65	16	10	-	-	1.709	2.334
Leoberto Leal	152	261	102	185	215	245	90	62	18	24	-	4	577	781
Petrolândia	301	424	243	316	309	274	81	41	22	8	-	-	956	1.063
Vidal Ramos	390	228	260	330	430	286	104	48	22	12	-	3	1.206	907
REGIÃO	2.776	3.830	1.887	2.984	2.566	2.383	631	418	162	123	5	22	8.027	9.760
SANTA CATARINA	69.921	72.462	55.203	60.051	58.035	49.865	14.693	12.120	7.338	7.314	1.315	1.535	206.505	203.347

Tabela 12: Estrutura fundiária dos municípios da SDR de Ituporanga

A tabela acima mostra uma dinâmica interessante: o crescimento do número de unidades fundiárias menores de 20ha, sobretudo das glebas com menos de 10ha, e a diminuição das glebas de grandes dimensões. Apesar desta tabela não mostrar com detalhes a dinâmica de desmembramentos em imóveis urbanos (já que grande parte das glebas urbanas possuem menos de 10ha), podemos perceber que existe uma dinâmica intensa de desmembramentos e loteamentos das antigas unidades coloniais.

Por consequência, ao se transformarem em loteamentos, geram ruas com inclinação acentuada, não adaptadas à topografia, sobrecarregando as vias principais devido à falta de ligações entre os loteamentos.

3.5.8.2 Configuração Urbana Atual

O diagnóstico realizado pela AMAVI, quando da elaboração do Plano Diretor de Ituporanga apresenta de uma forma resumida os principais aspectos que condicionam a atual configuração urbana do município:

Apesar de pequena, a expansão da cidade não seguiu um plano urbanístico, obedecendo a uma lógica de assentamento, o qual se pode classificar como uma ocupação espontânea, resultando hoje em duas consequências: subdimensionamento do sistema viário central e má distribuição da população urbana nas duas margens do Rio Itajaí do Sul. O crescimento linear do início da colônia continuou à medida que a cidade se desenvolveu e ainda é característico no município, porém, em parte alterado por uma ocupação tentacular, na qual, vias de



penetração ampliaram a área urbana do município, sempre através do fundo dos vales. (AMAVI, 2008, pág. 51)

Na área urbana, a tipologia de ocupação está baseada em edificações horizontais (de um ou dois pavimentos). Existe também uma predominância de unidades habitacionais isoladas no lote, seguindo os moldes da cultura alemã: com um generoso afastamento frontal onde se localiza geralmente o “jardim” da casa e um espaço nos fundos, área de serviços da casa, onde geralmente existe uma pequena horta.

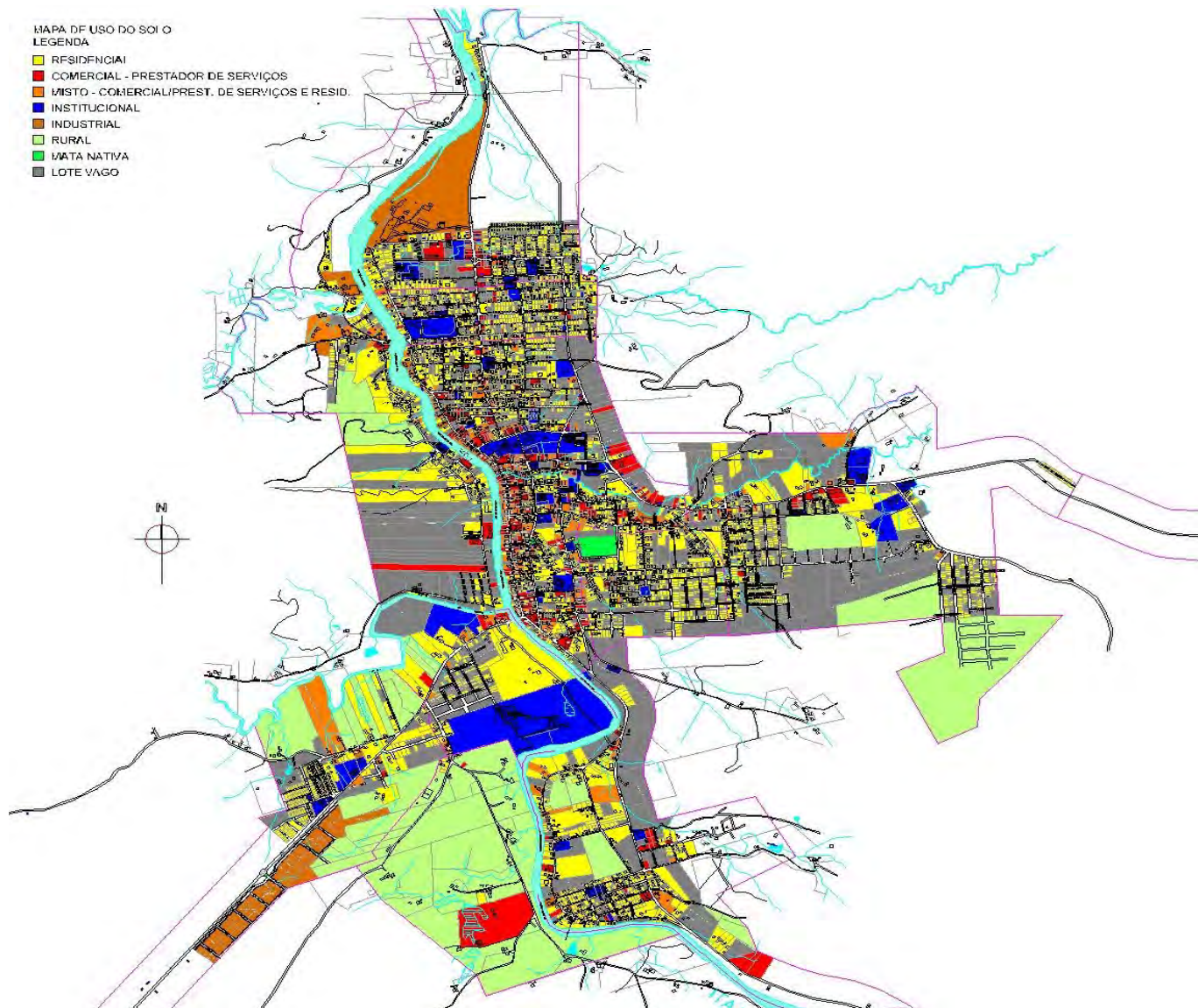
Os lotes, inicialmente grandes ocupando as faixas ao longo dos cursos d água, foram dando origem a loteamentos mal planejados, onde o que prevalece são os fatores de ordem econômica, com lotes pequenos e vias estreitas para minimizar custos de infra-estrutura. (AMAVI, 2008, pág. 51)

3.5.8.3 *Uso do Solo*

Aproveitamos aqui também a análise realizada pelos técnicos da AMAVI no diagnóstico do Plano Diretor de Ituporanga:

Como grande parte dos municípios brasileiros, as formas de ocupação do solo em Ituporanga dividem o território em duas partes bastantes distintas: uma área urbana que compreende o uso residencial e que concentra grande parte dos serviços e equipamentos urbanos, além de comércios diversos; e uma área rural que cerca toda a região urbana até os limites do município.

A população urbana apresenta uma maior concentração à direita do Rio Itajaí do Sul. Mesmo nesta área, as densidades demográficas não são muito elevadas, resultado de uma ocupação do solo predominantemente horizontal. Grande parte do crescimento da cidade continua direcionada na margem direita em função da infra-estrutura física já existente, disponibilidade de áreas planas com cotas mais altas (se comparadas com as da margem esquerda) e também por causa do fluxo de veículos das rodovias intermunicipais SC – 302 e SC -427. A área urbana apresenta características predominantemente residenciais, além de um pequeno centro de comércio consolidado principalmente na Rua Presidente Nereu e imediações. . (AMAVI, 2008, pág. 53)



**Figura 8: Mapa de usos do solo em Ituporanga -
Fonte: AMAVI – Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí, 2005**

As áreas residenciais estão distribuídas em todo perímetro urbano, com destaque aos bairros Santo Antônio, Gabiroba, Vila Nova e Perimbó. O uso residencial é caracterizado pela predominância de unidades unifamiliares e pela subutilização do solo. O comércio e a prestação de serviços concentram-se, principalmente, ao longo das vias principais e são também emergentes nos bairros, com vários aglomerados podendo ser considerados como “centros de bairro”.

As indústrias mais antigas estão dispersas na malha urbana, próximas aos cursos d'água, já as mais recentes concentram-se no Distrito Industrial. Apesar da constante presença do verde na paisagem, há carência de parques e praças com área verde para o lazer da



população, seja no centro, seja nos bairros. A faixa não edificável ao longo do rio Itajaí do Sul poderia ser aproveitada para a criação de parques ciliares, até mesmo para assegurar sua preservação, desestimulando ocupações clandestinas.

Como o perímetro urbano sofreu muitas ampliações, em alguns trechos a ocupação urbana é “rarefeita”, com excesso de áreas ociosas e distribuição espacial inadequada dos serviços urbanos. Destacam-se nesta situação as localidades de Bela Vista e Cerro Negro, que mesmo pertencendo ao Perímetro Urbano possuem grandes áreas utilizadas para fins agropecuários. Levantamento realizado pela AMAVI (2008) diz que do total de parcelas existentes em Ituporanga, 34,32% apresenta somente 10% de ocupação; 57,28% apresenta ocupação entre 10 a 40% e apenas 8,40% dos lotes tem uma ocupação de 40 a 100% da área do lote. Este mesmo levantamento diz que, a área total de lotes vagos na área urbana do município de Ituporanga é de 3,24 Km², ou seja, 14,98% da área do Perímetro Urbano, que é de 21,62 km².

Como muito bem colocado pelo estudo anteriormente citado, esta sub-utilização do solo urbano onera o gerenciamento da cidade por implicar em custos as extensões da rede de infra-estrutura e serviços públicos, sem o proporcional retorno na forma de receita tributária. Mesmo assim, ainda existem áreas aptas à urbanização, com características rurais e semi-rurais, fora do atual perímetro urbano, que podem ser consideradas como “áreas de reserva” para futuras expansões, conforme o avanço da urbanização, com destaque a região do Fachinal da Vila Nova.



LEGENDA

- 0 - 10% OCUPAÇÃO
- 10 - 40% OCUPAÇÃO
- 40 - 100% OCUPAÇÃO

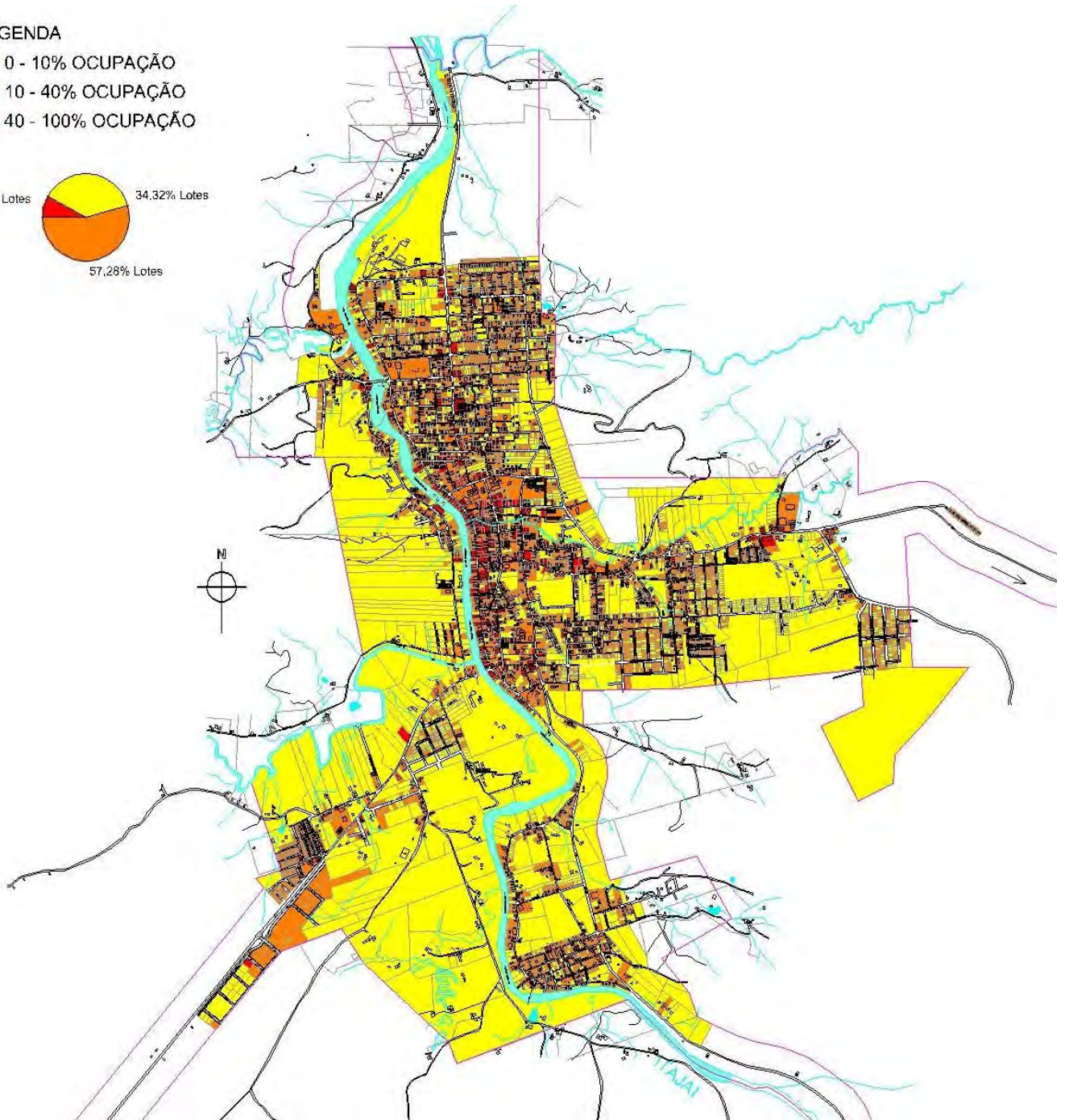
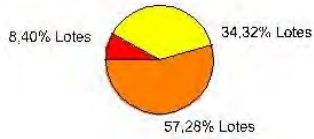


Figura 9: Vazios urbanos e taxas de ocupação do solo em Ituporanga
Fonte: AMAVI – Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí, 2005



4 ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES

O princípio de participação popular em políticas públicas, sobretudo aquelas ligadas ao desenvolvimento urbano, necessita do envolvimento do maior número de atores sociais e de seus interesses específicos. É o embate entre interesses conflitantes, a busca pelo diálogo e a negociação que deverá ser perseguido no processo de implementação das ações governamentais.

Os últimos anos foram marcados por uma maior “politização” das políticas públicas, da construção de novos canais de gestão democrática e de controle social sobre a “coisa pública”. São os conceitos de gestão democrática, de descentralização e de justiça social que a Política Nacional de Habitação (PNH) bem como o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

Neste sentido é essencial compreender a dinâmica social do lugar, de como os diversos atores agem, interferem, modificam e condicionam a dinâmica política, social, econômica e urbana de um dado município e região. É preciso compreender o “jogo” estabelecido pelos diversos atores sociais, suas intenções e interesses. Em Ituporanga a compreensão desta dinâmica foi dada pela leitura realizada pelos técnicos da prefeitura, mas também das discussões realizadas com os diferentes segmentos do município e da leitura de documentos, oficiais ou não.

Nesse sentido, a partir da caracterização dos Atores Sociais e suas capacidades foi possível detectar as suas potencialidades para participar da implementação do PLHIS que implica fundamentalmente em dois eixos: identificar de forma qualificada a demanda para a Prefeitura e organizar a demanda para a busca de uma solução coletiva que será articulada com o setor de habitação e com o Conselho Municipal de Habitação de HIS.

AMAVI – Associação de Municípios do Alto Vale do Itajaí

A Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí - AMAVI, é uma entidade com personalidade jurídica de direito privado, sem fins econômicos e com duração indeterminada, fundada em 7 de novembro de 1964, que visa a integração administrativa, econômica e social dos municípios que a compõem. Proporciona assessoria técnica nas



diferentes áreas da administração pública. Atualmente a Associação atua nos seguintes setores:

- Fianças públicas
- Impresa
- Gestão educacional
- Serviço social
- Arquitetura, engenharia
- Jurídico
- Turismo
- Capacitação

Associação é constituída dos seguintes municípios: Agrolândia, Agronômica, Atalanta, Aurora, Braço do Trombudo, Chapadão do Lageado, Dona Emma, Ibirama, Imbuia, Ituporanga, José Boiteux, Laurentino, Lontras, Mirim Doce, Petrolândia, Pouso Redondo, Presidente Getúlio, Presidente Nereu, Rio do Campo, Rio Do Oeste, Salete, Rio do Sul, Santa Terezinha, Taió, Trombudo Central, Vidal Ramos e Witmarsum.

Secretaria de Desenvolvimento Regional – SDR

O Governo Estadual de Santa Catarina implantou em 2003 secretarias de Desenvolvimento Regional no Estado substituindo funções centralizadas por regionalizadas. As SDRs como agências oficiais de desenvolvimento e os Conselhos de Desenvolvimento Regional são os fóruns permanentes de debates sobre aplicação do orçamento regionalizado, a escala de prioridades das ações e a integração estado/município/ universidade/comunidade, no planejamento e execução das metas. Além de Ituporanga, pertencem a 13ª SDR: Alfredo Wagner, Atalanta, Aurora, Chapadão do Lageado, Imbuia, Leoberto Leal, Petrolândia e Vidal Ramos.

Conselhos Municipais

Os Conselhos assumem vital importância a partir da Constituição de 88 quando as organizações da sociedade civil se empenham na ocupação do espaço público para exercer o controle social sobre as políticas públicas. Geralmente constituídos de forma paritária, seus membros participam em co-gestão da elaboração, acompanhamento e avaliação da política específica em exercício. São muitos os problemas enfrentados pelos diversos Conselhos quanto a o seu funcionamento, desde a falta de equipamentos, recursos materiais e humanos até a interferência dos poderes públicos locais que em desrespeito à lei privam imensamente a população de seus direitos. Em Ituporanga foi informado pela Secretaria de Assistência Social que os Conselhos mais atuantes hoje existentes no município são: Criança



e Adolescente; Tutelar; Assistência; Saúde; Educação e da Segurança Comunitária e outros informados por fontes secundárias; de Saneamento básico; de defesa do meio-ambiente; de turismo; de trânsito; de alimentação escolar; de defesa do consumidor; de defesa civil.

Centro de Referência em Assistência Social – CRAS

O Sistema Único de Assistência Social (SUAS), cujo modelo de gestão é descentralizado e participativo, constitui-se na regulação e organização em todo território nacional dos serviços, programas, projetos e benefícios sócio-assistenciais. O SUAS define e organiza os elementos essenciais à execução da política pública de assistência social, possibilitando a normatização dos padrões nos serviços, qualidade no atendimento aos usuários, indicadores de avaliação e resultado, nomenclatura dos serviços e da rede prestadora de serviços socioassistenciais.

Nesta perspectiva, foram criados os Centros de Referência da Assistência Social (CRAS) que são unidades públicas da política de assistência social, de base municipal destinado à prestação de serviços e programas socioassistenciais de proteção social básica às famílias e indivíduos, e à articulação destes serviços no seu território de abrangência, e uma atuação intersetorial na perspectiva de potencializar a proteção social.

“O CRAS atua com famílias e indivíduos em seu contexto comunitário, visando a orientação e o convívio sóciofamiliar e comunitário. Neste sentido é responsável pela oferta do Programa de Atenção Integral às Famílias. Na proteção básica, o trabalho com famílias deve considerar novas referências para a compreensão dos diferentes arranjos familiares, superando o reconhecimento de um modelo único baseado na família nuclear, e partindo do suposto que são funções básicas das famílias: prover a proteção e a socialização dos seus membros; constituir-se como referências morais, de vínculos afetivos e sociais; de identidade grupal, além de ser mediadora das relações dos seus membros com outras instituições do Estado.”
(PNAS, 2004:35)

São serviços de proteção básica da assistência social, aqueles que potencializam a família como unidade de referência, tais como:

- Programa de Atenção Integral às Famílias.
- Programa de inclusão produtiva e projetos de enfrentamento da pobreza.
- Centros de Convivência para Idosos.



- Serviços para crianças de 0 a 6 anos, que visem o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários.
- Centros de informação e de educação para o trabalho, voltados para jovens e adultos.

Em Ituporanga, o CRAS passou a funcionar em junho de 2010, e oferece serviços continuados e ações de proteção social básica de assistência social, que tem como objetivo prevenir situações de risco por meio do desenvolvimento de potencialidades e aquisições e do fortalecimento de vínculos familiares e comunitários.

Desde a sua implantação em 2003, o número de CRAS financiados pelo Governo federal, através do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, saltou de 1.007 instalados em 650 municípios para 2.242 em 1.627 municípios, referenciando hoje, para atenção integral pela assistência social, cerca de 9 milhões de famílias em todo o País. O CRAS de Ituporanga será coordenado pela Assistente Social do Município Alessandra Hoffmann e está localizado á Rua Carlos Thiesen nº 90 próximo ao Lar da Solidariedade.

Estratégia da Saúde da Família da Secretaria Municipal da Saúde e assistência social

A origem do Programa Saúde da Família ou PSF, teve início, em 1994, como um dos programas propostos pelo governo federal aos municípios para implementar a atenção básica. O PSF é tido como uma das principais estratégias de reorganização dos serviços e de reorientação das práticas profissionais neste nível de assistência, promoção da saúde, prevenção de doenças e reabilitação. Traz, portanto, muitos e complexos desafios a serem superados para consolidar-se enquanto tal. Atualmente, o PSF é definido com Estratégia Saúde da Família (ESF), ao invés de programa, visto que o termo programa aponta para uma atividade com início, desenvolvimento e finalização. O PSF é uma estratégia de reorganização da atenção primária e não prevê um tempo para finalizar esta reorganização. Atualmente, esta Estratégia em Ituporanga se caracteriza pela capilaridade no município, a qualidade da relação que estabelece entre o poder público e as famílias de baixa renda e do ponto de vista do PLHIS o conhecimento da situação socioeconômica das famílias.

Hoje é também a Secretaria de Saúde que absorve as ações relacionadas a habitação no município, que tem um caráter não contínuo, em uma estrutura física e técnica sobrecarregada com os afazeres cotidianos do setor de assistência social. Um diagnóstico mais detalhado desta estrutura será dado mais à frente.



Caixa Econômica Federal

A Caixa Econômica Federal se caracteriza como órgão operador dos recursos dos diferentes fundos federais e como agente fundamental do SNHIS, com uma enorme capilaridade no país. Por ser um banco público que herdou as funções do Banco Nacional de Habitação (BNH) tem uma importância fundamental para a PNH, o Sistema de Habitação de Interesse Social, o Plano Nacional de Habitação e conseqüentemente para o PLHIS de Ituporanga. A Caixa atua como prestadora de serviços e tem como responsabilidades analisar a documentação apresentada pelos proponentes, celebrar contratos de repasse em nome da União, acompanhar atestar a execução a execução físico-financeira dos objetos contratuais e analisar as prestações de contas.

Obra Social Evangélica

Fundada em 1988, pela Igreja Evangélica de Confissão Luterana no Brasil, através de sua Paróquia Evangélica de Ituporanga, a Obra Social Evangélica tem atuado de uma forma intensa nas áreas de assistência social e educação, como o Jardim de Infância Bom Pastor que posteriormente foi transformado em uma escola de ensino fundamental com o nome de Centro Educacional Bom Pastor.

Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Ituporanga – ACIAI

Instituição de Utilidade Pública, constituída nos termos do Código Civil Brasileiro, a ACIAI tem como objetivos organizar, manter, promover ou subvencionar, dentro de suas possibilidades financeiras, serviços de estatística da vida econômica de Ituporanga e região, com vistas a estimular o seu desenvolvimento e a criar novas oportunidades, negócios e benefícios para a sua comunidade. Atua na assessoria técnica, econômica, jurídica e fiscal entre seus associados. Fornece capacitação técnica através de eventos, conferências, atividades de treinamento e capacitação profissional, exposições de produtos industriais, agrícolas e de serviços, bem como quaisquer outras atividades de interesse da associação e dos associados.

União das Associações de Agricultores de Ituporanga – UNIAGRI

A UNIAGRI foi primeira forma expressiva de associativismo em Ituporanga. Instituição sem fins lucrativos que trabalha para promover o agronegócio no município, a UNIAGRI fornece parcerias ao empreendedor rural, para atender às demandas do setor produtivo, especialmente do seu associado. Para isso, a Aiba mantém um quadro qualificado de



consultores jurídicos, economistas e administradores, dentre outros, avaliando os principais problemas e as possíveis soluções para o desenvolvimento do setor. O objetivo principal da UNIAGRI é a promoção do desenvolvimento do agronegócio em Ituporanga de forma integrada, sustentável e socialmente responsável, atendendo às necessidades dos associados.

Sindicato dos Trabalhadores Rurais

O Sindicato dos Trabalhadores Rurais, em Ituporanga, tem papel importante, por se tratar ainda de um segmento econômico básico da economia local. Tem o papel de representar e defender os direitos do trabalhador e da trabalhadora rural, na defesa dos direitos trabalhistas, no combate do trabalho infantil e escravo, da Previdência Rural, da Educação e Saúde para o campo, da Reforma Agrária e do Fortalecimento da Agricultura familiar.

O sindicato tem como objetivo dar melhor qualidade de vida às famílias dos agricultores promovendo cursos, assessoria técnica, valorização cultural e, principalmente, através da promoção do associativismo, Agroindustrial e Agro - ecologia como instrumento de comercialização de insumos e da produção.

ACEI – Associação Empresarial de Ituporanga

Entidade fundada em 1996, integra a classe empresarial Ituporanga, representando-a na busca de soluções e prestando a ela serviços, visando apoiar o desenvolvimento sustentável da economia de Santa Catarina através do associativismo. Visando o desenvolvimento econômico, geração de empregos e a qualidade de vida, começava uma história de extrema importância para o desenvolvimento econômico, cultural, político e social de Ituporanga.

Tem trabalhado no fortalecimento de micro e pequenas empresas filiadas às Associações Comerciais e Empresariais através do estímulo ao associativismo. O objetivo é mobilizar as Associações e formar núcleos setoriais para a troca de experiências e auxílio, contribuindo para o desenvolvimento econômico da região a partir da conquista de novos mercados. Atua também na integração do jovem no mercado do trabalho, incentivando o associativismo e atualizações empresariais, através de seminários e palestras, troca de experiências e na busca de troca constante de informações/soluções, além de uma maior participação na sociedade.



5 NECESSIDADES HABITACIONAIS

Como pudemos compreender da dinâmica urbana apresentada anteriormente, apesar de Ituporanga não estar sofrendo um grande crescimento demográfico, existe um processo relativamente forte de urbanização, de expansão do tecido urbano. O fato é que embora as condições de moradias da população de Ituporanga não sejam, em termos gerais, ruins, nem todos os novos habitantes conseguem se inserir satisfatoriamente no mercado de trabalho local e na estrutura urbana, através da aquisição de lotes urbanizados e da construção de unidades habitacionais com boas condições de habitabilidade.

Ituporanga tem assistido ao crescimento de áreas de moradia insalubre que, se ainda não configuram um problema de grandes dimensões, poderão num futuro não muito distante, agravar e exigir medidas fortes por parte do poder público. A nosso ver dois elementos são centrais nesta dinâmica: 1) a questão da renda, que priva grande parte dos habitantes do município de encontrar boas alternativas para morar em Ituporanga (esta situação é particularmente grave, tendo em vista a discrepância de rendimentos em alguns setores importantes da sociedade local em relação à média catarinense e brasileira); e 2) a questão fundiária, que é o grande “gargalo” das políticas urbanas e habitacionais dos municípios brasileiros. A junção de elementos como a raridade da terra urbanizada e o mercado imobiliário predatório faz com que a dinâmica urbana siga uma lógica de estruturação desigual, que expulsa das áreas bem estruturadas toda aquela população que não tem uma renda acima da média, criando o binômio *cidade legal x cidade ilegal*, tão presente na história urbana brasileira.

Os itens a seguir terão o papel de apresentar e detalhar as necessidades habitacionais de Ituporanga, presentes e futuras, de forma a dimensionar o tamanho e as formas do problema, para, a partir daí, encontrar alternativas viáveis, dentro dos limites financeiros, legais e institucionais que se colocarem daqui para frente.

5.1 Características Habitacionais

Partindo do conceito amplo de habitação, a análise das necessidades habitacionais compreende uma diversidade de escalas e aspectos, que vão desde a unidade habitacional até o meio onde ela esta inserida. Portanto, há a demanda da maior quantidade e



diversidade de dados possível. Embora existam dados com amplitude nacional, que buscam dimensionar o problema habitacional e fornecer subsídios para as políticas públicas municipais, essas fontes não conseguem dar conta das particularidades de cada município - fato que no município de Ituporanga é reforçado em função das desigualdades sociais e das características naturais. Portanto, para o desenvolvimento do diagnóstico de Ituporanga foi utilizado como base o trabalho exemplar realizado pela Prefeitura de Ituporanga e pela AMAVI neste ano de 2010, ao aplicar de forma irrestrita por todo o território municipal um questionário sobre as condições de moradia que preenche todos os requisitos deste plano.

A tarefa da consultoria foi então cruzar estas informações com outros estudos e levantamentos existentes em outras esferas, para a partir daí verificar a existência de inconsistências e, também para apresentar uma leitura mais confiável à partir do cruzamento de dados e informações. Os estudos auxiliares utilizados foram:

- *Estudos do Déficit e da Inadequação Habitacional*, desenvolvidos pela Fundação João Pinheiro para estimar os números totais de habitações que precisam ser construídas, repostas ou requalificadas;
- *Estudo dos Assentamentos Precários*, desenvolvido pelo Centro de Estudos da Metrópole/Centro Brasileiro de Análise e Planejamento para análise dos principais focos e agrupamentos, que além de serem compostos em sua maioria por habitações precárias, possuem problemas urbanísticos.

Além disso a consultoria, auxiliado pela equipe técnica municipal, realizou a coleta de informações a partir dos seguintes procedimentos: dados coletados com a população nas Reuniões Comunitárias; levantamentos realizados em campo, relatos da Assistente Social e registros do setor de Habitação da Secretaria de Saúde e Assistência Social, fotos de satélite, dados dos Setores Censitários disponibilizados pelo IBGE, entre outros. Dentre os conceitos metodológicos, considerou-se adequada a aplicação e aperfeiçoamento daqueles desenvolvidos pela Fundação João Pinheiro, os quais determinam o que é Déficit e Inadequação Habitacional, e suas possíveis classificações, conforme já foi apresentado anteriormente.



5.1.1 Total de Domicílios no Município

Segundo levantamento realizado pela AMAVI (2008) baseado nos imóveis inseridos no cadastro municipal, Ituporanga contava com cerca de **5130 domicílios**. Deste total, 4787 domicílios foram aplicados os questionários sobre a questão habitacional, ou seja, 93,40% do total existente, o que se configura, portanto, como uma fonte muito confiável de informações. A tabela a seguir apresenta a distribuição de unidades habitacionais segundo as dez comunidades mais populosas:

Comunidade	Domicílios
Gabiroba	680
Centro	608
Vila Nova	342
Bela Vista	301
Boa Vista	294
Nossa Senhora de Fátima	227
Santo Antônio	210
Cerro Negro	208
Rio Bonito	162
Rio Batalha	118

Tabela 13: Número de domicílios, por bairro ou comunidade Fonte: AMAVI, 2010

O levantamento realizado pela Prefeitura e pela AMAVI divide o município em um grande número de comunidades. Como grande parte das cidades do Brasil a divisão do território municipal em bairros ou comunidades é fato gerador de controvérsia. Muitas vezes as unidades criadas através de decretos e leis, como forma de auxiliar a gestão do território não estão de acordo com o processo histórico de estruturação e desenvolvimento do município e pouco dialogam com a forma pela qual as pessoas se reconhecem e se relacionam com o espaço construído. Em Ituporanga além de a área urbana ser subdividida em bairros e estes bairros, às vezes serem subdivididos, em diversos outros recortes (geralmente ligado ao nome de loteamentos realizados), existe ainda uma grande quantidade de comunidades rurais. Talvez estes fatos expliquem o porquê de não existir na localidade denominada “centro” uma concentração de unidades habitacionais tão expressiva.

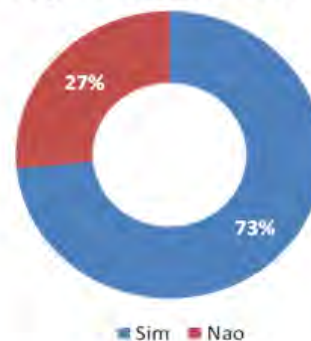
5.1.2 Condição de Ocupação

A condição de ocupação diz respeito à forma de apropriação e utilização do imóvel. Em Ituporanga verifica-se a condição onde grande parcela da população é proprietária do imóvel (73%). Quem não é proprietário (27%) está em uma das seguintes situações: cedida, alugada ou arrendada. A tabela e o gráfico abaixo ilustram melhor estas informações:

É proprietário da casa?	
Sim	3511
Nao	1266
Se não é proprietário então a casa é:	
Cedida	519
Arrendada	178
Alugada	508
Outro	70

Tabela 14: Condição de ocupação.
Fonte: AMAVI, 2010

Proprietário da casa?



É importante salientar a grande incidência de casas cedidas e alugadas no município. Embora as unidades habitacionais alugadas se concentrem sobretudo nas áreas centrais do município, o que é bastante comum em grande parte das cidades brasileiras, as moradias cedidas se espalham por todo o território municipal, tanto na área urbana e principalmente na área rural, que como vimos anteriormente, ainda é um setor proporcionalmente importante do município e onde se localizam cerca de 1/3 da população de Ituporanga.

5.2 Déficit habitacional quantitativo

O déficit habitacional quantitativo mede a necessidade de construção de novas moradias e a reposição do estoque de moradias construídas com material inadequado, sendo calculado pela soma dos domicílios improvisados (construídos sem fins habitacionais), aos domicílios onde há coabitação (famílias conviventes secundárias ou que vivem em cômodos) e os domicílios permanentes rústicos (paredes que não são de alvenaria ou de madeira aparelhada).

O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por incremento de estoque e como déficit por reposição do estoque. O déficit por reposição do estoque refere-se aos domicílios rústicos acrescidos de uma parcela devida à depreciação dos domicílios

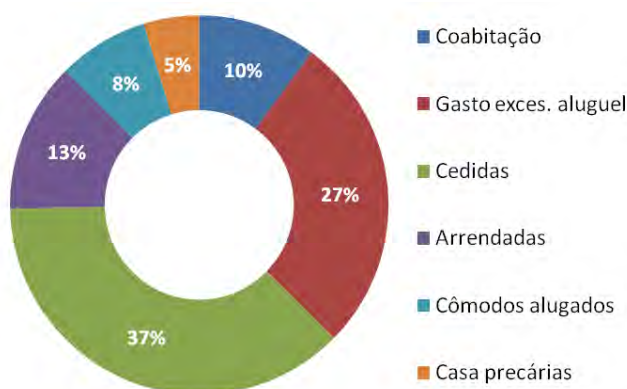


existentes. Domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade. Esses devem, portanto, ser repostos.

O déficit por incremento de estoque contempla os domicílios improvisados e a coabitação familiar. O conceito de domicílios improvisados engloba todos os locais construídos sem fins residenciais e que servem como moradia, o que indica claramente a carência de novas unidades domiciliares. O componente coabitação familiar compreende a soma das famílias conviventes secundárias que vivem junto a outra família em um mesmo domicílio e das que vivem em cômodos – exceto os cedidos por empregador.

Déficit habitacional quantitativo	
Coabitação	141
Gasto excessivo com aluguel	379
Cedidas	519
Arrendadas	178
Cômodos alugados	108
Casa precárias	66
Total	1391

Tabela 14: Condição de ocupação
Fonte: AMAVI, 2010



Nesta tabela apresentamos dados semelhantes à tabela anterior, no entanto acrescentamos outras três situações que compõem o déficit habitacional quantitativo: a coabitação, o gasto excessivo com aluguel, os cômodos alugados e as casas precárias. Da situação de famílias que pagam aluguel foram inseridas apenas os casos de famílias de baixa renda que comprometem mais de 1/3 de sua renda com a locação de imóvel.

Destacam-se neste gráfico, basicamente, dois problemas prioritários: a existência de um grande número de domicílios cedidos (que corresponde a 37% do déficit quantitativo municipal) e do gasto excessivo com aluguel, que responde à 10%. O número global de 1391 domicílios corresponde à cerca de 27% do atual estoque de construções de Ituporanga.



5.3 Déficit habitacional futuro, segundo demanda demográfica

Incremento de estoque é também uma variável do déficit quantitativo, que projeta o número de unidades habitacionais a serem construídas de acordo com o crescimento demográfico. Os censos demográficos são fontes fundamentais de informação e diferente de outras pesquisas domiciliares, podem ter dados desagregados até o nível de setor censitário, para todo o país. Porém, possuem a desvantagem de serem realizados somente de dez em dez anos. No período, intercensitário as informações da PNAD não possuem a desagregação nem para o nível municipal, quanto menos para o nível intramunicipal. Assim, quanto mais distante do censo, ao longo da década, mais desatualizada ficam as informações em nível desagregado.

O PLHIS Ituporanga está, neste sentido, em uma situação limite, pois embora o Censo do IBGE de 2010 tenha sido realizado, os resultados detalhados ainda não foram divulgados. Esta situação obriga este estudo a realizar cálculos aproximativos e a assumir pressupostos que deverão ser verificados quando as informações do Censo estiverem, em sua integralidade, disponíveis. A partir dos dados que foram disponibilizados até agora, podemos verificar o crescimento populacional e a taxa média anual de crescimento demográfico do município, que no período entre 2000 e 2010 foi de 1,3%, muito semelhante às taxas atingidas em décadas passadas (1,3% e 1,1%) e bem próximo da média catarinense e nacional. Neste sentido podemos assumir os seguintes pressupostos:

- A taxa média anual de crescimento demográfico de Ituporanga permanecerá estável na próxima década, servindo como base de cálculo o índice de 1,3% anual;
- O tamanho médio da família, segundo dados do IBGE de 2000, na região sul foi de 3,2 pessoas por família. Estimamos que esta proporção não se altere no horizonte temporal do plano;
- Será mantida a proporcionalidade entre o crescimento demográfico e a expansão do déficit habitacional quantitativo, ligado à população de interesse social (de 1 a 3 salários mínimos), que hoje é de cerca de 27% do total de estoque construído.

Além disto, existe também um outro fator que deve ser considerado no cálculo da demanda futura, que diz respeito à implantação de uma unidade de beneficiamento de cimento da Votorantim no município de Vidal Ramos. Estima-se que esta nova planta irá consumir R\$



300 milhões em, investimentos, além da geração de 1.200 postos de trabalho durante as obras e 600 empregos diretos e indiretos na operação. Segundo estimativas repassada por técnicos da AMAVI, em Vidal Ramos o impacto gerado sobre o município será de cerca de 600 novas unidades habitacionais de interesse social.

Devido ao impacto regional de tal investimento, a proximidade entre Vidal Ramos e Ituporanga, bem como o poder de atração deste sobre a região (devido à concentração de serviços e equipamentos) julgamos que parcela desta demanda habitacional recairá sobre Ituporanga. Estimamos que 30% da demanda em Vidal Ramos recaia sobre o município, teríamos o número de 180 novas unidades habitacionais.

A partir destes pressupostos, poderemos sugerir um cenário onde a população de Ituporanga em 2025 (horizonte temporal do PLHIS) será de cerca de 26.930 habitantes o que significa o acréscimo de 4.743 novos moradores. Se fizermos uma aproximação simples à partir dos pressupostos assumidos anteriormente, teríamos a necessidade de construir 1.437 unidades habitacionais, incluindo-se aí tanto a parcela que será absorvida pelo mercado privado, como aquela que demandará de políticas públicas afirmativas. Se aplicarmos a esse total, a proporção atual do déficit habitacional atual (27%) e somarmos o impacto da instalação da fábrica de cimento (180) teríamos a necessidade de construir, até 2015, **568 novas unidades habitacionais** voltadas para a população de interesse social, segundo a dinâmica demográfica atual.

5.4 Inadequação dos Domicílios

A inadequação habitacional agrupa os domicílios com uma ou mais carências, mas sem a mesma gravidade dos problemas detectados no déficit. Podem, portanto, assegurar condições mínimas de habitabilidade mediante programas alternativos à construção de novas moradias: reformas, ampliações das unidades habitacionais e/ou das redes de abastecimento e coleta de serviços públicos. A Fundação João Pinheiro reuniu, nessa categoria, os domicílios com adensamento excessivo, com infra-estrutura inadequada ou com elevado comprometimento da renda familiar com aluguel.

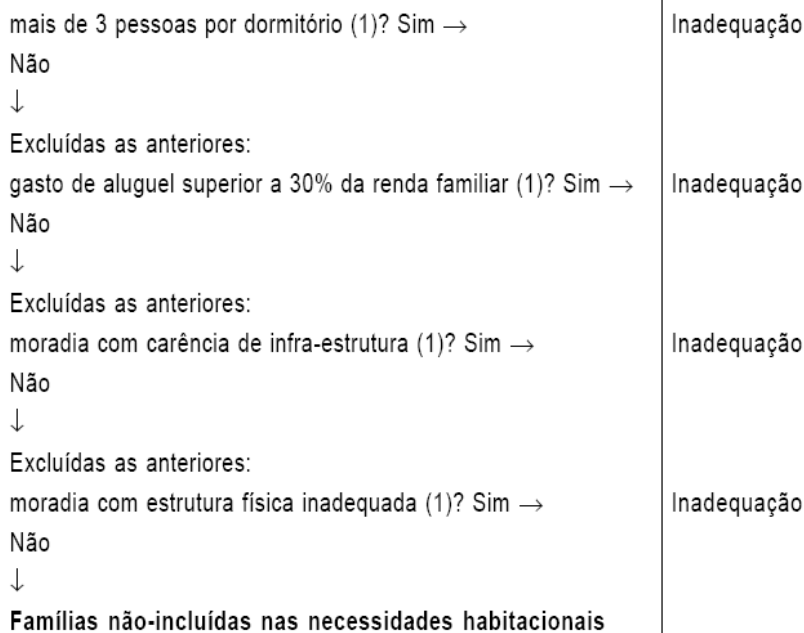
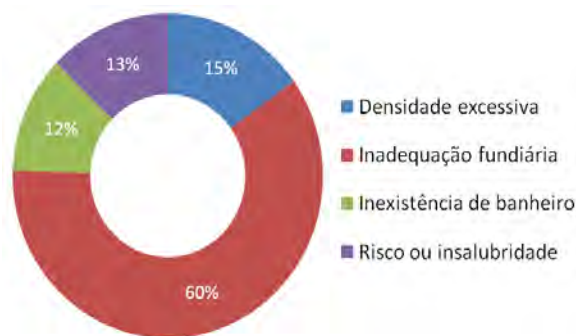


Tabela 15: Componentes da inadequação dos domicílios. Fonte: FGV, 2005.

Em Ituporanga estas situações estão dimensionadas nos gráficos abaixo:

Déficit habitacional qualitativo	
Densidade excessiva	360
Inadequação fundiária	1445
Inexistência de banheiros	50
Risco ou insalubridade	304

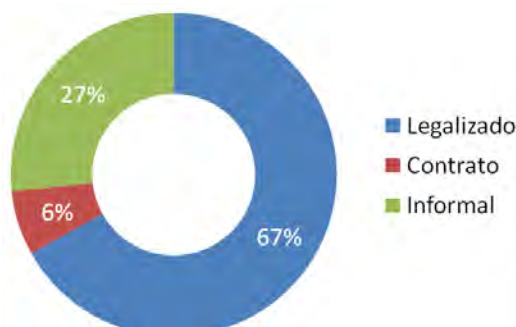
Tabela 16: Déficit habitacional qualitativo
Fonte: AMAVI, 2010



Chamamos a atenção para a alta incidência de lotes irregulares, que corresponde a cerca de 30% do total do estoque habitacional do município. Esta situação é em muito provocada pelo contexto apresentado anteriormente, do parcelamento informal dos lotes coloniais. A tabela abaixo apresenta detalhadamente a composição desta inadequação:

Regularização fundiária	
Legalizado	2923
Contrato	281
Informal	1164

Tabela 17: Regularização fundiária
Fonte: AMAVI, 2010

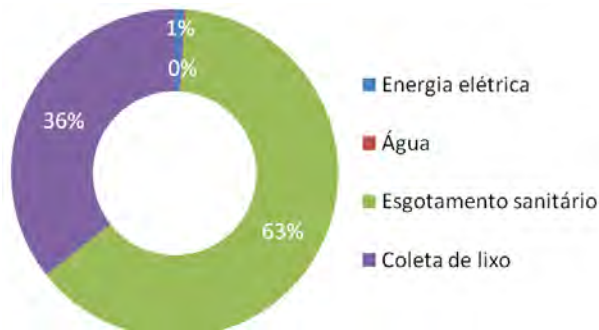




Em relação à infra-estrutura urbana básica existente em Ituporanga, podemos verificar um grave problema ligado ao saneamento básico, conforme os gráficos abaixo apresentam:

<i>Infra-estrutura básica (déficit)</i>	
Energia elétrica	51
Água	6
Esgotamento sanitário	3234
Coleta de lixo	1822

Tabela 18: Infra Estrutura básica
Fonte: AMAVI, 2010

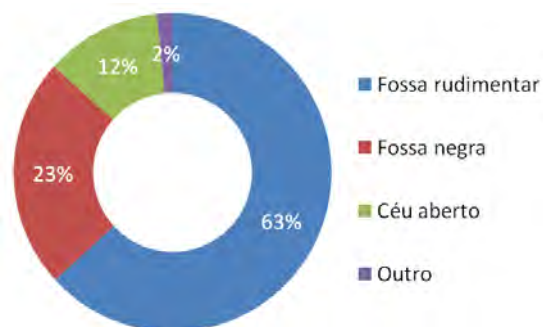


Apesar dos números de destinação inapropriada ao lixo serem também importantes (1822 unidades habitacionais) acreditamos que mais do que infraestrutura, mão de obra e maquinários, é importante um trabalho de sensibilização junto à população, tendo em vista que segundo informações da prefeitura e das reuniões comunitárias, a coleta de lixo é realizada praticamente em todo o território municipal. Grande parte da população que queima, joga a céu aberto ou enterra faz isso por opção própria e não pela inexistência do serviço público relacionado. Parte dos habitantes que enterra ou joga o lixo a céu aberto faz isso com o lixo orgânico, como forma de produzir adubo para as hortas ou plantações.

Em relação ao esgotamento sanitário a situação é realmente preocupante, já que cerca de 70% da população do município não apresenta uma solução adequada para tratamento dos resíduos produzidos por suas edificações. O gráfico abaixo apresenta, em detalhes, a composição deste problema:

<i>Esgotamento sanitário</i>	
Fossa rudimentar	2045
Fossa negra	754
Céu aberto	394
Outros	51

Tabela 19: Esgotamento sanitário
Fonte: AMAVI, 2010





5.5 Assentamentos Precários

Apresentamos agora os assentamentos precários existentes em Ituporanga. Por assentamento compreende-se o aglomerado de unidades habitacionais e, precariedade, neste documento, refere-se aos aspectos relacionados ao déficit quantitativo (inexistência, precariedade das moradias), como também ao déficit qualitativo (ausência ou insuficiência de infraestrutura básica de água, luz e saneamento, situações de risco e insalubridade, ocupação de áreas de preservação permanente e ambientalmente frágeis). Em levantamento realizado por técnicos da prefeitura, junto a profissionais da AMAVI, foram diagnosticados 12 assentamentos considerados precários. A localização é geralmente periférica ao centro urbano tradicional, e a intensidade da precariedade varia de situação à situação. A seguir apresentamos o mapa geral com a localização dos assentamentos na estrutura urbana de Ituporanga e, caracterizamos, detalhadamente, cada assentamento.

Do ponto de vista metodológico a classificação dos assentamentos precários deve ter correspondência com a categoria de intervenção. Desta forma temos que considerando o tipo e grau de precariedade ou inadequação do assentamento, para então traçar um plano de ação que possa garantir o patamar básico de qualidade habitacional e urbana.

Para este trabalho vamos classificar os assentamentos precários no município de Ituporanga a partir de três definições básicas: quanto ao diagnóstico físico, quanto ao estágio e tipo de intervenção e quanto à legalidade fundiária, para que possamos identificar o que falta ser feito em cada localidade, a fim de oferecer uma qualidade de vida digna para as famílias que moram nestas comunidades.

Quanto ao diagnóstico físico, os assentamentos precários dividem-se em:

1. Consolidados,
2. Consolidáveis - com remoção ou sem remoção,
3. Não consolidáveis.



Diagnóstico Físico			
Tipo de assentamento	Tipo de intervenção		
<u>Consolidado</u>			Pequenas obras
<u>Consolidáveis</u>	Sem remoção	Urbanização simples	Sem a necessidade de grandes obras de infraestrutura urbana
		Urbanização complexa	Com a necessidade de grandes obras de infraestrutura urbana
		Remanejamento (relocação)	Remoção temporária das famílias até execução das obras
	Com remoção	Reassentamento parcial	Remoção de parte das famílias e construção de novas unidades
<u>Não consolidáveis</u>		Reassementamento total	Remoção de todas as famílias para outro local. É preciso dar um uso para o terreno a fim de evitar novas ocupações.

Tabela 20: Componentes do diagnóstico físico. Fonte: MCIDADES, 2008

Quanto ao estágio e ao tipo de intervenção – entendendo-se como tal todas as ações de ordem física implementadas nos assentamentos precários, seja pela administração municipal e autarquias, por outras esferas de governo ou por particulares - os assentamentos precários dividem-se em:

Intervenções realizadas	
Estágio de intervenção	Tipo de intervenção
<u>Urbanizado totalmente</u>	Assentamento onde já foram executados os serviços de urbanização adequados
<u>Urbanizado parcialmente</u>	Assentamento onde já foram executados parcialmente os serviços de urbanização, desde que não haja obras em andamento
<u>Em processo de urbanização</u>	Assentamentos onde estejam sendo realizadas obras de urbanização
<u>Sem urbanização</u>	Assentamentos onde não tenha havido nenhuma obra de urbanização

Tabela 21: Características e intervenções em assentamentos precários: Fonte: MCIDADES, 2005



<i>Diagnóstico dos assentamentos precários de Ituporanga</i>		
<i>Assentamento</i>	<i>Estado físico</i>	<i>Estágio e tipo de intervenção</i>
1. Frei Jerônimo	Não consolidável	Urbanizado parcialmente
2. Irmã Paulina	Consolidável sem remoção	Urbanizado parcialmente
3. Vila Nova	Não consolidável	Urbanizado parcialmente
4. Lagoa Vermelha	Consolidado com remoção	Urbanizado parcialmente
5. Morro das Pedras	Não consolidável	Sem urbanização
6. Guilherme Meurer	Não consolidável	Urbanizado parcialmente
7. Ponte de Arame	Não consolidável	Urbanizado parcialmente
8. Rua Peru	Consolidável sem remoção	Urbanizado parcialmente
9. Olaria Bela Vista	Consolidável sem remoção	Urbanizado parcialmente
10. Perimbó I, II e III	Consolidado sem remoção	Urbanizado parcialmente
11. Francisco Machado	Consolidável sem remoção	Urbanizado parcialmente
12. Águas Negras	Consolidado sem remoção	Urbanizado parcialmente

Tabela 22: Situação dos assentamentos precários de Ituporanga: Fonte: MCIDADES, 2005

Apresentaremos em anexo um mapa temático de localização destes assentamentos precários, bem como uma caracterização de cada assentamento.

5.6 Demanda de terras para a produção de novas habitações

Dada sua raridade, o fraco poder de gestão por parte do poder público e a existência de inúmeros interesses econômicos em jogo, a terra tornou-se o grande “gargalo” das políticas habitacionais na maior parte das cidades brasileiras. Hoje, em qualquer cidade, seja ela pequena, média ou grande, o custo da terra urbanizada atingiu valores que dificultam a atuação do poder público para solucionar o déficit habitacional. Na maioria dos casos a parcela custa mais (em alguns casos várias vezes mais) que o custo da própria edificação.

O solo urbano é, portanto, um dos componentes essenciais para política habitacional no Brasil. Sua disponibilidade em quantidade e condições adequadas para a promoção de programas e projetos de moradias é uma condição fundamental para o seu êxito. No entanto, políticas voltadas para dar suporte a programas de promoção habitacional raramente escapam do binômio desapropriação/ localização periférica, muitas vezes por meio de operações de conversão de solo rural para urbano.



Historicamente a política habitacional brasileira focalizou apenas a aquisição de terrenos, independente de sua localização, de sua inserção nos municípios e do acesso a equipamentos e serviços. Os municípios acabaram por reproduzir um modelo da cultura urbanística herdada do período autoritário, baseado na expansão horizontal e a subutilização da infra-estrutura existente, desconsiderando a maioria de seus habitantes e causando grandes impactos sócio ambientais para toda a cidade. As áreas para habitação de baixa renda encontravam-se cada vez mais distantes dos centros urbanos, em áreas nem sempre prioritárias para o crescimento físico das cidades, e que exigiam investimentos adicionais por parte de poder público, para o provimento dos serviços necessários.

A partir da Constituição Federal de 1988, e depois com o Estatuto das Cidades de 2001, novos instrumentos são criados a fim de mudar este quadro, seguindo um novo paradigma de planejamento urbano participativo e incluyente. A democratização do país vem alcançando novos avanços na política urbana, e principalmente no acesso a moradia e a cidade urbanizada. Para calcular a demanda de terras para suprir o déficit habitacional no município vamos utilizar os números levantados pela amostra realizada pelo PLHIS. Como apresentado anteriormente, o diagnóstico apontou a necessidade de construção de 1.391 novas unidades destinadas para famílias com renda mensal de até três salários mínimos. Estão inclusos as demandas pulverizadas e em conjunto dentro de todo o perímetro do município, tanto na área urbana quanto na área rural. Nesta estimativa temos 141 casos de coabitação familiar, 379 casos de ônus excessivo com aluguel, 519 casos de casas cedidas, 178 arrendadas, 108 de cômodos precários e mais 66 casas precárias. Se considerarmos que as casas precárias já possuem terreno, o número do déficit cai para 1325 unidades habitacionais. Somamos a este número a demanda futura de habitação (568 moradias) de interesse social e teremos a necessidade de parcelas **1893 unidades habitacionais**.

Considerando um déficit de 1893 unidades habitacionais com a necessidade novas terras, temos que considerar a fração ideal ou o tamanho do lote para essas famílias. A legislação municipal permite um lote mínimo para loteamento popular de 200 m², sendo que o lote padrão é de 360m². A tabela abaixo mostra a estimativa do volume de terras que o município vai necessitar para suprir o déficit existente, de acordo com o tamanho do lote.



<i>Estimativa de terra para suprir a demanda habitacional</i>		
<i>Déficit</i>	<i>Tamanho do lote</i>	<i>Área necessária</i>
1893	200m ²	378.600m ²
	240 m ²	454.320m ²
	280m ²	530.040m ²
	360m ²	681.480m ²

Tabela 23: Estimativa de terra para a demanda habitacional de Ituporanga: Fonte: TECHNUM

Esses números não consideram a topografia do terreno, a necessidade de áreas verdes e institucionais, a abertura de ruas e passeios públicos, de acordo com o plano diretor municipal. No município existe a falta de um banco de terras por parte do governo municipal, destinado a atender a demanda de habitações de interesse social. Apesar de relatos sobre a destinação de alguns terrenos públicos e de algumas terras tomadas como pagamento por dívidas com prefeitura, não existe qualquer documento que comprove a sua destinação para compor o banco de terras municipal.

Para compor o banco de terras o município também pode utilizar os instrumentos do estatuto das cidades, principalmente na região central, onde a disponibilidade de terras é menor, e existem alguns vazios urbanos bem localizados que podem ser utilizados para população de baixa renda, conforme mapa de vazios urbanos apresentado anteriormente. A terra nessa região custa muito caro para produção de habitação social, embora como já foi dito anteriormente existam instrumentos que o governo pode utilizar para torna estas terras mais acessíveis, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

5.7 Custos para Suprir a Demanda

5.7.1 Déficit quantitativo

É muito difícil dimensionar o volume de recursos necessários para o enfrentamento dos problemas habitacionais em Ituporanga, principalmente por falta de dados precisos relacionados à infraestrutura e a regularização fundiária. Para efeito de cálculo utilizaremos a amostra realizada pelo PMHIS que apontou um déficit de 1.959 (1391 de demanda atual e 568 de demanda futura).

No item **Composição Familiar dos Participantes do Déficit**, do levantamento realizado pela Prefeitura e AMAVI, mostra que dentre as famílias entrevistadas 30,20% possui entre um e dois



membros, 63,60% possui de dois a cinco membros e 6,20% possui mais de cinco membros. Para dimensionar os recursos necessários para suprir este déficit vamos considerar três padrões de tipologia oferecidos pelo SINAPI: CP.1 – 1 quarto com 36m², CP. 1 – 2 quartos com 40m² e CP. 2 – 3 quartos com 56 m². Utilizaremos a mesma proporção encontrada no universo da população de Ituporanga para dimensionar as necessidades habitacionais:

Porcentagem de unidades de acordo com o tamanho da moradia		
Tamanho da unidade	Total de unidades	Porcentagem
36m ²	591	30,20%
40m ²	1246	63,60%
56m ²	122	6,20%
	1959	100%

Tabela 24: Tipologia arquitetônica de acordo com a demanda da população de Ituporanga: Fonte: TECHNUM

Utilizando valores da tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de custos e índices da Construção Civil) de mês de setembro de 2010 para o município de Florianópolis podemos estipular valores de acordo com a metragem quadrada de cada tipologia.

Porcentagem de unidades de acordo com o tamanho da moradia				
Nº de unidades	Padrão Baixo		Padrão mínimo	
	Custo unitário (R\$)	Custo total (R\$)	Custo unitário (R\$)	Custo total (R\$)
591	24.213,24	14.310.024,84	20.411,28	12.063.066,48
1246	25.007,60	31.159.469,60	20.841,20	25.968.135,20
122	34.748,56	4.239.324,32	30.248,40	3.690.304,80
TOTAL		49.708.818,76		41.721.506,48

Tabela 25: Estimativa de custos de acordo com a tipologia da unidade habitacional. Fonte: TECHNUM

Então, se fossemos construir todas as unidades para suprir o déficit de 1.779 unidades com tipologia unifamiliar isolada, utilizando a porcentagem de acordo com o número de membros na família, com padrão baixo seria necessário R\$ **49.708.818,76** e com padrão mínimo R\$ **41.721.506,48**.

5.7.2 Déficit qualitativo: adequação física dos domicílios

Entre os componentes físicos dos domicílios avaliados pela Amostra PLHIS, foi estimada: 1) a quantidade de imóveis inadequados em função da densidade interna excessiva – que reflete a



necessidade de reformas, incluindo casas sem banheiro e inacabadas; e 2) quantidade de imóveis sem banheiro. O total de domicílios inadequados em cada um dos componentes foi de 360 e 50, respectivamente.

Devido à possibilidade de coincidência de diversos problemas físicos em uma mesma casa, o dimensionamento de recursos para sanar os problemas de inadequação física dos domicílios somente pode ser feito através de estimativa ou média de investimento por unidade habitacional. Portanto, considerando que nesse momento é necessário ter apenas uma idéia do total de recursos necessários para viabilização de melhorias habitacionais, é possível somar os três componentes, o que resultaria um total de 410.

Nos estudos do PLANHAB, para dimensionamento dos custos com reabilitação habitacional, foram definidas duas ações básicas: uma para construção de banheiros através de empreiteira; e outra, considerando a autoconstrução, destinando recursos apenas para aquisição de material de construção. Ambas calculadas com referência ao SINAPI. Interpretando esse estudo e considerando que a construção de um banheiro seria uma das ações de melhoria mais caras, chega-se ao seguinte resultado comparativo:

Comparativo de custo entre ações de melhorias habitacionais			
Melhoria habitacional	M²	Padrão mínimo	Total (R\$)
m ² EA.1-US.04	4,39	1.000,05	4.390,21
m ² CP.1-2Q.40	8,42	521,03	4.387,07
m ² CB.MMIN.23	26,45	165,96	4.389,64

Tabela 26: Comparativo de custo de melhorias habitacionais.

Notas: Valores de referência baseados no SINAPI, setembro/2009
EA.1-US.04 - 1 banheiro – construção por empreiteira
CP.1-2Q.40 - do padrão construtivo adotado pelo PMHIS para cálculo de construção de uma unidade habitacional – construção por empreiteira
CB.MMIN.23 - cesta básica de materiais mínimos– autoconstrução

Portanto, considerando uma média de investimento de R\$ 4.400,00 em cada ação para adequação, chega-se ao seguinte resultado: **R\$ 1.804.000,00** para os 410 domicílios levantados.

5.7.3 Déficit qualitativo: custos com urbanização

Para resolver os problemas de urbanização nos assentamentos precários conforme tabela de caracterização física, vamos considerar os valores oferecidos pelo Ministério das Cidades de acordo



com o tipo de intervenção - Simples R\$ 5.500,00 e Complexa R\$ 11.000,00 por família, conforme tabela abaixo

Valores para urbanização de assentamentos precários		
Tipo de urbanização	Número de unidades	Recurso a ser investido
Simple (R\$ 5.500,00)	2943	16.186.500,00
Complexa (R\$ 11.000,00)	348	3.828.000,00
Regularização fundiária	1445	433.500,00
TOTAL		R\$ 20.448.000,00

Tabela 27: Valores para urbanização de assentamentos precários Fonte: TECHNUM

Os números acima são validados pela pesquisa empreendida pelos técnicos da Prefeitura em conjunto com a AMAVI, onde foram constatadas as seguintes carências de infraestrutura em Ituporanga:

Carência de infraestrutura	
Energia elétrica	51
Água	06
Esgotamento sanitário	3234
Subtotal	3291

Tabela 28: Estimativas de unidades habitacionais com carência de infraestrutura. Fonte: AMAVI, 2010

Por termos provavelmente unidades habitacionais que concentram mais de um dos problemas acima levantados, a simples soma destes números nos daria números não condizentes com a realidade de Ituporanga. Desta forma, para minimizar o erro, foram somadas o número de moradias existentes em assentamentos precários (apresentados em tópico anterior) e que são passíveis de urbanização, totalizando o número de 348 unidades habitacionais. Estas 348 unidades foram inseridas na categoria “urbanização complexa” e foram subtraídas do subtotal, chegando ao número de 2943 unidades habitacionais (3291-348) que necessitariam de urbanização simples, grande parte ligada ao problema do esgotamento sanitário.

Síntese - Custos para a solução do problema habitacional		
Déficit quantitativo	R\$ 49.708.818,76	R\$ 41.721.506,48
Déficit qualitativo (melhoria das unidades)	R\$ 1.804.000,00	
Déficit qualitativo (urbanização)	R\$ 20.448.000,00	
TOTAL	R\$ 71.960.818,76	R\$ 63.973.506,48

Tabela 30: Síntese dos custos para solução do déficit habitacional de Ituporanga. Fonte: TECHNUM



6 AS REUNIÕES COMUNITÁRIAS

As reuniões comunitárias foram realizadas nos bairros de Ituporanga no mês de agosto de 2010. Essas reuniões fazem parte desta segunda etapa de trabalho da consultoria na elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ituporanga e tiveram como objetivo principal apoiar na formulação do diagnóstico da situação habitacional no município.

Em Ituporanga as reuniões comunitárias cumprem quatro importantes funções:

1. Sensibilizar a sociedade de Ituporanga para a importância de se construir coletiva e democraticamente o seu planejamento habitacional, proporcionando aos atores locais uma ferramenta efetiva de intervenção na dinâmica da produção da moradia na cidade, sobretudo àquela voltada aos segmentos de baixa renda de Ituporanga;
2. Municiar a consultoria de dados e informações qualitativas da situação habitacional em Ituporanga a partir da realidade habitacional de cada bairro: suas necessidades, suas especificidades, suas semelhanças. Esta leitura territorialmente representativa da cidade é elemento essencial do diagnóstico, porque qualifica os dados levantados anteriormente (dados quantitativos que fazem parte do produto intermediário “compilação dos dados”), proporcionando maior legitimidade para as informações e, também, maior segurança para a proposta de ações estratégicas de intervenção na dinâmica habitacional do município;
3. Incentivar a população eleger, ela mesma, as prioridades de ação do PLHIS, de acordo com as dificuldades que os moradores enfrentam em cada bairro do município. As reuniões não serviram, portanto, somente para análise da situação habitacional, mas também como fonte de orientação para a proposição de diretrizes e ações para o PLHIS;
4. Compor uma estrutura representativa da comunidade local para discutir e aprovar o conteúdo final do PLHIS. Em Ituporanga foram eleitos representantes de cada grupo reunido para participar das reuniões com o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social. Essa instância será o elemento responsável por, junto com a equipe técnica da Prefeitura, fiscalizar o trabalho da consultoria, legitimando o processo de construção e o conteúdo final do PLHIS. Além disso, os membros dessa instância ajudarão a fazer uma ponte entre o PLHIS e a comunidade para verificar se o que foi discutido nas reuniões comunitárias foi absorvido pelo conteúdo do PLHIS.



Os eleitos nas reuniões comunitárias são responsáveis por discutir o conteúdo dessa versão preliminar, tendo o direito de modificar, retirar ou acrescentar os elementos que julgarem necessário. Essas reuniões apoiarão o debate que será realizado em audiência pública sobre o conteúdo do Plano. Após esta atividade, a consultoria deverá elaborar a segunda versão preliminar do PLHIS que será discutida e aprovada - caso tudo esteja a contento – tanto pelos representantes dos bairros quanto pelos participantes da Audiência Pública, transformando assim a versão preliminar em conteúdo final do PLHIS.

6.1 Estratégias de Mobilização

Tendo em vista a importância da participação social em todas as etapas de elaboração do PLHIS, a equipe técnica da prefeitura buscou mobilizar os diversos segmentos sociais do município, através das seguintes estratégias:

1. Convocação das reuniões nos bairros para os dias subsequentes ao do lançamento do Plano, de modo a aproveitar o esforço de mobilização para os diversos encontros, o que se mostrou adequado quando se considera o grande número de participantes das reuniões, que ultrapassou o total de duzentas pessoas nas várias reuniões;
2. Elaboração, reprodução e distribuição de cartazes de divulgação (os mesmos utilizados para a convocação do evento de lançamento do Plano), além da instalação de dois outdoors em locais de grande visibilidade nas vias da cidade. Foram elaborados cartazes, os quais foram distribuídos nas principais instituições e pontos de referência do município (órgãos públicos e privados de atendimento à população, associações de moradores e escolas);
3. Essa distribuição procurou contemplar os diversos bairros do município. O folder, além de mobilizar para a reunião de lançamento, também objetivou divulgar as demais reuniões do PLHIS, já que seu conteúdo apresentava o calendário completo de encontros que ocorreriam âmbito da elaboração do PLHIS, com o dia, horário e locais definidos. Esta etapa foi realizada anteriormente a reunião de lançamento do PLHIS. O modelo do cartaz e folder segue anexado ao presente documento;
4. Veiculação de chamadas em jornais e rádios comunitárias: foi elaborado um release contendo resumo dos objetivos do PLHIS de Ituporanga. Esse material foi distribuído para os jornais comunitários e rádios locais. Em alguns desses veículos de comunicação o material foi



veiculado repetidamente;

5. Foi feito contato com as principais lideranças de associações de bairro da cidade.

6.2 Cronograma de reuniões

Seguindo as determinações do termo de referência, foram convocadas seis reuniões comunitárias no município de Ituporanga, distribuídas regionalmente de modo a garantir um máximo de facilidade de acesso por parte dos moradores a alguma dessas reuniões. Cinco reuniões foram realizadas com número significativo de participantes e contaram com forte disposição dos presentes em colaborar e contribuir para o fortalecimento do processo. Uma das reuniões não foi realizada de forma completa por escassez de participantes, sendo que os poucos presentes foram atendidos e receberam todas as informações pertinentes ao processo.

Havia a previsão de eleição de dois representantes por reunião, mas a disposição de participar foi tamanha que em alguns bairros esse número foi ultrapassado. Nos seis debates realizados (incluindo o do lançamento) chamou a atenção um tipo de solidariedade entre as pessoas, que também sido percebida em outras cidades, denotada na disposição dos presentes para debater e propor iniciativas voltadas aos interesses de outros moradores que não estavam participando dos encontros.

O cronograma estabelecido para as reuniões segue abaixo:

<i>Ordem</i>	<i>Comunidade</i>	<i>Data</i>
01	Bairro Santo Antônio	10 de agosto de 2010
02	Bairro Vila Nova	12 de agosto de 2010
03	Bairro Nossa Senhora de Fátima	17 de agosto de 2010
04	Bairro Gabiroba	17 de agosto de 2010
05	Centro	19 de agosto de 2010

Tabela 31: Cronograma de reuniões comunitárias. Fonte: TECHNUM

6.3 Organização das reuniões

A programação das reuniões comunitárias foi elaborada tendo como condicionante a necessidade de aproveitar o tempo disponível para discutir as necessidades dos bairros e, também, as prioridades de ações para o PLHIS. Todas as reuniões seguiram estrutura semelhante, conforme segue abaixo:

1. Apresentação – 30 minutos;



2. Trabalho em grupos – 40 minutos;
3. Debate e questionamentos - 15 minutos;
4. Eleição dos representantes de cada bairro.

Na primeira atividade da reunião era feita uma apresentação sucinta do PLHIS: o contexto de seu surgimento, as dificuldades habitacionais brasileiras, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, o método para elaboração do PLHIS e a importância da participação social em todas as etapas do PLHIS. A apresentação era feita através da projeção de slides, com a utilização do mesmo material apresentado no dia do lançamento do Plano.

Na segunda atividade os presentes eram divididos em grupos. Esta atividade tinha uma dupla finalidade: uma analítica, de discussão sobre as necessidades habitacionais do bairro; e outra propositiva, de indicação das necessidades mais relevantes que o PLHIS deverá enfrentar. Para a condução desta atividade a consultoria elaborou um roteiro para orientar o debate dos participantes (também em anexo) que procurou abranger todas as dimensões da questão habitacional, tanto em seus aspectos quantitativos com também qualitativos.

Na terceira atividade ocorria o reencontro dos grupos e discussão em plenária. A consultoria realizava um resgate do que havia sido discutido em cada grupo. As informações eram rediscutidas e validadas por todos.

A última atividade era a de eleger, entre os presentes, as pessoas que representariam o bairro na Instância de representantes para elaboração do PLHIS. Em todas as reuniões a candidatura era espontânea e a indicação nem precisou ser realizada por votação, já que, em todos os casos, chegaram ao consenso sobre as pessoas que deveriam assumir essa responsabilidade. A lista final dos representantes eleitos está inserida no tópico referente à realização de cada uma das reuniões.

6.4 Representantes eleitos

Das cinco reuniões comunitárias realizadas foram eleitos 25 representantes. O número de eleitos variava de acordo com o número de presentes em cada reunião, mas também segundo um critério de proporcionalidade com a dimensão dos bairros. Conforme a tabela a seguir:



<i>Ordem</i>	<i>Comunidade</i>	<i>Participantes</i>	<i>Representantes</i>
01	Bairro Santo Antônio	48	03
02	Bairro Vila Nova	68	08
03	Bairro Nossa Senhora de Fátima	45	06
04	Bairro Gabiroba	32	04
05	Centro	11	04

Tabela 32: Levantamento do número de participantes em cada reunião comunitária. Fonte: *TECHNUM*

Segue abaixo o nome de cada representante eleito nas reuniões comunitárias:

<i>Ordem</i>	<i>Nome</i>	<i>Bairro / Reunião</i>
01	<i>Marcelo Flautino</i>	<i>Santo Antônio</i>
02	<i>Rosiléia Koninch</i>	<i>Santo Antônio</i>
03	<i>Moacir do Nascimento</i>	<i>Santo Antônio</i>
04	<i>Nelson Ricardo de Freitas</i>	<i>Nsa Senhora de Fátima</i>
05	<i>Regiane Mikoseit</i>	<i>Nsa Senhora de Fátima</i>
06	<i>Bruna Priscila Fernandes</i>	<i>Nsa Senhora de Fátima</i>
07	<i>Juliete Bruda</i>	<i>Nsa Senhora de Fátima</i>
08	<i>Bárbara Cristina Zapelini</i>	<i>Nsa Senhora de Fátima</i>
09	<i>Kléber Luiz da Silva Júnior</i>	<i>Nsa Senhora de Fátima</i>
10	<i>Angelita Aparecida Mendes</i>	<i>Nsa Senhora de Fátima</i>
11	<i>Milene Cristina Mendes</i>	<i>Nsa Senhora de Fátima</i>
12	<i>Sinara Pereira</i>	<i>Vila Nova</i>
13	<i>Soni C. Pereira</i>	<i>Vila Nova</i>
14	<i>José Hélio dos Santos</i>	<i>Vila Nova</i>
15	<i>Flávio Meurer</i>	<i>Vila Nova</i>
16	<i>Adiane Batista</i>	<i>Vila Nova</i>
17	<i>Osvaldina Tuti</i>	<i>Vila Nova</i>
18	<i>Luiz Carlos Suzzena</i>	<i>Gabiroba</i>
19	<i>Rosnelia Schmidt</i>	<i>Gabiroba</i>
20	<i>Sidnei Back</i>	<i>Gabiroba</i>
21	<i>Angelita Steinbach</i>	<i>Gabiroba</i>
22	<i>Arno Meurer</i>	<i>Centro</i>
23	<i>Ivonete Macedo</i>	<i>Centro</i>
24	<i>Arnito Muniz</i>	<i>Centro</i>
25	<i>Marcos Vieira</i>	<i>Centro</i>

Tabela 33: Representantes eleitos nas reuniões comunitárias. Fonte: *TECHNUM*



6.5 Os resultados

O objetivo principal das reuniões comunitárias foi o de compreender melhor a lógica de estruturação da cidade e da questão habitacional a partir da especificidade de cada comunidade. Em cada reunião, os trabalhos de grupo realizados procuravam estabelecer uma lista de prioridades e hierarquizar os problemas. Os resultados destas reuniões foram compilados na tabela a seguir:

Bairro / Reunião		Moradia	Fundiário	Infra-estrutura
1	Santo Antônio (48 participantes)	1) domicílio precário	irregularidade fundiária importante	Esgotamento sanitário
		2) risco e insalubridade		Sistema viário
		3) gasto excessivo com aluguel		Transporte público
2	Vila Nova (68 participantes)	1) comodos alugados ou cedidos	alguma irregularidade (menor grau)	Equip. de lazer
		2) gastos excessivos com aluguel		transporte público
		3) coabitação		
3	Nsa Senhora de Fátima (45 participantes)	1) coabitação	alguma irregularidade (menor grau)	Esgotamento sanitário
		2) adensamento excessivo		Sistema viário
		3) gasto excessivo com aluguel		Transporte público
4	Gabirola (32 participantes)	1) gasto excessivo com aluguel	irregularidade fundiária importante	Sistema viário / Transporte público
		2) risco e insalubridade		Esgotamento sanitário
		3) domicílio precário (menor grau)		Equip. de lazer
5	Centro (11 participantes)	1) gasto excessivo com aluguel	irregularidade fundiária importante	Segurança pública
		2) adensamento excessivo		Transporte público
		3) domicílio precário		Equip. de lazer

Tabela 34: Problemas prioritários de cada reunião comunitária. Fonte: TECHNUM

Podemos verificar, a partir das discussões realizadas que o gasto excessivo com aluguel aparece em todas as reuniões. A coabitação, risco e insalubridade e adensamento excessivo também são apontados como problemas recorrentes. Do ponto de vista fundiário, a irregularidade apareceu com força nas reuniões ocorridas no Santo Antônio, Gabirola e Centro. Destacamos também, nos aspectos relacionados à infra-estrutura a insuficiência de soluções adequadas para o esgotamento sanitário. Em seqüência aspectos como transporte público e insuficiência de áreas de lazer também são citados.



7 OFERTA HABITACIONAL

Neste capítulo será apresentado um panorama da produção habitacional de interesse social no município, considerando o número de unidades produzidas pelo mercado formal e informal. A produção formal é aquela produzida de acordo com a legislação vigente tendo como principais agentes incorporadores os agentes públicos, mercado imobiliário, e as organizações ou cooperativas. Já a produção informal é a aquela produzida à margem dos parâmetros legais, resultando geralmente num ambiente precário e insalubre que conforma a chamada cidade real. Com isso teremos uma visão da produção já realizada até então, que norteará as estratégias de ações formuladas, tendo em vista a capacidade de produção existente.

7.1 Produção formal – agente público

A administração municipal não possui um planejamento político específico para combater o déficit habitacional de Ituporanga, embora algumas ações isoladas tenham sido feitas. Estes recursos, que são oriundos de vários fundos - tanto federal quanto estadual – têm sido incrementados pelo Programa Minha casa minha vida, nos quais a Caixa atua como agente operador. A seguir temos uma tabela que mostra o que foi produzido nos últimos anos pelo governo municipal.

Em Ituporanga, não existe de forma consolidada e integrada, programas de oferta de novas oportunidades habitacionais ou de qualificação das condições de habitação voltadas para a população de baixa renda. A produção na área habitacional está, hoje, restrita a duas ações principais. Ambas trabalham de forma descontínua no tempo e não apresentam critérios claros quanto a sua implantação. São elas:

- *Concessão de lotes em áreas pertencentes ao município:* no decorrer das últimas décadas, com a aprovação de inúmeros loteamentos em Ituporanga, a prefeitura recebeu como contrapartida obrigatória dos empreendedores, áreas, glebas de terras, situadas nas mais diversas áreas do território municipal. De uma forma não sistemática, parcelas destas terras foram cedidas para determinadas famílias, sem que, no entanto, essa ação estivesse articulada a um planejamento da questão habitacional no município. Os lotes doados pela Prefeitura, em geral,



não são equipados com infra-estrutura básica e serviços urbanos, reproduzindo e consolidando problemas de qualidade habitacional.

- Não existe, portanto, no município de Ituporanga, iniciativas mais duradouras e consistentes de programas de apoio à provisão habitacional, tal como o apoio às associações e cooperativas habitacionais populares; iniciativas buscando parcerias com o setor privado para viabilizar novos empreendimentos habitacionais de interesse social na cidade; programa de regularização fundiária; ou programa de qualificação de unidades habitacionais precárias.
- O Município de Ituporanga tem como desafio estabelecer mecanismos e instrumentos que possibilitem consolidar uma estrutura institucional e administrativa que proporcione capacidade ao poder público municipal para atender aos objetivos e metas que serão colocados pelo PLHIS, de acordo com a Política Nacional de Habitação de Interesse Social, o Estatuto da Cidade e a Constituição Federal de 1988.

Abaixo, a tabela apresenta os loteamentos realizados através de algum Programa Social em parceria com a COHAB, Caixa Econômica ou outros.

<i>Loteamento</i>	<i>Alvará</i>	<i>Área Total (m²)</i>	<i>Número Lotes</i>
<i>Loteamento Perimbó I</i>	1983	24.270,00	51
<i>Cohab – Gabiroba</i>	1984	17.248,14	42
<i>Loteamento Perimbó II</i>	1985	40.212,00	60
<i>Loteamento Frei Jerônimo</i>	1992	-	42
<i>Loteamento Perimbó III</i>	1995	30.000,00	78
<i>Conjunto Habitacional Irmã Paulina</i>	2003	55.949,47	79
TOTAL			352

Tabela 35: Loteamentos realizados em parceria com a COHAB. Fonte: TECHNUM

7.2 Produção formal – agente privado

Para uma análise da produção habitacional do setor privado, apresentamos aqui o levantamento realizado pela AMAVI junto ao setor de Planejamento. Foram levantadas informações de uso e ocupação do solo através dos processos de licenciamento de



construção civil, notadamente os de Alvará de Construção (documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização) e o de Habite-se (documento expedido pela Prefeitura que autoriza a ocupação de uma edificação). O período de análise foi de 1992 a 2005, dando uma boa idéia da evolução deste processo.

<i>Ano</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Área Total (m²)</i>	<i>Média Geral (m²)</i>
1992	101	22.427,63	222,05
1993	67	10.987,77	163,99
1994	68	8.019,91	117,94
1995	88	11.529,76	131,02
1996	79	9.916,32	125,52
1997	74	11.038,80	149,17
1998	104	14.117,92	135,75
1999	95	12.731,18	134,01
2000	122	15.179,58	124,42
2001	137	15.472,99	112,94
2002	133	18.405,88	138,39
2003	180	19.376,46	107,64
2004	157	20.912,81	133,20
2005	159	22.901,81	144,03
2006	-	-	-
2007	143	18.739,47	131,04

Tabela 36: Loteamentos particulares realizados em Ituporanga, 1992-2007

Fonte: Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

Na tabela a seguir apresentamos o levantamento realizado ao número de habite-se realizado pela prefeitura entre 1992 e 2005.

<i>Ano</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Área Total Construída (m²)</i>
1992	49	4.537,35
1993	34	3.685,75
1994	31	3.317,64
1995	49	5.768,85
1996	39	3.256,57
1997	49	8.378,85



1998	88	11.388,49
1999	59	7.590,20
2000	96	10.733,28
2001	80	12.797,06
2002	127	14.928,75
2003	124	18.388,22
2004	154	13.668,81
2005	140	17.148,30

Tabela 37: Área parcelada em Ituporanga, anualmente (1992-2007)

Fonte: Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

Comparando os números de processos de Alvará de Construção e de Habite-se e levando em consideração suas condicionantes, verificou-se que a ocupação de edificações sem o pedido de Habite-se é uma prática comum no município.

No caso do crescimento/ expansão dos limites da cidade, foram levantados os processos de licenciamento de parcelamento do solo, notadamente Desmembramentos (subdivisão de área em lotes destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes) e Loteamentos (subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros).

Ano	Quantidade
1991	23
1992	25
1993	26
1994	18
1995	26
1996	27
1997	15
1998	23
1999	33
2000	30
2001	33
2002	24



2003	40
2004	42
2005	38

Tabela 38: Licenciamentos de parcelamento do solo em Ituporanga (1992-2007)

Fonte: Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

Neste sentido podemos verificar certa estabilidade na produção habitacional entre os anos de 1995 e 2001. A partir de então houve um aumento relativo, que se manteve estável até o ano de 2005. Podemos ver esta dinâmica também nos loteamentos que foram criados no município, desde a sua fundação. Se até a década de 1990 os loteamentos ocorriam de forma bastante esporádica, desde então se inicia um processo mais intenso de parcelamento e expansão do tecido urbano.

Esta dinâmica pode ser explicada pela necessidade de acomodar as novas famílias que chegaram à cidade nas últimas décadas.

<i>Loteamento</i>	<i>Alvará</i>	<i>Área Total (m²)</i>	<i>Número Lotes</i>
<i>Loteamento Fernando Sens</i>	1954	119.188,25	213
<i>Loteamento Jardim América</i>	1974	349.072,67	572
<i>Loteamento Aparício</i>	1974	3.5758,00	18
<i>Loteamento Gabiroba</i>	1977	67.901,92	111
<i>Loteamento Bela Vista</i>	1977	62.962,50	113
<i>Loteamento Santana</i>	1977	19.998,00	28
<i>Loteamento Vila Nova I</i>	1977	42.542,75	73
<i>Loteamento Vila Nova II</i>	1977	77.361,62	142
<i>Loteamento Jardim Coqueiral I</i>	1977	19.376,60	46
<i>Loteamento Koerich</i>	1979	50.505,00	30
<i>Loteamento Jardim Santo Antônio</i>	1979	174.233,51	323
<i>Parque Residencial Santo Estevão</i>	1982	167.757,90	73
<i>Loteamento São João</i>	1982	7.084,85	16
<i>Loteamento Siegel</i>	1991	16.775,00	19
<i>Loteamento Schuhmacher</i>	1992	132.192,76	152
<i>Loteamento Águas Negras</i>	1993	23.904,70	23
<i>Conjunto Popular Perimbó III</i>	1994	30.000,00	78



<i>Loteamento Girassol I</i>	1994	43.470,00	75
<i>Loteamento Heriberto Lehmkuhl</i>	1996	72.196,21	90
<i>Loteamento Girassol II</i>	1998	66.150,00	111
<i>Loteamento São Pedro</i>	2000	71.879,45	100
<i>Condomínio Morada do Sol</i>	2005	6.800,70	10
<i>Loteamento Santa Catarina</i>	2006	49.783,85	128
<i>Loteamento Wiese</i>	2007	104.000,00	143
TOTAL			2687

Tabela 39: Loteamentos aprovados em Ituporanga (1954-2007)

Fonte: Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

7.3 Produção informal – agente privado

Podemos considerar como produção informal, toda aquela construção fora da legislação em vigor. Tanto os loteamentos irregulares (com alguma desconformidade no licenciamento) como os clandestinos (sem licença solicitada), quanto os assentamentos sem qualquer projeto ou planejamento, assim como todas as unidades auto construídas em loteamentos irregulares ou clandestinos, pois foram edificadas sobre lotes irregulares.

Foi sob a modalidade da autoconstrução em loteamentos distantes e com reduzido acesso a equipamentos e a locais de trabalho, a conquista da casa própria no Brasil, se caracterizou, em alguma medida, mas num ambiente sem condições urbanas adequadas, marcada pela precariedade, pela baixa qualidade da infra-estrutura e da habitação e pelo esforço individual dos próprios moradores. No município a construção de habitações mais comum é a produção informal ou autoconstrução, onde as próprias famílias sem qualquer tipo de acompanhamento técnico constroem suas habitações de forma irregular.

Nem toda irregularidade está associado à precariedade: há loteamentos e moradias de qualidade, bem construídas, mas que, do ponto de vista legal, são irregulares. No entanto, a totalidade dos loteamentos e moradias precárias é irregular sob algum aspecto. É fundamental fazer essa distinção, pois em termos de encaminhamentos a serem dados num plano de habitação são questões bem distintas. Boa parte deste mercado informal foi apresentada no item anterior, quando fizemos a caracterização dos assentamentos precários de Ituporanga. Estão inseridos nesta dinâmica também aquelas parcelas e unidades habitacionais que compõem parte do déficit quantitativo e qualitativo, sobretudo relacionado à irregularidade fundiária.



8 MARCOS REGULATÓRIOS E LEGAIS

Atualmente o Brasil vive um processo de mudanças de paradigmas nas políticas urbana e habitacional que se inicia na Constituição de 1988 com os capítulos 182 e 183, e tem continuidade com a aprovação do Estatuto da Cidade, a criação do Ministério das Cidades, o processo das Conferências das Cidades, a aprovação das leis 11.124 e 11.578 que criam e aprimoram o SNHIS e a elaboração participativa dos Planos Diretores e dos Planos Nacional e Locais de Habitação de Interesse Social. A elaboração do PLHIS faz parte da integração do Município de Ituporanga ao SNHIS que está se construindo no país. Todo esse processo respaldado em políticas, legislações e normativas que analisaremos a seguir nas três esferas federativas.

8.1 Esfera Federal

8.1.1 Constituição federal – capítulos 182 e 183 - Política urbana.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º-O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º-A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. § 3º-As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º-É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I. Parcelamento ou edificação compulsórios;



II. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Estes dois artigos da Constituição federal de 1988 foram produto de uma luta do Movimento pela Reforma Urbana e que permitiram posteriormente aprovar o Estatuto de Cidade. O artigo 182 garante o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e determina que o plano diretor seja o instrumento da política urbana e que definirá as formas como a propriedade urbana cumprirá sua função social, elencando instrumentos para esse fim. O artigo 183 consolida o instrumento de usucapião para a transferência do domínio aos ocupantes de terrenos urbanos de até duzentos e cinquenta metros quadrados e abre o espaço para a regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários.

8.1.2 Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001 e MP 220 de 4 de setembro de 2001.

Regulamenta os Arts. 182 e 183 da constituição federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providencias.

A Lei 10.257 de julho de 2001 é considerada exemplar a nível mundial e representa um enorme avanço no ordenamento da política urbana definindo seus princípios e diretrizes e os instrumentos de indução de desenvolvimento urbano e de regularização fundiária que serão levados em conta no PLHIS de Ituporanga, de forma articulada com o Plano Diretor



Participativo que está sendo elaborado simultaneamente.

“Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.”
Parágrafo único do artigo 1º.

Do ponto de vista da Política Habitacional é fundamental devido aos instrumentos que facilitam o acesso a terra urbanizada para HIS e a vinculação estreita que estabelece entre as políticas, urbana e habitacional baseada na função social da propriedade e à importância que adquiriu o Plano Diretor Participativo que tem articulação decisiva com o PLHIS. Por outro lado viabiliza a incorporação dos assentamentos precários à cidade formal definindo os instrumentos para a Regularização Fundiária Sustentável e garantindo a permanência das famílias de baixa renda nos mesmos.

8.1.3 Política Nacional de Habitação.

No marco de um processo participativo e de crescente importância da política urbana e das políticas denominadas setoriais (habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana) o Conselho das Cidades (CONCIDADES), eleito na Conferência Nacional das Cidades de novembro de 2003, aprovou em dezembro de 2004 a Política Nacional de Habitação depois de um amplo debate no Comitê Técnico de Habitação e com a sociedade civil. A PNH incorporou a luta pelo Fundo e Sistema Nacional de HIS e estabeleceu princípios, objetivos e diretrizes para o enfrentamento do déficit habitacional no país. Definiu dois sub-sistemas de Habitação articulados entre eles, o de HIS e o de Mercado, com diferentes níveis de incidência do poder público nos mesmos. A PNH define os papéis dos diferentes atores e agentes da Política e organiza uma ação planejada e articulada dos mesmos na implementação dessa política.

8.1.4 Plano Nacional de Habitação-Planhab

O Planhab foi aprovado no Concidades em 12/2008 após uma ampla discussão com todos os segmentos que participam do mesmo em reuniões setoriais e seminários regionais. O Planhab formula uma estratégia para enfrentar as necessidades habitacionais direcionando os recursos existentes e aqueles a serem mobilizados, com um planejamento de médio prazo em um horizonte temporal até 2023, correspondente a 4 PPAs. A Technum consultou



e trabalhou com os produtos do Planhab como insumos para o PLHIS.

Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social -Lei 11.124, de junho de 2005 e Lei 11.578, de novembro de 2007.

8.1.5 Lei 11.124 e Lei 11.578

Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

Dispõe sobre a transferência obrigatória de recursos financeiros para a execução pelos Estados, Distrito Federal e Municípios de ações do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, e sobre a forma de operacionalização do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH nos exercícios de 2007 e 2008.

A lei 11.124 foi fruto de uma luta dos movimentos populares e do Fórum Nacional de Reforma Urbana que durante 14 anos batalharam para aprovar no Brasil uma Política Habitacional para a população de baixa renda. O PLHIS de Ituporanga será um passo na consolidação do Sistema Nacional de HIS eo mesmo seguirá as diretrizes das Leis e as resoluções do seu Conselho Gestor que funciona desde agosto de 2006.

A Lei 11.578 define com total clareza a possibilidade das entidades privadas sem fins lucrativos acessar também os recursos do FNHIS, além de facilitar a aplicação dos recursos do PAC (Plano de Aceleração do Crescimento) nos Estados e Municípios. O FNHIS recebeu a partir de 2007 um bilhão de reais por ano e começou a financiar as diferentes ações definidas pelo seu Conselho Gestor alimentando dessa forma o SNHIS que se encontra em construção no País. O PLHIS vai definir as formas da Prefeitura Municipal de Ituporanga acessar os recursos do FNHIS nas suas diferentes ações.

8.1.6 Lei 11.481/07 -Terras da União, INSS e RFF para HIS

Dá nova redação a dispositivos das Leis nos 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências.



A disponibilidade de terra urbanizada para a HIS é um gargalo na implementação da Política Habitacional de HIS e a lei em tela é um instrumento para viabilizar a transferência do volume importante de terras e imóveis da União, INSS e Rede Ferroviária Federal ociosos ou subutilizados para os programas de HIS. No caso de Ituporanga a Lei é fundamental para o repasse das terras da União de assentamentos precários consolidados assim como base para novos conjuntos habitacionais. O Ministério das Cidades tem produzido também um kit de manuais e uma biblioteca jurídica de Regularização Fundiária Plena e Sustentável que serão referência para as estratégias de ação do PLHIS.

8.1.7 Projeto de lei nº. 3.057/00 - Lei de responsabilidade territorial-revisão da Lei 6766 que tramita no Congresso.

O Projeto de Lei 3957/00 que tramita na Câmara dos Deputados é a revisão da lei de parcelamento do solo conhecida pelo número (6766), de 1979 e é a única legislação federal que falta para completar o arcabouço legal necessário para implementar a nova política urbana com participação de todos os atores urbanos. O processo do debate foi muito complicado devido aos diferentes interesses refletidos no Parlamento, mas quando aprovada a nova lei deverá ser levada em conta na implementação do PLHIS.

8.1.8 Leis e normas ambientais.

- Lei 9795 de 27/04/1995 - Política Nacional de Educação Ambiental.
- Lei 9433 de 08/01/1997-Política Nacional de Recursos Hídricos; cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos - Bacia Hidrográfica.
- Lei 9.985 de 18/07/2000 - Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

Estas três leis foram chamadas das três irmãs e recentemente com a aprovação de Estatuto da Cidade são consideradas as quatro irmãs que estão baseadas no dispositivo constitucional do direito difuso, que diz respeito a todos e tem como sustento a participação cidadã através das organizações representativas da sociedade. Essas leis determinam como deve ser a gestão social do ambiente e definem que a unidade de conservação, a bacia hidrográfica e o município são bens públicos que necessitam da participação qualificada da sociedade por meio da educação ambiental. Ituporanga tem uma enorme riqueza ambiental que deve ser preservada e



compatibilizada com o direito à moradia através do Plano Diretor Participativo e do PLHIS. Ituporanga se encontra na Bacia Hidrográfica do Itajaí, sendo cortada Rio Itajaí do Sul, cuja nascente está localizada no município de Alfredo Wagner, na Serra do Geral, em uma cota topográfica de 1050 m. O comprimento do rio é de 289 km, desde esta nascente até a foz

8.1.9 Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA):

- 302 e 303 – Parâmetros, definições e limites de APPs de 20/03/2002.
- 369 -28/03/2006 - Possibilita a intervenção ou supressão de vegetação em casos excepcionais de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental em APPs.

A resolução 369 é muito importante para regularizar ocupações já consolidadas em APPs e pode ser aplicada em Ituporanga cumprindo os requisitos da mesma. O Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) elaborou procedimentos específicos de regularização fundiária para as áreas de preservação permanente - APP com ocupação irregular, em caráter de excepcionalidade, na sua resolução 369 de março de 2006. Em seus primeiros artigos identificam-se os casos excepcionais de intervenção ou supressão de vegetação em APP, através de procedimento autônomo e prévio, como o caso de regularização fundiária sustentável urbana. (artigos 1 e 2). No seu artigo 3, determina as exigências para a realização da regularização fundiária:

- I.A inexistência de alternativa técnica e locacional às obras, planos, atividades ou projetos propostos;
- II. Atendimento às condições e padrões aplicáveis aos corpos de água;
- III. Averbação da Área de Reserva Legal; e
- IV. A inexistência de risco de agravamento de processos como enchentes, erosão ou movimentos acidentais de massa rochosa.

No tocante a autorização de projetos de regularização fundiária no Município fica especificado em áreas urbanas, “a intervenção ou supressão de vegetação em APP situada em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental municipal, desde que o município possua Conselho de Meio Ambiente, com caráter deliberativo, e Plano Diretor ou



Lei de Diretrizes Urbanas, no caso de municípios com menos de vinte mil habitantes, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente, fundamentada em parecer técnico". (artigo 4, § 2). Sendo que o órgão responsável deve estabelecer previamente à emissão da autorização para a intervenção ou supressão de vegetação em APP, as medidas ecológicas, de caráter mitigador e compensatório, previstas no § 4o, do artigo 4 , da Lei no 4.771, de 1965, que deverão ser adotadas pelo requerente.

O artigo 9 dispõe os requisitos e as condições necessárias quando se tratar de regularização fundiária sustentável de área urbana:

- I. Ocupações de baixa renda predominantemente residenciais;
- II. Ocupações localizadas em área urbana declarada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS no Plano Diretor ou outra legislação municipal;
- III. Ocupação inserida em área urbana que atenda aos seguintes critérios:
 - a) possuir no mínimo três dos seguintes itens de infra-estrutura urbana implantada: malha viária, captação de águas pluviais, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia;
 - b) apresentar densidade demográfica superior a cinqüenta habitantes por hectare;
- IV. Localização exclusivamente nas seguintes faixas de APP:
 - a) Nas margens de cursos de água, e entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais, conforme incisos I e III, alínea "a", do artigo 3o da Resolução CONAMA no 303, de 2002, e no inciso I do art. 3o da Resolução CONAMA no 302, de 2002, devendo ser respeitadas faixas mínimas de 15 metros para cursos de água de até 50 metros de largura e faixas mínimas de 50 metros para os demais;
 - b) Em topo de morro e montanhas conforme inciso V, do art. 3º, da Resolução CONAMA n o 303, de 2002, desde que respeitadas as áreas de recarga de aquíferos, devidamente identificadas como tal por ato do poder público;
 - c) Em restingas, conforme alínea "a" do IX, do art. 3 o da Resolução CONAMA no 303, de 2002, respeitada uma faixa de 150 metros a partir da linha de preamar máxima;



V. Ocupações consolidadas, até 10 de julho de 2001, conforme definido na Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001 e Medida Provisória n o 2.220, de 4 de setembro de 2001;

VI. Apresentação pelo poder público municipal de Plano de Regularização Fundiária Sustentável que contemple, entre outros:

a) Levantamento da sub-bacia em que estiver inserida a APP, identificando passivos e fragilidades ambientais, restrições e potencialidades, unidades de conservação, áreas de proteção de mananciais, sejam águas superficiais ou subterrâneas;

b) Caracterização físico-ambiental, social, cultural, econômica e avaliação dos recursos e riscos ambientais, bem como da ocupação consolidada existente na área;

c) Especificação dos sistemas de infra-estrutura urbana, saneamento básico, coleta e destinação de resíduos sólidos, outros serviços e equipamentos públicos, áreas verdes com espaços livres e vegetados com espécies nativas, que favoreçam a infiltração de água de chuva e contribuam para a recarga dos aquíferos;

d) Indicação das faixas ou áreas que, em função dos condicionantes físicos ambientais, devam resguardar as características típicas da APP, respeitadas as faixas mínimas definidas nas alíneas "a" e "c" do inciso I deste artigo;

e) Identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como, deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco;

f) Medidas necessárias para a preservação, a conservação e a recuperação da APP não passível de regularização nos termos desta Resolução; g) comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental e de habitabilidade dos moradores; h) garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos de água; i) realização de audiência pública.

§1º - O órgão ambiental competente, em decisão motivada, excepcionalmente poderá reduzir as restrições dispostas na alínea "a", do inciso I, deste artigo em função das características da ocupação, de acordo com normas definidos pelo conselho ambiental competente, estabelecendo critérios específicos, observadas as necessidades de melhorias ambientais para o Plano de



Regularização Fundiária Sustentável.

§ 2º - É vedada a regularização de ocupações que, no Plano de Regularização Fundiária Sustentável, sejam identificadas como localizadas em áreas consideradas de risco de inundações, corrida de lama e de movimentos de massa rochosa e outras definidas como de risco.

§ 3º - As áreas objeto do Plano de Regularização Fundiária Sustentável devem estar previstas na legislação municipal que disciplina o uso e a ocupação do solo como Zonas Especiais de Interesse Social, tendo regime urbanístico específico para habitação popular, nos termos do disposto na Lei n o 10.257, de 2001.

§4º - O Plano de Regularização Fundiária Sustentável deve garantir a implantação de instrumentos de gestão democrática e demais instrumentos para o controle e monitoramento ambiental.

§ 5º - No Plano de Regularização Fundiária Sustentável deve ser assegurada a não ocupação de APP remanescentes

8.1.10 Resolução 412

Estabelece critérios e diretrizes para o licenciamento ambiental de novos empreendimentos destinados à construção de habitações de Interesse Social.

A resolução 412 estabelece procedimento simplificado para o licenciamento ambiental de novos empreendimentos destinados à construção de habitações de interesse social, de baixo impacto ambiental, mediante uma única licença ambiental contendo os seguintes relatórios:

- 1) Relatório Ambiental Simplificado (RAS): estudos relativos aos aspectos ambientais relacionados à localização, instalação e operação de novos empreendimentos habitacionais, incluindo as atividades de infra-estrutura de saneamento básico, viária e energia, apresentados como subsídio para a concessão da licença requerida, que conterà, dentre outras, as informações relativas ao diagnóstico ambiental da região de inserção do empreendimento, sua caracterização, a identificação dos impactos ambientais e das medidas de controle, de mitigação e de compensação; e



2) Relatório de Detalhamento dos Programas Ambientais: documento que apresenta, detalhadamente, todas as medidas mitigadoras e compensatórias e os programas ambientais propostos no RAS.

8.2 Esfera Estadual.

8.2.1 Constituição do Estado de Santa Catarina de 1989.

SEÇÃO II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art.140. A política municipal de desenvolvimento urbano atenderá ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes, na forma da lei.

Parágrafo único. O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, e o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbanas.

Art.141. No estabelecimento de normas e diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e o Município assegurarão:

- I. Política de uso e ocupação do solo que garanta: a) controle da expansão urbana; b) controle dos vazios urbanos; c) proteção e recuperação do ambiente cultural; d) manutenção de características do ambiente natural;
- II. Criação de áreas de especial interesse social, ambiental, turístico ou de utilização pública;
- III. Participação de entidades comunitárias na elaboração e implementação de planos, programas e projetos e no encaminhamento de soluções para os problemas urbanos;
- IV. IV. Eliminação de obstáculos arquitetônicos às pessoas portadoras de deficiência física;
- V. Atendimento aos problemas decorrentes de áreas ocupadas por população de baixa renda.



SEÇÃO III DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 142. A política habitacional atenderá as diretrizes dos planos de desenvolvimento para garantir, gradativamente, habitação a todas as famílias.

Parágrafo único. Terão tratamento prioritário as famílias de baixa renda e os problemas de sub-habitação, dando-se ênfase a programas de loteamentos urbanizados.

Art. 143. Na elaboração de seus planos plurianuais e orçamentos anuais, o Estado e os Municípios estabelecerão as metas e prioridades e fixarão as dotações necessárias à efetividade e eficácia da política habitacional.

Parágrafo único. O Estado e os Municípios apoiarão e estimularão a pesquisa que vise à melhoria das condições habitacionais.

A Constituição do Estado de Santa Catarina nas suas seções de Desenvolvimento Urbano e da Política Habitacional aponta já em 1989 para a importância do planejamento urbano através do Plano Diretor garantindo as funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes. Também assegura a participação de entidades comunitárias na elaboração e implementação da política habitacional e prioriza o atendimento às famílias de baixa renda, assim como garante os recursos para efetivar a política habitacional.

8.2.2 Política Estadual de Habitação

A Política Estadual de Habitação (PEH), que está em elaboração e deverá ser concluída em dezembro de 2009, tem como propósito fazer frente às necessidades habitacionais de Santa Catarina, através do Plano Catarinense de Habitação, lançado em março de 2006 e que introduziu o processo de planejamento de longo prazo na Administração Pública de Santa Catarina.

A elaboração da PEH mobilizou a Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB/SC), vinculada à Secretaria de Estado de Assistência Social, Trabalho e Habitação, que é o órgão estadual responsável pela execução da política de habitação de interesse social, com horizonte temporal de 15 anos (2009-2023). O principal enfoque dado à PEH é como o marco referencial da política de Estado duradoura para a área de habitação, caracterizado pela definição do perfil habitacional detalhado de estado, para substanciar a nova política habitacional, com foco no atendimento à população de baixa renda, que



representa aproximadamente 80% do déficit habitacional no estado.

A Portaria/COHAB/SC Nº 006/2007, de 17 de maio de 2007, constituiu a Comissão Interna responsável para elaboração de proposta de Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social (PCHIS), em conformidade com o SNHIS, e viabilizada pela Oficina de Capacitação para o Plano de Habitação de Interesse Social, com a participação de representantes de Secretarias de Estado e outras instituições.

A subscrição do Termo de Adesão ao SNHIS, realizado em maio de 2007, objetivou adequar-se aos trâmites burocráticos para o enquadramento para concorrer aos recursos do FNHIS, do Ministério das Cidades, ajustando-se aos procedimentos para a elaboração do Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social (PCHIS), segundo as diretrizes expressas no Plano Catarinense de Desenvolvimento (PCD).

Os compromissos assumidos no Termo de Adesão ao SNHIS abrangem a constituição do Fundo de Habitação de Interesse Social, a constituição do Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social, a elaboração do Relatório de Gestão do FLHIS, a elaboração do Plano Habitacional de Interesse Social, a contrapartida referente aos recursos recebidos e o apoio aos municípios no processo de adesão ao SNHIS, especialmente os com população até vinte mil habitantes.

O desenvolvimento do PCHIS é coordenado pela COHAB/SC, para o atendimento ao déficit habitacional de aproximadamente 180.000 moradias, com a participação das Secretarias de Desenvolvimento Regional (SDRs), Secretarias de Estado, prefeituras e entidades com o objetivo de diagnosticar a demanda e as necessidades habitacionais segundo cada região, com a participação dos diversos agentes sociais relacionados ao setor habitacional: setores público e privado, técnicos, associativos, sindicais e acadêmicos e demais associações e agentes sociais.

Em sintonia com os novos procedimentos, em dezembro de 2007, foi encaminhada à Assembléia Legislativa, pela Secretaria de Estado da Coordenação e Articulação, o Projeto de Lei Complementar (18/2008), para a revisão e adaptação da legislação relativa ao Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social e seu Conselho Gestor, em vigor desde 1995.

A Política Estadual de Habitação existente tem diversos referenciais, como demonstrado no quadro a seguir.



Ano	Referencial
1964	BNH – Criação de Agentes Estaduais
1965 / 1966	COHAB/SC (Criação pela Lei Estadual nº 3.698/1965, constituída pelo Decreto Lei nº 4.032/1966)
1973	1º Plano Habitacional Estadual (40.848 habitações)
1979	Execução PLANHAP no Estado (Lei 5.518)
1986	Extinção BNH
1993	Fundo Estadual de Habitação Popular e Saneamento (FEHAP)
1995	FEHAP / Programa VIVACASA
2003	Programa NOVA CASA

Tabela 40: Referenciais da Política Estadual de Habitação – Fonte: COHAB/SC

O PCHIS, que prevê a integração e participação de diversos municípios, será formulado através de 36 reuniões realizadas nos Comitês Temáticos, que viabilizarão os diagnósticos regionais, 8 oficinas inter-regionais e oficinas de capacitação de facilitadores regionais. A validação dos Planos Regionais e do Plano Estadual será legitimada no Fórum Estadual de Habitação. A minuta do projeto de lei relativo ao Plano será encaminhada à Assembléia Legislativa, para análise e aprovação.

O Plano deverá formular a estratégia de enfrentamento das necessidades habitacionais do Estado de Santa Catarina até 2023, ou seja, um horizonte de quinze anos, com a ação de planejamento com visão descentralizada, focado nas regiões de desenvolvimento do Estado e suas especificidades no trato da questão habitacional.

O PCHIS apresentará o diagnóstico do setor habitacional, diretrizes, objetivos, linhas programáticas, fontes de recursos, metas e indicadores, relativos principalmente à habitação de interesse social, devendo ser elaborado de forma democrática e participativa. Na elaboração do PCHIS serão considerados os instrumentos de gestão urbana como o Estatuto da Cidade -Lei 10.257, de 10/07/2001 e de gestão orçamentário -financeira, como o Plano Plurianual -PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias -LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA.

Segundo a COHAB/SC, o principal objetivo do PCHIS é promover a garantia do direito de moradia digna e cidades sustentáveis para todos os cidadãos do Estado de Santa Catarina,



respeitando as particularidades culturais de cada região e preservando a qualidade do meio ambiente.

As principais diretrizes do Plano são:

- I. Favorecer o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. Diversificar as modalidades de acesso à moradia, tanto nos produtos quanto nas formas de comercialização;
- III. Atuar de forma integrada com as políticas habitacionais dos municípios, visando a distribuição equilibrada da população no território catarinense;
- IV. Prestar assistência técnica e jurídica para a comunidade de baixa renda de ocupações irregulares, através da elaboração de um Programa de Regularização Fundiária Sustentável;
- V. Buscar atender o conceito de moradia digna oferecendo padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais;
- VI. Ampliar as parcerias com setores públicos e privados para viabilizar a oferta de habitações populares com a incorporação de novas tecnologias e formas de produção de moradia;
- VII. Integrar a política estadual de habitação com as demais políticas públicas (municipal e federal), de acordo com os princípios do desenvolvimento sustentável;
- VIII. Buscar a integração com os diversos níveis de governo para atingir a racionalidade na aplicação dos recursos humanos, materiais e financeiros, utilizados na resolução das questões habitacionais;
- IX. Estabelecer canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada na formulação, implementação e no controle da aplicação dos recursos da política habitacional e nos seus programas específicos e
- X. Adequar e reformular o Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social às diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.



A análise dos princípios, objetivos e diretrizes da Política Nacional de Habitação e da Política de Habitação do Estado de Santa Catarina é fundamental para guiar a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ituporanga, visando a harmonização da atuação das três esferas de poder e a soma dos esforços no sentido de melhorar as condições de habitação no Município.

8.2.3 Lei 14590/08 que cria o Conselho Estadual das Cidades de Santa Catarina

Após uma luta de cinco anos o Governo Estadual aprovou a lei que cria o Conselho Estadual das Cidades e que em 11/08/2009 tomou posse e vai organizar o processo da IV Conferência das Cidades no Estado. O formato do CONCIDADES estadual segue o do nacional e cria quatro Câmaras Técnicas (habitação, saneamento ambiental, mobilidade urbana e planejamento e gestão territorial urbana) e da a Câmara de Habitação atribuições que dialogam com as políticas e planos municipais.

8.2.4 Lei complementar 422, de 25/08/2008 que cria o Fundo e o Conselho de Habitação Popular de Santa Catarina - Programa Nova Casa.

Institui o programa, cria o Fundo e o Conselho Gestor de caráter deliberativo e estabelece a sua composição paritária com oito membros titulares e oito suplentes. Regulamentada em 09/07/2009 pelo decreto 2442.

Esta lei é importante para a consolidação do SNHIS a nível estadual e a partir da instalação do Conselho Gestor, que tem caráter deliberativo vai democratizar a política habitacional estadual entrando em sintonia com a Política Nacional. A regulamentação da lei através do decreto 2442 foi contestada pelos movimentos populares devido à imposição de uma lista tríplice por entidade para escolha do conselheiro por parte do governador do Estado; o Conselho ainda não foi empossado.

8.3 Esfera Municipal

O artigo 23 da Constituição Federal coloca como competência comum da União, Estados e Municípios a promoção de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (inciso IX), bem como o combate às causas da pobreza e aos fatores de marginalização (inciso X).



Embora a questão habitacional seja de responsabilidade comum dos três entes federativos, a Constituição de 1988 repassa aos municípios função prioritária na concepção e implantação da política habitacional, tendo como princípios norteadores: o cumprimento da função social da cidade; o direito indiscriminado à cidade; e a universalização das oportunidades de acesso à moradia digna.

O direito à moradia digna compreende uma visão ampliada de habitação, não restrita somente à unidade habitacional, absorvendo também outros direitos fundamentais, como o direito à terra urbana, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações (art. 2º, I, do Estatuto da Cidade).

O município, ao assumir a função central na execução da política urbana, deve desenvolver uma política habitacional de âmbito local capaz de atender às necessidades e enfrentar o déficit habitacional quantitativo e qualitativo. Para tanto, o município deve constituir estrutura administrativa e marcos jurídico-regulatórios compatíveis com o desafio de enfrentar a dinâmica desigual de estruturação da cidade e das formas de moradia da população de baixa renda.

Desta forma, as diretrizes e instrumentos de regulamentação do uso e ocupação do solo urbano devem disciplinar critérios para o uso social da propriedade tendo como prioridade a criação de leis específicas para a habitação de interesse social e de planos de urbanização para assentamentos em condições precárias de habitabilidade. Grande parte dos municípios brasileiros, no entanto, não está preparado para essa responsabilidade, como podemos ver na tabela abaixo:

Recursos institucionais na área habitacional	Nº Municípios	%
Nenhuma capacidade administrativa	1287	23,16
Apenas cadastro de demanda	1694	30,48
Apensas órgão	148	2,66
Órgão e cadastro de demanda	1605	28,88
Conselho sem fundo	20	0,36
Cadastro de demanda e conselho sem fundo	129	2,32
Órgão e conselho sem fundo	7	0,13
Órgão, cadastro de demanda e conselho sem fundo	199	3,58



Conselho com fundo	8	0,14
Cadastro de demanda e conselho com fundo	74	1,33
Órgão e conselho com fundo	6	0,11

Tabela 41: Capacidade institucional dos municípios brasileiros. Fonte: Ministério das Cidades, 2008

Neste sentido, a presente etapa do diagnóstico pretende levantar qual a capacidade administrativa institucionalizada no poder público municipal para tratar a questão habitacional nos moldes colocados pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade. Nossa análise se dará sobre dois aspectos principais, que são interligados e interdependentes:

1. Quadro institucional e administrativo no que tange à habitação;
2. Marcos jurídicos e legais relacionados à habitação.

Esta análise procura, portanto, levantar fragilidades políticas, técnicas e institucionais relacionadas, sobretudo à: formulação e articulação entre políticas, planos, programas e projetos habitacionais; promoção de acesso à terra urbana e moradias adequadas para a população de baixa renda; e controle social através de canais institucionais de participação.

8.3.1 Quadro institucional e administrativo

Do ponto de vista institucional e administrativo, o município de Ituporanga não apresenta uma estrutura consolidada capaz de elaborar, gerir e operacionalizar uma Política Habitacional nos moldes do sistema proposto pelo Ministério das Cidades. Na administração municipal, a habitação de interesse social têm sido compreendida, historicamente, como um tema secundário, tendo em vista que somente no ano de 2004, através da lei complementar nº 2.047 de 23.12.04, onde o poder público introduz o tema 'habitação' na estrutura organizacional do executivo municipal, onde no Art. 3º, coloca como competência da recém criada "Secretaria de Ação Social e Solidariedade". A existência da divisão de habitação não significou, no entanto, a criação de uma estrutura capaz de planejar, gerir e operacionalizar programas e ações mais efetivas voltadas para habitação de baixa renda. Neste artigo são colocadas as seguintes competências para a secretaria:

- X - formular e supervisionar a política municipal de habitação;



XI - motivar a participação da população em soluções de caráter cooperativo, mediante o uso de processos autoconstrutivos e outros que facilitem o acesso à habitação de interesse social;

Mais recentemente, através da lei complementar nº 11 de 06.09.06, a estrutura administrativa do poder executivo foi reformulada e a Secretaria de Ação Social e Solidariedade passou a fazer parte da Secretaria da Saúde e Assistência Social – SSAS, dividida em três departamentos: 1) departamento Administrativo e Financeiro; 2) departamento de Saúde; e 3) departamento de Assistência Social. Nesta nova estrutura nenhum órgão fica responsável pela política habitacional, que continua informalmente ligada ao departamento de Assistência Social.

Esta realidade não permite, portanto, a implantação de programas e ações habitacionais integrados às demais políticas de inclusão social e urbana, em particular daquelas que têm como universo de atendimento os assentamentos precários do município. A falta de recursos mais consistentes e contínuos, a ausência de corpo técnico que esteja debruçado sobre a problemática habitacional de Ituporanga e a deficiência da estrutura física da secretaria (espaço físico adequado, equipamentos e ferramentas computacionais) são as condicionantes principais do quadro institucional no município no que tange à habitação.

Desta forma, compreendemos que a atual estrutura necessita de uma reorganização e qualificação, possibilitando a consolidação de procedimentos que permitam acompanhar as crescentes demandas da questão habitacional no município: instrumentos de avaliação e monitoramento na administração municipal, através da construção de sistemas de gestão por indicadores; gestão de programas voltados ao universo dos assentamentos precários, como a necessária atuação junto a órgãos de financiamento, como a Caixa Econômica Federal, o BID (Programa Habitar Brasil – BID), e o Banco Mundial (PAT-PROSANEAR), Ministério das Cidades, entre outros.

É preciso destacar ainda uma falta de integração entre as diversas secretarias e departamentos da administração municipal, que fragmentam ainda mais as ações na área habitacional. Assim, é preciso que exista, além da reestruturação da área de habitação do município, também uma maior articulação entre a área habitacional e outras áreas da Prefeitura responsáveis por serviços concomitantes aos programas e projetos habitacionais,



tais como: controle urbano, inserção dos novos parcelamentos no cadastro fiscal, nomenclatura e oficialização de vias e numeração dos imóveis, sinalização de trânsito e manutenção de vias, manutenção de parques e áreas públicas, e encaminhamento de questões jurídicas relativas ao patrimônio público.

Por fim, compreendemos que a estruturação de uma política habitacional em Ituporanga deve vir acompanhada de um aperfeiçoamento das rotinas internas da administração municipal, através da institucionalização de procedimentos adequados para o acompanhamento, planejamento e gestão dessa política habitacional, possibilitando assim que a administração municipal possa compreender e intervir na dinâmica de produção da cidade e da moradia, sobretudo da parcela da população de baixa renda. Essa etapa passa, necessariamente, pela incorporação de ações sistemáticas voltadas à estruturação de uma cultura e de um acervo técnico profissional da área de habitação.

8.3.2 Marcos jurídicos e legais relacionados à habitação.

O município de Ituporanga ao promulgar sua Lei Orgânica, aprovada em 30 de março de 1990, no artigo 170, passa a reconhecer como sua competência promover os direitos econômicos, sociais, culturais, ambientais e urbanos, mas também a promoção de programas de construção de moradias e de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. Também está definido na Lei Orgânica, artigo 197, que a política de desenvolvimento urbano a ser praticada pelo município deverá ter por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e que a propriedade urbana somente cumprirá a sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade.

A partir do novo marco jurídico e legal representado pelo Estatuto da Cidade, essa função social inscrita na Lei Orgânica Municipal passa a ser compreendida fundamentalmente como o reconhecimento do direito a terra e à moradia como direito fundamental que deve ser implementado por meio de políticas públicas de urbanização, regularização, produção e melhoria das condições habitacionais.

Apesar de estarem fundamentalmente contidos na Lei Orgânica Municipal de 1990, os valores da reforma urbana, não fizeram surgir em Ituporanga uma nova cultura política e



urbanística que alterasse a dinâmica de crescimento da cidade. A prática dos novos valores, que deveria ser expressa através de leis municipais de regulamentação de novos instrumentos jurídicos, programas públicos de intervenção no mercado habitacional, acabou tendo seu início cerca de duas décadas mais tarde, em 2008, quando foi aprovado o novo Plano Diretor Municipal.

8.3.3 Cadastro imobiliário

Em 1987 foi realizado um levantamento aerofotogramétrico pela empresa Agritec de Curitiba, culminando na elaboração da primeira planta planialtimétrica do perímetro urbano do município. Esta planta foi recentemente digitalizada e serve como referência para o planejamento do município.

Em 2005 houve a revisão e aprovação apenas do Código de Posturas (Lei Complementar nº 005/03), que revogou a Lei nº371/66.

Em 1989, a empresa PLACOM, realizou o primeiro recadastramento imobiliário de Ituporanga. A Prefeitura atualiza permanentemente o cadastro com boletins detalhados e com croquis do lote no verso, identificados por números de inscrição imobiliária que os referenciam às respectivas plantas de quadra e setores. Este modelo não digitalizado e sem um controle específico acaba deixando o cadastro desatualizado.

Este cadastro, atualizado de acordo com as possibilidades da Prefeitura, permitiu o lançamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) até o mês de dezembro de 2005 de 6.381 imóveis, sendo 5.028 imóveis edificadas e 1.353 terrenos vagos, sendo a maioria de residências, mas sabe-se que este número é bem maior. É importante que seja feito um completo recadastramento de todo o município, utilizando inclusive métodos de geoprocessamento, principalmente nos Bairro Cerro Negro e Bela Vista, que fazem parte do perímetro urbano deste 1990 e 1997 respectivamente, e até hoje não foram feitos os devidos cadastramento dos imóveis.

8.3.4 Plano Diretor

Até a década de 80, o município de Ituporanga não possuía muitos instrumentos de desenvolvimento urbano. Antes desta data, havia um Código de Posturas do ano de 1966 e



um Código de Obras do ano de 1972. Em 1976 foi elaborada a primeira planta de referência cadastral pela empresa SERPRO, na escala 1/1000 e que servir de base para no ano de 1979 ser elaborado a primeira lei e o primeiro mapa de delimitação do perímetro urbano da cidade (Lei nº 744/79).

Em 1984, foram realizados os primeiros estudos aprofundados no que diz respeito ao Plano Diretor, realizado pela Prefeitura Municipal em parceria com a AMAVI – Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí e o Governo do Estado através do GAPLAN (Gabinete de Planejamento e Coordenação Geral do Estado). Neste ano foram elaboradas e aprovadas as Leis que instituíram o Plano Diretor Físico Territorial Urbano do Município e o Zoneamento Urbano (Lei nº 930/84); o Código de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 929/84) eo Código de Obras (Lei nº 932/84) que revogou a Lei nº 498/72, permanecendo o Código de Posturas de 1966.

A lei complementar nº 021, de 18 de dezembro de 2008, autodenominada de Plano Diretor, é uma legislação urbanística originada do ideário da reforma urbana que traz novos marcos jurídicos que possibilitam o município atuar efetivamente na dinâmica de produção da cidade e da habitação, no sentido de fazer com que os direitos constitucionais de acesso universal à moradia digna, com a ampliação da oferta habitacional para as populações de média e baixa renda seja, ao longo do tempo, seja uma realidade em Ituporanga.

No artigo 8º, o Plano Diretor coloca como seu princípio básico o acesso à moradia digna e a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a incentivar a ação dos agentes promotores de Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular. No artigo 5, o Plano Diretor estabelece que o direito à moradia digna e direito à cidade passa necessariamente pela universalização do acesso aos equipamentos públicos e pela efetiva possibilidade de utilização dos bens municipais pela população, considerando a qualidade e a proximidade das instalações dos serviços e dos equipamentos referentes à moradia e habitação, saneamento básico, mobilidade, educação, saúde, trabalho, assistência social, cultura, lazer, esporte e à segurança pública, nos meios, urbano e rural, com particular atenção à acessibilidade de portadores de necessidades especiais.

Essa é, portanto, uma compreensão ampliada de habitação, conforme o que impõe o § 2º do art. 182 da Constituição Federal e o disposto nos termos do parágrafo único do art. 1º da Lei



Federal número 10.257/01 - Estatuto da Cidade. Neste sentido, a cidade só cumprirá a sua função social quando, de forma ampla e irrestrita, garanta o direito a todos os cidadãos o acesso à terra urbana, à moradia, aos transportes e serviços públicos, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, cultura, lazer, segurança, educação, saúde e ao trabalho.

No capítulo II o Plano Diretor define também critérios para que a cidade e a propriedade urbana cumpra sua função social. Para a função social da propriedade, o plano diretor define, em seu art. 10 os seguintes critérios:

- Ser utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como em respeito ao meio ambiente;
- Garantir o uso e a ocupação do solo sempre de forma compatível com a infra-estrutura urbana e de serviços disponíveis;
- Assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

O Plano Diretor avança ainda no sentido de propor instrumentos efetivos para colocar em prática estes princípios apresentados. De forma sucinta apresentaremos cada um deles:

8.3.4.1 As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)

No artigo 82, o Plano Diretor define AEIS, como áreas do território municipal destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de habitação de interesse social – HIS. Para isso define dois tipos de AEIS:

- **AEIS 1** - os loteamentos ou ocupações irregulares onde se houver o interesse de regularização jurídica da posse da terra e a sua integração à estrutura urbana, de acordo com as diretrizes estabelecidas na legislação pertinente;
- **AEIS 2** - lotes ou gleba ainda não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais para a população de baixa renda.



Apesar de estabelecer a existência das ZEIS, o plano diretor não oferece a sua regulamentação. Os parâmetros urbanísticos e a regularização das Áreas de Especial Interesse Social – AEIS deveriam ser determinados e executados com a coordenação do Órgão Municipal de Planejamento, assessorados pelo Núcleo Gestor de Planejamento Territorial e junto com o Órgão Municipal de Assistência Social, o que não ocorreu desde a aprovação do Plano Diretor, em dezembro de 2008. Segundo o plano diretor, em seu artigo 82, estes planos de urbanização para cada AEIS deverá prever:

- As diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento e para o uso e a ocupação do solo;
- Diagnóstico da AEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócio-econômica da população;
- Os planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;
- Instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;
- Forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
- Fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- Atividades de geração de emprego e renda;
- Plano de ação social;

Cabe destacar que o essencial das ZEIS é possibilitar que determinadas áreas do território municipal possam definir, a partir da participação da população, novos padrões de uso, ocupação e parcelamento do solo especiais com objetivo de manutenção das famílias



moradoras em áreas de ZEIS e a melhoria urbanística e ambiental de cada uma dessas áreas. Em Ituporanga foram delimitadas cinco áreas como ZEIS. Consideram-se loteamento de interesse social aquele destinado à produção de lotes urbanizados, com tamanho mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), destinados ao assentamento de famílias cadastradas pelo Município de Ituporanga e que possuam renda familiar igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos.

8.3.4.2 A outorga onerosa do direito de construir

Também aprovado pelo plano diretor, no artigo 118, a outorga onerosa do direito de construir pode ser compreendida como a possibilidade concedida ao proprietário de imóvel, para que, mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a macrozona, e dentro dos parâmetros determinados em lei.

O artigo 119 do plano diretor define que os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Este instrumento, como os demais, necessita também de regulamentação, o que pode torná-lo uma fonte importante de recursos para o financiamento da produção habitacional de baixa renda. É uma alternativa para garantir um fluxo contínuo de recursos que sustente as ações contidas no PLHIS.

8.3.4.3 Operações Urbanas Consorciadas

Outro instrumento importante relacionado à política habitacional no município é a operação urbana consorciada, que pode ser compreendida como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. É uma forma de integrar as ações públicas à iniciativa privada, no compartilhamento de responsabilidades e, principalmente, no financiamento de ações que visem qualificação urbana de determinadas áreas do município. O princípio desse instrumento é que ambas as



partes sejam favorecidas, o poder público com o aporte de recursos para o financiamento de ações dirigidas e programas urbanos; e a iniciativa privada, que através da exploração de determinadas características destas operações, possa gerar compensações financeiras ao investimento inicial.

A implantação de programas de habitação de interesse social é uma das modalidades possíveis de operações urbanas consorciadas. A implantação de operações urbanas consorciadas na área da habitação de interesse social exige, no entanto, capacidade analítica e criatividade por parte do poder público no sentido de tornar um programa de habitação de interesse social importante ao mercado privado.

Em Ituporanga, no art. 121 do plano diretor, coloca que o município através de lei específica, baseada nas diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Plano Diretor ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas. Para isso ele define a operação urbana consorciada como um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma determinada área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

8.3.4.4 IPTU progressivo no tempo e desapropriação

O IPTU progressivo é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade e que foi aprovado em Ituporanga através do Plano Diretor. Esse instrumento tem como objetivo principal, proporcionar ao município um instrumento que possibilite intervir na dinâmica de construção da cidade, fazendo com que a cidade e a propriedade urbana cumpram a sua função social através da indução de ocupação de áreas vazias ou subutilizadas. O IPTU progressivo atua no sentido de aumentar a oferta de lotes urbanizados na malha urbana já existente, combatendo assim o processo de retenção especulativa do solo urbano e, também o processo de periferização da cidade.

O IPTU progressivo funciona mediante a majoração da alíquota durante cinco exercícios fiscais consecutivos, no limite de 15 %, nos termos estabelecidos em Lei municipal específica e no Estatuto da Cidade. O objetivo é onerar o proprietário que mantém terrenos vazios ou



subutilizados em áreas valorizadas da cidade, fazendo com que a manutenção especulativa da terra seja combatida. Passados os cinco anos de majoração, o Poder Executivo Municipal poderá desapropriar imóveis com pagamento em títulos da dívida pública. A definição das alíquotas e das formas de incidência do IPTU progressivo deverão ser regulamentadas por legislação específica.

Em Ituporanga, o plano diretor através do art. 114, coloca que o município poderá aplicar alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento). O plano diretor define que decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, conforme prevê a legislação federal específica.

8.3.4.5 Direito de preempção

No artigo 123, o plano diretor estabelece o direito de preempção, instrumento pelo qual o poder público Municipal poderá exercer o direito de preempção (de compra) para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade. O Direito de Preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- Regularização fundiária;
- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, bem como de loteamentos de interesse social;
- Constituição de reserva fundiária;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;



- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- Melhorias no sistema viário municipal.

No município de Ituporanga o direito de preempção poderá também ser utilizado em todos os imóveis identificados como Áreas de Especial Interesse. As áreas urbanas em que poderá incidir o direito de preempção deverão ser delimitadas em lei municipal específica, que deverá enquadrar as áreas nas finalidades enumeradas pelo caput do artigo.

8.3.5 Instrumentos de Regularização Fundiária

O plano diretor define também, no artigo 133, a necessidade de o município de Ituporanga, em proceder ações efetivas para regularizar os loteamentos considerados clandestinos ou ilegais, de forma a dar segurança jurídica aos moradores desses assentamentos, bem como providenciar melhorias urbanísticas nessas áreas.

O art. 134. Define que a regularização fundiária no município de Ituporanga poderá ser efetivada nas áreas identificadas como de Especial Interesse Social - AEIS e através dos seguintes instrumentos:

- Concessão de direito real de uso, de acordo com o estabelecido em legislação federal pertinente;
- Concessão de uso especial para fins de moradia, quando se tratar de imóvel público;
- Cessão de posse para fins de moradia, nos termos da legislação federal;
- Usucapião especial de imóvel urbano;
- Direito de preempção;
- Direito de superfície.

8.3.6 Lei de parcelamento

A lei complementar nº 034, de 04 de outubro 2010, que estabelece os procedimentos para o parcelamento do solo no município de Ituporanga, em seu artigo 48, estabelece parâmetros específicos para o parcelamento voltado para a população de baixa renda:

- Área mínima = 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);



- Testada mínima = 10,0 m (dez metros) para lotes localizados no meio de quadra, com declividade de até 15% (quinze por cento);
- Testada mínima = 12,0 m (doze metros) para lotes localizados em esquina e para lotes com declividade acima de 15% (quinze por cento).

8.3.7 Código de obras

A lei complementar nº 026, de 27 de novembro de 2009 institui o Código de Obras e Edificações do município. Esta lei compreende três tipologias específicas de unidades habitacionais, dentre as quais destacamos a Edificações Residenciais de Interesse Social. O art. 193. Define coloca que uma edificação residencial será considerada de Interesse Social quando for destinada ao uso residencial, estiver vinculada a programas de ação social e tiverem como objetivo diminuir o déficit habitacional do município.

O Art. 194. Define que as edificações residenciais de interesse social inseridas em conjuntos populares ou isoladas não poderão ter área privativa superior ao que segue:

- 40,00 m² (quarenta metros quadrados) quando com um dormitório;
- 55,00 m² (cinquenta e cinco metros quadrados) quando com dois dormitórios;
- 70,00 m² (setenta metros quadrados) quando com três dormitórios.

O código de obras define ainda que os compartimentos das edificações residenciais de interesse social obedecerão, no mínimo, as dimensões previstas na Tabela a seguir:

<i>Dimensões mínimas para as edificações e interesse social</i>			
<i>Compartimento</i>	<i>Área do piso (m²)</i>	<i>Dimensão mín. (m)</i>	<i>Altura pé direito (m)</i>
1º dormitório ou único	9,00	2,40	2,60
2º dormitório e demais	7,00	2,40	2,60
Banheiro	2,50	1,20	2,60
Sala	8,00	2,40	2,60
Circulação	--	0,90	2,60
Cozinha	4,00	1,60	2,60
Área de serviço	2,10	1,30	2,60

Tabela 42: Dimensões mínimas de recintos de residências. Fonte: Lei 026/2009



9 CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS

9.1 Estrutura administrativa estadual

No âmbito estadual, as questões da política de habitação estão afetas à Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação (SST), que tem o papel de planejar e normatizar políticas públicas de direitos sociais e do trabalho do Estado de Santa Catarina.

A SST estrutura-se em diretorias, sendo que a Diretoria de Habitação (DIHA), que conta com a Gerência de Política Habitacional (GEHAB), é responsável pela formulação da política habitacional no Estado de Santa Catarina, com o acompanhamento e supervisão dos programas, projetos e ações na área habitacional, promovendo a integração das ações executadas na Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB/SC) com a SST e demais órgãos envolvidos. A DIHA e a GEHAB promovem a articulação e acompanhamento, na SST e em outros órgãos, de ações para a captação de recursos financeiros e humanos, internos e externos à Santa Catarina, objetivando o desenvolvimento de programas habitacionais e pesquisas tecnológicas pertinentes ao setor. A viabilização de políticas públicas na área da habitação está afeta à COHAB/SC, que é um órgão vinculado à SST, e que visa o atendimento dos estratos populacionais de mais baixa renda, com a produção e comercialização de casas populares.

A COHAB/SC é uma Sociedade de Economia Mista, que foi criada pela Lei Estadual nº 3.698, de 12 de julho de 1965, regulamentada pelo Decreto Lei nº 4.032, de 15 de abril de 1966, sendo regida por Estatuto e pela Lei das S.A., integrante do Sistema Financeiro da Habitação, tendo como área de atuação todos os municípios do Estado de Santa Catarina. Para promover atendimento na área habitacional, com o objetivo de reduzir o déficit e melhorar a qualidade de vida da população catarinense, a COHAB/SC tem como atividades: 1) aquisição e legalização de áreas; 2) estudos técnicos; 3) laboração e acompanhamento de projetos; 4) captação de recursos; 5) celebração, elaboração e acompanhamento de convênios e contratos; 6) acompanhamento e fiscalização de obras e serviços; 7) comercialização de imóveis e acompanhamento sócio comunitário.



A estrutura administrativa da COHAB/SC é composta pela Diretoria Executiva, a Presidência - que conta com o Gabinete da Presidência, as assessorias Especial, Comunicação Social, de Planejamento, Orçamento e Gestão, a Administrativa, a Auditoria Interna e a Consultoria Jurídica; a Diretoria Técnica – composta pelas gerências de Projeto e Obras, e a de Desenvolvimento Urbano e Apoio Técnico; Diretoria de Operações – formada pelas gerências de Contratação de Financiamentos Habitacionais e de Operações; Diretoria Administrativa Financeira – constituída pelas gerências de Informática, de Administração, Financeira e de Análise e Recuperação de Créditos; e pelos Escritórios Regionais de Chapecó, Criciúma, Florianópolis, Jacinto Machado, Lages, Rio do Sul e Videira.

Para dar suporte às políticas públicas habitacionais e de redução do déficit habitacional catarinense foi sancionada a Lei Complementar nº 422, de 25 de agosto de 2008 que institui o Programa de Habitação Popular NOVA CASA e cria o Fundo de Habitação Popular do Estado de Santa Catarina, garantindo uma fonte de recursos permanente com dotação orçamentária própria para a habitação de interesse social no Estado, com a COHAB/SC sendo o agente operador e financeiro do Fundo.

O Programa objetiva atender as famílias com renda de até doze salários mínimos mensais, com prioridade para as de rendimento máximo de três salários mínimos, com ações de construção, aquisição, ampliação, reforma, recuperação, locação social e arrendamento de unidades habitacionais isoladas ou de conjuntos habitacionais em áreas urbanas e rurais; obras de infra-estrutura e equipamentos comunitários, associados à melhoria das condições de habitabilidade na área rural e urbana; aquisição de terrenos destinados à construção de moradias; produção de lotes urbanizados para fins habitacionais; urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social; aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias; pesquisa, estudos e elaboração de projetos habitacionais.

A situação em Santa Catarina foi apresentada, indicando que o déficit habitacional em 2005, segundo o estudo da Fundação João Pinheiro, no total era de 179.794 moradias, sendo 154.716 urbanas e 25.078 rurais; e segundo a estimativa da COHAB/SC, em 2006, baseada no censo de 2000, o déficit total era de 224.984 moradias.



As etapas de trabalho para a elaboração do Plano Catarinense de Habitação foram identificadas como a constituição da Comissão Interna; a elaboração do cronograma de trabalho; a proposta ao Governo do Estado, com a composição do grupo de trabalho interinstitucional para providências legais; a capacitação da equipe e parceiros pelo Ministério das Cidades; o recebimento e análise de Propostas de Consultoria; o estudo documental da realidade catarinense; o levantamento de informações e estudo sobre déficit habitacional com elaboração de estimativa própria; a previsão da realização de oficinas regionais para consolidação do diagnóstico habitacional e geração dos Planos Regionais de Habitação; a preparação dos instrumentos para serem aplicados nas oficinas; a previsão da realização de Fórum Estadual para validação do Plano Catarinense de Habitação.

O grupo de trabalho foi constituído com representantes da Secretaria de Estado do Planejamento, Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico Sustentável, Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação, Secretaria de Estado da Agricultura e Desenvolvimento Rural, Secretaria de Estado da Segurança Pública e Defesa do Cidadão, Secretarias de Desenvolvimento Regional, Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC), Fundação do Meio Ambiente (FATMA), Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN), Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A. (CELESC), Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural (EPAGRI), Ministério Público de Santa Catarina, Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), Conselho Reg. de Engenharia Arquitetura e Agronomia (CREA/SC), Caixa Econômica Federal, Federação dos Trabalhadores na Agricultura de Santa Catarina (FETAESC) e União Estadual por Moradia Popular de Santa Catarina. No período de janeiro de 2003 a dezembro de 2006 os investimentos na produção de unidades habitacionais foram de R\$12.716.987,29.

9.1.1 Fundo estadual de habitação popular

Instituído através de Lei Complementar 422 de 25 de agosto de 2008, compete ao fundo a implantação de ações e programas de habitação e interesse social, gerido por um Conselho Gestor, composto de forma paritária por membros do poder público e da sociedade civil.

As receitas do Fundo de Habitação Popular do Estado de Santa Catarina - FUNDHAB poderão ser constituídas por:



- Dotações orçamentárias próprias;
- Dotações do Orçamento Geral do Estado, classificadas na função de habitação;
- Subvenções, auxílios e contribuições oriundas de convênios com entidades públicas e privadas;
- Doações de pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou internacionais e legados;
- Rendimentos provenientes de aplicações financeiras dos recursos destinados ao Fundo de Habitação Popular do Estado de Santa Catarina;
- Receitas oriundas da Lei nº 13.334, de 28 de fevereiro de 2005, FUNDOSOCIAL, e de outros fundos ou programas, cujos recursos possam ter destinação habitacional;
- Receitas provenientes da alienação de bens imóveis do Governo do Estado de Santa Catarina;
- Parcela da arrecadação do Governo do Estado;
- Recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- Parcela do ICMS de exportação;
- Recursos oriundos do Fundo de Desenvolvimento da Empresa Catarinense - FADESC; e
- Outros recursos que legalmente lhe forem atribuídos.

A aplicação dos recursos do Fundo deverá ser feita, para cada projeto, em modalidade única ou simultaneamente nas modalidades de empréstimo, de participação de capital, subsídio ou a título não oneroso aos mutuários. Os subsídios são concedidos através da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC, mediante transferências de recursos cuja aplicação beneficie projetos subsidiados com retorno parcial ou sem retorno do capital investido.

Os recursos do Fundo de Habitação Popular do Estado de Santa Catarina - FUNDHAB serão aplicados em ações vinculadas ao Programa NOVA CASA e Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social - PCHIS, em ações que contemplem:



- Construção, aquisição, ampliação, reforma, recuperação, locação social e arrendamento de unidades habitacionais isoladas ou de conjuntos habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- Obras de infra-estrutura e equipamentos comunitários, associados à melhoria das condições de habitabilidade na área rural e urbana;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de moradias;
- Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- Urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- Pesquisa, estudos e elaboração de projetos habitacionais;
- Assistência técnica a órgãos e entidades do poder público e sociedade civil, nos assuntos afetos à área habitacional;
- Promoção e realização de seminários, treinamentos e capacitação de técnicos de órgãos e entidades do Poder Público e da sociedade civil, e promoção e realização de eventos específicos da área da habitação;
- Monitoramento e avaliação sistemática das ações e projetos implantados, com todos os parceiros envolvidos, institucionais e comunitários;
- Custeio e reaparelhamento da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC.

Os empréstimos a pessoas físicas ou jurídicas são revestidos de garantias apropriadas e terão como mutuários quando pessoas jurídicas, instituições públicas ou empresas sob o controle do Estado ou Municípios. É a Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC o agente operador e financeiro do Fundo de Habitação Popular do Estado de Santa Catarina.

9.1.2 Conselho Gestor do Fundo

Também através de Lei Complementar 422/08 é criado o Conselho Gestor do Fundo de Habitação Popular. Compete ao Conselho Gestor do Fundo de Habitação Popular do Estado de Santa Catarina - CGFUNDHAB, aprovar:



- Estabelecer diretrizes e critérios de alocação de recursos do FUNDHAB, observado o disposto na Lei Complementar nº 422, de 25 de agosto de 2008, a política e o Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social, assim que aprovado;
- Fixar as diretrizes operacionais do FUNDHAB;
- Definir as prioridades, analisar e selecionar os programas de habitação de interesse social em que serão aplicados recursos do FUNDHAB;
- Aprovar orçamentos, planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FUNDHAB;
- Fixar a forma de retorno e as garantias para os repasses de recursos;
- Constituir grupos técnicos, comissões especiais, temporárias ou permanentes, quando julgar necessário para o desempenho de suas funções;
- Possibilitar ampla informação à população e às instituições públicas e privadas sobre temas e questões atinentes à política habitacional de interesse social desenvolvida com os recursos do FUNDHAB, de modo a permitir a participação da sociedade civil nas ações;
- Examinar e aprovar as contas do FUNDHAB;
- Disciplinar e fiscalizar a aplicação dos recursos;
- Dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares do FUNDHAB, nas matérias de sua competência;
- Elaborar, revisar e aprovar o seu Regimento Interno; e
- Exercer as demais atribuições indispensáveis à supervisão superior do FUNDHAB.

O Conselho Gestor do Fundo de Habitação Popular do Estado de Santa Catarina - CGFUNDHAB é órgão de caráter deliberativo, composto por 8 (oito) membros e respectivos suplentes, constituído da seguinte forma:

- 1 (um) representante da Secretaria de Estado da Fazenda - SEF;
- 1 (um) representante da Secretaria de Estado de Assistência Social, Trabalho e Habitação;
- 1 (um) representante da Secretaria de Estado do Planejamento - SPG;

- Diretor Presidente da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC; e
- 4 (quatro) representantes da sociedade civil, vinculados à área de habitação devendo ser garantida um $\frac{1}{4}$ (um quarto) das vagas do Conselho a representantes de movimentos populares.

Tal conselho tem tido atuação ainda bastante restrita, tendo em vista que o Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social, documento que deverá conter as diretrizes de intervenção na questão habitacional, se encontra em um longo processo de elaboração, que iniciou em meados de 2008 e que ainda não está finalizado.

9.2 Estrutura administrativa municipal

Conforme a lei federal 11.124, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) os governos municipais, para aderirem ao SNH, devem construir o Sistema Municipal de Habitação (SMH), assim como o Estado deveria constituir o Sistema Estadual de Habitação (SEH), criando uma estrutura que interligue as ações na área habitacional nas três esferas de governo, como mostra o gráfico abaixo:



Figura 10: Construção do sistema nacional de habitação - Fonte: MCidades, 2008



Para que o município possa constituir o SMH e fazer parte do SNH e obter recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), deverá constituir três elementos básicos:

- 1) Elaborar um Plano Municipal de Habitação - PMH, que é a etapa na qual o presente documento se insere;
- 2) Criar um fundo municipal de Habitação, que abordaremos a seguir e
- 3) Instituir um Conselho Municipal das Cidades, que será responsável por gerir os recursos do FMH e acompanhar a aplicação do PMH.

Em Ituporanga o conselho foi denominado “Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social” e o fundo foi denominado “Fundo de Habitação de Interesse Social”. Ambos foram instituídos através da lei nº 2.199 de 09.11.2007 o artigo 176 do Plano Diretor Municipal.

9.2.1 Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social

O Conselho é criado através do artigo 01 da referida lei, com caráter consultivo, deliberativo e de assessoramento, com a finalidade de elaborar e implementar programas de habitação popular, vinculado à Secretaria da Saúde e Assistência Social. São competências do conselho:

- I – propor e fiscalizar diretrizes, planos e programas da política habitacional de interesse social do Município;
- II – opinar sobre programas anuais e plurianuais de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- III – propor convênios e demais ações destinadas à execução de projetos habitacionais, de urbanização e de regularização fundiária;
- IV – apreciar e emitir pareceres sobre projetos de Lei referente à política habitacional do Município;
- V – acompanhar as diretrizes e normas para a gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;



VI – participar do processo de elaboração do PPA, LDO e LOA, sobre a execução de projetos e programas de urbanização, construção de moradias e de regularização fundiária, nos termos da legislação vigente;

VII – propor limites máximos de financiamentos, a título oneroso para as modalidades de atendimento;

VIII – sugerir política de subsídios na área de financiamento habitacional;

IX – sugerir e acompanhar a forma de repasse a terceiros dos recursos sob a responsabilidade do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

X – sugerir e acompanhar as condições de retorno dos investimentos;

XI – opinar os créditos e as formas para as transferências dos imóveis vinculados ao Fundo, aos beneficiários dos programas habitacionais;

XII – propor normas para a gestão do patrimônio vinculado do Fundo Municipal de habitação de Interesse Social;

XIII – acompanhar e fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo, solicitando, se necessário, o auxílio da Secretaria Municipal da Fazenda;

XIV – acompanhar a execução dos programas sociais de habitação, cabendo-lhe inclusive suspender o desembolso de recursos caso sejam constatados irregularidades na aplicação;

XV – dirimir dúvidas quanto á aplicação das normas regulamentais relativas ao Fundo, nas matérias de sua competência;

XVI – propor medidas de aprimoramento do desempenho do Fundo, bem como outras formas de atuação visando a consecução da política habitacional de interesse social do Município;

XVII – elaborar seu regimento interno, a ser aprovado pela maioria absoluta de seus conselheiros e encaminhar para homologação através de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal;



Em Ituporanga o conselho é formado por 08 membros com uma divisão paritária entre representantes do Poder Executivo Municipal e representantes da sociedade civil organizada, com a seguinte composição:

- Representante do Poder Público
 - I – um representante do Departamento de Assistência Social;
 - II – um representante da Secretaria da Administração;
 - III – um representante da Secretaria da Fazenda;
 - IV – um representante do Departamento de Projetos.

- Representantes da Sociedade Civil
 - I – um representante da Obra Social Evangélica;
 - II – um representante da Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Ituporanga – ACIAI;
 - III – um representante da União das Associações de Agricultores de Ituporanga – UNIAGRI;
 - IV – um representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais.

Será este conselho, legalmente instituído, que será o responsável por acompanhar e fiscalizar a correta aplicação do PLHIS de Ituporanga.

O conselho tem se reunido, com uma periodicidade mensal desde julho de 2009, sendo ativo nos trabalhos de levantamento da situação habitacional realizados em Ituporanga.

10.2.2 O Fundo Municipal de Habitação

A lei nº 2.199 também dispõe sobre a criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS e institui o Conselho-Gestor do FMHIS. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS tem como principal objetivo centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implantar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda. São fontes de recursos do FMHIS:

- I – doações, auxílio e contribuições de terceiros;

- II – recursos financeiros oriundos da União, do Estado e de outros órgãos públicos, repassados diretamente ou através de convênio;



III – recursos financeiros oriundos de entidades internacionais de cooperação, repassados diretamente ou através de convênio;

IV – aporte de capital decorrente de operações de crédito em instituições financeira, quando previamente autorizados por lei específica;

V – rendas provenientes da aplicação de seus recursos no mercado de capitais;

VI – recolhimento de prestações de financiamento de programas habitacionais de interesse social;

VII – outras receitas provenientes de fontes aqui não explicitadas, com exceção de impostos;

O artigo 13º define ainda as aplicações dos recursos do FMHIS, que deverão ser destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

I – Construção de moradias efetuadas pelo Poder Público, construção em regime de mutirão ou construções efetuadas através de contratação;

II – Produção de lotes urbanizados;

III – Melhoria de unidades habitacionais populares, já existentes no Município;

IV – Construção e reforma de equipamentos comunitários e institucionais, vinculados a projetos habitacionais;

V – Regularização fundiária e competente despesa relativa a escritura e registro dos imóveis de que trata a presente Lei.

VI – Serviços de apoio á organização comunitária em programas habitacionais;

VII – Complementação da infra-estrutura em loteamentos comprovadamente populares deficientes deste serviço, com a finalidade de regularizá-lo;

VIII – Reassentamento de moradores em situação de risco ou em áreas de preservação ambiental, ocupadas irregularmente por população de baixa renda;



IX – Implementação ou complementação de equipamentos urbanos de caráter social, em áreas de habitações populares;

X – Aquisição de áreas para implantação de projetos habitacionais;

XI – Contratação de serviços de terceiros, mediante licitação para a execução ou implementação de projetos habitacionais e de regularização fundiária expressos na presente Lei;

XII – Outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

A lei define ainda as formas de mobilização social e participação social que deverão ser contemplados pelo Conselho como: ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas; das modalidades de acesso à moradia; das metas anuais de atendimento habitacional; dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem; das áreas objeto de intervenção; dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos e subsídios concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade. O Conselho deverá promover audiências públicas e conferências representativas dos segmentos sociais existentes para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais existentes.



10 PROGRAMAS, AÇÕES E RECURSOS PARA FINANCIAMENTO

Para definir o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social devemos considerar os Programas Habitacionais Federais e Estaduais existentes como estratégia para compor os recursos, sempre escassos, na direção de resolver o problema habitacional da população de baixa renda e incorporar efetivamente o Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - (SNHIS). Para concretizar o PLHIS é necessário mapear todos os recursos disponíveis nos três níveis de governo. Atualmente a disponibilidade de recursos para HIS a nível federal vem aumentando ano a ano e o PLHIS é requisito para acessar alguns desses recursos como os do FNHIS. Trataremos os programas e os fundos de onde procederão os recursos conjuntamente devido a estreita ligação entre eles.

10.1 Programas e recursos – Esfera federal

Os Programas e os recursos provenientes dos diferentes Fundos federais têm relação direta com as necessidades habitacionais. O quadro de conversão Necessidades Habitacionais do caderno do MC “Guia básico dos programas habitacionais” relaciona as necessidades habitacionais que podem ser atendidas através de programas habitacionais geridos pelo MC, salvo o novo programa MCMV, vinculando a necessidade, o programa, o proponente e a fonte de recursos ou fundo.

Este quadro, que será apresentado nas próximas páginas, apresenta uma diversidade de programas habitacionais destinados a resolver o problema habitacional a partir de suas diversas variantes, passando pelo déficit quantitativo (construção de novas moradias), passando por dimensões do déficit qualitativo (qualificação das moradias e implantação de infraestruturas), mas também no aspecto institucional, no desenvolvimento da estrutura administrativa das diversas esferas do poder público.



NECESSIDADE	PROGRAMA/AÇÃO	PROPONENTE	FONTE
Construção de Habitações	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	Orçamento Geral da União (OGU)
	Carta de Crédito Individual	Pessoa física	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
	Carta de Crédito Associativo	Pessoas físicas organizadas em entidade associativa	FGTS
	Apoio à Produção de Habitações	Pessoa jurídica: empresa do ramo da construção civil	FGTS
	Pró-Moradia	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	FGTS
	Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Pessoa jurídica: empresa do ramo da construção civil.	Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)
	Programa Crédito Solidário	Pessoas físicas organizadas em entidade associativa	Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)
	Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH	Poder público, executivo municipal, estadual e DF e Associações Rurais	OGU

Tabela 42: Quadro de conversão Necessidades Habitacionais. Fonte: MCIDADES, 2007

Este primeiro quadro apresenta os programas ligados diretamente à resolução do déficit quantitativo (déficit habitacional), onde as formas e arranjos institucionais, os proponentes e público alvo são diferenciados. Sublinha-se também a diversidade de fontes de financiamento, com claro destaque ao FGTS e ao OGU. Os públicos-alvo destes programas vão desde a pessoa física autônoma, passando pelas pessoas físicas organizadas em entidades associativas, pessoas jurídicas e o poder público nas esferas municipais e estaduais.



NECESSIDADE	PROGRAMA/AÇÃO	PROPONENTE	FONTE
Aquisição de Habitação Nova	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa física	FGTS
	Carta de Crédito Associativo	Pessoas físicas organizadas em entidade associativa	FGTS
	Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Pessoa física/jurídica: proprietário de imóvel.	FAR
	Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH	Poder público, executivo municipal, estadual e DF e Associações Rurais	OGU
Aquisição de Habitação Usada	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa física	FGTS
	Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Pessoa física/jurídica: proprietário de imóvel.	FAR
	Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH	Poder público, executivo municipal, estadual e DF e Associações Rurais	OGU

Tabela 43: Quadro de conversão Necessidades Habitacionais. Fonte: MCIDADES, 2007

Assim como o quadro anterior, os programas apresentados acima atuam preferencialmente na resolução do déficit habitacional quantitativo. Cabe ressaltar aqui os programas que objetivam a aquisição de habitação usada, que são ações inovadoras do ponto de vista institucional, já que historicamente as políticas públicas em habitação tem sido destinadas à construção de novas moradias, o que para certas cidades onde a dinâmica demográfica já não é tão intensa, deixa de ser a melhor solução, tendo em vista a disponibilidade de unidades habitacionais já construídas e inseridas no tecido da cidade e em sua dinâmica urbana.



NECESSIDADE	PROGRAMA/AÇÃO	PROPONENTE	FONTE
Conclusão, Ampliação, Reforma ou Melhoria de Unidade Habitacional	Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa física	FGTS
	Programa Crédito Solidário	Pessoas físicas organizadas em entidade associativa	FDS
Aquisição de Material de Construção	Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa física	FGTS
	Programa Crédito Solidário	Pessoas físicas organizadas em entidade associativa	FDS
Aquisição de Lote(s) Urbanizado(s)	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa física	FGTS
Produção de Lotes Urbanizados	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Carta de Crédito Associativo	Pessoas físicas organizadas em entidade associativa	FGTS

Tabela 44: Quadro de conversão Necessidades Habitacionais – Fonte: MCIDADES, 2007

Diferentemente dos quadros anteriores, os programas aqui apresentados trabalham mais no sentido de solucionar o déficit habitacional qualitativo que em grande parte das cidades brasileiras possuem números mais significativos que o déficit quantitativo: melhoria das condições de habitabilidade, reforma, compra de material de construção, produção de lotes urbanizados.



NECESSIDADE	PROGRAMA/AÇÃO	PROPONENTE	FONTE
Requalificação de Imóveis Urbanos	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Carta de Crédito Associativo	Pessoas físicas organizadas em entidade associativa	FGTS
	Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Pessoa jurídica: empresa do ramo da construção civil.	FAR
	Apoio à Produção de Habitações	Pessoa jurídica: empresa do ramo da construção civil	FGTS
Urbanização de Assentamentos Precários	Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Habitat-Brasil/BID	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Pró-Moradia	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	FGTS
Desenvolvimento Institucional	Habitat-Brasil/BID	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	OGU
	Pró-Moradia	Poder público, executivo municipal, estadual e DF	FGTS

Tabela 45: Quadro de conversão Necessidades Habitacionais – Fonte: MCIDADES, 2007

Neste último quadro estão inseridos também programas que atuam no déficit qualitativo, através de ações de implantação de infraestruturas (urbanização de assentamentos precários) e na requalificação de imóveis urbanos. Destacamos, por fim, os programas de desenvolvimento institucional, que buscam estruturar os governos municipais e estaduais na gestão e planejamento da questão habitacional, com ações de organização administrativa e aparelhamento.



10.1.1 Recursos do FGTS -Carta de Crédito individual e associativa

O FGTS continua sendo o maior recurso para HIS no Brasil e ultimamente tem subsídios para população de baixa renda que possibilitaram o acesso de camadas mais amplas dessas famílias em todo Brasil. O programas Carta de Crédito Individual atende faixas de renda entre 1 e 10 salários mínimos, e a Carta de Crédito Associativa atende a famílias com renda entre R\$ 200 e R\$ 2.325 com a possibilidade da participação das COHAB's e com exigências para contratação mais flexíveis da demanda prévia. A resolução 538 do CGFGTS direciona os subsídios do FGTS, antes dispersos, para as famílias que ganham até 5 salários mínimos e os mesmos são inversamente proporcionais a renda familiar. A oferta de crédito deste Fundo aumentou consideravelmente este ano facilitando o acesso a famílias com renda a partir de 1 salário mínimo.

10.1.2 Recursos do BID - Programa Habitar Brasil BID - HBB/BID

Financia a execução de projetos integrados de urbanização de áreas degradadas, localizadas em regiões metropolitanas, aglomerações urbanas ou capitais, onde vivem, predominantemente famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos, assim como programas de desenvolvimento institucional. É um programa que está terminando, somente executando os contratos em andamento.

10.1.3 Recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) - Programa Crédito Solidário:

Programa voltado ao atendimento da população organizada de baixa renda, organizada em cooperativas ou associações com fins habitacionais, destinado à produção de novas habitações e conclusão ou reforma de moradias existentes. Existe uma nova normativa para adaptação ao Programa Minha Casa Minha Vida (anexo) e com recursos da ordem de R\$ 500 milhões. Nas reuniões comunitárias tem surgido interesse de muitas famílias pelo sistema de mutirão e autogestão e o PLHIS deve indicar alguns terrenos para essa ação.



10.1.4 Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) -Programa de Arrendamento Residencial – PAR:

Fundo com recursos do FGTS (5/6 partes) mais recursos de OGU (1/6 parte). Atende atualmente famílias de 4 a 6 salários mínimos, é executado por empreiteiras e o morador paga um arrendamento durante 15 anos, podendo posteriormente se tornar proprietário.

10.1.5 Recursos de Orçamento Geral da União:

Programa de Subsídio Habitacional - PSH:

Programa com recursos de OGU e operado pelas Prefeituras e Companhias Imobiliárias, inclusive as COHABs que contratam o financiamento através de leilões públicos. Depende do Ministério da Fazenda e é dirigido para famílias com renda de até 3 salários mínimos e já financiou em Ituporanga. Atualmente funciona também o PSH Rural aonde podem atuar as cooperativas.

Programa Papel Passado do Ministério das Cidades:

Programa da Secretaria de Programas Urbanos do MC, destina-se para intervenções de Regularização Fundiária de assentamentos precários. É operado pelas Prefeituras, ONGs e entidades populares com limitações.

10.1.6 Recursos do FNHIS.

Os recursos do FNHIS são acessados por chamadas públicas da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades e seguem as ações definidas pelo seu Conselho Gestor, a saber:

- Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamento Precários.
- Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social e Produção Social da Moradia
- Apoio à Elaboração de PLHIS e desenvolvimento e qualificação da Política Habitacional
- Prestação de serviços de Assistência Técnica para HIS.



O FNHIS contou com recursos de um bilhão de reais por ano a partir de 2006 e a demanda dos governos locais e das entidades sem fins lucrativos superou sempre a oferta de recursos do Governo Federal. Atualmente tramita na Câmara de Deputados com o apoio da sociedade civil que organizou a campanha pela Moradia Digna, uma PEC que propõe uma contribuição anual permanente de 2% do orçamento da União e de 1% dos governos estaduais e municipais até acabar com o déficit habitacional brasileiro. A PMI acessou unicamente até momento um recurso para a ação de assistência técnica. A seguir apresentamos os limites de financiamento das ações dos programas federais ordenados segundo os fundos.

10.1.6.1 Ação Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários;

Esta ação integra o Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários

Limites de financiamento:

- ✓ Por família beneficiada
 - a) Ações integradas de urbanização sem construção / aquisição habitacional – R\$ 11.000,00
 - b) Ações integradas de urbanização com construção/aquisição habitacional em municípios sede de capital estadual ou integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes – R\$ 23.000,00
 - c) Ações integradas de urbanização com construção/aquisição habitacional nos demais municípios – R\$ 18.000,00 Os limites descritos podem ser acrescidos em até 20% nos casos de construção ou aquisição de unidades habitacionais verticalizadas.

- ✓ Por intervenção
 - a) Assentamentos com até 100 domicílios – R\$ 2.000.000,00
 - b) Assentamentos entre 100 e 4.000 domicílios – R\$ 5.000.000,00
 - c) Assentamentos com mais de 4.000,000 domicílios – R\$ 10.000.000,00



10.1.6.2 Ação Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

Modalidades: 1) Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais e 2) Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados; Requalificação de Imóveis. Esta ação integra o Programa Habitação de Interesse Social.

Limites de financiamento:

- ✓ Por família beneficiada
 - a) Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais. Municípios com população igual ou superior a 100.000 habitantes, sedes de capital estadual ou integrantes de região metropolitana ou equivalente: R\$ 23.000,00 por família beneficiada. Demais municípios: R\$ 18.000,00 por família beneficiada;
 - b) Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados e Requalificação de Imóveis para Produção de Lotes Urbanizados: municípios com população igual ou superior a 100.000 habitantes, sedes de capital estadual ou integrantes de região metropolitana ou equivalente: R\$ 9.000,00 por família beneficiada. Demais municípios: R\$ 7.000,00 por família beneficiada. Os limites poderão ser acrescidos de até 20% nos casos de construção ou aquisição de unidades habitacionais verticalizadas.
- ✓ Por intervenção
 - a) Municípios com déficit habitacional até 4.999 domicílios – R\$ 50.000,00
 - b) Municípios com déficit habitacional entre 5.000 e 9.999 domicílios – R\$ 1.000.000,00
 - c) Municípios com déficit habitacional entre 10.000 e 29.999 domicílios – R\$ 2.500.000,00
 - d) Municípios com déficit habitacional acima de 30.000 – R\$ 5.000.000,00



10.1.6.3 Ação Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social – Modalidade Prestação de Serviços de Assistência Técnica

Esta ação integra o Programa Habitação de Interesse Social. O repasse dos recursos da União fica limitado aos seguintes parâmetros:

- a) Assistência técnica individual: R\$ 40.000,00, para a faixa de atendimento entre 100 e 200 famílias;
- b) Assistência técnica coletiva: R\$ 40.000,00, para a faixa de atendimento entre 100 e 200 famílias;
- c) Assistência técnica para mobilização e organização comunitária: R\$ 30.000,00 para a faixa de atendimento entre 100 e 200 pessoas.

Para a modalidade Prestação de Serviços de Assistência Técnica, o limite de ações de atendimento a que os municípios, estados e Distrito Federal podem ser contemplados é:

- a) Municípios com até 30.000 habitantes: 1 ação;
- b) Municípios de 30.001 a 100.000 habitantes: até 2 ações;
- c) Municípios de 100.001 a 1 milhão de habitantes ou componentes de Região Metropolitana (ou assemelhado): até 6 ações ;
- d) Municípios acima de 1 milhão de habitantes: até 15 ações;
- e) Estados ou Distrito Federal: até 20 ações.

10.1.6.4 .Ação Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social

Esta ação integra o Programa Habitação de Interesse Social.

- a) Para municípios: valor mínimo de R\$ 10.000,00 e valor máximo de R\$ 60.000,00
- b) Para estados e DF, valor máximo de 250.000,00



10.1.7 Orçamento Geral da União

10.1.7.1 Programa Intervenções em Favelas Por família beneficiada

- a) Ações integradas de urbanização sem construção / aquisição habitacional, para todos os municípios – R\$ 11.000,00
- b) Ações integradas de urbanização com construção/aquisição habitacional em municípios sede de capital estadual ou integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes – R\$ 23.000,00
- c) Ações integradas de urbanização com construção/aquisição habitacional nos demais municípios – R\$ 18.000,00

Os limites descritos podem ser acrescidos em até 20% nos casos de construção ou aquisição de unidades habitacionais verticalizadas.

10.1.7.2. Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH

Valores do subsídio destinado à complementação dos valores de produção/aquisição de moradias:

- a) Produção de Moradias:
 - ✓ Municípios integrantes de regiões metropolitanas: até R\$ 8.000,00;
 - ✓ Municípios não integrantes de regiões metropolitanas: até R\$ 6.000,00.

Conforme condições estabelecidas no ato das ofertas públicas de recursos, para os municípios integrantes das regiões metropolitanas das capitais de São Paulo e do Rio de Janeiro, o acréscimo poderá chegar a R\$ 2.000,00.

- b) Aquisição de Moradias:
 - ✓ Valor do subsídio destinado à complementação do pagamento do preço de imóvel residencial não será superior a R\$ 4.500,00.

Valor de investimento ou avaliação das unidades habitacionais:

- ✓ R\$ 28.000,00, em municípios integrantes de regiões metropolitanas;



- ✓ R\$ 20.000,00, em municípios não integrantes de regiões metropolitanas;
- ✓ R\$ 30.000,00, em municípios das regiões metropolitanas das capitais de São Paulo e do Rio de Janeiro.

10.1.8 Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS

10.1.8.1 Carta de Crédito Individual

Os financiamentos no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual obedecerão aos seguintes limites de renda familiar mensal bruta e de venda/avaliação ou investimento de imóvel:

MODALIDADE OPERACIONAL	VALORES MAXIMOS (em R\$)		
	Venda ou avaliação	Investimento	Renda familiar mensal bruta
Aquisição de Unidade Habitacional Nova	80.000,00	-	3.900,00
Construção de Unidade Habitacional	-	80.000,00	3.900,00
Aquisição de Unidade Habitacional Usada	80.000,00	-	3.700,00
Conclusão, Ampliação, Reforma ou Melhoria de Unidade Habitacional	-	70.000,00	3.000,00
Aquisição de Material de Construção	-	70.000,00	1.900,00
Aquisição de Lote Urbanizado	25.000,00	-	1.900,00

Tabela 46: Financiamento via Carta de Crédito Individual – Fonte: MCIDADES 2007

Nos casos de financiamentos vinculados a imóveis situados nos municípios integrantes das Regiões Metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, no Distrito Federal, nos municípios com população igual ou superior a quinhentos mil habitantes, nos municípios da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno – RIDE e nas demais capitais estaduais, englobando, estas últimas, os municípios integrantes das respectivas regiões metropolitanas em situação de conurbação, admite-se a elevação da renda familiar mensal bruta para até R\$ 4.900,00.

Quanto aos valores de venda/avaliação/investimento, admite-se a elevação para até R\$ 130.000,00, nos casos de financiamentos vinculados a imóveis situados nos municípios



integrantes das regiões metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro e no Distrito Federal; ou até R\$ 100.000,00, nos casos de financiamentos vinculados a imóveis situados nos municípios com população igual ou superior a quinhentos mil habitantes, municípios da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno – RIDE, e demais capitais estaduais, englobando, estas últimas, os municípios integrantes das respectivas regiões metropolitanas em situação de conurbação.

10.1.8.2 Carta de Crédito Associativo

Os financiamentos no âmbito do Programa Carta de Crédito Associativo obedecerão aos seguintes limites de renda familiar mensal bruta e de venda/avaliação ou investimento de imóvel:

MODALIDADE OPERACIONAL	VALORES MAXIMOS (em R\$) por unidade habitacional	
	Venda ou avaliação (1)	Renda familiar mensal bruta
Aquisição de Unidades Habitacionais	80.000,00	3.900,00
Construção de Unidades Habitacionais	80.000,00	3.900,00
Reabilitação Urbana	80.000,00	3.900,00
Produção de Lotes Urbanizados	25.000,00	1.900,00

Tabela 47: Financiamento via Carta de Crédito Associativo – Fonte: MCIDADES 2007

Nos casos de financiamentos vinculados a imóveis situados nos municípios integrantes das Regiões Metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, no Distrito Federal, nos municípios com população igual ou superior a quinhentos mil habitantes, nos municípios da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno – RIDE e nas demais capitais estaduais, englobando, estas últimas, os municípios integrantes das respectivas regiões metropolitanas em situação de conurbação, admite-se a elevação da renda familiar mensal bruta para até R\$ 4.900,00. Quanto aos valores de venda/avaliação/investimento, admite-se a elevação para até R\$ 130.000,00, nos casos de financiamentos vinculados a imóveis situados nos municípios integrantes das regiões metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro e no Distrito Federal; ou até R\$ 100.000,00, nos casos de financiamentos vinculados a imóveis situados nos municípios com população igual ou superior a quinhentos mil habitantes, municípios da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno – RIDE, e demais



capitais estaduais, englobando, estas últimas, os municípios integrantes das respectivas regiões metropolitanas em situação de conurbação. O valor de avaliação é atribuído por equipe técnica especializada do Agente Financeiro.

10.1.8.3 Programa de Apoio à Produção de Habitações

O valor do financiamento de cada unidade habitacional fica vinculado ao valor de venda ou avaliação, o menor, das unidades habitacionais do empreendimento, limitado a R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) e ainda a 100% (cem por cento) dos custos de produção, excetuando-se, dessa forma, a regulamentação específica do Gestor da Aplicação sobre as diretrizes de aplicação dos recursos do FGTS, no que concerne à contrapartida mínima exigida para os financiamentos a pessoas jurídicas.

O valor de financiamento poderá chegar a R\$ 78.000,00, nos casos de empreendimentos situados nos municípios integrantes das regiões metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro e no Distrito Federal; ou até R\$ 60.000,00, nos casos de empreendimentos vinculados a imóveis situados nos municípios com população igual ou superior a quinhentos mil habitantes, municípios da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno – RIDE, e demais capitais estaduais, englobando, estas últimas, os municípios integrantes das respectivas regiões metropolitanas em situação de conurbação.

10.1.8.4 Programa de atendimento Habitacional através do Setor Público - PRÓ-MORADIA

Os recursos para financiamento das modalidades: Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários e a Produção de Conjuntos habitacionais obedecerão os limites definidos no quadro a seguir:

Localização do Empreendimento	Limite de Investimento (em R\$ 1,00)
Município integrante da Região Metropolitana, aglomerado urbano dos Estados do Rio de Janeiro ou São Paulo.	30.000,00
Município integrante da Região Metropolitana, aglomerado urbano ou sede de Capital Estadual.	28.000,00
Demais municípios não enquadrados nas situações anteriores.	20.000,00

Tabela 48: Financiamento via Carta de Crédito Associativo – Fonte: MCIDADES 2007



Os valores poderão ser acrescidos em até 20% (vinte por cento), nos casos envolvendo aquisição ou edificação de unidades habitacionais verticalizadas.

10.1.9 Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

10.1.9.1 Programa de arrendamento residencial

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO (R\$)
RJ e SP	Municípios integrantes das Regiões Metropolitanas Municípios de Jundiá e São José dos Campos	40.000,00
	Demais municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	34.000,00
MG	Municípios integrantes das Regiões Metropolitanas	34.000,00
	Demais municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	33.000,00
BA e PE	Municípios integrantes das Regiões Metropolitanas	32.000,00
	Demais municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	30.000,00
RS e PR		34.000,00
SC, AC, AM, RO e RR		33.000,00
AP, PA, TO, ES, GO, MT e MS	Capitais estaduais, municípios integrantes de regiões metropolitanas, se for o caso, e municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes.	32.000,00
AL, CE, SE, PB, PI, RN e MA		30.000,00

Tabela 49: Financiamento via PAR – Fonte: MCIDADES 2007

10.1.10 Recursos do OGU e do FGTS:

10.1.10.1 Programa Minha Casa Minha Vida:

Novo Programa do governo federal com recursos de OGU e do FGTS que visa financiar a construção de um milhão de moradias para famílias com renda de 0 a 10 salários mínimos e está respaldado pelas Medidas provisórias 459/2009 e 460/2009 convertidas na Lei 11.197 de 07/07/2009.



O MCMV é um programa federal de enfrentamento à crise global e que visa reativar a economia gerando empregos e movimentando a cadeia produtiva da construção civil e como efeito complementar atacar o problema da moradia. O programa destina recursos substanciais para a construção de novas moradias pelas empreiteiras e amplia o subsídio para faixas de renda que não necessitam do mesmo. Também destina R\$ 500 milhões para entidades sem fins lucrativos através do FDS. O MCMV não leva em conta o aspecto fundiário e pode resultar na criação de novos conjuntos habitacionais nas periferias das cidades aonde o custo da terra urbanizada é menor. Na MP 459 e na lei 11.977 foi inserido um capítulo de regularização fundiária que melhora o programa desde o ponto de vista de sua abrangência. Estudos recentes deixam claro que para a faixa de 0 a 3 salários mínimos se for atingida a meta de 400.000 moradias estaria zerando somente 6% do déficit acumulado . De qualquer forma deu enorme visibilidade ao tema da moradia no país, consolida o direito do subsídio para baixa renda e contribui para o apoio da sociedade à campanha pela PEC da Moradia Digna. A demanda para o cadastramento na PMI aumentou consideravelmente após o anúncio do programa nos meios de comunicação e está adequando sua abordagem ao novo programa. O Programa MCMV está respaldado por medidas provisórias, lei, instruções normativas, portarias, resoluções e decretos presidenciais que garantem o seu funcionamento; um resumo segue a continuação e a integra em anexo. Nas estratégias de ação o PLHIS definirá a forma da PMI viabilizar o Programa no Município.

Anexos MCMV

1. MP 459 – de 25/03/2009, cria o MCMV, os programas PNHU e PNHR Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida -PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências.
2. MP 460 de 30/03/2009, nova redação de artigo da lei 10.931 de 02/08/2004 sobre tratamento tributário. Dá nova redação aos arts. 4º e 8º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que tratam de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida -PMCMV, atribui à Agência Nacional de Telecomunicações – ANATEL as atribuições de apurar, constituir, fiscalizar e



arrecadar a Contribuição para o Fomento da Radiodifusão Pública, e dá outras providências.

3. Lei 11.197 de 07/07/2009, conversão da MP 459. Conversão da Medida Provisória nº 459, de 2009 Mensagem de veto Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.
4. Decreto presidencial 6819 de 13/04/2009, define os programas PNHU e PNHR a forma de distribuir os recursos entre unidades da Federação, as subvenções da União para o FAR, FDS e BNDES. Regulamenta as Seções II, III e IV do Capítulo I da Medida Provisória no 459, de 25 de março de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida -PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências.
5. Instrução Normativa 12 de 06/04/2009 do MC, sobre o orçamento operacional do FGTS. Dispõe sobre o Orçamento Operacional e Financeiro do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço -FGTS, para o exercício de 2009.
6. Instrução Normativa 13 de 06/04/2009, que regulamenta a concessão de descontos a pessoas físicas. Dá nova redação ao item 6, do Anexo, da Instrução Normativa nº 34, de 30 de junho de 2008, do Ministério das Cidades, que regulamenta a concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas.
7. Decreto presidencial 6.820 de 13/04/2009, sobre o Comitê de Participação no Fundo Garantidor da Habitação Popular. Dispõe sobre a composição e as competências do Comitê de Participação no Fundo Garantidor da Habitação Popular -CPF GHab e sobre a forma de integralização de cotas no Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab.



8. Instrução Normativa 34 de 27/04/2009, da Secretaria da Receita Federal sobre tributação de transações imobiliárias.
9. Resolução do Conama 412 de 13/05/2009, estabelece critérios e diretrizes para o licenciamento ambiental de novos empreendimentos destinados à construção de HIS.
10. Instrução Normativa 22 de 14/05/2009, sobre o orçamento operacional do FGTS. Dispõe sobre o Orçamento Operacional e Financeiro do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço -FGTS, para o exercício de 2009.
11. Resolução 141 do Conselho Curador do FDS de 10/06/2009, cria o Programa Habitacional Popular –MCMV para aplicação dos recursos de FDS. Regulamenta a utilização de recursos da União previstos no Art. 17 da MP nº 459, de 25 de março de 2009, e no Art. 16 do Decreto nº 6.819 de 13 de abril de 2009, criando o Programa Habitacional Popular – Entidades – Minha Casa, Minha Vida voltado ao atendimento das necessidades habitacionais de famílias de baixa renda, organizadas em cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos.

10.1.11 PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

O PAC – Programa de Aceleração do Crescimento é um programa do governo federal que objetiva investimento em infra-estrutura que, aliado a medidas econômicas, visa estimular os setores produtivos e, ao mesmo tempo, levar benefícios sociais para todas as regiões do país. Tem como objetivos a aceleração do crescimento econômico; o aumento do emprego e a melhoria das condições de vida da população. Os agentes envolvidos são o ministério das cidades (gestor), a Caixa Econômica Federal (operador), o município – secretarias (proponente) e os beneficiários.



10.2 Programas e recursos – Esfera estadual

Em Santa Catarina, o Programa Estadual Nossa Casa da COHAB/SC atende as famílias através de sete modalidades:

1. Lotes com infra-estrutura;
2. Conjuntos habitacionais;
3. Unidades isoladas;
4. Auto construção e mutirão comunitário;
5. Reurbanização de áreas degradadas;
6. Cesta básica de materiais de construção;
7. Construção de casa ofício.

10.2.1 Programa Nova Casa

O Programa Nova Casa - PSH (Programa de Subsídio Habitacional) pode ser acessado pelas Prefeituras e trabalha com duas modalidades, com projetos padrões da COHAB-SC e com projeto próprio. No caso dos projetos padrões da COHAB-SC existem 3 tipologias de casas de alvenaria e 3 tipologias de casas de madeira. Em anexo informação disponível no site da COHAB-SC com procedimentos para habilitação e aprovação de projetos.

Tabela 50: Produção habitacional segundo as fontes de recursos

Programas	Recursos	Nº de unidades
Conjuntos Habitacionais	FGTS (BNH/CEF)/FEHAP (GOVERNO DO ESTADO)	31.337
Mutirão Habitação – (1984/85)	BNH/SUDESUL/LADESC/COHAB-SC	3.808
Mutirão Habitacional	SEHAC/COHAB-SC/PREFEITURAS	4.860
Unidades isoladas		
BNH/CEF	BNH/CEF	3.418
Contrato Prefeituras/1995	FEHAP	1.213
Contrato Prefeituras/1996	FEHAP	2.398
Contrato Prefeituras/1997	FEHAP	137
Contrato Prefeituras/1999	FEHAP	40
Individuais (COHAB/SC)	FEHAP/COHAB-SC	595
Contrato Prefeituras/2000	FEHAP	41
Contrato Prefeituras/2001	COHAB-SC/PREFEITURAS	63
Contrato Prefeituras/2002	COHAB-SC/PREFEITURAS	146
Unidades isoladas trava-bloco	GOVERNO DO ESTADO	1.180
Moradias populares	GOVERNO DO ESTADO	1.916
Regularização sub-habitações	GOVERNO DO ESTADO	1.484
Pró-moradia	FGTS/CEF/PREFEITURA/GOVERNO DO ESTADO	1.285
Habitar-Brasil/1996	MPO/FGTS/CEF/PREFEITURAS/GOV. DO ESTADO	914



Habitar-Brasil/1997	MPO/FGTS/CEF/PREFEITURAS/GOV. DO ESTADO	1.799
Habitar-Brasil/1998	MPO/FGTS/CEF/PREFEITURAS/GOV. DO ESTADO	615
Programa Nova Casa (2003/2009)	PSH-CAIXA/COHAB/PREFEITURAS/FNHIS/	7.303
- Kit Casa de Madeira	PROTOCOLO DE INTENÇÕES COHAB/SC, MP/SC	88
TOTAL:		64.640

Fonte: MCIDADES 2007

A base do Programa Nova Casa é a busca de soluções para a problemática habitacional, com ações que atendam a geração de empregos, o desenvolvimento da produção, de acordo com as necessidades de cada localidade. Na verdade, este programa vai além da questão física ou construtiva simplesmente.

Ele tem como principal objetivo a verdadeira inclusão social das famílias atendidas. A estratégia de ação está pautada na parceria com a comunidade e instituições governamentais e não governamentais. Assim, a articulação de recursos institucionais, humanos, financeiros e solidários é uma condição básica para o desenvolvimento das ações a serem empreendidas.

O foco principal do Programa é o atendimento de famílias de renda mais baixa, homem do campo, pessoas da cidade e suas famílias, servidores públicos e idosos com mais de 60 anos.

Segundo o art. 2º da lei complementar 422 de 25 de agosto de 2008, o *Programa de Habitação Popular - NOVA CASA* atenderá a famílias cuja renda não exceda a doze salários mínimos mensais, priorizando aquelas com rendimento máximo de três salários mínimos e seus recursos serão aplicados nas seguintes ações:

- Construção, aquisição, ampliação, reforma, recuperação, locação social e arrendamento de unidades habitacionais isoladas ou de conjuntos habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- Obras de infra-estrutura e equipamentos comunitários, associados à melhoria das condições de habitabilidade na área rural e urbana;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de moradias;
- Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- Urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;



- Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- Pesquisa, estudos e elaboração de projetos habitacionais;
- Assistência técnica a órgãos e entidades do poder público e sociedade civil, nos assuntos afetos à área habitacional;
- Promoção e realização de seminários, treinamentos e capacitação de técnicos de órgãos e entidades do poder público e da sociedade civil e promoção e realização de eventos específicos da área da habitação;
- Monitoramento e avaliação sistemática das ações e projetos implantados, com todos os parceiros envolvidos, institucionais e comunitários;
- Custeio e reaparelhamento da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC; e
- Outros programas de intervenção na forma aprovada pelo Conselho Gestor do Fundo de Habitação Popular do Estado de Santa Catarina.

10.2.2 Habitação rural

Têm como objetivo atender ao homem do campo em suas diversas necessidades, principalmente a geração de renda.

Moradia rural (construção, reforma e ampliação): além de soluções habitacionais, esta ação tem como objetivo a melhoria da qualidade de vida e a preservação do meio ambiente. O agricultor gerencia e contrata os recursos para a edificação de sua moradia (autogestão). A renda familiar não pode exceder a 12 salários mínimos.

- *Vila rural*: por meio desta ação, terrenos são disponibilizados pelas prefeituras a trabalhadores rurais volantes (bóias-frias). O objetivo é integrar o trabalhador ao meio em que vive, e a renda familiar não pode exceder a 3 salários mínimos.
- *Volta ao campo*: possibilita o retorno às áreas rurais de pessoas do campo que atualmente vivem em áreas urbanas, por meio de Moradias Rurais ou de Vilas Rurais. Os interessados deverão possuir renda familiar de até 3 salários mínimos.



10.2.3 Habitação urbana

O atendimento às pessoas da cidade e suas famílias será feito pela COHAB/SC através das seguintes modalidades:

- *Lotes com infraestrutura*: possibilita a aquisição de terreno para posterior construção àqueles que têm renda familiar de até 12 salários mínimos.
- *Conjuntos habitacionais*: disponibiliza casas ou apartamentos para interessados com renda familiar de até 12 salários mínimos.
- *Unidades isoladas*: financiamento para construção, aquisição da casa própria, para interessados com renda familiar de até 12 salários mínimos.
- *Autoconstrução e mutirão comunitário*: as famílias beneficiárias organizadas serão responsáveis pela elaboração e execução do projeto. Os interessados deverão possuir renda familiar de até 5 salários mínimos.
- *Reurbanização de áreas degradadas*: áreas de favelas ou ocupadas de maneira irregular serão recuperadas e regularizadas, em parceria com as prefeituras.
- *Cesta básica de materiais de construção*: linha de crédito para aquisição de material de construção para quem já possui terreno e deseja construir ou ampliar sua casa. É necessário renda familiar de até 5 salários mínimos.
- *Construção de casa ofício*: ação que visa ao financiamento de construções que integram ambiente de trabalho e moradia. Um dos objetivos desta ação é possibilitar o estabelecimento de negócios próprios. Os interessados devem possuir renda familiar de até 12 salários mínimos.

10.2.4 Atendimento ao servidor público

Ação voltada aos servidores públicos, cujo principal objetivo é financiar a construção ou aquisição de habitações, coletiva ou individualmente. Em um primeiro momento, serão atendidos os servidores provenientes do executivo, ativos ou inativos do Estado.



1. Modalidades de atendimento

O servidor público pode participar de qualquer modalidade do Programa Habitacional Estadual aqui apresentadas.

2. Procedimentos

- Cadastrar-se através do site oficial da COHAB/SC.
- Depois de feito o cadastro, a COHAB/SC avaliará as preferências quanto ao projeto habitacional e recursos existentes para a execução do empreendimento.
- Posteriormente, a COHAB/SC entrará em contato com o candidato para orientá-lo quanto aos documentos necessários para ingresso na modalidade de atendimento desejada.
- O pagamento ocorrerá por meio de desconto em folha, não devendo exceder a 20% da renda familiar.

10.2.5 Atendimento ao idoso

Tem como objetivo possibilitar o usufruto de moradia às pessoas idosas (com mais de 60 anos), permitindo as adequações arquitetônicas, contratuais e financeiras compatíveis à sua condição física e etária.

A idéia é destinar ao idoso, que viva em áreas urbanas ou rurais, unidades nos empreendimentos habitacionais, possibilitando ao mesmo o acesso à habitação popular, em regime de comodato ou locação, ou na forma de concessão remunerada de uso, custo a ser assumido pelo poder público estadual/municipal ou por voluntário (pessoa física ou jurídica) da comunidade.

Para dar visibilidade ao objetivo, definiu-se, em um primeiro momento, o percentual de 5% de destinação de habitações populares, produzidas com recursos do Fundo Estadual de Habitação, ao idoso (pessoa com mais de 60 anos), de forma a permitir o usufruto de moradia.



Tabela 51: Histórico da Gestão Atual - Resumo Geral (2003/2010*)

Obras e projetos (Situação)	Nº unidades	Valor do investimento (R\$)		
		CEF (FGTS)	Governo do Estado	
			Contratado	Realizado
Obras concluídas	8.724	73.989,44	57.357.451,79	56.068.266,27
Obras em execução	1.920		17.815.563,64	4.688.786,40
Obras em contratação	1.236		11.643.274,41	
TOTAL	11.880**	73.989,44	86.816.289,84	60.757.052,67

Fonte: COHAB/SC (2010)

* Levantamento realizado em agosto de 2010.

** Mais 1.595 habitações construídas por Prefeituras Municipais, com apoio técnico da COHAB/SC na elaboração e apresentação de projetos a entidades financiadoras.

10.3 Programas e recursos – esfera municipal

Atualmente não existe, no âmbito do município, projeto específico que disponibilize recursos para intervir na questão habitacional. Não existe dotação orçamentária e tampouco capacidade institucional para elaborar projetos visando a qualificação dos assentamentos precários existentes e/ou a construção de novas unidades habitacionais.

Em Ituporanga, o PLHIS deverá avaliar os programas existentes e reformulá-los nas estratégias de ação levando em conta os programas federal e estadual. Não existe atualmente nenhum programa na esfera municipal para o atendimento das necessidades habitacionais, como o acesso à moradia popular, terreno e infra-estrutura para a construção de habitação a pessoas inscritas no programa e residentes no município há mais de três anos. A seguir apresentamos as formas de atendimento segundo as faixas de renda familiar.

**Fontes das Informações**

As informações são oriundas de pesquisas e levantamentos correntes do IBGE e dados de outras instituições, como Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas, Ministério da Educação e do Desporto - INEP/MEC; Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde, Ministério da Saúde - DATASUS/MS; Tribunal Superior Eleitoral - TSE; Banco Central do Brasil - BACEN/MF, Secretaria do Tesouro Nacional, Ministério da Fazenda - STN/MF e Departamento Nacional de Trânsito - DENATRAN/MJ.

Informações Estatísticas	Origem dos Dados
População e Domicílios - Censo 2000 com Divisão Territorial 2001	IBGE
Censo Agropecuário 2006	IBGE
Pesquisa Nacional de Saneamento Básico 2008	IBGE
Produto Interno Bruto dos Municípios 2007	IBGE
Serviços de Saúde 2005	IBGE
Morbidades Hospitalares 2009	DATASUS/MS
Ensino - matrículas, docentes e rede escolar 2009	INEP/MEC
Estatísticas do Registro Civil 2008	IBGE
Representação Política 2006	TSE
Pecuária 2008	IBGE
Lavoura Permanente 2009	IBGE
Lavoura Temporária 2009	IBGE
Produção Agrícola Municipal - Cereais, Leguminosas e Oleaginosas 2007	IBGE
Extração Vegetal e Silvicultura 2008	IBGE
Estatísticas do Cadastro Central de Empresas 2008	IBGE
Instituições Financeiras 2009	BACEN/MF
Finanças Públicas 2008	STN/MF
Frota 2009	DENATRAN/MJ
Mapa de Pobreza e Desigualdade - Municípios Brasileiros 2003	IBGE



PARTE 02

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – PLHIS/ITUPORANGA



1. INTRODUÇÃO

As estratégias de ação que serão apresentadas buscam solucionar - ou ao menos diminuir drasticamente - o problema habitacional de Ituporanga que foi apresentado na primeira parte deste documento, intitulado “*Diagnóstico habitacional de Ituporanga*”.

Se o diagnóstico buscou compreender o problema da habitação de interesse social de Ituporanga em seu sentido mais amplo - abarcando conceitos como o acesso regularizado à terra, habitação, infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos, promovendo condições dignas de moradia e o cumprimento da função social da propriedade – as estratégias de ação prevêm uma reorganização profunda na forma de tratar a habitação no âmbito do poder público municipal, de forma a consolidar instrumentos de planejamento e gestão capazes de modificar a dinâmica desigual de estruturação da cidade, à partir de ações efetivas imediatas e de médio prazo.

A aproximação da realidade habitacional do município dada pelo diagnóstico (a precisão absoluta não é possível devido a fatores diversos, mas, sobretudo à própria dinâmica da cidade) é o resultado de um processo complexo de análise que aborda conjuntamente seus aspectos quantitativos e qualitativos. A participação social neste processo foi importante não somente para validar os números e estatísticas de estudos “científicos”, mas principalmente para oferecer à população condições de discutir coletivamente possíveis pistas de intervenção, de amadurecer as prioridades e de consolidar um senso crítico de participação cidadã e de controle social sobre as ações do poder público municipal.

Nesta etapa, o trabalho da consultoria foi o de organizar todas as contribuições em uma estrutura lógica e de traduzir as sugestões e propostas em instrumentos concretos. Por mais cuidado e escrúpulos que a equipe técnica tenha tido no tratamento das informações e na elaboração do PLHIS, este trabalho intermediário restará sempre uma interpretação. Por isso, antes de elaborarmos a versão final, foi apresentada uma versão preliminar que foi analisada e aprovada.



O PLHIS – Ituporanga está fundamentado nas disposições da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), das Medidas Provisórias nº 2.220/01 e nº 2.212/01, Lei nº 11.124/05, que institui o Sistema Nacional de Habitação, da Lei Orgânica Municipal e das diretrizes de política urbana expressas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU).

Estes diferentes marcos regulatórios condicionam um conteúdo mínimo ao PLHIS: os princípios e conceitos sobre moradia digna, em seus múltiplos aspectos, que devem balizar um entendimento comum a todos os agentes que serão responsáveis por sua implantação. Do ponto de vista físico, o PLHIS deve oferecer soluções que primem não somente por valores como conforto e segurança, mas também da disposição de condições adequadas de saneamento ambiental, mobilidade e acesso fácil a equipamentos e serviços urbanos e sociais. Existe também a compreensão de que a segurança jurídica é essencial, baseada na regularização fundiária e urbanística. A moradia digna deve ser entendida como um vetor de inclusão e diminuição das disparidades sócio espaciais no território da cidade, requerendo padrões urbanísticos e arquitetônicos compatíveis com a cultura local e garantindo identidade com o meio onde se insere.

Na perspectiva de priorizar o segmento social onde se concentra o déficit, a política define Habitação de Interesse Social (HIS) como aquela destinada à população com renda familiar de até três salários mínimos, podendo, em casos excepcionais, chegar à população com até seis salários mínimos. A responsabilidade pela sua promoção deve ser do poder público ou deve contar com sua expressa anuência.

Os instrumentos concretos de ação, neste plano, são chamados de ações estratégicas. Para dar conta da diversidade e complexidade de problemas a enfrentar, elencados no diagnóstico, estas ações estratégicas estão divididas em quatro linhas programáticas: (1) Linha programática institucional, que tratará exclusivamente de ações de desenvolvimento da estrutura institucional do município (estrutura administrativa, fundos, recursos financeiros, humanos, físicos e materiais), de forma a criar condições para o enfrentamento adequado do problema habitacional; (2) linha programática normativa, que tratará de ações pertinentes ao marco regulatório existente no nível municipal, o que tange as leis pertinentes à questão habitacional, notadamente o Plano Diretor, a Legislação Ambiental, Urbanística e Edilícia; (3) Linha Programática de Produção de Novas Moradias, para o enfrentamento do déficit



habitacional quantitativo, ou seja, o número de novas casas a serem construídas para atender à demanda existente em Ituporanga; e (4) Linha Programática de Adequação Habitacional, que tratará exclusivamente do déficit qualitativo, ou seja, de melhoria /ou adequação das moradias existentes.

Por mais que o discurso da participação social, do direito à cidade e da universalização da moradia digna seja em certos momentos distante da realidade concreta, estes princípios e valores devem estar contidos na base das diversas ações empreendidas pelo poder público nas diferentes esferas. Mesmo que o resultado destas ações seja sempre parcial, será o acúmulo de experiência adquirida, a mobilização gradual da população, a tomada de consciência por parte dos atores envolvidos – sobretudo no plano político - e de coerência entre as ações empreendidas, que poderá construir um cenário futuro de melhora substancial das condições de vida da população urbana brasileira.



2. O CONTEXTO DO PLHIS DE ITUPORANGA

Nas últimas décadas, o Brasil assistiu a um crescimento acelerado da população urbana e paralelamente a uma deterioração de suas condições de vida, particularmente os segmentos de baixa renda. As décadas de 30 e 40 representaram o início de um intenso processo de urbanização, fruto dos fluxos migratórios de famílias que deixaram o campo com destino às cidades em busca de melhores condições de vida. Entre as décadas de 40 e 90 a taxa da população urbana passou de 26,35% para 80%. A rapidez com que esse processo ocorreu teve como resultados uma série de novos fatores que passaram a compor o quadro de pobreza urbana observável em todas as grandes cidades brasileiras, chegando a afetar atualmente as regiões de médio porte.

Entre 1960 e 1990 houve um acréscimo de oitenta e cinco milhões de habitantes nas áreas urbanas. Parte significativa desse contingente não teve acesso aos serviços básicos de infraestrutura, moradias dignas, espaços de lazer comunitário, serviços de saúde e educação. Vinda da área rural e de cidades de menor porte, parcela significativa desses novos moradores teve como destino a ocupação de áreas degradadas, tais como favelas, cortiços, palafitas e loteamentos clandestinos, que, desvinculadas da cidade formal, localizam-se, em geral, na periferia das grandes cidades ou então nos antigos e deteriorados centros históricos. Calcula-se que nas duas maiores metrópoles brasileiras, São Paulo e Rio de Janeiro, a população que vive nesta situação-limite equivalha a quase 40% do total de moradores, ou seja, 4 milhões em São Paulo e 2 milhões no Rio.

Excluídos do mercado formal, esquecidos pelo poder público e pelos sistemas financeiros formais, os assentamentos irregulares se multiplicaram em terrenos frágeis ou em áreas não passíveis de urbanização, como encostas íngremes e áreas inundáveis, além de intensificar um processo de expansão e multiplicação de espaços periféricos sobre zonas rurais, desprovidas das infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos. Ausentes dos mapas e cadastros de prefeituras e concessionárias de serviços públicos, inexistentes nos registros de propriedade nos cartórios, esses assentamentos têm uma inserção no mínimo ambígua nas cidades onde se localizam.



Os anos 1980 marcaram uma nova era das políticas urbanas no Brasil. A elaboração da nova constituição de 1988 reforçou um longo processo de mobilização de diversos setores da sociedade civil organizada do país. Desta dinâmica surge o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), composto por diversas entidades que representam movimentos sociais, ONG's, universidades e institutos de pesquisa, como também os diversos domínios técnicos relacionados à planificação e gestão urbana. O MNRU adquiriu uma função estratégica no processo de democratização do país.

O MNRU construiu ao redor de si uma ideologia eminentemente progressista, que colocou em evidencia os principais problemas e injustiças encontradas nas cidades brasileiras, em particular os grandes centros urbanos: a dificuldade de acesso à terra, as desigualdades sócio-espaciais, a ação seletiva do poder público na implantação de infraestruturas, e o desequilíbrio, sobretudo ao que concerne a população pobre, dos instrumentos de planejamento e gestão existentes.

A Constituição Federal incluiu a moradia entre os direitos sociais mínimos, prevendo a promoção de programas de habitação e saneamento básico pelas três esferas do governo. Apesar do reconhecimento do caráter essencial da provisão de habitação e serviços urbanos adequados para a inclusão social e o combate à pobreza no país, as condições de moradia da população brasileira ainda são bastante precárias, sobretudo entre as camadas mais pobres.

A mobilização ao redor da MNRU produziu um projeto de emenda popular à Constituição de 1988 que, segundo SANTOS JR. (1996) foi sustentada por seis entidades e cerca de um milhão de assinaturas. Para o autor, a reforma urbana proposta no momento da Assembleia Constituinte consolida um conjunto de ideias amadurecidas pela sociedade brasileira desde a década de 1960. Estas ideias podem ser resumidas em quatro aspectos:

1. *A gestão democrática da cidade*, com o objetivo de alargar o sentido de cidadania e de controle social sobre as ações públicas;
2. *Mudança nas relações intergovernamentais e do governo com a sociedade civil*: a primeira através da descentralização da política urbana; e a segunda pela adoção de mecanismos visando à institucionalização da participação popular direta na gestão da cidade;



3. *Fortalecimento da regulação pública sobre o espaço urbano*, através da introdução de novas ferramentas de gestão: IPTU progressivo sobre a propriedade, usocapião individual e coletivo. Buscar estabelecer uma política fundiária coerente com os princípios da função social da terra e a repartição equilibrada das vantagens e desvantagens do processo de urbanização;
4. *Inversão das prioridades da política de investimentos*, buscando favorecer o conjunto da população e as necessidades dos segmentos sociais submetidos às desigualdades sociais extremas. É a compreensão de que a desigualdade social não é somente o resultado de uma repartição desigual do mercado de trabalho, mas também uma ação seletiva de acesso à cidade.

De GRAZIA (2003) coloca que os princípios fundamentais que orientam a Reforma Urbana desejada pelos movimentos sociais são as seguintes:

- *A função social da cidade e da propriedade*: o direito individual de propriedade deverá ser submetido ao interesse coletivo e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do espaço urbano;
- *Direito à cidade e à cidadania*: acesso universal às infraestruturas e serviços urbanos, bem como à condições de vida urbana e de equipamentos dignos de um lugar culturalmente rico e diversificado;
- *Gestão democrática da cidade*: a democratização dos modos de planificação, de produção, de exploração e de governar as cidades. Implantação de políticas públicas de controle e de participação social.

Estes valores trazidos pela reforma urbana vão iniciar um novo momento de discussão das questões urbanas e das políticas de habitação no Brasil. Estes princípios irão conduzir à uma reforma institucional radical realizada no nível federal, com a criação do “Ministério das Cidades” que iniciará uma séria de ações afirmativas de planejamento e gestão das questões urbanas. A aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) é a consequência maior deste processo. Ele busca oferecer ferramentas de intervenção na dinâmica de estruturação das cidades, através do reconhecimento dos setores informais da cidade e da



criação de mecanismos eficazes de coordenação das políticas urbanas nos diferentes níveis de governo (federal, estadual e municipal).

Os anos 2000 representaram, portanto, um período de intenso debate, no seio da sociedade civil, dos partidos e governos acerca do papel dos cidadãos e suas organizações na gestão da cidade. Além disso, foram anos de avanços institucionais no campo do direito à moradia, do direito à cidade, do fortalecimento jurídico da noção de função social da propriedade e do reconhecimento dos direitos de posse. Esse movimento teve grande impulso com a reestruturação de um movimento pela reforma urbana e a constituição de um fórum desde o período da Constituinte que agregou movimentos sociais e populares a setores técnicos e acadêmicos da área de políticas urbanas.

Práticas de participação popular e controle social das políticas e do orçamento público foram experimentados em nível local em várias cidades do país, de tal forma que a noção de construção de políticas como tarefa de uma esfera pública não restrita ao campo da representação parlamentar foi progressivamente adentrando a prática e agenda de governos, nos diferentes níveis. Experiências de orçamento participativo, conselhos gestores e de programas autogestionários marcam um novo modo de atuação tanto dos gestores quanto da sociedade civil organizada (movimentos sociais, ONGs, sindicatos).

Em 2005, o Ministério das Cidades propõe o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), projeto aprovado através da lei 11.124. O principal objetivo deste sistema é o de oferecer instrumentos eficazes de ação na área habitacional, através da integração e articulação entre os programas e ações habitacionais das três esferas de governo: União, Estados e Municípios. Estas esferas devem estabelecer uma atuação conjunta, observando o estabelecimento de metas pactuadas, a criação de mecanismos financeiros articulados e duradouros e, sobretudo, o equacionamento do déficit habitacional.

Neste processo cada município brasileiro, para ter acesso aos recursos provenientes do governo federal, deverá voluntariamente inserir-se no SNHIS. Para a inserção neste sistema, três requisitos são obrigatórios: (1) a criação de um Conselho de Habitação, responsável por gerir a questão habitacional no município; (2) a criação de um fundo municipal para a habitação de interesse social, responsável por concentrar todos os recursos a serem aplicados na habitação no nível municipal; e (3) elaboração de um Plano de Habitação de Interesse



Social – PLHIS. Ituporanga está nesta terceira etapa, tendo cumprido já as duas experiências anteriores.

O atual momento de discussão da situação habitacional em Ituporanga é o resultado de um longo processo de reflexão e amadurecimento de ações realizadas em nível nacional, nas mais diversas cidades e esferas políticas. Sua metodologia de elaboração e seu conteúdo refletem, portanto, os objetivos e princípios da reforma urbana apresentados anteriormente. Os valores de justiça social, de participação cidadã, de direito indiscriminado à cidade - e de democratização do seu processo de planejamento e gestão - são a base e essência do presente documento.



3. A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO: UM NOVO MARCO INSTITUCIONAL

O ano de 2003 marca um novo momento da questão habitacional no Brasil. É o início da elaboração da Política Nacional de Habitação (PNH), que tem como objetivo maior a organização de uma nova estrutura institucional com a finalidade de fazer valer o princípio constitucional do direito universal à habitação e aos serviços urbanos básicos. A base deste novo arranjo e das ações decorrentes é a inversão das prioridades no investimento em habitação, focalizando esforços para a inserção dos segmentos sociais privados do direito à cidade.

É baseado nos princípios contidos na PNH que a Prefeitura de Ituporanga, com o apoio da consultoria especializada, elabora o seu PLHIS. A idéia de articulação entre os diferentes entes federativos: municípios, estados e federação – princípio base do SNHIS - só é válida se suas diferentes políticas estiverem articuladas entre si através da coerência e complementaridade entre os seus diferentes elementos constituintes: princípios, objetivos e ações estratégicas. É esta articulação que poderá fazer com que as ações empreendidas frutifiquem bons resultados.

Neste sentido, apresentamos nos tópicos a seguir, os elementos bases da PNH. Assim será possível traçar um paralelo entre o conteúdo destes diferentes instrumentos.

3.1 Diretrizes da Política Nacional de Habitação

O princípio-base da PNH é a articulação entre os três níveis de governo, através de ações conjuntas e complementares de enfrentamento da questão da moradia. Esta articulação passa necessariamente pela definição de prioridades comuns, de ações e projetos conjuntos, mas, sobretudo no estabelecimento de um sistema capaz de tornar claras, coerentes e perenes as ações empreendidas no domínio da habitação do país.

Na estruturação do SNH, cada ente federativo deve observar os princípios universais e abrangentes que regem a PNH, com destaque para as seguintes premissas:

- Universalizar o acesso à moradia digna;



- Promover a urbanização, regularização e inserção dos assentamentos precários à cidade;
- Fortalecer o papel do Estado na gestão da PNH e na regulação dos agentes privados;
- Tornar a questão habitacional uma prioridade nacional, integrando, articulando e mobilizando os diferentes níveis de governo e fontes;
- Democratizar o acesso à terra urbanizada e ao mercado secundário de imóveis;
- Ampliar a produtividade e melhorar a qualidade na produção habitacional; e
- Incentivar a geração de empregos e renda, dinamizando a economia.

3.2 Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS

A PNH propõe a divisão do Sistema Nacional de Habitação em dois subsistemas de habitação: de mercado e de interesse social. O Sistema Nacional de Habitação de mercado é destinado à parcela da população que apresenta condições financeiras para resolver seu problema de moradia no mercado privado, ou seja, através da aquisição regular de imóveis (terrenos, casas, apartamentos, materiais de construção).

Já o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) é direcionado à parcela da população incapaz de acessar o mercado privado e que por isso necessita de incentivos técnicos, financeiros e regulatórios por parte do poder público para solucionar o seu problema de onde e como morar. Desta forma, o SNHIS é destinado prioritariamente às demandas por habitação dos segmentos mais carentes da população – aquela que possui renda inferior 3 salários mínimos.

O objetivo básico desta divisão é evitar que classes com condições de ser atendida pelo mercado se apropriem dos recursos subsidiados, como tradicionalmente ocorre normalmente nas ações públicas em habitação. Desde as políticas do Banco Nacional de Habitação, até as mais recentes linhas de financiamento habitacional, foram poucos os recursos que realmente atenderam a população de baixa renda, na qual se concentra cerca de 90% do déficit habitacional.

O SNHIS foi aprovado em junho de 2005 através de lei nº 11.124. A base desta lei está na criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e de um Conselho Gestor deste fundo. Podemos dizer que estas conquistas recentes são o resultado de anos de lutas de



movimentos populares pelo direito à moradia, como aquele que resultou na entrega de um projeto de lei de iniciativa popular assinado por mais de um milhão de pessoas, no ano de 1991.

Como dito anteriormente, o SNHIS fundamenta-se na articulação dos diversos agentes - públicos e privados, mas também dos diferentes níveis de governo. Outro elemento importante do SNHIS é a compreensão de que a solução do déficit habitacional só poderá ser alcançado a partir da consolidação de linhas de financiamento perenes e estáveis e da junção de recursos onerosos e não-onerosos de financiamento habitacional.

O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o seu conselho gestor já foram instalados. O Plano Nacional de Habitação também já tem suas linhas gerais definidas, restando ao restante dos entes federativos (Estados e Municípios) findarem suas obrigações, ou seja enviar ao poder legislativo o projeto de lei para criação de um Fundo e de um Conselho Estadual ou Municipal de Habitação e elaborar o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Em Ituporanga as duas primeiras obrigações foram formalmente cumpridas, restando, no entanto consolidar e efetivar a atuação do Conselho de Habitação da cidade e o recém-criado Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. Acreditamos que a partir da aprovação do presente plano, última obrigação restante, o município de Ituporanga estará apto à enfrentar o seu problema habitacional, na perspectiva de planejar e gerir - à curto, médio e longo prazo - suas ações no domínio da habitação.

3.3 APNH e o impacto nos investimentos habitacionais

A nova Política Nacional de Habitação modifica substancialmente a lógica de financiamento do setor habitacional, sobretudo no que se refere ao sistema destinado à habitação de interesse social. Novas linhas de financiamento e o acréscimo consistente de recursos públicos, a ampliação de subsídios destinados à população de baixa renda, além da procura por ampliação na captação de recursos de mercado é responsável por um reaquecimento do setor da construção civil no país, nas mais diversas regiões de seu território.



Se junta a isso medidas tomadas pelo poder público federal de desoneração do ramo da construção civil, de estímulo ao crédito imobiliário, além da melhoria do cenário macroeconômico, o que gerou um contexto favorável para a dinamização da produção habitacional no país.

Desde 2004 o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) aumentou significativamente os recursos destinados ao financiamento da moradia de interesse social (em 2009 o FGTS previa cerca de 15 bilhões de reais para a habitação em suas diversas modalidades). Além disso, recursos de origem orçamentária – que fazem parte do Orçamento Geral de União (OGU) – destinam cerca de 1 bilhão de reais por ano ao FNHIS.

Mas no que se refere ao Subsistema de Interesse Social, o grande salto ocorreu com a Resolução 460/2005 do Conselho Curador do FGTS, que tornou possível uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais, montante que, em 2006 e 2007 atingiu 1,8 bilhões de reais anuais. Com esses subsídios e outras alterações nos programas existentes foi possível ampliar o atendimento à faixa de renda mais baixa, na qual o déficit se concentra, e, ao mesmo tempo, impulsionar grande parte dos projetos de habitação promovidos pelos estados e municípios, iniciados nos anos recentes.

Finalmente, é necessário citar o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), anunciado em 2007 como um grande programa de desenvolvimento em diferentes áreas (energia, rodovias, portos, saneamento e habitação), capaz de alterar parcialmente a rígida política de contenção de investimentos que vigorou no país desde os anos 80.

Embora boa parte dos seus recursos esteja destinada às obras de infraestrutura para a produção, os setores de habitação e saneamento foram privilegiados, recebendo montantes de aplicações para a urbanização de assentamentos precários, ação que está necessariamente sob a responsabilidade do poder público. Calcula-se que, nos quatro anos do segundo mandato do atual governo, cerca de 11 bilhões de reais serão destinados ao setor da habitação, sobretudo nas grandes regiões metropolitanas.

Cabe ressaltar que o aporte de recursos não resolverá sozinho o problema da habitação no país. Se por um lado este investimento resulta no reaquecimento do setor da construção civil, por outro lado, se as medidas de intervenção concreta não vierem acompanhadas de ações de



desenvolvimento institucional e de capacitação dos recursos humanos existentes, o atual cenário de baixa capacidade administrativa poderá fazer com que todo o dinheiro investido tenha resultados limitados e tímidos em relação ao atual cenário e as perspectivas contidas na PHN.

Por isso é essencial que o município de Ituporanga se organize a partir deste cenário favorável. A dinâmica de crescimento da cidade aliada à um cenário de inércia administrativa poderá gerar conseqüências graves e um cenário futuro de dificuldades no setor da habitação. Os recursos estão disponíveis e cabe ao poder público e à sociedade local saber aproveitá-los de forma a transformar a oportunidade em resultados concretos. Por isso a consolidação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, do Conselho Gestor deste fundo e a aprovação de um PLHIS adequado à realidade local são elementos estratégicos para o futuro de Ituporanga.



4. PRINCÍPIOS DO PLHIS – ITUPORANGA

No PLHIS, os princípios formam a base que sustenta todo o seu conteúdo e que direcionam as decisões tomadas, as ações estratégicas a serem empreendidas e dão balizamento a todo o processo de acompanhamento, gestão e avaliação do PLHIS. Para ser coerente, o PLHIS deve construir uma cadeia lógica que une os princípios aos objetivos, os objetivos às ações estratégicas e as ações estratégicas aos resultados esperados. Mas a todo o momento deve-se verificar se existe uma correspondência entre os objetivos e os princípios, entre as ações estratégicas e os princípios e, principalmente, entre os resultados esperados e os princípios.

Por isso é importante que os princípios sejam discutidos, amadurecidos e acordados coletivamente. Se os princípios não são coerentes entre si e, principalmente, coerentes com a realidade de Ituporanga, é previsível que o resultado das ações do PLHIS seja também descolado da necessidade real do município.

Os princípios não compõem a parte pragmática do plano, ou seja, não resultam diretamente em ações concretas, mas são tão importantes quanto. Sua importância só se manifesta quando são verdadeiramente assumidos, ultrapassando o caráter puramente demagógico que muitas vezes assumem. Em Ituporanga, o PLHIS possui como princípios:

- *A garantia à moradia digna como direito universal e fator de inclusão social, através de ações organizadas que permitam a reestruturação física dos assentamentos e a qualificação das condições de habitabilidade e integração sócio-espacial entre os diversos espaços da cidade;*
- *A responsabilização mútua pelo atendimento das demandas habitacionais, através da consolidação de condições institucionais para o planejamento e gestão da habitação em Ituporanga e da articulação de suas ações às esferas estadual e federal - bem como aos demais segmentos e atores sociais que possam concorrer com sua efetivação.*



- *A gestão democrática das ações governamentais em habitação* através da consolidação de processos de discussão coletiva e de decisão pactuada;
- *A função social da cidade e da propriedade e a garantia do direito à cidade* a todas as faixas de renda, possibilitando o acesso a terra urbanizada, serviços públicos essenciais e equipamentos sociais básicos;



5. OBJETIVOS DO PLHIS – ITUPORANGA

Um objetivo é uma meta a perseguir. Se os princípios dizem o “como fazer”, os objetivos dizem “aonde queremos chegar”. No PLHIS – Ituporanga, para existir coerência entre os objetivos do plano e os princípios previamente estabelecidos, é preciso que estes trabalhem simultaneamente os aspectos administrativos, políticos, financeiros e legais. Os objetivos são separados em dois grupos: (1) o objetivo principal, ou seja, a grande meta a ser perseguida; e (2) os objetivos específicos, que são um desencadeamento do objetivo principal. Os objetivos específicos devem concorrer à realização do objetivo principal, ou seja, trabalhar de maneira complementar para a consecução do objetivo primeiro do plano.

O PLHIS – Ituporanga tem como objetivo principal a promoção **de melhoria das condições de moradia de sua população**, sobretudo os segmentos de baixa renda tradicionalmente excluídos do mercado formal e das ações do poder público. Este objetivo é, portanto, coerente com a Constituição Federal de 1988 - que considera a habitação um direito básico do cidadão -, com o Estatuto da Cidade - que estabelece a função social da propriedade, e com os princípios da Política Nacional de Habitação, que preconiza a inclusão social, a gestão participativa e democrática como a base na definição da agenda e das ações do poder público em habitação. Como objetivos específicos, o PLHIS – Ituporanga apresenta:

- Incentivar a implantação de novos marcos regulatórios e dos instrumentos jurídicos relacionados à habitação de interesse social contidos no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor Municipal;
- Incentivar a consolidação de instrumentos de gestão do PLHIS no âmbito municipal, notadamente o Conselho Municipal de Habitação;
- Incentivar a consolidação do Fundo Municipal de Habitação através da criação de condições para o aporte contínuo de recursos proveniente das três esferas do governo, segundo princípio contido no Plano Nacional de Habitação e no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS);



- Incentivar a estruturação de um setor responsável pela habitação na administração pública municipal, através de ações de capacitação do corpo técnico e criação de condições logística para o desenvolvimento das ações necessárias;
- Priorizar programas e projetos habitacionais para as famílias de baixa renda. Estes programas devem estar articulados aos programas existentes no âmbito federal e estadual, de forma a facilitar o afluxo de recursos e a perenidade das ações empreendidas;
- Incentivar o aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;
- Priorizar a utilização de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- Incentivar a recuperação e reutilização de áreas centrais, compreendendo os espaços e edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas, insalubres e deterioradas, bem como à melhoria dos espaços e serviços públicos, da acessibilidade e dos equipamentos comunitários;
- Utilizar prioritariamente o PLHIS como instrumento de apoio para a tomada de decisão do Conselho Gestor do FMHIS de Interesse Social - FMHIS;
- Adotar mecanismos de acompanhamento e avaliação e indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;



6. OS PROGRAMAS HABITACIONAIS – AÇÕES ESTRATÉGICAS

No PLHIS – Ituporanga, os programas habitacionais são compreendidos como instrumentos institucionais para que o poder público possa enfrentar o problema da moradia, na perspectiva de alcançar os objetivos traçados pela política nacional de habitação.

Conforme as orientações do Ministério das Cidades, os programas habitacionais municipais devem ser o resultado da articulação entre os diversos segmentos que constituem a sociedade local: poder público, iniciativa privada e organizações civis diversas, para que em regime de cooperação, as ações na área habitacionais sejam consistentes e contínuas e trabalhem, efetivamente, no sentido de resolver os problemas habitacionais de Ituporanga.

A base de proposição destes programas foram as propostas e prioridades estabelecidas durante a primeira etapa de construção do PLHIS, a etapa participação, onde a população de cada bairro do município discutiu os principais problemas da moradia e, em conjunto, buscou alternativas para solucioná-los. O trabalho da consultoria foi o de organizar estas propostas em uma estrutura lógica e buscar articular cada um dos programas propostos aos programas desenhados nas diretrizes do Plano Nacional e Estadual de Habitação de Interesse Social. Esta articulação é necessária por dois motivos principais: (1) possibilitar a articulação entre as ações empreendidas nas diferentes esferas do poder público, em consonância com o princípio básico do SNHIS; e (2) proporcionar ao município a alocação de recursos permanentes, através da inserção de programas municipais em linhas de financiamento já existentes e consolidadas.

Neste sentido, podemos afirmar que os programas habitacionais aqui propostos foram concebidos a partir das especificidades locais, mas complementar às diretrizes e ações das outras esferas de governo.

Tendo por base o “Guia de Adesão para Estados e Municípios ao Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social” da Secretaria Nacional de Habitação (MCidades, 2005), as ações estratégicas e os programas habitacionais podem ser organizados em três grandes



linhas programáticas: institucional, normativa e provisão e adequação de habitação de interesse social. Em Ituporanga a última linha programática foi subdividida em duas: (1) linha programática de produção de novas unidades habitacionais – déficit quantitativo; e (2) Programa de Adequação Habitacional (déficit qualitativo). Cada uma destas linhas programáticas possui programas específicos, que em Ituporanga foram assim definidos:

- 1 *Linha Programática Institucional.* Possui nove programas relacionados, a saber: Estrutura Administrativa; Unidade Gestora Municipal; Conselho da Cidade; Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social; Recursos Humanos; Recursos Físicos e Materiais; Políticas de Controle Social; Avaliação e Monitoramento do PLHIS; e Cadastro Técnico Multifinalitário.
- 2 *Linha Programática Normativa,* que possui os seguintes programas inseridos: Programa Plano Diretor Participativo; Programa Legislação Edilícia e Urbanística; e Programa Legislação Ambiental;
- 3 *Linha Programática de Produção de Novas Unidades Habitacionais,* com dois programas: programas de produção de novas unidades habitacionais; e Programa de Banco de Projetos;
- 4 *Linha Programática de Adequação Habitacional,* com quatro programas relacionados: programa de urbanização de áreas de habitação de interesse social; programa de regularização fundiária de áreas ocupadas; programa de melhorias das condições de habitabilidade de moradias; e programa de atendimento a situações de risco por catástrofes naturais.

Antes de descrever as ações e programas habitacionais, ressalta-se que, mediante limitação financeira do Município em prover recursos para a realização de todas as ações do PLHIS, é necessária uma integração efetiva com as esferas de governo estadual e federal, onde deverá ocorrer uma divisão clara das atribuições. Somente com o repasse mais intenso e contínuo de recursos financeiros é que será possível o cumprimento dos objetivos e metas do PLHIS – Ituporanga. A seguir serão detalhadas cada uma destas linhas programáticas e seus respectivos programas.



A. Linha programática institucional

O diagnóstico elaborado e apresentado anteriormente enfatiza fragilidades na estrutura municipal para o enfrentamento da questão habitacional. O município de Ituporanga não apresenta uma estrutura administrativa consolidada, capaz de elaborar, gerir e operacionalizar políticas públicas habitacionais com as exigências do sistema proposto pelo Ministério das Cidades. O poder público municipal não tem incluído nas diretrizes que estabelecem políticas, fundos, ou programas referentes à administração municipal, o setor de habitação. O setor não recebe recursos específicos, não conta com estruturação administrativa ou capacidade técnica com objetivo exclusivo de executar ações relacionadas à habitação de interesse social.

A exclusão política do tema da habitação da estruturação administrativa e a falta de recursos à habitação, não permitiu que o município construísse um acervo físico, de equipamentos, de capacidades e corpo técnico para desenvolver atividades públicas ligadas à habitação.

Na *linha programática institucional* estão contidos os programas que apresentam como objetivos o fortalecimento e a modernização da administração pública, ou seja, o seu desenvolvimento institucional, de forma a tornar possível a implantação dos demais programas previstos no PLHIS. Esta é, portanto, a linha programática de base, tão importante quanto às outras, mas prioritária no que tange à aplicação do PLHIS, pois sem ela torna-se impossível o planejamento e gestão conseqüente do setor habitacional no município.

Para que Ituporanga possa usufruir dos recursos provenientes de outras esferas de governo, bem como consolidar suas próprias alternativas de financiamento, é necessário que na esfera local a habitação se transforme em uma prioridade de governo. A instalação de uma futura estrutura física técnica e administrativa terá que atuar de forma integrada a outros órgãos da administração e instituições para racionalizar recursos humanos e financeiros nas ações relacionadas a programas e projetos habitacionais, como: controle urbano; inserção das novas unidades e parcelamentos no cadastro fiscal; planejamento e organização do sistema de infraestrutura básica de mobilidade urbana, equipamentos e serviços públicos e encaminhamento de questões jurídicas relativas ao patrimônio público.



Por fim, o desenvolvimento institucional deverá implicar também: no aperfeiçoamento de rotinas internas da administração municipal; na padronização de procedimentos; a subtração de etapas burocráticas repetidas em diferentes órgãos públicos; na definição comum de etapas de acompanhamento, no planejamento e na gestão habitacional. A consolidação desses objetivos possibilitará a construção uma cultura e a formação de um acervo técnico e profissional capaz de responder as demandas habitacionais.

A.1 – Estrutura Administrativa

Hoje a habitação é tratada como um tema secundário em Ituporanga. Conseqüência imediata disso é que ela não aparece, na lei que rege a organização administrativa de prefeitura, como competência de nenhuma secretaria. Na prática, a habitação é responsabilidade da Secretaria de Saúde e Assistência Social, onde o departamento de Assistência Social, que hoje já acumula uma grande diversidade de funções, é também responsável por conduzir as ações no campo da habitação.

Do ponto de vista institucional, a ação mais importante é a estruturação de um órgão municipal de habitação, responsável pela gestão das políticas urbanas voltadas à habitacional. É, portanto, essencial a criação de uma secretaria municipal de habitação (ou órgão de igual importância na esfera do poder público municipal com acesso direto ao Gabinete do Prefeito), consolidando e aparelhando o setor municipal responsável pela habitação.

A criação deste órgão também se justifica pela reivindicação da comunidade local que solicita um órgão de referência no Poder Público Municipal.

Será competência da Secretaria Municipal de Habitação, em conjunto com o Conselho de Habitação, o planejamento, coordenação, execução, controle e avaliação das atividades da política de habitação do Município, visando principalmente criar acesso à população de baixa renda para obtenção de moradia, sendo através de criação de programas e projetos com esta finalidade, garantindo o aproveitamento da infraestrutura instalada e das edificações existentes, aproveitando os investimentos na habitação já realizados pela população de baixa renda, priorizando ações nas áreas de risco, integrando ações que visem ao atendimento de idosos e portadores de necessidades especiais, coibindo novas



ocupações por assentamentos habitacionais em áreas de preservação ambiental, incentivando a produção, pelo mercado, de moradias de padrão acessível aos grupos de renda média e baixa. Caberá exclusivamente ao Conselho de Habitação o gerenciamento do Fundo Municipal de Habitação.

O poder público municipal deve trabalhar, progressivamente, com a ideia de criar uma estrutura municipal que possa pensar a questão da habitação de forma autônoma, com espaço físico, equipamentos e equipe técnica qualificada, capaz de planejar e gerir o sistema habitacional municipal articulado com as esferas mais amplas do poder público.

Faz parte deste programa também ações para atender as necessidades logísticas do setor habitacional do município. A partir do momento da criação da estrutura administrativa do setor e da disponibilização de recursos humanos, será necessária a criação de condições de trabalho, a partir da disponibilização de espaço físico adequado e de recursos materiais, como mobiliário de escritório, equipamentos de informática, acessórios, softwares e periféricos necessários para o bom desempenho das atividades. Estão incluídos neste programa os materiais de consumo, ou seja, de manutenção dos equipamentos e serviços (materiais de escritório e de informática diversos).

São muitas as demandas e poucos os recursos municipais, o que dificulta a ação do gestor público. De maneira geral, nem sempre é possível que o gestor público consiga garantir recursos para aparelhar os órgãos municipais. Porém, sem condições de trabalho, fica mais difícil ainda a tarefa de atender bem a população, principalmente a de baixa renda, que muitas vezes tem que recorrer à Prefeitura.

Muitas políticas e ações governamentais pecam por não conceberem o impacto de novas estruturas à longo termo, ou seja, sem compreender que muitas vezes os custos de manutenção de uma estrutura vai muito além dos custos de sua implantação. Por isso é essencial dar assistência contínua ao novo setor de habitação do município, através da criação do programa de recursos físicos e materiais, de forma a otimizar os gastos iniciais de implantação da estrutura e de garantir o seu pleno funcionamento à longo termo.



Objetivo do Programa

- Constituir órgão responsável pela gestão habitacional no Município, como forma de garantir atenção à Habitação de Interesse Social.

Ações:

- Definição da equipe técnica mínima necessária para a implantação do setor de habitação no município. Priorização de técnicos afetos à área e de experiência comprovada no domínio da gestão e planejamento urbano no nível municipal, bem como com conhecimento da realidade habitacional dos diferentes bairros de Ituporanga;
- Caso necessário, a elaboração de concurso público para contratação de técnicos específicos para a área habitacional, como engenheiros, arquitetos, geógrafos, assistentes sociais, sociólogos, psicólogos, topógrafos, entre outros;
- Definição de competências e elaboração da respectiva lei;
- Encaminhamento à Câmara de Vereadores.
- Discussão preliminar da UGM com o gestor municipal, a fim de que sejam garantidos os espaços e equipamentos necessários para o pleno funcionamento do órgão municipal de habitação;
- Definição de espaço físico, mobiliário e equipamentos a serem relocados ou adquiridos;
- Instalação do órgão local de habitação.

Promotor

- Poder público municipal.

Fonte de Recursos

- Próprios municipais.

Público Alvo

- Gestão Pública Municipal.

Objetivo do Programa

- Dispor de recursos materiais para funcionamento do órgão de gestão habitacional do Município



A.2 – Unidade Gestora Municipal

Outro elemento importante para o desenvolvimento institucional de Ituporanga é a articulação entre os diferentes setores da administração pública municipal correlatos à habitação. Neste sentido, além de um órgão em nível de primeiro escalão para cuidar da habitação de interesse social no Município, é necessário concentrar esforços e articular as ações das diversas secretárias municipais, priorizando a habitação de interesse social na estrutura administrativa local.

Com esse entendimento, é fundamental a constituição de uma instância intragovernamental, coordenada pelo(a) titular do órgão de habitação municipal, composto pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e servidores das demais secretarias (Educação, Saúde, Assistência Social, Finanças, entre outros), que integrados, contribuirão para que o PLHIS se torne realidade.

Este órgão teria entre suas atribuições o detalhamento de programas e ações estabelecidas pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social, subsidiando as discussões temáticas e contribuindo para a elaboração dos termos de referências necessários para a consecução do PLHIS.

Objetivo do Programa

- Dispor de grupo de trabalho com servidores municipais e membros do Conselho Municipal de Habitação - CMH - para detalhamento dos programas e demais providências para implantação e monitoramento do PLHIS

Ações:

- Discussão interna para compreensão da estrutura administrativa e das competências em matéria de habitação no âmbito do poder público municipal;
- Definição dos servidores participantes, principalmente envolvendo planejamento, habitação e obras;
- Mobilização, sensibilização e capacitação dos servidores participantes em relação à questão da habitação e ao conteúdo do PLHIS;
- Preparação do instrumento legal de criação da UGM e nomeação dos servidores;
- Obtenção da sanção do Prefeito.



Promotor

- Poder público municipal

Fonte de Recursos

- Próprios municipais

Público Alvo

- Funcionários Públicos Municipais, preferencialmente do quadro efetivo (pelo menos 60% da UGM)

A.3 – Conselho Municipal de Habitação (conselho gestor do FMHIS)

A lei ordinária 2.199, de 09 de novembro de 2007 criou o Conselho Municipal de Habitação de Ituporanga e definiu suas atribuições. Entre outras, as principais competências deste conselho é o de gerir a aplicação do Fundo Municipal de Habitação e de propor medidas de aprimoramento de desempenho deste fundo, visando à consecução dos objetivos do PLHIS.

Em Ituporanga este Conselho é formado por 08 representantes. É preciso checar se o Conselho mantém ainda uma representação suficiente do setor habitacional de interesse social, assim como se dispõe de condições de atuar como instância deliberativa das questões habitacionais, como forma de fortalecê-lo como instância de controle social e participação.

Este fortalecimento passa necessariamente pela aprovação do PLHIS, porque será através dele que o Conselho terá subsídios para as discussões e decisões a serem tomadas. A união destes dois elementos – um conselho habitacional representativo, forte e atuante, e um PLHIS consistente – que poderá fazer com que as intenções contidas neste documento sejam colocadas em práticas e atuem efetivamente no sentido de melhorar as condições de moradia da população de Ituporanga. Fundo, Conselho e PLHIS devem formar, portanto, um corpo único e interdependente.

Objetivo do Programa

- Dispor de instância municipal de participação comunitária para consecução do PLHIS
- Ações:
- Análise da legislação e regulamento do Conselho de Habitação, estudando-se a inclusão de membro ligado diretamente à Habitação de Interesse Social;



- Discussão no Conselho e elaboração dos instrumentos de reformulação, se necessários;
- Aprovação no Conselho ou encaminhamento à Câmara e/ou obtenção da sanção do Prefeito, se necessários.

Promotor

- Poder público municipal

Fonte de Recursos

- Recursos próprios municipais

Público Alvo

- Prioritariamente população moradora em assentamentos precários e irregulares e comunidades tradicionais com renda entre zero a três salários mínimos.

A.4 – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Na mesma lei que cria o Conselho Municipal de Habitação é criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - lei 2.199, de 09 de novembro. A minuta desta lei está em anexo ao presente documento.

O Fundo será responsável por financiará todas as ações contidas neste plano. As suas receitas incluem: recursos de transferência de fundos nacionais e estaduais de habitação; dotações orçamentárias do Município e recursos adicionais estabelecidos por lei em cada exercício; doações, auxílios, contribuições, subvenções e transferências de entidades nacionais e internacionais, organizações governamentais e não governamentais, entre outros.

Será através da consolidação de um Fundo com recursos consistentes e perenes que as ações aqui contidas poderão ser efetivamente realizadas. O FMHIS forma, junto com o Conselho e o PLHIS, o “tripé” que sustentará todas as ações futuras em habitação no município de Ituporanga. Entretanto, ele precisa ser devidamente regulamentado, para que haja recursos e os recursos sejam canalizados para HIS e, obviamente, bem utilizados.



Segundo a lei de criação do fundo, os recursos do fundo serão provenientes das seguintes fontes:

- 1- *Doações, auxílio e contribuições de terceiros;*
- 2- *Recursos financeiros oriundos da União, do Estado e de outros órgãos públicos, repassados diretamente ou através de convênio;*
- 3- *Recursos financeiros oriundos de entidades internacionais de cooperação, repassados diretamente ou através de convênio;*
- 4- *Aporte de capital decorrente de operações de crédito em instituições financeira, quando previamente autorizados por lei específica;*
- 5- *Rendas provenientes da aplicação de seus recursos no mercado de capitais;*
- 6- *Recolhimento de prestações de financiamento de programas habitacionais de interesse social;*
- 7- *Outras receitas provenientes de fontes aqui não explicitadas, com exceção de impostos;*

Destas fontes, aquelas que julgamos mais importantes neste momento de implantação do Fundo são: 1) repasse dos fundos nacional e estadual; e 2) dotações orçamentárias e as transferências de entidades nacionais governamentais. Com o decorrer do tempo, o fundo deverá ter um fluxo de recursos advindos de parcelas de ações realizadas pelo próprio fundo. A estimativa dos recursos a serem disponibilizados para o Fundo será apresentada mais à frente.

Hoje não existe no município uma destinação orçamentária específica para o fundo e não existe uma lei que regulamente um percentual fixo do orçamento municipal para ser aplicado no fundo. Segundo dados do IBGE de 2008, a receita anual do município é da ordem de R\$ 26 milhões. Uma das ações prioritárias do PLHIS será o de inserir o município como agente fundamental na aplicação de recursos do fundo, até porque grande parte das ações e repasses vindos das esferas federal e estadual exigem uma contrapartida do município.

Uma fonte importante de financiamento que não é considerada na referida lei são os recursos provenientes dos instrumentos de desenvolvimento urbano previsto pelo Plano



Diretor, elaborado em 2008 e que está em processo de aprovação no legislativo municipal. Dentre os instrumentos potencialmente geradores de receita citamos:

- 1- *Outorga onerosa do direito de construir*
- 2- *Operações Urbanas Consorciadas*
- 3- *IPTU progressivo no tempo e desapropriação*
- 4- *Direito de superfície*

Nenhum destes instrumentos está devidamente regulamentado, o que dificulta o dimensionamento da capacidade de geração de receitas. De qualquer forma estes instrumentos, por apresentarem como princípio básico a busca pela justiça social no processo de desenvolvimento urbano da cidade – sobretudo nos aspectos ligados à produção da cidade informal - devem ter como resultado a geração de recursos consistentes e permanentes para o fundo.

Objetivo do Programa

- Dispor de um fundo com recursos para consecução do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ituporanga.

Ações:

- Definição das rotinas e procedimentos de operacionalização do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Inclusão de critérios para o uso e ressarcimento, mesmo que parcial, dos recursos disponibilizados pelo FMHIS, de forma a multiplicar os investimentos pela rotatividade dos recursos;
- Elaboração de estudos e projetos para a captação permanente de recursos nas diversas esferas e instituições que trabalhem com a questão ambiental;
- Consolidação de parâmetros a serem utilizados na captação de recursos à partir dos instrumentos de gestão urbana presentes no Plano diretor, sobretudo à partir da implementação: 1) outorga onerosa do direito de construir; 2) das operações urbanas consorciadas; 3) do IPTU progressivo no tempo e desapropriação; e do 4) direito de superfície
- Discussão e elaboração dos instrumentos complementares necessários;



- Encaminhamento à Câmara e/ou obtenção da sanção do Prefeito.

Promotor

- Poder público municipal.

Fonte de Recursos

- Recursos próprios municipais.

Público Alvo

- Prioritariamente população moradora em assentamentos precários e irregulares e comunidades tradicionais com renda entre zero a três salários mínimos.

A.5 – Recursos Humanos

Trabalhar com a questão habitacional é uma tarefa complexa, pois reúne uma grande diversidade de atores e interesses, uma organização administrativa também complexa, marcos regulatórios múltiplos e muitas vezes contraditórios, além da própria dinâmica de evolução da cidade que é constante e desigual em relação ao tempo e ao espaço.

Desta forma, o setor da habitação deverá contar com técnicos capazes de compreender estas dinâmicas complexas, hábeis na utilização dos instrumentos contidos no presente plano e prontos a intervir positivamente na realidade do município. Espera-se assim proporcionar as bases para a melhoria das condições habitacionais de sua população.

Este programa trabalhará diretamente com os órgãos e agentes envolvidos com a questão habitacional em Ituporanga:

- Conselho Municipal de Habitação;
- Técnicos ligados diretamente à questão habitacional na estrutura do município;
- Componentes da futura Unidade Gestora Municipal;
- Técnicos das secretarias e conselhos de áreas correlatas à habitação: Educação, Saúde, Obras e Serviços Públicos, Planejamento, Administração e Assistência Social;

Conteúdo da capacitação

Sugerimos aqui um conteúdo programático para a capacitação que contenha, pelo menos, sete módulos, construídos a partir de eixos temáticos que poderiam ser implementados de forma particular, respeitando as características locais. As atividades técnicas e recursos



utilizados deverão priorizar as discussões em grupo, visitas, palestras e desenvolvimento de ações educativas grupais. Os temas foram abordados por profissionais de diferentes formações, integrados no mesmo projeto, caracterizando um trabalho interdisciplinar por excelência.

A capacitação deverá estar estruturada em módulos temáticos, enfocando: 1) Integração e Gestão pública da política habitacional; 2) caracterização da questão habitacional no município e os assentamentos precários; 3) Cidadania: direitos e deveres; 4) Instrumentos de gestão urbanos: Estatuto da Cidade, Planos Diretores e Políticas habitacionais; 5) Regularização fundiária; 6) Programas habitacionais e fontes de financiamento; 7) Gestão democrática e cidadã.

É importante que estes módulos temáticos sejam oferecidos a partir de temas complementares, para que se possa apreender e construir uma visão abrangente sobre o processo de urbanização, regularização e as dinâmicas sociais que desencadeiam.

Objetivos do Programa

- Capacitar a equipe técnica dos órgãos/entidades envolvidos com a questão habitacional;
- Desenvolver trabalho integrado para ampliar o nível de informações e discutir propostas de intervenções na questão habitacional em Ituporanga;
- Estimular a participação de diferentes agentes no processo de regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários de Ituporanga;
- Fortalecer as organizações locais;

Ações:

- Preparação de desenvolvimento do curso de capacitação sobre o PLHIS e temas afins;
- Incentivo para que os funcionários participem de eventos patrocinados por Universidades, Centros de Pesquisas, entidades de classe e cursos oferecidos pelo SEBRAE, SENAC, Associação Comercial, entre outros.

Órgão responsável pela promoção

- Órgão responsável pela questão habitacional (futura Secretaria de Habitação) Urbano e Meio Ambiente



Promotor

- Poder público municipal.

Fonte de Recursos

- Próprios Municipais, FMHIS, FNHIS, OGU e financiamento;

Público Alvo

- Funcionários públicos municipais, preferencialmente do quadro efetivo (pelo menos 80%)

A.6 – Banco de dados habitacional

Além do controle social, existe outro elemento que é essencial para que o PLHIS possa ser implantado de forma consistente e contínua: a criação de um sistema de informação capaz de acompanhar a dinâmica da situação habitacional no município. Isso é possível com a implantação de um Banco de Dados de Assentamentos Precários e Banco de Dados das Famílias moradoras de assentamentos e unidades habitacionais precárias. Estes bancos de dados precisam conter, necessariamente, informações espaciais, territorialmente distribuídas. Deve ser projetado para se constituir em um banco de dados especial com informações estratégicas para o planejamento e a gestão habitacional no Município de Ituporanga.

Esse sistema de informações habitacionais requer, portanto, um aparelhamento do setor habitacional, através da disponibilização de equipamentos e pessoal técnico para gerir e alimentar o banco de dados habitacionais, bem como articular as diversas informações relacionadas à habitação que existem nas várias instâncias do poder público municipal.

Para a proposta do Cadastro Técnico de Ituporanga tiramos como exemplo o município de Santo André, que em seu PLHIS sugere a construção de pelo menos dois bancos de dados:

Banco de dados de assentamentos precários

Levantar e organizar, gradativamente, em um banco de dados informações detalhadas relacionadas à estrutura física dos assentamentos precários existentes no município: condicionantes urbanísticas, edílicas, condicionantes do sítio físico, condicionantes ambientais, entre outros.



É importante que o banco de dados agregue não somente aspectos quantitativos, mas também qualitativos dos assentamentos. Os aspectos qualitativos devem estar relacionados às leituras realizadas por técnicos especializados nas diversas áreas (geógrafos, engenheiros, arquitetos, urbanistas, administradores, economistas, entre outros) que possam fornecer análises complementares às informações quantitativas presentes no banco de dados.

Da mesma forma é importante que as informações sejam sempre territorialmente especializadas, através da utilização de recursos computacionais que articule as informações alfanuméricas a porções específicas do território municipal..

Banco de dados das famílias moradoras em unidades habitacionais precárias

Este banco de dados é concebido para fornecer informações complementares ao banco de dados anteriormente apresentado. Aqui as informações estão ligadas às características socioeconômicas da população, suas condições de renda, de educação, fragilidades sociais, econômicas, entre outros.

Assim como o banco de dados dos assentamentos precários, o banco de dados das famílias deverá também ser continuamente abastecido através de pesquisas socioeconômicas esporádicas e, com trabalhos de campo realizados com profissionais da área (assistentes sociais, geógrafos, historiadores, sociólogos, entre outros) que possibilitem uma leitura mais qualitativa da realidade social.

A implantação destes bancos de dados é elemento estratégico da política habitacional de Ituporanga e deverá ser tratado como uma de suas prioridades.

Em um segundo momento, as informações contidas nestes bancos de dados poderão, a médio e longo prazo, serem tratados e inseridos em um sistema de informações georreferenciadas, estruturando um cadastro técnico multifinalitário, o que dependerá das oportunidades de investimento, tanto financeiro e material, mas também humano que o poder executivo municipal disporá nos próximos anos.

Objetivo do Programa

- Dispor de sistema de informações municipais voltado à gestão do PLHIS



Ações:

- Implantação dos bancos de dados, com informações gráficas e tabulares, incluindo capacitação funcionários;
- Levantamento e organização de informações detalhadas sobre a estrutura física dos assentamentos precários existentes no Município, de forma que sejam territorialmente espacializados;
- Migração dos dados do Bolsa Família e do Programa Saúde na Família, de forma que esteja disponível como ferramenta de planejamento e gestão da problemática habitacional
- Constituição de cadastro de demandas habitacionais sistematizado por tipo de necessidade habitacional;
- Consolidação de banco de dados de famílias moradoras em assentamentos precários, com informações relacionadas às características socioeconômicas da população, condição de renda, educação, fragilidades sociais, vulnerabilidades etc.;
- Criação de cadastro único de famílias com necessidades habitacionais para acesso aos programas do PLHIS, a partir de fixação de parâmetros para inscrição e sendo fixados critérios, além dos sociais, o tempo de moradia no Município;
- Desenvolvimento de estudos para a ampliação do cadastro habitacional agregando gradativamente informações difusas.

Promotor

- Poder público municipal;

Fonte de Recursos

- Próprios Municipais, FMHIS, FNHIS, OGU e financiamento;

Público Alvo

- População em geral, prioritariamente famílias residentes em áreas precárias, mediante detalhamento do PLHIS.



A.7 – Controle social e Participação Cidadã

A base de todas as políticas públicas a partir do Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, é a criação e institucionalização de canais de participação social. O princípio de democratização das políticas públicas está fortemente presente em toda a estrutura que envolve o PLHIS – Ituporanga (Políticas Nacional e Estadual de Habitação, Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, entre outros).

Desta forma, no PLHIS – Ituporanga a participação não é somente uma possibilidade, mas uma obrigação, em todas as etapas e processos. Se esta participação foi desejada e procurada nas etapas preliminares de elaboração do Plano, ela é ainda mais importante nas etapas seguintes, de aplicação, gestão e acompanhamento de suas ações.

Neste sentido o PLHIS propõe a criação e consolidações de canais alternativos de interação entre poder público e sociedade. Além do Conselho Municipal de Habitação, já previsto em programa anterior, o Programa de Controle Social e Participação Cidadã. A existência deste programa é justificada, pois acreditamos não ser suficiente concentrar todas as possibilidades de participação a um único canal. O Conselho Municipal de Habitação estará muitas vezes sujeito ao reconhecimento ou à prioridade que o Chefe do Executivo lhe empresta, razão pela qual, mesmo com os atributos normativos de controle e a gestão participativa, ele pode não ser capaz de desenvolver os princípios de participação cidadã definidos no Estatuto da Cidade. Neste sentido, acredita-se ser estratégico que o poder público municipal implante ações afirmativas de mobilização e formação continuada dos representantes da sociedade civil, de forma que lhes possibilite desempenhar o papel ativo e autônomo necessário.

Da mesma forma, sugere-se a criação de outros canais e fóruns de participação específicos e menos formais, como os conselhos comunitários, as lideranças comunitárias e as organizações civis, relacionadas aos temas habitacionais, entre outros.

A ação prioritária deste programa deverá ser a capacitação dos membros do Conselho de Habitação, buscando propiciar uma maior capacidade de gerenciamento das questões habitacionais. Qualificar os instrumentos de gestão do funcionamento do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social e do Conselho gestor



(instrumentos exigido como requisito para acesso aos recursos do FNHIS), de maneira gradual, com vistas a possibilitar que os membros do Conselho colaborem efetivamente no gerenciamento e criação de canais de recursos regulares e em fluxo constante para implementação do PLHIS.

Objetivo do Programa

- Capacitar atores sociais envolvidos ou que de alguma forma têm interface com a questão habitacional

Ações:

- Capacitação dos membros do Conselho Municipal de Habitação, com conteúdo específico relacionado às ferramentas de gestão e controle da questão habitacional do município;
- Incentivo a eventos e fóruns de discussão menos formais, como conselhos comunitários e organizações sociais;
- Preparação e desenvolvimento do curso de capacitação sobre políticas públicas, controle social, gestão participação, o PLHIS e temas afins

Promotor

- Poder público municipal

Fonte de Recursos

- Próprios municipais

Público Alvo

- Membros do conselho municipal de Habitação;
- Técnicos do poder executivo municipal;
- População em geral, principalmente atores sociais



A.8 – Plano de Avaliação e Monitoramento do PLHIS

Segundo as orientações do Ministério das Cidades, o Plano de Habitação de Interesse Social deve apresentar em seu conteúdo instrumentos que possibilitem o constante monitoramento e avaliação de suas ações.

Nas políticas públicas, campo no qual está inserido o PLHIS, tornou-se prática costumeira a utilização de indicadores como instrumentos de avaliação de desempenho e legitimidade das ações e políticas públicas, bem como ferramenta para subsidiar processos de tomada de decisão. Conceitualmente, avaliar é atribuir valor, dizer se determinada política pública enunciada está sendo positiva ou negativa frente ao que se propôs fazer e verificar se cumpre ou não o que foi estabelecido.

Este trabalho de monitoramento e avaliação é importante por dois motivos principais: (1) caso o PLHIS não consiga atingir os seus objetivos, será possível o redirecionamento de suas ações; (2) Possibilitar o acompanhamento da dinâmica de evolução da questão habitacional do município. As prioridades do município em relação à habitação não serão eternamente as mesmas, isso porque a realidade é dinâmica e os efeitos do PLHIS tenderão à modificar substancial e rapidamente as atuais características. Por isso construir uma boa metodologia de acompanhamento e avaliação do PLHIS – Ituporanga é importante.

Propomos para o PLHIS – Ituporanga, uma estrutura de avaliação proposta para o Plano Municipal de Habitação de Salvador, também utilizado por esta consultoria para o município de Penha – Santa Catarina. Nestes planos, a estrutura de avaliação proposta ressalta que o monitoramento deverá cruzar três aspectos objetivos fundamentais de um PLHIS:

- 1) Atuar frente ao déficit de maneira a universalizar o acesso à moradia;
- 2) Alterar a realidade física na qual vive sua população-alvo, por meio de programas habitacionais;
- 3) Gerar impacto transformador na realidade da sua população-alvo.



Sugerimos, portanto, a utilização de indicadores de avaliação. Avaliar a efetividade do PLHIS através de indicadores significa verificar até que ponto a política respondeu aos propósitos estabelecidos, anunciados nos objetivos e diretrizes⁶.

Compreende-se que a articulação entre indicadores quantitativos e qualitativos proporciona uma leitura mais adequada do desempenho das ações do PLHIS, já que determinadas dimensões do problema habitacional não são reduzíveis a fórmulas e indicadores numéricos simples. Essa visão mais complexa do monitoramento do plano requer, proporcionalmente, metodologias de coleta diferenciadas e momentos de aplicação distintos.

Objetivos

- Monitorar continuamente a situação habitacional do município, sobretudo a dinâmica das necessidades habitacionais da população (déficit habitacional quantitativo e qualitativo);
- Subsidiar as adequações necessárias ao planejamento e gestão, não somente do PLHIS, mas de uma forma mais ampla, sua política urbana;
- Acompanhar a conjuntura socioeconômica e política que condicionam as ações do PLHIS;
- Acompanhar a dinâmica do mercado imobiliário e como ele se comporta frente às ações do PLHIS;
- Disponibilizar para a sociedade informações sobre a realidade habitacional do município e sobre a política habitacional desenvolvida.

Momentos de avaliação e revisão

O PLHIS – Ituporanga apresenta um horizonte temporal limitado ao ano 2025. A escolha desta data foi feita à partir das orientações do Ministério das Cidades, de atrelar o tempo de vigor do PLHIS aos ciclos eleitorais do municípios e, conseqüentemente, à seus planos

⁶ Em relação à forma de mensuração destes aspectos, o Plano Municipal de Habitação de Salvador coloca as seguintes considerações: “(...) os citados aspectos podem ser mensuráveis, tanto a partir de quesitos objetivos (quantitativos) quanto em função de seus componentes subjetivos, como, por exemplo, melhoria das condições de vida, alteração de atitudes e comportamentos. Enquanto a mensuração quantitativa mostra o que os governos estão fazendo, indica suas prioridades e demonstra se a demanda está sendo atendida, a avaliação dos aspectos subjetivos inerentes à ação no campo da moradia leva à mensuração de impactos. Por meio da avaliação dos impactos mede-se o desempenho qualitativo da ação pública e se a política atingiu ou não seus objetivos mais substantivos, incluindo os efeitos sobre a população-alvo.”(SEHAB, 2005, pai. 81)



plurianuais. Assim, prevê-se que a avaliação do PLHIS – Ituporanga seja realizada em três momentos: 2013, 2015 e 2021.

Indicadores quantitativos: metas e resultados

Segundo a estrutura tomada como parâmetro (SEHAB, 2005) a avaliação de um Plano de Habitação pode ser feita através da comparação entre metas e resultados. A base de conformação desta estrutura devem ser os dados apresentados ao final de cada ano e de cada gestão pelos administradores públicos. Estes dados deverão revelar o volume de recursos aplicados e o número de famílias atendidas por cada um dos programas e ações do PLHIS – Ituporanga.

Neste sentido, a avaliação deve ocorrer a partir do cruzamento das informações disponibilizadas pelos administradores públicos e as metas do Plano, conferindo assim, a cada ciclo político (quatro anos) se as respostas foram iguais, inferiores ou superiores às propostas originais, no que se refere aos seguintes aspectos:

- *Metas de atendimento global:* resultados esperados / resultados alcançado de atendimento do déficit habitacional quantitativo e qualitativo;
- *Metas de atendimento por programas habitacionais:* resultados esperados / resultados alcançados com as ações de cada programa. A avaliação deverá ser feita individualmente sobre cada programa, para que assim se possa ter uma visão mais global de quais ações estão sendo positivas ou negativas;
- *Metas financeiras:* recursos municipais, estaduais e federais previstos / recursos efetivamente alcançados/ recursos liquidados.

Indicadores qualitativos

São ações contidas no PLHIS que precisam ser avaliados, mas cujos indicadores não são mensuráveis quantitativamente. Enquadram-se nesta categoria, sobretudo as ações de reestruturação institucional previstas neste Plano e, também, a efetividade do novo marco regulamentar a ser implantado: plano diretor, legislações urbanísticas, edículas e ambientais.

A avaliação das metas institucionais definidas no Plano, no caso da criação, consolidação e fortalecimento da estrutura dos órgãos ligados ao planejamento e gestão da questão



habitacional no município requer estudos qualitativos capazes de analisar o avanço obtido a cada quatro anos.

Em relação à legislação ligada ao Plano, devem ser criados instrumentos que avaliem a atuação dos instrumentos relacionados à habitação, aqueles que foram citados no diagnóstico: as zonas especiais de interesse social (AEIS), IPTU progressivo, operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa do direito de construir e o consórcio imobiliário. É preciso criar instrumentos de análise específicos que avaliem a forma de aplicação destes instrumentos e, também, os benefícios que eles têm trazido para a execução do planejamento habitacional do município.

Em relação ao Fundo Municipal de Habitação e ao Conselho de Habitação do Município, é possível construir alguns indicadores que são capazes de aferir sua atuação, como a composição dos conselhos, a assiduidade, as decisões e deliberações. Quanto ao FMHIS, ele pode ser avaliado de acordo com indicadores financeiros relacionados ao volume de recursos destinados e aplicados nos programas habitacionais e, também, pela evolução dos aportes financeiros.

Sugerimos aqui quatro indicadores principais, de acordo com o modelo elaborado pelo Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM. Nesse modelo, além do detalhamento das expressões matemáticas, são encontradas informações que auxiliam na interpretação e apresentação dos resultados, e na apuração dos responsáveis – informação importante nos casos em que são detectados problemas e desvios dos objetivos.

1. Erradicação do déficit habitacional entre as famílias com renda mensal familiar de até 3 salários mínimos (faixa prioritária);
2. Promoção de melhorias habitacionais e manutenção do estoque habitacional entre as famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos (faixa prioritária);
3. Promoção da regularização fundiária entre famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos (faixa prioritária);
4. Promoção da integração urbana de assentamentos precários e informais;



5. Promoção de urbanização simples de unidades habitacionais com deficiência de infraestrutura urbana básica;
6. Aplicação e captação de recursos financeiros;

A seguir iremos detalhar cada um destes indicadores:

INDICADOR 01: Erradicação do déficit habitacional entre as famílias com renda mensal familiar de até 3 salários mínimos

Componente de avaliação e monitoramento ao qual serve o indicador

Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações, Programas e Subprogramas Habitacionais implantados no município.

Justificativa e objetivo

Este indicador deve ser utilizado para o acompanhamento da promoção pública do acesso à moradia. Ele deve ser utilizado como referência para o dimensionamento dos recursos financeiros, humanos e equipamentos necessários para satisfazer a demanda habitacional com recursos públicos e através da regulação da produção privada de habitações de interesse social.

Fonte:

A Secretaria de Saúde e Assistência Social, de acordo com a atual estrutura administrativa do poder executivo de Ituporanga, é o órgão com responsabilidade direta sobre habitação e a produção pública municipal. Até que se consolide uma nova estrutura institucional para a Habitação, deverá ser ela a principal fonte de dados sobre a produção habitacional. Além disso, devem ser acompanhadas as publicações em fontes secundárias como, por exemplo, do IBGE e da Fundação João Pinheiro. A base das informações deverá ser os dois banco de dados que deverão ser criados no programa A6.



Como é aferido

Como base conceitual relativa ao Déficit Habitacional, recomenda-se manter a metodologia desenvolvida pela FJP e adaptada às questões particulares do município de Ituporanga na elaboração do PLHIS. Entre os dados necessários estão:

- A. Total de habitações que estavam compondo o Déficit Habitacional no ano anterior;
- B. Total de habitações produzidas pelo município no ano - seja ela com recursos próprios ou em parceria com outros órgãos e esferas de governo -;
- C. Total de domicílios no município; e
- D. Meta anual para produção de habitações.

Aferição dos resultados:

- $[(A-B)/C] \times 100 = (\%)$ número relativo de habitações que compõem o Déficit Habitacional
- O valor de “B” deverá ser maior que o valor de “D”;
- O (%) número relativo de habitações que compõem o Déficit Habitacional deverá ser menor ao passar de cada ano.

Medidas ou unidades de aferição

São duas as principais medidas para aferição:

- A. Número de unidades habitacionais; e
- B. Percentual (%) número relativo de habitações que compõem o Déficit Habitacional.

Parâmetros de referência

De acordo com a amostra elaborada na fase do Diagnóstico Habitacional do município de Ituporanga, o Déficit Habitacional entre as famílias com renda mensal familiar até 3 S.M. (faixa prioritária) no ano de 2010 era de 1.391 unidades. Nesse mesmo ano, o número total de domicílios existentes no município era de 5.125, portanto o déficit em números relativos correspondia a 27,15%. Até o ano de 2025, considerando que o Déficit Habitacional cresça nas mesmas taxas de crescimento do número total de domicílios existentes no município, o



Déficit Habitacional entre as famílias com renda mensal familiar até 3 S.M. será de 1.779 unidades. Considerando o período de 15 anos, entre o ano de 2010 e de 2025, isso aponta uma demanda anual média de 118 novas unidades para suprir o déficit. Ainda, devido a existência de uma demanda habitacional em todo o território do município, sugere-se a adoção de parâmetros de referência regionais, seguindo a distribuição do Déficit Habitacional apontado pela Amostra PLHIS.

Periodicidade e/ou data de referência da aferição

Devido a sua importância para gestão da Política Habitacional, ações e programas, esse índice deve ser aferido anualmente. Ele deve subsidiar a elaboração das peças orçamentárias do governo municipal – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Formatos possíveis de apresentação

Podem ser elaborados gráficos, tabelas e mapas apresentando as séries históricas do déficit habitacional no município, em termos absolutos e relativos. A apresentação sob a forma de mapas complementa a informação e oferece ao gestor público a indicação do processo de transformação ocorrido nas diversas áreas geográficas da cidade. Nesse caso é possível comparar os números regionais com o déficit regional apontado na fase de diagnóstico.

Comentários e observações

Os números utilizados para cálculo do Déficit Habitacional foram baseados em uma amostragem realizada em todo o município, a Amostra PLHIS. Porém, é importante ressaltar que o município deve realizar um cadastro universal das habitações existentes no município, o que em consequência, pode alterar os valores adotados como Parâmetros de referência.

Promotor

- Poder público municipal;

Fonte de Recursos

- Próprios Municipais, FMHIS, FNHIS, OGU e financiamento;



INDICADOR 02: Promoção de melhorias habitacionais e manutenção do estoque habitacional entre as famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos

Componente de avaliação e monitoramento ao qual serve o indicador

Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações e Programas Habitacionais.

Justificativa e objetivo

Este indicador deve ser utilizado para o acompanhamento da promoção pública de melhorias das condições habitacionais das famílias carentes. Ele deve ser utilizado como referência para o dimensionamento dos recursos financeiros, humanos e equipamentos necessários para garantir a manutenção do estoque habitacional e evitar o crescimento do déficit.

Fonte

A Secretaria de Saúde e Assistência Social é atualmente o órgão com responsabilidade direta sobre habitação e a produção pública municipal, portanto é a principal fonte de dados sobre a produção habitacional. Além disso, devem ser acompanhadas as publicações em fontes secundárias como, por exemplo, do IBGE, da Fundação João Pinheiro e do Departamento Nacional de Atenção Básica/Estratégia da Saúde da Família. A base das informações deverá ser os dois banco de dados que deverão ser criados no programa A6.

Como é aferido

Como base conceitual relativa à Inadequação Habitacional, recomenda-se manter a metodologia desenvolvida pela FJP e adaptada às questões particulares do município de Ituporanga na elaboração do PLHIS. Entre os dados necessários estão:

- A. Total de habitações que necessitavam de melhorias ou manutenção no ano anterior;
- B. Total de ações de melhoria habitacional promovidas pelo município no ano - seja ela com recursos próprios ou em parceria com outros órgãos e esferas de governo;
- C. Total de domicílios no município; e
- D. Meta anual para promoção de melhorias habitacionais.



Aferição dos resultados:

- $[(A-B)/C] \times 100 = (\%)$ número relativo de ações de melhoria física em habitações inadequadas
- O valor de “B” deverá ser maior que o valor de “D”; e
- O (%) número relativo de ações de melhoria física em habitações inadequadas deverá ser menor ao passar de cada ano.

Medidas ou unidades de aferição

São duas as principais medidas para aferição:

- 1- Número de ações de melhorias habitacionais; e
- 2- Percentual (%) número relativo de ações de melhoria física em habitações inadequadas.

Parâmetros de referência

Considerando que a falta de investimentos na manutenção do estoque habitacional provoca o aumento no déficit, e, que a depreciação dos imóveis é um fato constante no tempo e crescente nas mesmas proporções em que são construídos novos imóveis, é indispensável que sejam eliminados os padrões de inadequação habitacional no menor espaço de tempo possível – passada essa fase, o município passará apenas a garantir a manutenção do parque habitacional. De acordo com a Amostra, elaborada na fase do Diagnóstico Habitacional do município de Ituporanga, o número de ações de melhoria física dos imóveis, destinada a atender famílias com renda mensal familiar até 3 S.M. (faixa prioritária), no ano de 2010 é de 410 ações (excetuando as ações de regularização fundiária). Considerando o período de 15 anos, entre o ano de 2010 e de 2025, isso aponta uma demanda anual média de 30 ações de melhoria.

Periodicidade e/ou data de referência da aferição

Devido a sua importância para gestão da Política Habitacional, ações e programas, esse índice deve ser aferido anualmente. Ele deve subsidiar a elaboração das peças



orçamentárias do governo municipal – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Formatos possíveis de apresentação

Podem ser elaborados gráficos, tabelas e mapas apresentando as séries históricas com os totais da inadequação habitacional no município, em termos absolutos e relativos. A apresentação sob a forma de mapas complementa a informação e oferece ao gestor público a indicação do processo de transformação ocorrido nas diversas áreas geográficas da cidade. Nesse caso é possível comparar os números regionais com o total de residências que demandavam por melhorias em 2010, o qual foi apontado na fase de diagnóstico.

Comentários e observações

Os números utilizados para cálculo da Inadequação Habitacional foram baseados em uma amostragem realizada em todo o município, a Amostra PLHIS. Porém, é importante ressaltar que o município deve realizar um cadastro universal das habitações existentes no município, o que em consequência, pode alterar os valores adotados como Parâmetros de referência

INDICADOR 03: Promoção da regularização fundiária entre as famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos

Componente de avaliação e monitoramento ao qual serve o indicador

Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações e Programas Habitacionais.

Justificativa e objetivo

Este indicador deve ser utilizado para o acompanhamento da promoção pública de melhorias das condições habitacionais das famílias carentes, sobretudo aquela ligada à irregularidade fundiária. Ele deve ser utilizado como referência para o dimensionamento dos recursos financeiros, humanos e equipamentos necessários para garantir a manutenção do estoque habitacional e evitar o crescimento do déficit.

Fonte

A atual Secretaria de Saúde e Assistência Social é o órgão com responsabilidade direta sobre habitação e a produção pública municipal, portanto é a principal fonte de dados sobre a



produção habitacional até que se consolide uma nova estrutura institucional. Além disso, devem ser acompanhadas as publicações em fontes secundárias como, por exemplo, do IBGE, da Fundação João Pinheiro e do Departamento Nacional de Atenção Básica/Estratégia da Saúde da Família. A base das informações deverá ser os dois bancos de dados que deverão ser criados no programa A6.

Como é aferido

Como base conceitual relativa à irregularidade fundiária, será preciso levantar e acompanhar os seguintes dados:

- A. Total de parcelas que necessitavam de regularização fundiária;
- B. Total de ações de regularização fundiária promovidas pelo município no ano - seja ela com recursos próprios ou em parceria com outros órgãos e esferas de governo;
- C. Total de lotes cadastrados no município; e
- D. Meta anual para promoção da regularização fundiária.

Aferição dos resultados:

- $[(A-B)/C] \times 100 = (\%)$ número relativo de ações de regularização fundiária
- O valor de “B” deverá ser maior que o valor de “D”; e
- O (%) número relativo de ações de regularização fundiária deverá ser menor ao passar de cada ano.

Medidas ou unidades de aferição

São duas as principais medidas para aferição:

- 1- Número de ações de regularização fundiária; e
- 2- Percentual (%) número relativo de ações de regularização fundiária.



Parâmetros de referência

De acordo com a Amostra, elaborada na fase do Diagnóstico Habitacional do município de Ituporanga, o número de ações de regularização fundiária atinge 1.445 parcelas no município de famílias com renda mensal familiar até 3 S.M. (faixa prioritária). Considerando o período de 15 anos, entre o ano de 2010 e de 2025, isso aponta uma demanda anual média de 95 ações de regularização.

Periodicidade e/ou data de referência da aferição

Devido a sua importância para gestão da Política Habitacional, ações e programas, esse índice deve ser aferido anualmente. Ele deve subsidiar a elaboração das peças orçamentárias do governo municipal – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Formatos possíveis de apresentação

Podem ser elaborados gráficos, tabelas e mapas apresentando as séries históricas com os totais da irregularidade fundiária no município, em termos absolutos e relativos. A apresentação sob a forma de mapas complementa a informação e oferece ao gestor público a indicação do processo de transformação ocorrido nas diversas áreas geográficas da cidade. Nesse caso é possível comparar os números regionais com o total de parcelas que demandam por melhorias em 2010, o qual foi apontado na fase de diagnóstico.

Comentários e observações

Os números utilizados para cálculo da irregularidade fundiária foram baseados em uma amostragem realizada em todo o município, a Amostra PLHIS. Porém, é importante ressaltar que o município deve realizar um cadastro universal das habitações existentes no município, o que em consequência, pode alterar os valores adotados como Parâmetros de referência.

INDICADOR 04: Promoção da integração urbana de assentamentos precários e informais

Componente de avaliação e monitoramento ao qual serve o indicador

Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações e Programas Habitacionais implantados no município.



Justificativa e objetivo

Este indicador deve ser utilizado para o acompanhamento da promoção da integração urbana de assentamentos precários e informais. Ele deve ser utilizado como referência para controle da prestação de serviço das concessionárias, e, para o dimensionamento dos recursos financeiros, humanos e equipamentos necessários para promover a regularização de imóveis e a regularização urbana de assentamentos precários.

Fonte

A integração urbana de assentamentos é o resultado de um conjunto de ações, que mobiliza diversos agentes públicos. A futura Secretaria de Habitação (ou estrutura semelhante) será o órgão com responsabilidade direta sobre habitação. Como a Secretaria de Habitação deve ser um dos principais órgãos municipais articuladores dessas ações, ela também deverá ser a principal fonte de dados. Outras fontes importantes são: os departamentos de Obras e Serviços Públicos, Defesa Civil; secretarias afins, como Saneamento e Procuradoria, ou secretarias administrativas, como Fazenda, e, Administração e Serviços Públicos; e, concessionárias, como CASAN, CELESC a empresa responsável pela coleta de lixo, entre outras.

Como é aferido

Como base conceitual para caracterização dos Assentamentos Precários, recomenda-se manter a metodologia desenvolvida pelo CEM/Cebrap adaptada às questões particulares do município de Ituporanga na elaboração do PLHIS. Entre os dados necessários estão:

- A. Valor total dos investimentos em assentamentos precários – somatório das despesas de governo com Urbanismo, Habitação, Saneamento e Gestão Ambiental, realizadas em assentamentos precários -;
- B. Meta financeira anual;
- C. Total de domicílios atendidos no ano, pelas ações de urbanização de assentamentos precários - seja com recursos próprios da Prefeitura Municipal de Ituporanga, em parceria com outros órgãos e esferas de governo, ou através das concessionárias de serviços públicos -;



- D. Total de domicílios atendidos no ano, pelas ações de regularização jurídica de assentamentos precários - seja com recursos próprios da Prefeitura Municipal de Ituporanga ou em parceria com outros órgãos e esferas de governo; e
- E. Meta anual de domicílios localizados em assentamentos precários, que devem ser integrados legal e urbanamente à cidade.

Aferição dos resultados:

- O valor de “A” deverá ser maior que o valor de “B”;
- O valor de “C” deverá ser maior que o valor de “E” – como o valor de “C” é um somatório, o cálculo de efetividade deve ser realizado a partir da decomposição dos valores de “C”, comparados aos valores de “E”; e
- O valor de “D” deverá ser maior que o valor de “E”.

Medidas ou unidades de aferição

São duas as principais medidas para aferição:

- 1- Valor financeiro dos investimentos ou valores monetários (em reais) convertidos para o CUB da construção cívil; e
- 2- Número de domicílios.

Parâmetros de referência

De acordo com o Diagnóstico Habitacional do município de Ituporanga, o número de domicílios que necessitam de urbanização complexa é de 348, divididos em 12 assentamentos precários. No período de 15 anos, entre o ano de 2010 e de 2025, isso aponta uma demanda de intervenção anual média de cerca de um assentamento precário por ano, ou, de outra forma, cerca de 25 domicílios por ano.

Periodicidade e/ou data de referência da aferição

A total integração urbana dos assentamentos precários e informais demanda por diversas ações (jurídica, infra-estrutura, realocação de residências, eliminação e controle de fatores



físicos de risco, etc.), que deverão ser totalmente reavaliadas no âmbito da revisão do PLHIS, em 2015. Para facilitar o acompanhamento anual e devido a sua importância para gestão da Política Habitacional, ações e programas, sugere-se a avaliação anual dos investimentos realizados nas áreas de assentamentos precários e informais. A avaliação de metas financeiras deve subsidiar a elaboração das peças orçamentárias do governo municipal – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Formatos possíveis de apresentação

Para cada assentamento podem ser elaborados gráficos, tabelas e mapas apresentando as séries históricas com os valores monetários totais investidos, e, com os totais de domicílios que foram integrados legal e urbanamente à cidade. A apresentação sob a forma de mapas complementa a informação e oferece ao gestor público a indicação do processo de transformação ocorrido nas diversas áreas geográficas da cidade.

Comentários e observações

Embora os indicadores referentes ao Déficit e Inadequação Habitacional não estejam vinculados diretamente a este indicador, é fundamental acompanhá-los em conjunto.

INDICADOR 05: Promoção da infra-estrutura básica no município (urbanização simples)

Componente de avaliação e monitoramento ao qual serve o indicador

Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações e Programas Habitacionais.

Justificativa e objetivo

Este indicador deve ser utilizado para o acompanhamento da promoção pública de melhorias das condições habitacionais das famílias carentes. Ele deve ser utilizado como referência para o dimensionamento dos recursos financeiros, humanos e equipamentos necessários para garantir a qualificação de unidades habitacionais que necessitam de intervenções de urbanização simples, como a implantação de infraestrutura urbana básica.



Fonte

A Secretaria de Saúde e Assistência Social é atualmente o órgão com responsabilidade direta sobre habitação e a produção pública municipal, portanto é a principal fonte de dados sobre a produção habitacional. Além disso, devem ser acompanhadas as publicações em fontes secundárias como, por exemplo, do IBGE, da Fundação João Pinheiro e do Departamento Nacional de Atenção Básica/Estratégia da Saúde da Família. A base das informações deverá ser os dois banco de dados que deverão ser criados no programa A6.

Como é aferido

Como base conceitual relativa à Inadequação Habitacional, recomenda-se manter a metodologia desenvolvida pela FJP e adaptada às questões particulares do município de Ituporanga na elaboração do PLHIS. Entre os dados necessários estão:

- A. Total de habitações que necessitavam de urbanização simples;
- B. Total de ações de melhoria urbanização simples promovidas pelo município no ano - seja ela com recursos próprios ou em parceria com outros órgãos e esferas de governo;
- C. Total de domicílios no município; e
- D. Meta anual para promoção de urbanização simples.

Aferição dos resultados:

- $[(A-B)/C] \times 100 = (\%)$ número relativo de ações de melhoria física em habitações inadequadas
- O valor de “B” deverá ser maior que o valor de “D”; e
- O (%) número relativo de ações de melhoria física em habitações inadequadas deverá ser menor ao passar de cada ano.

Medidas ou unidades de aferição

São duas as principais medidas para aferição:



3- Número de ações de melhorias habitacionais; e

4- Percentual (%) número relativo de ações de melhoria física em habitações inadequadas.

Parâmetros de referência

De acordo com a Amostra, elaborada na fase do Diagnóstico Habitacional do município de Ituporanga, o número de ações de urbanização simples, no ano de 2010, é de 2.943 ações (excetuando as ações de regularização fundiária). Considerando o período de 15 anos, entre o ano de 2010 e de 2025, isso aponta uma demanda anual média de cerca de **200 unidades habitacionais**.

INDICADOR 06 - Aplicação e captação de recursos financeiros

Componente de avaliação e monitoramento ao qual serve o indicador

Indicador administrativo e com função complementar à gestão das Ações e Programas Habitacionais implantados no município.

Justificativa e objetivo

O objetivo deste indicador é medir a capacidade de investimentos e a captação de recursos do município de Ituporanga, frente às suas necessidades habitacionais; e, monitorar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Fonte

Como a SPUMA é responsável pela habitação, e deve ser um dos principais órgãos municipais articuladores da Política de Habitação, ela é naturalmente uma fonte de dados.

As outras principais fontes são: a Secretaria da Fazenda, que possui responsabilidade sobre os tributos e rendas municipais e sobre o controle contábil da administração orçamentária; e, a Secretaria de Governo, que é responsável pela captação de recursos. Como é aferido

Como é aferido

Entre os dados necessários estão:



- A. Valor total dos recursos destinados ao FMHIS;
- B. Valor total das despesas municipais realizadas;
- C. Valor total dos recursos próprios destinados ao FMHIS;
- D. Valor total dos recursos de outras fontes destinados ao FMHIS; e
- E. Meta anual.

Aferição dos resultados:

- $(A/B) \times 100 = F$ (%) número relativo equivalente à participação do FMHIS nas despesas municipais
- $(C/D) \times 100 = G$ (%) número relativo inversamente proporcional à capacidade de captação de recursos do município
- O valor de “A” deverá ser maior que o valor de “B”;
- O (%) número relativo equivalente à participação do FMHIS nas despesas municipais deverá ser maior ao passar de cada ano;
- O (%) número relativo inversamente proporcional à capacidade de captação de recursos do município deve variar entre 0,1 e 0,3, ou seja, entre 10% e 30%; e
- • O valor de “A” deverá ser maior que o valor de “E”.

Medidas ou unidades de aferição

São duas as principais medidas para aferição:

- 1- Valor financeiro dos investimentos; e
- 2- Percentual (5) número relativo.

Parâmetros de referência

As projeções das ações essenciais para enfrentamento dos problemas habitacionais até 2025 apontam uma demanda financeira, que em valores atuais está situada entre R\$ 60 e R\$ 67



milhões de reais. No período de 15 anos, entre o ano de 2010 e 2025, esses investimentos deverão corresponder recursos da ordem entre **R\$ 4,1 e 4,5 milhões**.

A disponibilidade de recursos em outros órgãos e esferas de governo, somada incapacidade da PMI suprir com recursos próprios à demanda financeira anual estimada, torna indispensável um trabalho de captação de recursos eficaz.

Considerando a aplicação de recursos no FLHIS com fontes mistas, o ideal é que o município destinasse, no mínimo, cerca de 1% de sua receita anual para aplicação específica em 2010. Este valor corresponderia, hoje, a cerca de R\$ 262 mil reais.

Periodicidade e/ou data de referência da aferição

Para facilitar o acompanhamento anual e devido a sua importância para gestão da Política Habitacional, ações e programas, sugere-se a avaliação anual dos investimentos realizados. A avaliação de metas financeiras deve subsidiar a elaboração das peças orçamentárias do governo municipal – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Formatos possíveis de apresentação

As principais formas de apresentação são através da elaboração de gráficos e tabelas apresentando as séries históricas dos recursos destinados ao FLHIS, comparando os investimentos com recursos próprios e totais, em termos absolutos e relativos.

Comentários e observações

A criação deste indicador partiu do princípio de que o FLHIS deverá concentrar a movimentação de todos os recursos destinados à habitação de interesse social, e dos recursos destinados a sanar os problemas correlatos à problemática habitacional – assentamentos precários, regularização fundiária, etc..

De acordo os ajustes orçamentários e com a origem das despesas, poderá existir investimentos que não passarão pelo FLHIS, mas que devido a sua vinculação com a habitação pode ser relevante para cálculo do indicador. Nesse caso, esses recursos que não



passarão pelo FLHIS podem ser considerados para o cálculo do indicador, porém, é importante evidenciar que eles tiveram origem em outras fontes.

B. Linha programática normativa

Nesta linha programática estão incluídos todos os programas que objetivam o desenvolvimento dos marcos regulatórios relacionados à habitação no âmbito municipal. A partir da criação do Ministério das Cidades e da aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, uma diversidade de novos instrumentos foi colocada à disposição das municipalidades para a intervenção direta na lógica de desenvolvimento dos espaços urbanos brasileiros. Estes instrumentos, em muitos aspectos inovadores, foram a consequência de anos de experiências e de amadurecimento de políticas urbanas progressistas colocadas em prática por governos de diversas regiões do país, que visavam fazer valer o princípio constitucional de direito à moradia digna e à cidade.

A compreensão do que o fenômeno urbano de multiplicação da moradia precária, mais do que um efeito colateral, é a essência da atual lógica de estruturação das cidades no Brasil impôs à alguns governos mais comprometidos com a causa, a procura de alternativas para a inclusão dos segmentos sociais urbanos marginalizados. Deste esforço surgiram ferramentas como o IPTU Progressivo - que luta contra a especulação imobiliária, as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) – que flexibilizam as exigências urbanísticas e edilícias como forma de integrar os assentamentos subnormais à cidade formal, o usucapião individual e coletivo - que busca dar segurança jurídica a uma parcela considerável da população moradora de assentamentos subnormais.

No âmbito do município, além do Plano Diretor Participativo ter sido recém elaborado (2008) e conter alguns destes instrumentos (que não foram ainda devidamente regulamentados e postos em prática) as demais legislações urbanas também tratam, ao menos superficialmente, a da habitação de Interesse Social, como por exemplo o código de obras e a lei de parcelamento.

Desta forma, a presente linha programática visa implantar ações de regulamentação, reformulação e/ou complementação das leis municipais que de alguma forma impactam nas



ações do setor habitacional, de forma a adequar o marco jurídico e regulatório local às exigências e princípios do PLHIS.

O PLHIS – Ituporanga não propõe, por hora, a criação de novos instrumentos normativos, mas a necessária regulamentação ou mesmo adaptação na legislação municipal, o que possibilitaria não apenas sua efetiva implantação, como também o acompanhamento, discussão e operacionalização do PLHIS, por intermédio dos seguintes programas:

B.1 – Plano Diretor Participativo

O Plano Diretor é a ferramenta base da política urbana em nível municipal. Nele deverá estar contido as principais diretrizes espaciais de desenvolvimento da cidade, o que passa obrigatoriamente pela regulamentação dos usos, mas também dos parâmetros e formas de ocupação.

À luz do Estatuto da Cidade, os novos planos diretores devem possuir como elemento-base uma política de gestão que promova condições de habitabilidade por meio do acesso de toda população à terra urbanizada, à moradia adequada e ao saneamento ambiental, bem como da garantia de acessibilidade aos equipamentos e serviços públicos com equidade e de forma integrada.

Em Ituporanga, o Plano Diretor, aprovado em 2008, prevê ainda a consolidação de instrumentos de gestão que incidem sobre a habitação. No artigo 8º, o Plano Diretor coloca como seu princípio básico o acesso à moradia digna e a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a incentivar a ação dos agentes promotores de Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular. No artigo 5, o Plano Diretor estabelece que o direito à moradia digna e direito à cidade passa necessariamente pela universalização do acesso aos equipamentos públicos e pela efetiva possibilidade de utilização dos bens municipais pela população, considerando a qualidade e a proximidade das instalações dos serviços e dos equipamentos referentes à moradia e habitação, saneamento básico, mobilidade, educação, saúde, trabalho, assistência social, cultura, lazer, esporte e à segurança pública, nos meios, urbano e rural, com particular atenção à acessibilidade de portadores de necessidades especiais.



Todas estas ferramentas precisam, no entanto, de uma devida regulamentação para que possam ser efetivamente colocados em práticas e é lá onde reside o objetivo principal deste programa.

Estes instrumentos foram apresentados e detalhados no documento *Diagnóstico*, que fará parte, posteriormente do documento final do PLHIS. São eles:

- Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS): art 82 da Lei Complementar de 18 de dezembro de 2008;
- Outorga onerosa do direito de construir: art 118 da lei da Lei Complementar de 18 de dezembro de 2008;
- Operações Urbanas Consorciadas: art 121 da lei da Lei Complementar de 18 de dezembro de 2008;
- IPTU progressivo no tempo e desapropriação: art 114 da lei da Lei Complementar de 18 de dezembro de 2008;
- Direito de preempção: art 123 da lei da Lei Complementar de 18 de dezembro de 2008;
- Instrumentos de Regularização Fundiária: art. 133 da lei da Lei Complementar de 18 de dezembro de 2008;
- Lei de parcelamento: lei complementar nº 034, de 04 de outubro 2010;
- Código de obras: lei complementar nº 026, de 27 de novembro de 2009;

Objetivo do Programa

- Tornar o Plano Diretor Participativo um instrumento efetivo e adequado à consecução do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Ações

- Definição do processo de regulamentação do Plano Diretor com ênfase à Habitação de Interesse Social.



- Discussão e elaboração de instrumentos legais para regulamentação dos itens do Estatuto da Cidade para a habitação de interesse social;
- Estudo de legislação de responsabilização para grandes empreendimentos, que deverão ser solidários na resolução de problemas, principalmente habitacionais e ambientais gerados pela sua implantação no Município.
- Encaminhamento à Câmara de Vereadores do Projeto de Lei respectivo e/ou obtenção da sanção do Prefeito Municipal.

Promotor

- Poder público municipal

Fonte de Recursos

- Próprios municipais

Público Alvo

- Prioritariamente a população moradora em assentamentos precários e irregulares e comunidades tradicionais com renda entre zero a três salários mínimos.

B.2 – Legislação Edilícia e Urbanística

Durante muito tempo, até poucos anos atrás, a legislação edilícia e urbanística de grande parte das cidades brasileiras era elaborada a partir de um padrão médio de ocupação inacessível à grande parcela da população urbana. A consequência lógica desta atitude foi que grande parcela das cidades cresceram à margem da cidade dita “formal”. Cidades de longas e densas periferias urbanas, onde o fornecimento de equipamentos e serviços urbanos é deficitário, pois, para muitos, esta cidade “fora dos mapas oficiais” simplesmente não existia.

Assim, não raro, surgiram muitas leis com exigências construtivas e parâmetros urbanísticos demasiados, objetivando uma cidade ideal, mas divorciada da cidade real. Muitas vezes a legislação é obstáculo para que a população de baixa renda tenha acesso à moradia básica. Trata-se não só da burocracia, mas também do tecnicismo, que colocando a técnica em primeiro lugar, não cuida das pessoas.



Os novos marcos institucionais e regulatórios, como o Estatuto da Cidade e a recente Política Nacional de Habitação trazem como inovação a tentativa de inverter este quadro, reconhecendo a cidade informal como parte importante e essencial da cidade e para onde devem ser canalizados recursos consistente para a melhoria das condições de moradia da população.

O Programa de Legislação Edilícia e Urbanística visa, portanto, adequar o marco regulatório municipal a estas novas condicionantes, na busca de alternativas dos parâmetros de urbanização e de construção capazes de proporcionar ao maior número de pessoas possível o acesso à terra urbana e à moradia digna. É salutar, portanto, verificar se as leis edilícias e urbanísticas não estão sendo mais um empecilho a dificultar o acesso da população de baixa renda ao direito de morar.

O Plano Diretor e Código de Obras aprovados em 2008 prevêem alguns para o uso e ocupação do solo em Áreas Especiais de Interesse Social. Em ambos os documentos é colocado que as formas de ocupação em AEIS devem ser ainda regulamentadas através de legislação específica e da elaboração de planos de urbanização, que nem começaram a ser discutidos. No mesmo sentido, todos os demais instrumentos de desenvolvimento urbano citados no item anterior precisam de regulamentação para tornarem-se operacionais. Neste sentido é essencial que uma das primeiras ações do *Programa de Legislação edilícia e urbanística* estude alterações no plano diretor e no código de obras de forma a inserir instrumentos efetivos de regularização e intervenção nos assentamentos precários do município. É preciso que este programa regulamente além das AEIS também os outros instrumentos de reforma urbana contido no Plano e apresentados no programa anterior, são eles:

- 1- *Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)*
- 2- *Outorga onerosa do direito de construir*
- 3- *Operações Urbanas Consorciadas*
- 4- *IPTU progressivo no tempo e desapropriação*
- 5- *Direito de preempção*
- 6- *Consórcio imobiliário*



Além disso, sugerimos aqui as áreas de assentamentos precários que são suscetíveis de serem urbanizadas e transformadas em AEIS. Para isso, de acordo com o plano diretor, será preciso elaborar um plano de urbanização específico para cada gleba. São elas:

- 1- *Irmã Paulina*
- 2- *Lagoa Vermelha*
- 3- *Olaria Bela Vista*
- 4- *Rua Peru*
- 5- *Perimbó I, II e III*
- 6- *Francisco Machado*
- 7- *Águas Negras*

Citamos também aqueles assentamentos precários que não são consolidáveis, ou seja, oferecem risco físico aos moradores e/ou localizados em áreas de preservação permanente. Estas são áreas que devem ser prioritárias nas ações de intervenção previstas no PLHIS. São eles:

- 1- *Frei Jerônimo (riscos físicos às unidades habitacionais)*
- 2- *Vila Nova (área de APP, margens do rio Itajaí do Sul)*
- 3- *Morro das Pedras (forte declividade)*
- 4- *Rua Guilherme Meurer (área de APP, inundável, às margens de curso d'água)*
- 5- *Ponte de Arame (Rua José Koerich (área de APP, inundável, às margens de curso d'água)*

Objetivo do Programa

- Dispor de mecanismo legal de facilitação de construções em áreas de Habitação de Interesse Social.

Ações:

- Análise da legislação edilícia e urbanística em relação às AEIS;
- Revisão e elaboração dos instrumentos legais necessários;
- Encaminhamento à Câmara de Vereadores.



Promotor

- Poder público municipal

Fonte de Recursos

- Próprios municipais

Público Alvo

- Prioritariamente população moradora em assentamentos precários e irregulares e comunidades tradicionais com renda entre zero a três salários mínimos.

B.3 – Legislação Ambiental

O Brasil assistiu à partir dos anos 50 um rápido processo de urbanização, com a concentração populacional em porções cada vez mais restritas do território nacional. As médias e grandes cidades brasileiras sentiram uma rápida expansão periférica de seus perímetros urbanos, dilapidando muitas vezes parcelas importantes de seus recursos naturais. Nos grandes centros urbanos esta crise ambiental é ainda mais importante tendo em vista a multiplicação de assentamentos insalubres sobre áreas de fragilidade ambiental (encostas, margens de rios, manguezais).

Nestas áreas um contexto de fragilidades ambientais e de ocupação desregulada pode gerar não somente dificuldades nas condições de vida da população, mas também a inviabilidade econômica do município que vê potenciais fontes de recursos inviabilizados.

Desta forma a criação de um marco regulatório para o setor de meio ambiente deve ser uma iniciativa prioritária do poder público municipal, que busquem conciliar as necessidades de preservação dos recursos ambientais à necessidade de moradia das populações de baixa renda. Portanto, de forma idêntica às demais legislações municipais, faz-se necessária a revisão e aprimoramento da legislação ambiental, de forma a torná-la compatível ao PLHIS.

O município de Ituporanga não possui hoje, uma legislação ambiental própria que regulamente as formas de uso e ocupação do solo e a proteção dos recursos naturais. Existe, no Plano Diretor Municipal, uma sessão específica sobre a política municipal do meio ambiente, que diz no art. 35, que esta política tem por objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida em todas as suas formas de expressão,



visando assegurar condições ao desenvolvimento socioeconômico e à proteção da dignidade da vida humana. Para realização desses objetivos, o Município de Ituporanga deveria, entre outras coisas, adotar as seguintes diretrizes:

- Criar o Fundo Municipal de Meio Ambiente - FUMDEMA com o objetivo de captar recursos para ações de proteção do patrimônio ambiental do município;
- Viabilizar a implantação de um sistema municipal de fiscalização e licenciamento ambiental a ser criado por lei específica;
- Elaborar o Plano Municipal de Arborização Urbana, contendo a definição das espécies e o porte das árvores a serem utilizadas;
- Criar legislação ambiental municipal;

Nenhum destas ações foram ainda colocadas, efetivamente, em prática.

Existe ainda a regulamentação das áreas de preservação permanente (APP), de acordo com a legislação federal e estadual existente. E está baseada em quatro critérios principais:

1. Preservação das margens de cursos d'água naturais (rios, córregos, lagos e lagoas) através da preservação de uma faixa de 15 metros (10 metros para cursos d'águas artificiais);
2. Preservação de uma faixa de 50m ao redor de nascentes;
3. Preservação do 1/3 (terço) superior dos morros, montes, montanhas e serras;
4. Nas encostas com declividades superior a 45°, equivalente a 100%, na linha de maior declive.

O plano diretor cria ainda as áreas de Especial Interesse Ambiental – AEIA, que podem ser de dois tipos:

- AEIA 01 – são áreas com prioridade de preservação ambiental, onde a mata nativa existente deve ser preservada. Estas áreas deverão receber ações e



programas sócio-educativos, como educação ambiental e recuperação de áreas degradadas. Nestas áreas poderá ser construídos equipamentos para fins de lazer e turismo, desde que conservada a taxa de permeabilidade do solo igual ou superior a 70% (setenta por cento);

- o AEIA 02 – são áreas que apresentem riscos à segurança e ao assentamento humano, onde se faz necessário a adoção de medidas mitigadoras no sentido de resolver o problema;

As AEIA 02 correspondem, em grande parte, às áreas ocupadas por assentamentos precários que não são consolidáveis, conforme apresentado anteriormente.

Acreditamos, que apesar dos critérios básicos já estarem estabelecidos, uma política ambiental e a legislação ambiental correspondente deve tratar a questão de uma forma mais profunda e complexa, oferecendo outros elementos de regulamentação e outros instrumentos de gestão, que vá desde a sensibilização e mobilização da população até a criação de ferramentas de financiamento que garantam uma continuidade e consistência às ações.

A legislação ambiental brasileira evoluiu muito nos últimos anos, com uma série de novas referências legais sendo disponibilizadas à cada ano, conforme podemos verificar na tabela abaixo, onde apresentamos um levantamento dos principais instrumentos legais relacionados ao Meio Ambiente.

Tabela 52 – Instrumentos legais ambientais existentes na esfera federal

Na Constituição Federal: Artigo 225	
Biodiversidade	
Lei 9.985/2000	Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), que regulamenta a criação e a gestão das unidades de conservação em território nacional.
Medida Provisória 2.186-16/2001	Dispõe sobre o acesso ao patrimônio genético e ao conhecimento tradicional em território nacional.
Decreto 2.519/1998	Promulga a Convenção sobre Diversidade Biológica (CDB).
Decreto 3.945/2001	Trata do Conselho de Gestão do Patrimônio Genético (CGEN), e regulamenta aspectos da Medida Provisória 2.186-16/2001.
Decreto 4.339/2002	Institui a Política Nacional da Biodiversidade.
Decreto 4.340/2002	Regulamenta a Lei 9.985/00, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação.
Decreto 4.703/2003	Dispõe sobre o Programa Nacional de Diversidade Biológica (Pronabio).
Resolução 03/2002 do	Trata da anuência aos contratos de utilização do patrimônio genético e de repartição de benefícios submetidos ao CGEN.



Conselho de Gestão do Patrimônio Genético (CGEN)	
Resolução 05/2003 do (CGEN)	Dispõe sobre diretrizes para obtenção de anuência prévia para o acesso a conhecimento tradicional associado ao patrimônio genético, para fins de pesquisa científica ou sem potencial ou perspectiva de uso comercial.
Resolução 06/2003 do (CGEN)	Dispõe sobre diretrizes para obtenção de anuência prévia para o acesso a conhecimento tradicional associado ao patrimônio genético, com potencial ou perspectiva de uso comercial.
Florestas	
Lei 4.771/1965	Institui o Código Florestal.
Decreto 750/1993	Dispõe sobre o corte, a exploração e a supressão de vegetação primária ou nos estágios avançado e médio de regeneração da Mata Atlântica, e dá outras providências.
Medida Provisória 2.166-67/2001	Altera os arts. 1o, 4o, 14, 16 e 44, e acresce dispositivos à Lei no 4.771, de 15 de setembro de 1965, que institui o Código Florestal, bem como altera o art. 10 da Lei no 9.393, de 19 de dezembro de 1996, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, e dá outras providências.
Resolução Conama 10/1993	Estabelece os parâmetros básicos para análise dos estágios de sucessão de Mata Atlântica.
Resolução Conama 1/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios pioneiro, inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de exploração da vegetação nativa em São Paulo
Resolução Conama 2/1994	Define formações vegetais primárias e estágios sucessionais de vegetação secundária, com finalidade de orientar os procedimentos de licenciamento de exploração da vegetação nativa no Paraná.
Resolução Conama 4/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de atividades florestais em Santa Catarina.
Resolução Conama 5/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de atividades florestais na Bahia.
Resolução Conama 6/1994	Estabelece definições e parâmetros mensuráveis para análise de sucessão ecológica da Mata Atlântica no Rio de Janeiro.
Resolução Conama 12/1994	Aprova o glossário de termos técnicos elaborado pela Câmara Técnica Temporária para Assuntos de Mata Atlântica.
Resolução Conama 25/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de atividades florestais no Ceará.
Resolução Conama 26/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de atividades florestais no Piauí.
Resolução Conama 28/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de exploração de recursos florestais no Alagoas.
Resolução Conama 29/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, considerando a necessidade de definir o corte, a exploração e a supressão da vegetação secundária no estágio inicial de regeneração no Espírito Santo
Resolução Conama 30/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de atividades florestais no Mato Grosso do Sul.
Resolução Conama 31/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de atividades florestais no Pernambuco.
Resolução Conama 32/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de atividades florestais no Rio Grande do Norte.
Resolução Conama 33/1994	Define estágios sucessionais das formações vegetais que ocorrem na região de Mata Atlântica do Rio Grande do Sul, visando viabilizar critérios, normas e procedimentos para o manejo, utilização racional e conservação da vegetação natural.
Resolução Conama 34/1994	Define vegetação primária e secundária nos estágios inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de atividades florestais no Sergipe.
Resolução Conama 3/1996	Esclarece que vegetação remanescente de Mata Atlântica abrange a totalidade de vegetação primária e secundária em estágio inicial, médio e avançado de regeneração, com vistas à aplicação do Decreto nº 750, de 10/2/93.



Resolução Conama 7/1996	Aprova os parâmetros básicos para análise da vegetação de restingas no Estado de São Paulo.
Resolução Conama 9/1996	Estabelece corredor de vegetação área de trânsito a fauna.
Resolução Conama 240/1998	Determina suspensão das atividades madeireiras n Mata Atlântica do Estado da Bahia.
Resolução Conama 248/1999	Determina o Manejo florestal sustentável, Licenciamento Ambiental e Controle e Monitoramento dos empreendimentos de base florestal, na Mata Atlântica no Sul da Bahia.
Resolução Conama 261/1999	Aprova parâmetro básico para análise dos estágios sucessivos de vegetação de restinga para o Estado de Santa Catarina.
Resolução Conama 278/2001	Dispõe contra corte e exploração de espécies ameaçadas de extinção da flora da Mata Atlântica.
Resolução Conama 302/2002	Dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente (APPs) de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno.
Resolução Conama 303/2002	Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente (APPs).
Política Ambiental	
Lei 6.938/1981	Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente.
Lei 7.661/1988	Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, e dá outras providências.
Lei 9.605/1998 - Lei dos Crimes Ambientais	Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.
Lei 10.650/2003	Dispõe sobre o acesso público aos dados e informações existentes nos órgãos e entidades integrantes do Sistema Nacional de Meio Ambiente (Sisnama).
Decreto 99.274/1990	Regulamenta a Lei 6.902/1981, e a Lei 6.938/1981, que dispõem, respectivamente sobre a criação de Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental e sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, e dá outras providências.
Decreto 3.179/1999	Dispõe sobre a especificação das sanções aplicáveis às condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.
Resolução Conama 01/1986	Dispõe sobre critérios e diretrizes para o Relatório de Impacto Ambiental (Rima).
Resolução Conama 237/1987	Regulamenta os aspectos de licenciamento de licenciamento ambiental estabelecidos na Política Nacional do Meio Ambiente.
Recursos Hídricos	
Lei 1.172/1976	Dispõe sobre regras para uso e ocupação do solo e para instalação de atividades potencialmente poluidoras nas áreas de proteção aos mananciais da Região Metropolitana de São Paulo.
Lei 7.663/1991	Institui a Política Estadual de Recursos Hídricos no Estado de São Paulo.
Lei 9.866/1997	Dispõe sobre diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional do Estado de São Paulo e dá outras providências.
Lei 9.433/1997	Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989
Lei 9.884/2000	Cria a Agência Nacional de Águas (ANA) e dispõe sobre suas competências no âmbito do Sistema de Gestão dos Recursos Hídricos.
Decreto 3.692/2000	Dispõe sobre a instalação, aprova a Estrutura Regimental e o Quadro Demonstrativo dos Cargos Comissionados e dos Cargos Comissionados Técnicos da Agência Nacional de Águas (ANA), e dá outras providências.
Decreto 4.613/2003	Regulamenta o Conselho Nacional de Recursos Hídricos, e dá outras providências.
Resolução 05/2000 do s (CNRH)	Estabelece diretrizes para a formação e funcionamento dos Comitês de Bacia Hidrográfica.
Resolução 12/2000 do (CNRH)	Estabelece procedimentos para o enquadramento de corpos d'água em classes segundo os usos preponderantes.
Resolução 13/2000 do (CNRH)	Estabelece diretrizes para a implementação do Sistema Nacional de Informações sobre Recursos Hídricos.
Resolução 14/2000 do (CNRH)	Define o processo de indicação dos representantes dos Conselhos Estaduais, dos Usuários e das Organizações Cívicas de Recursos Hídricos.
Resolução 16/2000 do (CNRH)	Estabelece critérios gerais para outorga de direito de uso de recursos hídricos.
Resolução 17/2001 do (CNRH)	Estabelece diretrizes para elaboração dos Planos de Recursos Hídricos de Bacias Hidrográficas.
Resolução 32/2003 do (CNRH)	Institui a Divisão Hidrográfica Nacional.
Resolução 33/2003 (CNRH)	Estabelece a nova composição das Câmaras Técnicas do CNRH.



Elaboração: Technum

Dentre estas legislações que influenciam diretamente nos assentamentos precários existentes no município, que seriam potencialmente demarcadas como AEIS, existem restrições para os seguintes assentamentos:

- 1- Frei Jerônimo (riscos físicos às unidades habitacionais)*
- 2- Vila Nova (área de APP, margens do rio Itajaí do Sul)*
- 3- Morro das Pedras (forte declividade)*
- 4- Rua Guilherme Meurer (área de APP, inundável, às margens de curso d'água)*
- 5- Ponte de Arame (Rua José Koerich (área de APP, inundável, às margens de curso d'água)*

Muitos destes assentamentos, por apresentarem riscos físicos à população instalada, deverão ser tratadas como prioridades pelas ações do PLHIS. Acreditamos que nenhum deles seja consolidável, ou seja, que possa receber ações de urbanização e de melhorias, sendo necessário o remanejamento da população. Critérios como localização das novas unidades habitacionais que serão construídas para esta população é elemento essencial. Dentro do possível é importante reassentar a população em áreas próximas à atual moradia, para que os laços sociais (empregos, vizinhança, solidariedade) não sejam quebrados de forma abrupta.

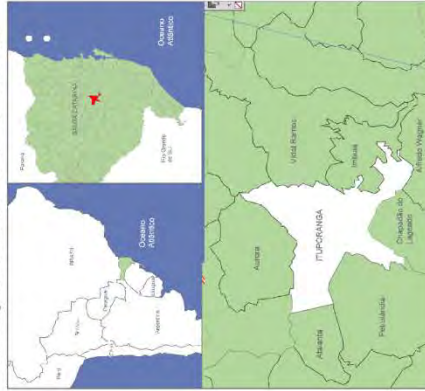
É de suma importância, portanto, que o Programa “Legislação Ambiental” procure articular esta diversidade de instrumentos legais à realidade de Ituporanga, de forma a propor uma ferramenta efetiva de controle da exploração dos recursos naturais do município e de diálogo com a dinâmica urbana e habitacional local.



ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS DE ITUPORANGA

1. **Frei Jerônimo**
2. **Vila Nova**
3. **Morro das Pedras**
4. **Ponte de Arame**
5. **Guilherme Meurer**

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ITUPORANGA



ESCALA 1:50000

PROJETO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROJETO DE ENGENHARIA DE ARQUITETURA
PROJETO DE ENGENHARIA DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE
PROJETO DE ENGENHARIA DE FÍSICA
PROJETO DE ENGENHARIA DE GEOMETRIA E TOPOGRAFIA
PROJETO DE ENGENHARIA DE LÍQUIDOS
PROJETO DE ENGENHARIA DE MATERIAIS
PROJETO DE ENGENHARIA DE METEOROLOGIA
PROJETO DE ENGENHARIA DE QUÍMICA
PROJETO DE ENGENHARIA DE TRANSPORTES
PROJETO DE ENGENHARIA DE SISTEMAS DE TRANSPORTES
PROJETO DE ENGENHARIA DE SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA
PROJETO DE ENGENHARIA DE SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE GÁS
PROJETO DE ENGENHARIA DE SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
PROJETO DE ENGENHARIA DE SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE SANEAMENTO BÁSICO
PROJETO DE ENGENHARIA DE SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE SANEAMENTO AMBIENTAL
PROJETO DE ENGENHARIA DE SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE SANEAMENTO RURAL
PROJETO DE ENGENHARIA DE SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE SANEAMENTO URBANO
PROJETO DE ENGENHARIA DE SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE SANEAMENTO ZONAL

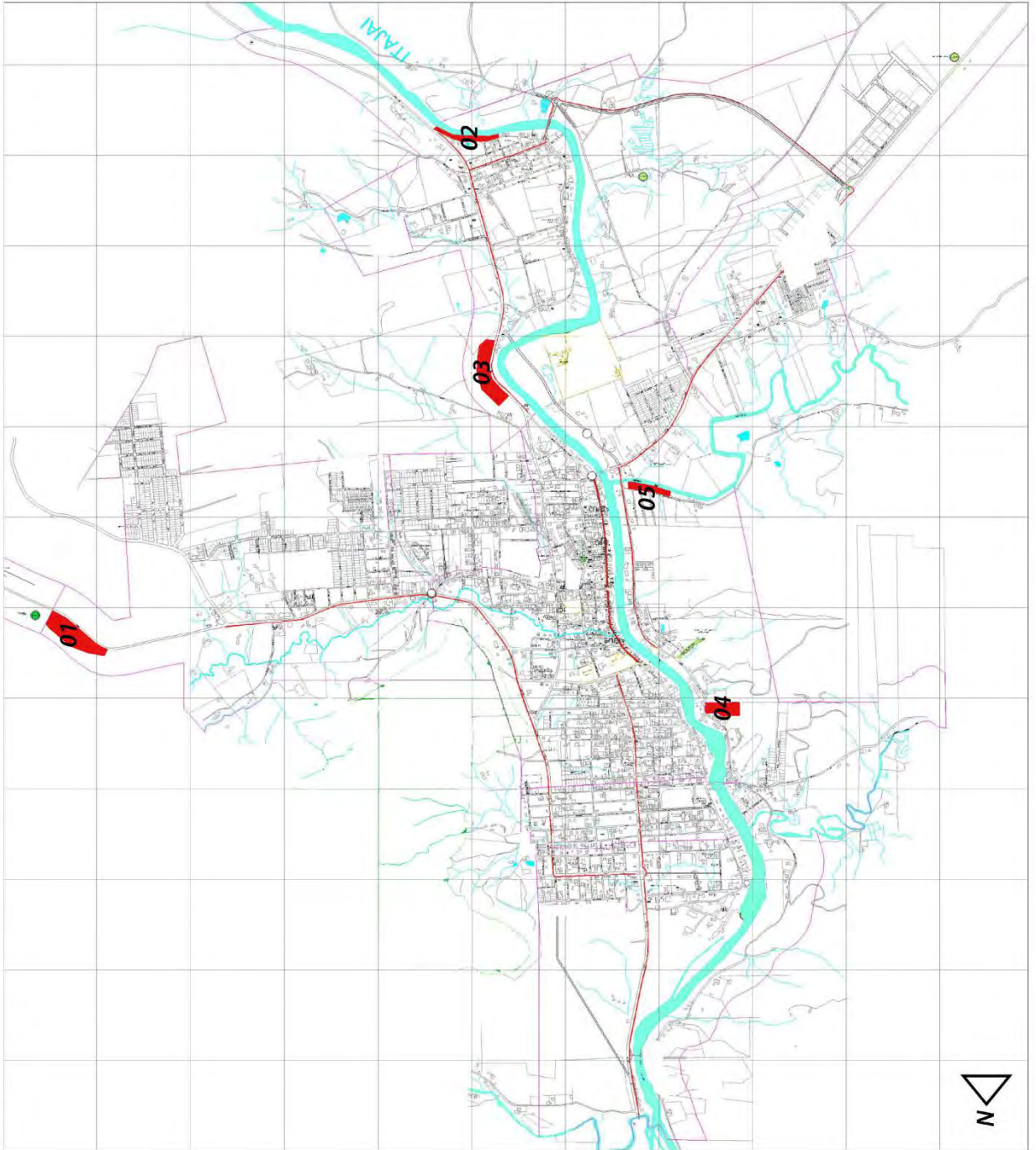


Figura 11. Mapa dos assentamentos precários não consolidáveis (relocação necessária)

Fonte: Technum Consultoria



Objetivo do Programa

- Dispor de mecanismo legal de equilíbrio entre a intervenção antrópica e o meio ambiente, de forma a conjugar a inclusão social, a ocupação e uso racional do solo e a preservação ambiental.

Ações:

- Análise da legislação ambiental existentes nas esferas Federal e Municipal;
- Análise da legislação ambiental em relação às AEIS, de maneira que seja avaliada a possibilidade de manutenção de comunidades em área de preservação;
- Análise do conteúdo e ações da Agenda 21 local;
- Revisão e elaboração dos instrumentos legais necessários;
- Encaminhamento à Câmara de Vereadores.

Promotor

- Poder público municipal

Fonte de Recursos

- Próprios municipais

Público Alvo

- Prioritariamente a população moradora em assentamentos precários e irregulares e comunidades tradicionais com renda entre zero a três salários mínimos.



C. Linha programática de provisão habitacional

Se as duas linhas programáticas anteriores trabalhavam no sentido de desenvolver as capacidades do governo municipal em tratar a questão da habitação – ou seja, ações de desenvolvimento institucional - as duas últimas linhas programáticas atuam diretamente no objetivo-fim do PLHIS/Ituporanga e de todo o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, que é a intervenção direta na construção de unidades habitacionais ou na qualificação do habitat insalubre existente.

A primeira destas duas linhas programáticas é a de “provisão habitacional”. Aqui estão incluídos dois programas que atuarão diretamente na solução do déficit habitacional, ou seja, do déficit quantitativo.

O diagnóstico da situação habitacional do município demonstra que em 2010 este déficit quantitativo representa 1391 domicílios permanentes. Mas é preciso também projetarmos o cenário das necessidades habitacionais de Ituporanga para o ano de 2025. Neste sentido veremos que este déficit habitacional acumulado poderá alcançar 1.779 unidades habitacionais. Neste sentido a criação de uma linha programática exclusiva para o enfrentamento destes números é necessária, caso contrário o crescimento gradual do déficit de moradias poderá criar um cenário futuro de graves problemas ligados ao habitat insalubre no município e toda a gama de dificuldades correlacionadas (saúde, educação, violência, entre outros).

Fazem parte desta linha programática dois programas específicos: o “programa banco de projetos” e o “programa de produção de novas unidades habitacionais”. A seguir detalharemos cada um destes programas.

C.1 – Banco de Projetos

A contratação de projetos arquitetônicos e complementares é hoje, em grande medida, um artigo de luxo. Diante de um cenário de dificuldades financeiras, grande parte da população de média e baixa renda, por falta de opções, opta por encontrar ela mesma as soluções para os seus problemas de moradia. Em muitos casos o dinheiro gasto para a construção das



unidades habitacionais poderia ser mais bem empregada se existisse, no âmbito do poder público local, uma estrutura capaz de fornecer apoio técnico.

Partindo da constatação de que a produção habitacional de grande parcela da população não atende aos requisitos mínimos de habitabilidade, e de que em grande medida estes problemas poderiam ser solucionados com um mínimo de apoio técnico, o programa “Banco de Projetos” visa disponibilizar a população de baixa renda apoio técnico à construção de moradias adequadas. Por moradias adequadas consideramos aquelas que atendem aos requisitos mínimos de habitabilidade, conforto, estética, segurança, durabilidade, funcionalidade e respeito às condicionantes climáticas e do sítio físico (ventos, orientação solar, topografia, entre outros).

Este programa compreende que as ações privadas de construção de moradias – autoconstrução - não devem ser simplesmente substituídas pelo programa público, mas possibilitar que a iniciativa pública forneça assistência técnica e financeira para a execução destas novas moradias, segundo critérios mínimos de habitabilidade.

Este banco de projetos deverá também dispor de tipologias arquitetônicas que busquem a utilização de materiais alternativos, menos custosos e mais adequados ao local - materiais mais abundantes na região, evitando-se assim uma sobretaxa sobre a construção e o respeito ao meio ambiente - sem, no entanto prejudicar as noções mínimas de qualidade e durabilidade da moradia.

Destaca-se que as novas oportunidades habitacionais respeitem padrões tipológicos urbanísticos e habitacionais de acordo com as normas técnicas oficiais. Estes programas habitacionais deverão também respeitar também os padrões culturais da população e a sua capacidade financeira para a manutenção da moradia.

Este Banco de Projetos deverá conter uma diversidade de soluções arquitetônicas que possam adaptar-se a contextos variados, tanto no que se refere às condicionantes do terreno no qual será inserido, quanto às necessidades das famílias contempladas. Os projetos deverão buscar valores como adaptabilidade e possibilidade de expansão, para que assim se moldem gradualmente a novas necessidades impostas pela dinâmica familiar (crescimento do número de componentes, necessidade de novos espaços produtivos, etc.).



É também de suma importância que os projetos contidos neste “banco” utilizem técnicas construtivas compatíveis com a mão de obra existente, buscando inclusive simplificar os métodos e processos, sem, no entanto comprometer a qualidade da moradia. É recomendável que este “banco de projetos” seja capaz de incentivar o apoio técnico à autoconstrução ou à construção em regime de mutirão, desonerando enormemente as famílias e possibilitando o acesso à moradia digna a uma maior quantidade de pessoas.

Se a racionalidade técnica tem contribuído para a melhoria das habitações de alto padrão, não há razão para não serem buscadas novas tipologias, padrões e tecnologia para o desenvolvimento de projetos voltados à população com baixa renda.

Objetivo do Programa

- Dispor de projetos habitacionais adequados à demanda da população de interesse social;
- Possibilitar também o acompanhamento técnico da construção;

Ações:

- Criação de espaço para elaboração de projetos de habitação de interesse social;
- Elaboração de projetos adequados à demanda habitacional de interesse social, inclusive de novas alternativas de tipologias habitacionais, articulado com assistência técnica a serem desenvolvidas em parcerias com órgãos de classe (CREA, AREA, SENGE, etc.) e/ou universidades;
- Atendimento e assessoria técnica à população de baixa renda com padrão técnico e legal para viabilização da moradia para todos.

Órgão responsável

- Secretaria de Habitação (ou órgão afim que será constituído)

Promotor

- Poder público municipal

Fonte de Recursos

- Próprios Municipais e parcerias



Público Alvo

- Prioritariamente população com renda entre zero e três salários mínimos e famílias relocadas por obras de urbanização de assentamentos precários.

C.2 – Programa de produção de novas unidades habitacionais

Em Ituporanga, durante as duas próximas décadas continuará a existir uma demanda social por habitações em dois sentidos: para diminuir e zerar o déficit habitacional histórico existente e para diminuir os níveis de desigualdade social, que mesmo em queda ainda persistirão nas duas próximas décadas.

Portanto, em Ituporanga, assim como em Santa Catarina, mesmo que em menor escala do que para o Brasil, será necessário manter programas habitacionais dirigidos às populações de menor renda. Os programas de melhoria da qualidade habitacional terão que se concentrar na melhoria das condições sanitárias. Principalmente a ampliação da infraestrutura de rede pública de abastecimento e tratamento de água e instalação e ampliação de redes de captação e tratamento de esgoto. Além de ampliação dos serviços de coleta de lixo, que segundo informações tiradas nas reuniões comunitárias, são problemas que afligem fortemente a população.

O “*programa de produção de novas unidades habitacionais*” procura enfrentar o primeiro desafio: a realidade da cidade a ser edificada, ou seja, relacionada ao atendimento do déficit quantitativo de moradias, compreendendo a produção ou o apoio à produção de novas unidades habitacionais voltadas, preferencialmente, para a população de menor renda.

Esta modalidade contempla intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais, compreendendo a necessidade atual por novas unidades habitacionais (déficit habitacional acumulado) e à demanda futura, de acordo com o aumento demográfico de Ituporanga nos próximos anos. O resumo destas demandas pode ser conferido na tabela a seguir:



Tabela 53: Estimativa das necessidades habitacionais até o ano de 2025

<i>Tipo de déficit</i>	<i>Linha Programática</i>	<i>Programa</i>	<i>Tipo da Necessidade Habitacional</i>	<i>Déficit (número de moradias)</i>
Déficit quantitativo	"C" – Provisão Habitacional	Programa de produção de novas unidades habitacionais	Coabitação	141
			Ônus Excessivo com aluguel	379
			Habitação Precária	66
			Casas cedidas	519
			Casas arrendadas	178
			Cômodos alugados	108
			Crescimento demográfico	388
			<u>TOTAL</u>	<u>1779</u>

Fonte: **TECHNUM**

O atendimento a essa demanda é importante estratégia para evitar o crescimento e/ou o surgimento de novas áreas informais no Município. Atua também no sentido de prover oportunidades habitacionais no mercado, possibilitando assim que as faixas da população com renda média tenham a sua necessidade atendida, evitando-se assim a reprodução de programas que, apesar de serem destinados ao atendimento da demanda de interesse social, acabaram sendo absorvidos pela população de faixas de renda superior que, igualmente, procuravam oportunidades de acesso à moradia nas cidades.

A promoção deste programa é responsabilidade conjunta do poder público municipal, estadual e federal. O Município tem a responsabilidade de captar os recursos que estarão disponíveis nos outros níveis de governo, coordenando sua aplicação em âmbito local, de acordo com as prioridades estabelecidas pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social, possibilitando assim o uso mais adequado dos recursos.

A seguir apresentamos a localização dos assentamentos precários de Ituporanga.



ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS DE ITUPORANGA

1. Frei Jerônimo
2. Irmã Paulina
3. Vila Nova
4. Lagoa Vermelha
5. Morro das Pedras
6. Guilherme Meurer
7. Ponte de Arame
8. Rua Peru
9. Olaria Bela Vista
10. Perimbo I, II e III
11. Francisco Machado
12. Águas Negras

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ITUPORANGA

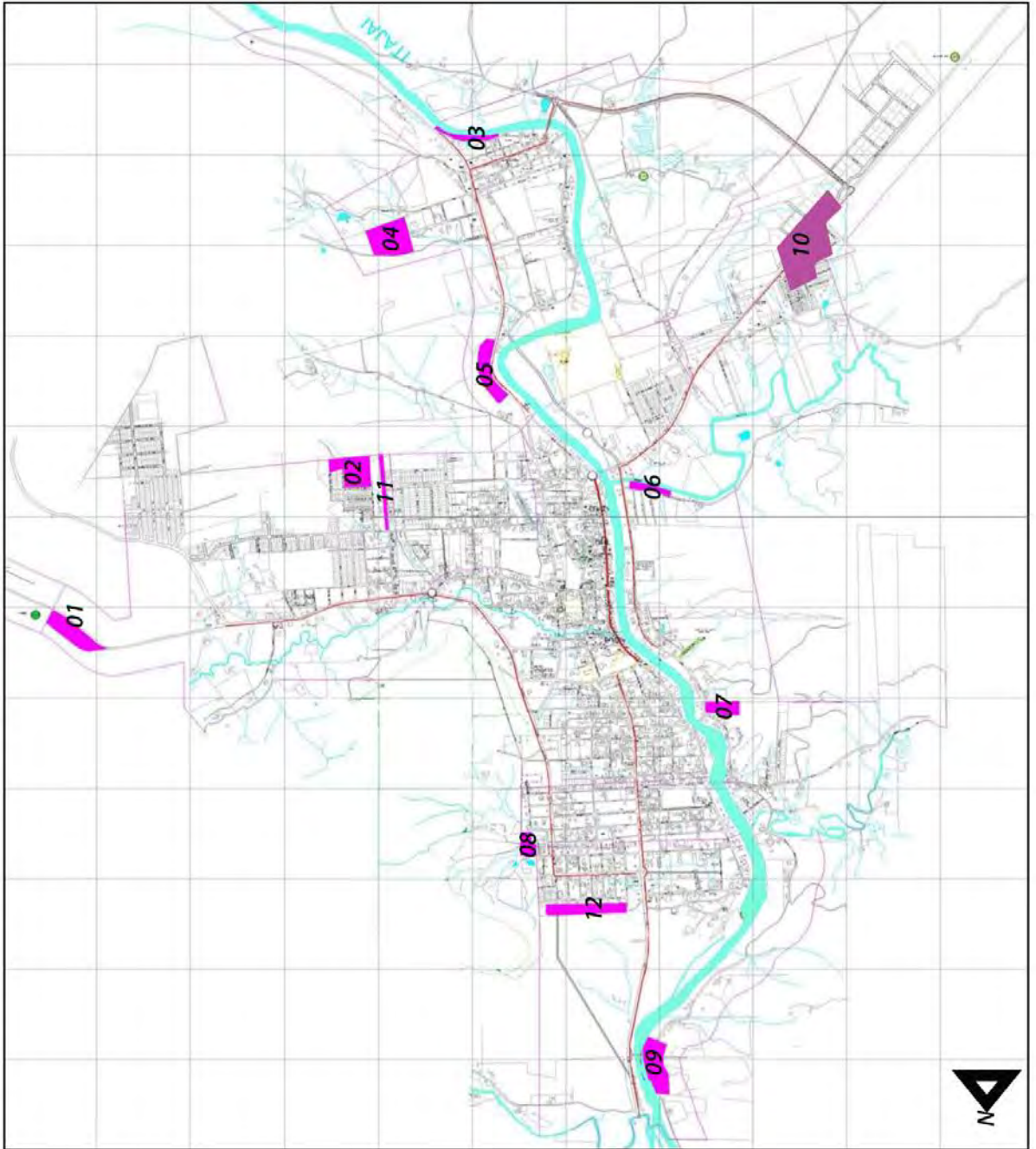
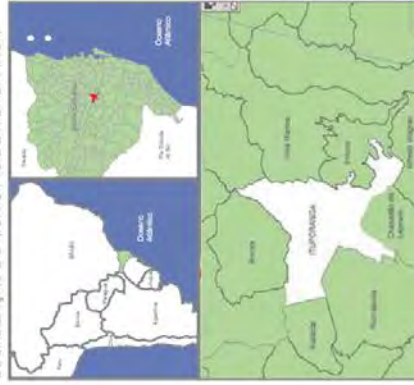


Tabela 12. Mapa de localização dos assentamentos precários de Ituporanga. Fonte: TECHNUM



ESCALA: 1:50.000

Mapa elaborado a partir dos dados do IBGE (2010) e do Plano Diretor Municipal de Ituporanga (2012).
Atualizado em: 15/05/2014. Todos os direitos reservados.
Este mapa não pode ser reproduzido ou utilizado sem a autorização expressa da TECHNUM CONSULTORIA.



Vazios Urbanos (potenciais áreas de urbanização)

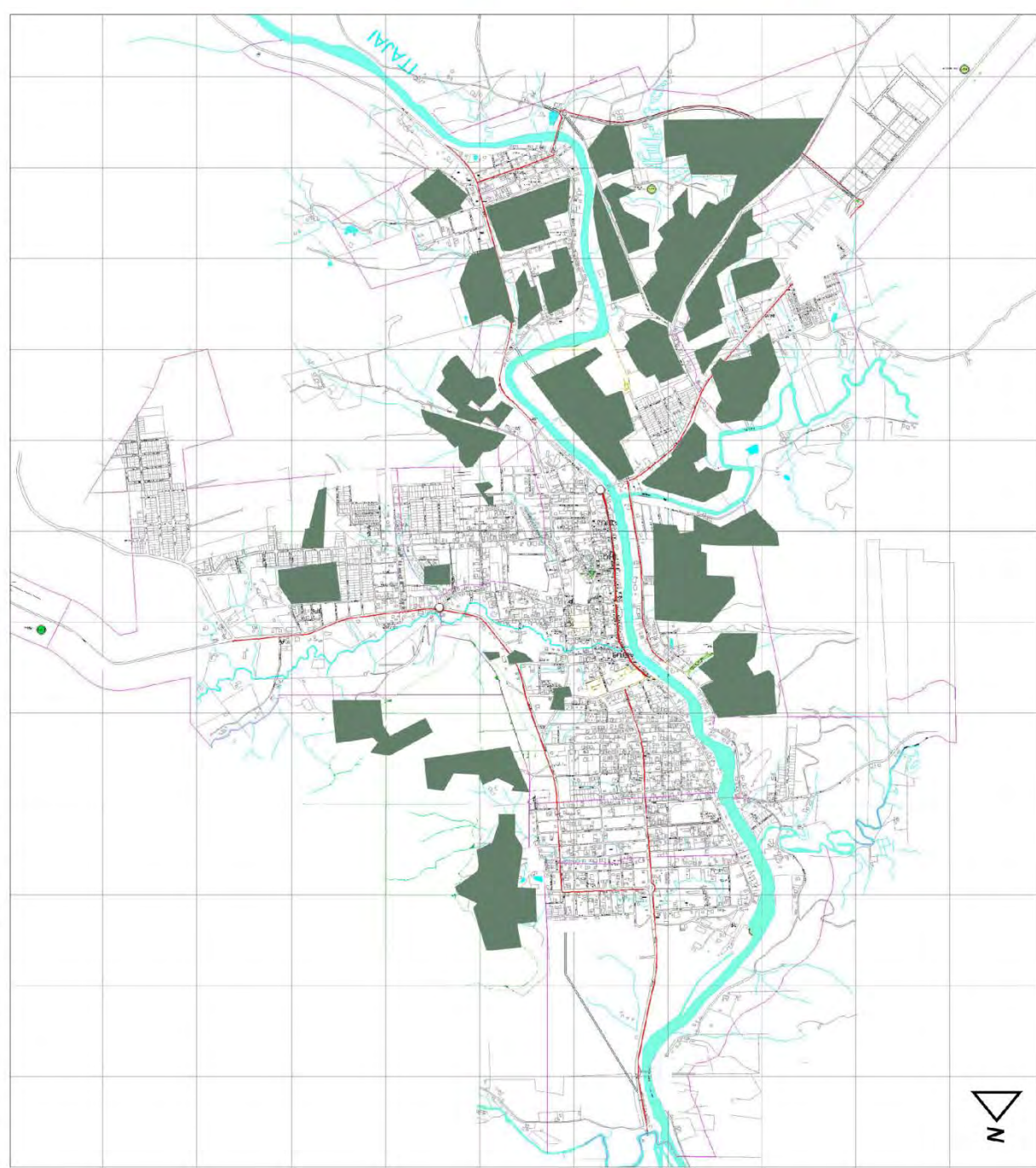


Figura 14. Mapa dos vazios urbanos (possíveis áreas de urbanização). Fonte: TECHNUM



É responsabilidade do Município, também, envolver outros segmentos da sociedade local de forma a possibilitar ações articuladas e contínuas para a consolidação do programa de produção de unidades habitacionais novas.

Tabela 54 – Déficit habitacional em relação ao número total de domicílios

Tipo de déficit	Tipo da Necessidade Habitacional	Déficit (número de moradias)	% do déficit em relação ao estoque total
Déficit quantitativo atual	Coabitação	141	2,75%
	Ônus Excessivo com aluguel	379	7,40%
	Habitação Precária	66	1,30%
	Casas cedidas	519	10,10%
	Casas arrendadas	178	3,45%
	Cômodos alugados	108	2,10%
	TOTAL	1391	27,15%
Déficit quantitativo futuro	Crescimento demográfico	388	7,60%
Déficit qualitativo	Urbanização complexa	348	6,80%
	Urbanização simples	2.943	57,40%
	Adensamento interno excessivo	360	7,05%
	Regularização fundiária	1445	28,20%

Fonte: Technum

Para a consecução deste programa, o poder público municipal deverá buscar a articulação entre as diferentes esferas de governo (estadual e federal) e também a articulação com o setor privado e demais associações civis, de forma a possibilitar apoio técnico e financeiro de projetos voltados para a construção de novas habitações de interesse social.

Objetivo do Programa

- Prover apoio à produção de novas moradias para as faixas de menor renda, de forma a atender a demanda por moradias tanto no que se refere o déficit quantitativo atual, com também a demanda demográfica futura.

Objetivos complementares:

- Aplicar as novas legislações urbanísticas existentes no âmbito municipal, possibilitando a viabilização de empreendimentos habitacionais nas áreas delimitadas com AEIS pelo Plano Diretor municipal;



- Apoiar a iniciativa privada na obtenção de financiamentos públicos para a produção empreendimentos habitacionais de interesse social;
- Estabelecer rotinas especiais de análise a aprovação de projetos voltados para a construção de novas unidades habitacionais de interesse social;
- Abrir condições para que o Município possa constituir um banco de terras, aumentando com isso o estoque de terras e viabilizando novos empreendimentos.
- Criar condições institucionais para a execução de parcerias de modo a facilitar a viabilização de projetos habitacionais gerenciados ou empreendidos pelas associações;
- Assessorar as associações na busca por financiamentos federais e estaduais;
- Auxiliar no financiamento e/ou execução de obras de infraestrutura nos empreendimentos das associações.

Ações

- Elaboração de projetos para captação de recursos para a produção de novas unidades, procurando alternativas no poder público e na iniciativa privada que possibilitem o incremento constante de recursos;
- Desenvolvimento de estudos de viabilidade de programas de aluguel social e de novas alternativas de tipologias habitacionais;
- Produção habitacional de novas unidades habitacionais voltadas à população de baixa renda a partir de recursos provenientes do governo federal, estadual, do próprio município e, também, da iniciativa privada;
- Atuação de apoio às associações (capacitação, elaboração de estudos e projetos, etc.) viabilizando a sua atuação de forma mais eficaz e provendo incentivo financeiro à produção habitacional de interesse social;
- Construção de base de recursos financeiros para o desenvolvimento das ações, com base nas seguintes possibilidades: recursos do FMHIS; recursos externos direcionados para essa finalidade; recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS, entre outros e
- Execução de projetos com recuperação parcial dos investimentos, dando assim rotatividade ao FMHIS.



Fonte de Recursos

- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;
- Fundo de Garantia por Tempo de serviço – FGTS, através do “Programa de Crédito Associativo”, do “Programa Pró-Moradia”, do “Programa de Crédito Individual” e do “Programa de Apoio à produção de Habitações”;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, através do “Programa de Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social” e do “Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH”;
- Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS; e
- Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, através do “Programa Crédito Solidário”.

Promotor

- Poder público municipal

Público Alvo

- Prioritariamente população com renda entre zero e três salários mínimos e famílias relocadas por obras de urbanização de assentamentos precários. Em casos excepcionais, população com renda de até seis salários mínimos.

D. Linha programática de adequação habitacional

A “*Linha Programática de Adequação Habitacional*”, assim como a anterior, está relacionada à inadequação habitacional (déficit habitacional qualitativo), pois compreende obras para eliminar situações de riscos físicos e de salubridade dos assentamentos precários e a qualificação das unidades habitacionais e, nesse sentido, atua secundariamente na resolução do problema de déficit quantitativo. Prevê, em casos extremos, uma urbanização integral dos assentamentos precários. Visa também à regularização fundiária e urbanística dos mesmos, que é um problema recorrente em Ituporanga.

Este programa é uma possibilidade de intervir e modificar a dinâmica de estruturação da cidade informal, ou seja, no que se enquadra no diagnóstico de déficit qualitativo, que são



aqueles domicílios que apesar de existirem, apresentam condições de precariedade, de inadequação e/ou de carências das infraestruturas urbanas básicas.

Esta linha programática, e todas as ações conseqüentes, deverão respeitar os padrões tipológicos urbanísticos e habitacionais existentes nas normas técnicas oficiais e, também, respeitar as condicionantes climáticas, morfológicas do sítio e os padrões culturais da população e a sua capacidade financeira para a manutenção da moradia.

Fazem parte da linha programática “*adequação habitacional*” os seguintes programas: (1) Programa de urbanização das áreas de interesse social, que atua diretamente na qualificação das Áreas consideradas como de especial interesse; (2) Programa de regularização fundiária, que visa trabalhar em um dos problemas mais recorrentes de Ituporanga, que é a irregularidade jurídica das formas de ocupação do solo; (3) Programa de melhoria das condições de habitabilidade, que trabalhará sobre o já construído, visando a adequação das moradias às necessidades básicas de seus moradores; e (4) Programa de atendimento a situações de risco por catástrofes naturais, que visa oferecer suporte técnico e financeiro à populações atingidas por situações excepcionais ligadas ao sítio físico.

D.1 – Programa de urbanização áreas de interesse social

O Plano Diretor de Ituporanga prevê a consolidação de instrumentos de gestão que incidem sobre a habitação. Prevê a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerando a situação socioeconômica da população e as normas ambientais; simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com objetivo de permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

Uma das prioridades das políticas nacionais de habitação é a atuação direta sobre os chamados “bolsões de pobreza”, ou seja, áreas urbanas que concentram problemas urbanísticos, edilícios e sociais de grande escala. Estas áreas, chamadas de “assentamentos subnormais” são as regiões mais sensíveis do território e, por isso, merecem um programa



específico capaz de enfrentar a diversidade e complexidade de problemas que neles se acumulam.

O “programa de urbanização de áreas de interesse social” do PLHIS – Ituporanga procura enfrentar a realidade da cidade já edificada e que não possui um padrão mínimo de qualidade habitacional e de serviços urbanos. Tem como foco a atuação em áreas do município que apresentam problemas graves de irregularidade no que tange a infraestrutura urbana básica, equipamentos públicos coletivos, condição fundiária e de habitabilidade.

A urbanização, neste programa, constitui ações para a melhoria da infraestrutura urbana e equipamentos públicos coletivos (abrir e pavimentar ruas, instalar iluminação pública, construir redes de água e de esgoto e criar áreas verdes e de lazer, além de espaço para escola, creche e posto de saúde). Da mesma forma, para que ocorra uma “urbanização” é indispensável à regularização fundiária dessas áreas, como forma de promover a inserção dessa população no contexto legal da cidade.

Como se pode verificar no diagnóstico elaborado sobre a situação habitacional, já existem no território municipal algumas áreas onde predominam condições precárias de moradia e onde já são necessárias ações mais incisivas por parte do poder público municipal no sentido de prover melhorias no que tange a regularização fundiária, infraestrutura e moradia, possibilitando assim que seus moradores possam ter acesso à cidade formal.

Outro aspecto importante desse programa e que também deve estar relacionado ao diagnóstico elaborado, diz respeito às diferentes necessidades, ou às necessidades específicas de cada área a ser urbanizada. É fato que no território municipal existem diferentes categorias de precariedade que demandam intervenções em graus também diferenciados de profundidade. Desta forma, é essencial que este programa preveja um estudo em profundidade de cada área a ser urbanizada, definindo quais ações são necessárias especificamente para cada assentamento: abertura e adequação do sistema viário, complementação da infraestrutura e de equipamentos urbanos, redefinições do parcelamento, criação e recuperação de áreas públicas, inserção de áreas verdes e de arborização, entre outras medidas, entre tantos outros.



Assim como o programa anterior, a urbanização de assentamentos precários deverá ser objeto de ações integradas entre as três esferas de governo: municipal, estadual e federal.

Como parâmetro para a execução deste programa, deve-se considerar que a permanência dos moradores no local de moradia é importante e sua remoção deverá ser admitida somente em casos excepcionais, onde as condições de segurança física da moradia e da família não possam ser garantidas, ou quando a remoção seja necessária para viabilizar a execução do plano de urbanização. Caso a remoção seja necessária, ela deve ocorrer, preferencialmente, em áreas próximas ao assentamento.

O primeiro passo para a efetivação deste programa é a definição de quais áreas de Ituporanga podem ser consideradas como Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS. Mas o que são AEIS?

As AEIS – Áreas de Especial Interesse Social

A AEIS foi um importante instrumento trazido pelo Estatuto da Cidade na luta contra o desequilíbrio e a injustiça social na estruturação das cidades do Brasil. Por muito tempo o poder público fechou os olhos para uma grande parcela da cidade que crescia fora dos parâmetros legais (parcelamento, código de obras, plano diretor), preocupando-se apenas e acompanhar e controlar a cidade “legal”. Tradicionalmente, a legislação urbanística - e principalmente as chamadas Leis de Uso e Ocupação do Solo ou Leis de Zoneamento - têm se concentrado no estabelecimento de padrões desejáveis para a ocupação de determinadas áreas da cidade. Definem-se assim parâmetros mínimos de ocupação de lotes, recuos, coeficientes de aproveitamento e usos permitidos.

Na maioria das cidades - diante dos enormes níveis de desigualdade social, concentração de renda e pobreza urbana - estes próprios padrões mínimos de ocupação levam a terra urbana com infraestrutura a atingir preços altos demais para o poder de compra de grande parte da população. As camadas mais pobres se vêem obrigadas a ocupar terras à margem da legislação, originando loteamentos clandestinos, ocupações e favelas. Esses assentamentos localizam-se, muitas vezes, em regiões ambientalmente frágeis e de difícil urbanização : encostas de morros, várzeas inundáveis ou mangues. Embora estas áreas sejam



« protegidas » por legislação de preservação ambiental, sua urbanização muitas vezes é mais densa e devastadora justamente pela ausência de regulamentação.

Ao reconhecer que parcela importante da população não tem condições de alcançar os padrões legais de habitação, seja pelo alto custo da terra, seja pela dificuldade de construir suas moradias de forma durável, a AEIS procura reconhecer a diversidade de formas de morar na cidade. Fornecendo ferramentas para que a população de baixa renda seja capaz de acessar à cidade e suas facilidades. Reconhecer a diversidade de ocupações existente na cidade permite integrar áreas tradicionalmente marginalizadas e melhorar a qualidade de vida da população.

A possibilidade legal de se estabelecer um plano próprio, adequado às especificidades locais, reforça a idéia de que as AEIS compõem um universo diversificado de assentamentos urbanos, passíveis de tratamentos diferenciados. Tal interpretação agrega uma referência de qualidade ambiental para a requalificação do espaço habitado das favelas, argumento distinto da antiga postura de homogeneização, baseada rigidamente em índices reguladores. O estabelecimento de AEIS significa reconhecer a diversidade de ocupações existente nas cidades, além da possibilidade de construir uma legalidade que corresponde a esses assentamentos e, portanto, de extensão do direito de cidadania a seus moradores.

Os objetivos do estabelecimento de AEIS são:

- a. Permitir a inclusão de parcelas da população que foram marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais ;
- b. Permitir a introdução de serviços e infra-estrutura urbana nos locais onde eles antes não chegavam, melhorando as condições de vida da população ;
- c. Regular o conjunto do mercado de terras urbanas, pois reduzindo-se as diferenças de qualidade entre os diferentes padrões de ocupação, reduz-se também as diferenças de preços entre elas ;
- d. Introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para consolidar os assentamentos;



- e. Aumentar a arrecadação do município, pois as áreas regularizadas passam a poder pagar impostos e taxas - vistas nesse caso muitas vezes com bons olhos pela população, pois os serviços e infra-estrutura deixam de ser encarados como favores, e passam a ser obrigações do poder público;
- f. Aumentar a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda.

A implantação de AEIS pode trazer resultados benéficos para toda a cidade, sob vários aspectos :

a. Urbanísticos:

- Integração das áreas tradicionalmente marginalizadas da cidade;
- Diminuição dos riscos das ocupações, estabilizadas pela urbanização;
- Implantação de infra-estrutura nos assentamentos (pavimentação, iluminação, saneamento, transporte, coleta de lixo);
- Disponibilizar espaços e equipamentos públicos para as ocupações.

b. Sociais:

- Fortalecer a auto-estima da população que ali vive;
- Diminuir o estigma que existe em relação aos assentamentos de baixa renda;
- Reconhecendo a diversidade de usos e ocupações que compõem a cidade.

c. Jurídicos:

- Facilitar a regularização fundiária dos assentamentos;
- Possibilitar a aplicação de instrumentos como o usucapião e a concessão do direito real de uso;
- Possibilitar que a população tenha acesso à linhas de financiamento diversas, através da regularização de sua situação habitacional.

d. Ambientais:

- Melhoria do ambiente construído para os moradores;



- Diminuição dos riscos decorrentes de ocupação em áreas de sensíveis (como deslizamentos ou enchentes).

e. Políticos:

- Criar critérios claros para a alocação de recursos e implantação de projetos na área habitacional;
- Romper com políticas clientelistas e eleitoreiras que envolvem investimentos públicos e implantação de infra-estrutura;
- Reconhecer os direitos de cidadania das populações envolvidas.

Ituporanga e as AEIS

A efetiva aplicação das AEIS enquanto instrumento de desenvolvimento urbano depende do correto tratamento e regulamentação, o que deve ser feito, obrigatoriamente, pelo Plano Diretor. Plano Diretor é o instrumento básico da política urbana de uma cidade. Nele estão contidas as orientações básicas para o desenvolvimento global da cidade.

O município está, atualmente, em um processo de aprovação de seu novo Plano Diretor. Após um processo coletivo de discussões, onde a população e os diversos políticos e econômicos locais ajudaram a aprovar as diretrizes de desenvolvimento da cidade, o Plano Diretor está sendo discutido na Câmara de Vereadores e deverá, nos próximos meses, virar lei municipal.

Apesar do extenso diagnóstico e das diretrizes consistentes de desenvolvimento urbano que o Plano apresenta, a questão habitacional não é tratada de forma satisfatória. Não houve um estudo detalhado dos assentamentos informais e de baixa renda do município e as AEIS não constam como ferramentas de intervenção.

Desta forma é de suma importância que o tema AEIS seja incluído no conteúdo do Plano Diretor. A partir do diagnóstico elaborado, dos extensos trabalhos de campo e da ajuda dos técnicos municipais relacionados ao tema habitacional, o PLHIS, como primeiro passo, sugere a criação de AEIS nas áreas que atualmente são ocupadas por assentamentos informais e de baixa renda, excetuando aqueles situados em áreas de risco. Os mapas a seguir apresentam esta sugestão.



A escolha destas AEIS está baseada no critério da presença de assentamentos precários e de articulação com o tecido urbano existente. No total existem sete áreas de assentamentos precários que são, ao nosso ver, consolidáveis, são elas:

- 1- *Irmã Paulina*
- 2- *Lagoa Vermelha*
- 3- *Rua Peru*
- 4- *Olaria Bela Vista*
- 5- *Perimbó I, II e III*
- 6- *Francisco Machado*
- 7- *Águas Negras*



ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS DE ITUPORANGA

1. **Irmã Paulina**
2. **Lagoa Vermelha**
3. **Rua Peru**
4. **Olaria Bela Vista***
5. **Perimbo I, II e III**
6. **Francisco Machado**
7. **Águas Negras**

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ITUPORANGA

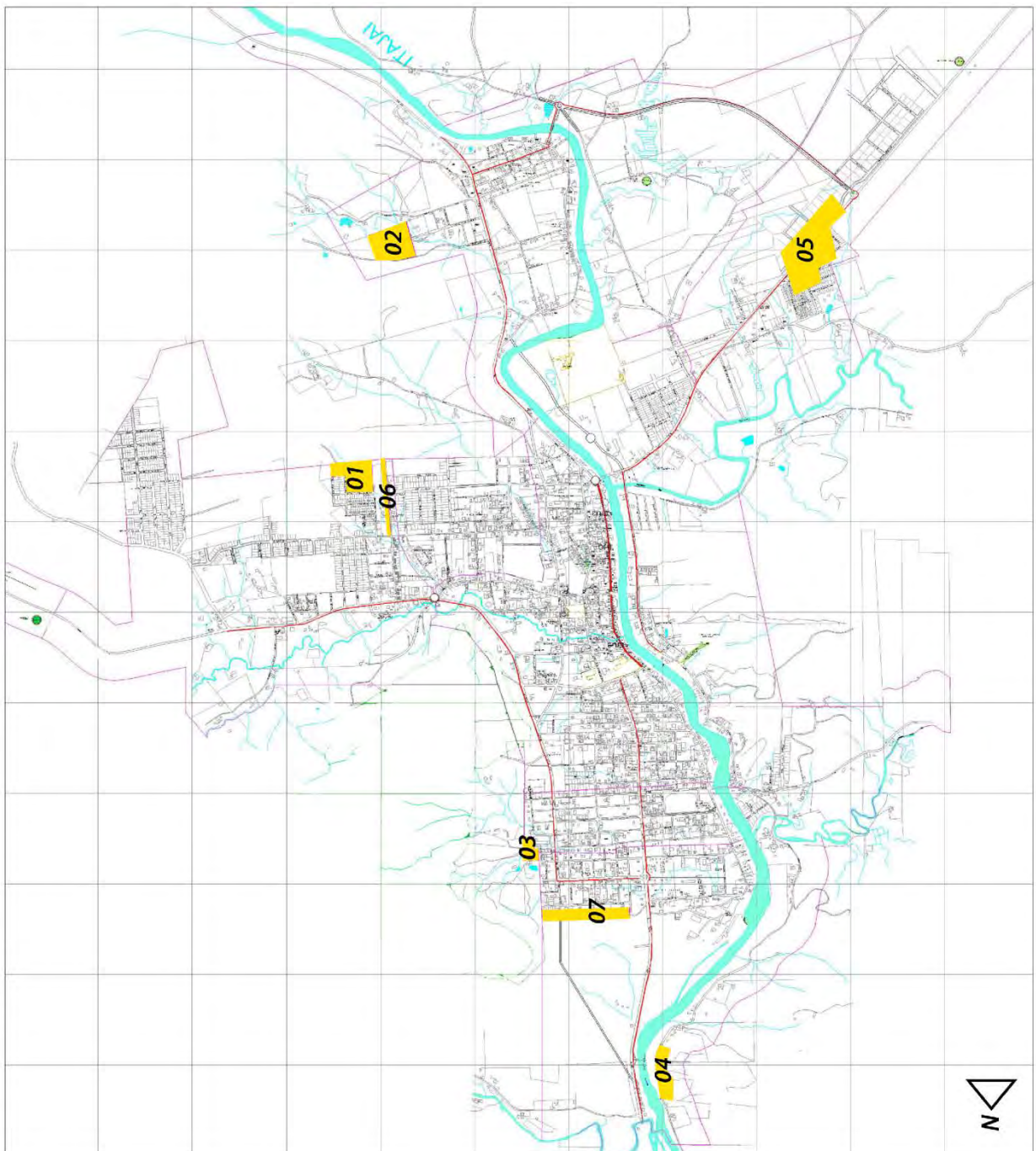
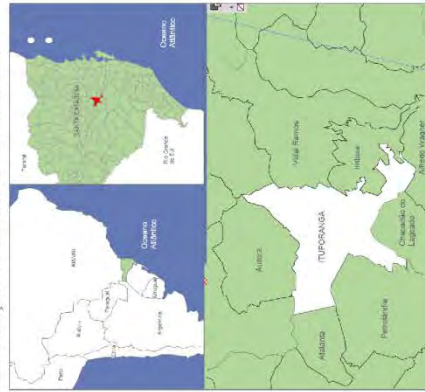


Figura 14. Detalhe do mapa com sugestões de AEIS para aprovação e regulamentação no Plano Diretor.
Fonte: TECHNUM



Estas AEIS foram sugeridas de acordo com as áreas de ocupação informal já existentes em Ituporanga e que foram apresentadas na etapa de diagnóstico. Foram excluídas somente aquelas ocupações situadas em áreas de preservação permanente ou em situação de risco.

O Estatuto da Cidade trouxe uma série de instrumentos que podem colaborar na urbanização de assentamentos precários, existem os seguintes instrumentos:

1. *Usucapião individual e coletivo* (que possibilita que as ocupações informais tornem-se legais via ação judicial, que pode ser movida individualmente ou coletivamente);
2. *AEIS – Áreas especiais de interesse social* (que institui Áreas de urbanização específica para a promoção da moradia de interesse social);
3. *Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios* (que trabalha na base fundiária, oferecendo ao município condições de dar uso socialmente justo à áreas ociosas da cidade);
4. *Operações urbanas consorciadas* (que possibilita que o poder público municipal, em conjunto com a iniciativa privada, invista em programas e em espaços diversos do município, dentro os quais, também podem estar inseridos os assentamentos precários e as AEIS);
5. *IPTU progressivo* (que onera gradualmente o proprietário e pode implicar em desapropriação compulsória no prazo de cinco anos).

Todos estes instrumentos estão disponíveis no município para a aplicação. O primeiro é um instrumento jurídico que independe de regulamentação pelo Plano Diretor. Os instrumentos 2, 3, 4 e 5 estão previstos no Plano Diretor, mas necessitam de regulamentação específica para tornarem-se operacionais.

Segundo o Manual para apresentação de propostas do Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, elaborado pelo Ministério das Cidades em 2006, as intervenções poderão contemplar ações necessárias à regularização fundiária, segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia, visando a sua permanência ou realocação, por intermédio da execução das seguintes linhas de financiamento existentes:



- a) Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários (Recursos do Orçamento Geral da União – OGU /Unidade Orçamentária do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS);
- b) Apoio à Prevenção e Erradicação de Riscos em Assentamentos Precários (Recursos do Orçamento Geral da União – OGU);
- c) Apoio a Projetos de Regularização Fundiária Sustentável de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas (Recursos do Orçamento Geral da União – OGU);
- d) Apoio a Projetos de Saneamento Ambiental em Assentamentos Precários - PAT/Prosanear (Recursos do Orçamento Geral da União – OGU, provenientes de Acordo de Empréstimo assinado com o BIRD);
- e) Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários/Habitar–Brasil (Recursos do Orçamento Geral da União – OGU, provenientes de Acordo de Empréstimo assinado com o BID);
- f) Financiamento para Urbanização de Assentamentos Precários / PROMORADIA (Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS);
- g) Financiamento à Pessoa Física para Melhoria Habitacional / CARTA DE CRÉDITO/Materiais de Construção (Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS).

Objetivo do Programa

- Promover a qualificação dos assentamentos precários pela urbanização, regularização e inserção destes assentamentos à cidade.

Objetivos complementares:

- Promover a participação popular na elaboração do diagnóstico e das propostas e estratégias de intervenção.
- Combater a exclusão social em suas diversas manifestações;



- Promover a integração intrainstitucional: integração do tema habitacional aos diversos programas setoriais como: educação, saúde, garantia de renda, desenvolvimento econômico, entre outros.
- Recuperar ambientalmente áreas ocupadas irregularmente, através de ações que combinem as melhorias das condições de moradia das populações assentadas em áreas informais com a recuperação ambiental desses locais.

Ações

- Planejamento das ações do poder público buscando construir um horizonte viável de urbanização de todas as áreas informais do município de Ituporanga no prazo previsto por este PLHIS;
- Detalhamento do programa de urbanização de áreas de habitação de interesse social;
- Previsão de acompanhamento social às famílias junto com políticas de inclusão para acesso integral à cidade;
- Atuação na prevenção ao crescimento das áreas informais existentes e no surgimento de novas áreas;
- Integração das diversas áreas de administração municipal ligadas à habitação (setores de habitação, controle urbano, cadastro imobiliário e fiscal, entre outros) no sentido de estabelecer procedimentos de controle urbano em áreas urbanizadas, de forma agilizar os processos de regularização;
- Articulação dos programas de cooperação e ações de assistência técnica através de parcerias com órgãos de classe (IAB, Sindicato de Arquitetos, CREA etc.);
- Aprimoramento dos processos de provimento e manutenção das áreas coletivas de lazer e equipamentos públicos em assentamentos urbanizados.

Fonte de Recursos

- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, através do “Programa de Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade e Assentamentos Precários”;



- Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS,
- Orçamento Geral da União – OGU, através do “Programa de Intervenções em Favelas”;
- Fundo de Garantia por tempo de serviço – FGTS, através do “Programa Pró-Moradia”.

Promotor

- Poder público municipal

Público Alvo

- População residente em áreas precárias do município de Ituporanga.

D.2 – Programa de regularização fundiária das áreas ocupadas

A questão fundiária é freqüentemente o nó central dos problemas habitacionais existentes em um município. Esta situação é ainda mais evidente em regiões costeiras interessantes ao turismo. Ali a atuação do mercado imobiliário é muitas vezes predatória e o poder público local apresenta poucos instrumentos e em alguns casos pouca vontade política de regulamentar a situação. Quando todos estes elementos agem simultaneamente, temos a construção de uma cidade claramente bipolar: de um lado um circuito privilegiado de investimentos, comandados por empreendedores imobiliários privados e onde o valor da terra atinge níveis inacessíveis à grande maioria da população; e outra formada por bairros periféricos onde se acumulam diferentes níveis de dificuldades socioeconômicas e de moradia, e onde existem uma grande diversidade de irregularidades ligadas à ocupação do solo.

No Brasil, a falta de título de propriedade da terra constitui não somente um aspecto meramente formal de segurança jurídica, mas sim um elemento efetivo de exclusão social. É a propriedade da terra que garante hoje, no país, o acesso a linhas de financiamento de todos os tipos, quer seja através de ações públicas (programas habitacionais mediados pela Caixa Econômica, por exemplo), como também de créditos de toda a ordem na iniciativa privada.

A regularização fundiária é um instrumento essencial no desafio de proporcionar, indiscriminadamente a todos os segmentos sociais, o direito à cidade. É uma forma de garantir que os segmentos economicamente desfavorecidos da população tenham



condições de ocupar mais do que os espaços residuais desinteressantes ao mercado imobiliário formal. É uma forma de possibilitar que a população de interesse social possa partilhar os benefícios do processo de urbanização, na busca de oportunidades de emprego e de deslocamento mais adequados.

Tendo em vista a dimensão que este tema assume no plano local, a questão da segurança jurídica da terra não pode ser uma ação restrita e associada apenas ao programa de urbanização de assentamentos precários. Exige do poder público municipal um empenho específico, para fortalecer o programa dedicado à questão.

Em Ituporanga, a fase de participação social do Diagnóstico - as reuniões comunitárias - revelou que existem semelhanças entre bairros e localidades em diversos aspectos relacionados à forma de ocupação do solo. Quanto à situação fundiária, a comum e mais citada é a de propriedades em situação irregular - terrenos com título de posse ou recibo de compra, em loteamentos ou desmembramentos não legalizados pelo poder público. A segunda situação mais citada é a de terrenos em situação ilegal – divisão de terrenos invadidos em áreas públicas e privadas. Em menor frequência, terrenos em situação informal - terreno sem documentação, desmembramento informal de lotes geralmente cedidos.

O “*Programa de Regularização Fundiária*” do PLHIS – Ituporanga compreende, portanto, um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físicos e sociais, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação. Trabalha tanto no sentido de possibilitar título legal de propriedade de uma determinada parcela do solo urbano, mas também implica no resgate do sentido de cidadania da população beneficiária.

Assim como os demais programas, a regularização fundiária deve ser um objeto de ação conjunta entre os entes federativos. Considerando sua complexidade o poder público municipal deve procurar construir, também, articulações com outras instâncias de poder (legislativo e judiciário) para eliminar obstáculos que impedem ou dificultam o moroso processo de regularização fundiária.

Sua aplicação prevê uma instrumentalização do poder público municipal, no que tange a capacidade técnica dos profissionais envolvidos e dos recursos computacionais para o



contínuo acompanhamento, dimensionamento, planejamento e gestão desse tema que tende a se tornar tão dinâmico quanto é dinâmica a cidade.

Objetivo do Programa

- Promover regularização fundiária em áreas ocupadas (consolidadas ou em processo de consolidação)

Ações

- Realização de estudos de viabilidade técnica, jurídica e financeira de aplicação dos instrumentos de regularização fundiária;
- Consolidação de um “Plano de Urbanização e Regularização Fundiária” para Ituporanga, que inclui as áreas destinadas ao parcelamento definitivo do solo, estabelece os índices e as formas de uso e ocupação do solo, e decide sobre a conveniência e necessidade de realização de obras e de outras formas de intervenção do governo municipal nas diversas áreas do município sujeitas à ação do poder público municipal;
- Previsão de acompanhamento social às famílias atendidas junto com políticas de inclusão para acesso integral à cidade;
- Gestão junto ao Cartório de Registro de Imóveis com vistas à agilizar a aprovação dos parcelamentos em AEIS e registro dos lotes às famílias beneficiadas;
- Capacitação dos técnicos municipais para prestar assessoria e assistência técnica aos moradores de áreas sujeitas à regularização fundiária;
- Garantia de assistência técnica e jurídica necessária à obtenção do título de propriedade dos imóveis pelas famílias;
- Revisão e aprimoramento da legislação urbanística e ambiental, caso seja necessário em algum momento do processo de regularização fundiária (vide componentes A1, A2 e A3).



Fonte de Recursos

- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;
- Fundo de Garantia por tempo de serviço – FGTS, através do programa “Carta de Crédito Individual” e “Carta de Crédito Associativo”;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, através do “Programa à Provisão Habitacional de Interesse Social”;
- Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS,
- Orçamento Geral da União – OGU

Órgão responsável

- Secretaria de Habitação

Promotor

- Poder público municipal

Público Alvo

- Prioritariamente população moradora em assentamentos precários e irregulares e comunidades tradicionais com renda entre zero e três salários mínimos em lotes de até 250m².

D.3 – Programa de melhoria das condições de habitabilidade

Assim como os programas anteriores, o “*programa de melhoria das condições de habitabilidade*” trabalha no sentido de solucionar o déficit qualitativo. Um breve passeio pela periferia das cidades brasileiras demonstra uma profusão enorme de tipologias arquitetônicas e de técnicas construtivas em estados diversos de evolução. É uma tendência quase natural a melhora gradual das unidades habitacionais através de pesados esforços e privações por parte das famílias proprietárias.

Muitas vezes encontramos situações onde as unidades habitacionais estão em bom estado de conservação, com materiais duráveis e adequados, mas inadaptados ao tamanho ou às necessidades básicas da família. Outras vezes o tamanho é conveniente, mas a falta de



recursos para a instalação de um banheiro ou de uma cobertura adequada tornam insalubres as condições de habitat.

Das formas inadequadas de moradia, destacam-se aquelas implantadas pela população de baixa renda, que pelas dificuldades de se inserir no mercado formal de terras e de construção, acabam criando as suas próprias condições de acordo com as condicionantes que lhes são impostas. Desta forma, apesar de não contarem como déficit quantitativo, grande parte da cidade dita conhecida é constituída por formas insalubres de moradia e sem acesso à cidade.

Em Ituporanga, existem uma série de problemas comuns ligados à implantação de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos. Por todo o município há domicílios abastecidos por água de poços e nascentes – essa forma de abastecimento em geral não recebe tratamento. Não há rede de esgoto adequada e prevalece por toda área urbana a utilização de fossas rudimentares e fossas sépticas – as descrições da situação de abastecimento de água e escoamento de esgoto coincidem com os dados dos domicílios do cadastramento único para programas sociais (tratados no item 8). Com exceção do Centro as localidades não são equipadas com parques e praças e a oferta de serviços de transportes coletivos foi considerada insuficiente em todas as localidades.

O “*programa de melhoria das condições de habitabilidade*” está associado à idéia de que as condições de precariedade da população de baixa renda, no que tange à moradia, necessitam de subsídios para proporcionar padrões mínimos de habitabilidade, de acordo com os padrões construtivos legais.

Este programa prevê, portanto, a elaboração de estudos que permitam identificar e localização as características construtivas das edificações, bem como as características sociais da população que mora em condições precárias de habitabilidade (em domicílios rústicos, com adensamento excessivo, sem sanitário interno ao domicílio) no município de Ituporanga. Trata-se, portanto, da população que apresenta inadequação habitacional, apontada no Diagnóstico, mesmo fora dos assentamentos precários e que apresentam necessidades específicas.

As ações deste programa necessitam de um trabalho conjunto, entre estado e município, com a participação da União, no que se refere ao financiamento para a qualificação das



unidades habitacionais. Cabe ressaltar que este programa compreende que as ações de financiamento para a qualificação das unidades habitacionais sejam efetuadas para garantir, sempre que possível, a permanência das famílias na área em vivem e onde construíram sua rede de relações sociais.

Objetivo do Programa

- Proporcionar assistência técnica e acesso ao crédito para requalificar as moradias de interesse social existentes no município de Ituporanga.

Ações

- Adequação dos padrões edílios hoje adotados, estabelecendo e sistematizando padrões de projetos e obras mais adequados à realidade da população de baixa renda do município;
- Consolidação de ações voltadas a melhoramentos habitacionais articulando-as a ações de assistência técnica, a serem desenvolvidas através de parcerias com órgãos de classe (IAB, Sindicato de Arquitetos, CREA etc.) permitindo a adequação física e funcional das moradias a serem contempladas por esse programa;
- Aprimoramento dos processos de manutenção das áreas e equipamentos públicos em assentamentos urbanizados, com vistas a complementar a melhoria das condições da unidade habitacional, trabalhando assim na compreensão mais ampla do conceito de “habitar” na cidade;
- Ampliação da consciência e do exercício dos direitos e deveres sociais, contribuindo para um maior comprometimento da população na conservação das melhorias conquistadas.

Fonte de Recursos

- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;
- Fundo de Garantia por tempo de serviço – FGTS, através dos programas “Crédito Associativo”, do “Programa de apoio à produção de habitações” e do “Programa Cesta de Materiais”;



- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, através do “Programa de Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social” e do “Programa de apoio à melhoria das condições de habitabilidade de Assentamentos Precários”;
- Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS;
- Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, através do “Programa Crédito Solidário”.

Promotor

- Poderes públicos municipal, estadual e federal.

Público Alvo

- Prioritariamente população moradora em assentamentos precários e irregulares e comunidades tradicionais com renda entre zero e três salários mínimos.

D.4 – Programa de atendimento a situações de risco por catástrofes

O fato de boa parcela da população urbana não ter acesso ao lote legalmente urbanizado, fez com que ela recorresse geralmente aos espaços desinteressantes ao mercado imobiliário. Em grande parte estas zonas desinteressantes se localizam em periferias longínquas dos centros principais, em áreas públicas ou em áreas de proteção ambiental. A dificuldade de locomoção e transportes de população urbana pobre deixou muitas vezes como única opção a ocupação de áreas de proteção ambiental, onde as fragilidades são evidentes e onde as situações de risco se acumulam. A necessidade de se localizarem fisicamente próximas dos locais de trabalho ou de interesse expõe esta parcela da população à sérias dificuldades e riscos ambientais de vários tipos.

Margens de rios, encostas íngremes de morro, áreas alagadiças, manguezais, etc. são áreas frágeis do ponto de vista ecológico, pois geralmente são áreas instáveis e importantes zonas de recomposição das espécies vegetais e animais, mas também não são, na maioria das vezes, adequadas à implantação de assentamentos humanos.

Tem sido preocupação recorrente as enchentes que repetidas vezes assolam a região. Além disso, não muito tempo atrás, os efeitos dos ventos também acabaram por danificar muitas residências na região, atingindo principalmente moradias com telhas de cimento amianto. Em ambos os casos, a população mais atingida é composta por famílias de baixa renda, que



não têm como serem atendidas pelo município, pela falta de recursos e mesmo sistema de atendimento a essas famílias.

O “*programa de atendimento a situações de risco por catástrofes naturais*” visa, portanto, possibilitar o acesso à recursos para os moradores expostos à estes tipos de condicionantes.

Deverá fazer parte deste programa, um subprograma intitulado: *Programa de Prevenção de Riscos Ambientais*, que será o resultado de um conjunto de ações visando à preservação da saúde e da integridade da população, através da antecipação, reconhecimento, avaliação e conseqüente controle da ocorrência de riscos ambientais existentes ou que venham a existir na área urbana e rural de Ituporanga, tendo em consideração a proteção do meio ambiente e dos recursos naturais. Este subprograma deverá conter, no mínimo, o seguinte conteúdo:

- 1- Levantamento dos riscos;
- 2- Planejamento anual com estabelecimento de metas e prioridades;
- 3- Cronogramas;
- 4- Estratégia e metodologia de ação;
- 5- Forma do registro, manutenção e divulgação dos dados;
- 6- Periodicidade e forma de avaliação do desenvolvimento

Objetivo do Programa

- Proporcionar atendimento a famílias atingidas por catástrofes naturais e possibilitar uma dinâmica de prevenção de riscos;

Ações

- Realização de um programa de prevenção de riscos;
- Levantamento de áreas suscetíveis a catástrofes naturais, como deslizamentos, enchentes ou enxurradas;
- Desenvolvimento de programa para atendimento emergencial temporário e/ou definitivo para famílias atingidas por catástrofes naturais.

Fonte de Recursos

- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;



- Fundo de Garantia por tempo de serviço – FGTS, através dos programas “Crédito Associativo”, do “Programa de apoio à produção de habitações” e do “Programa Cesta de Materiais”;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, através do “Programa de Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social” e do “Programa de apoio à melhoria das condições de habitabilidade de Assentamentos Precários”;
- Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS;
- Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, através do “Programa Crédito Solidário”;
- Defesa Civil.

Promotor

- Poderes públicos municipal, estadual e federal.

Público Alvo

- População atingida por catástrofes naturais.



7. CENÁRIOS E TENDÊNCIAS DO PLHIS – ITUPORANGA

Na definição dos cenários sobre a disponibilidade de recursos a serem utilizados na produção de habitação de interesse social em Ituporanga, adotou-se a diretriz da Política Nacional de Habitação, que propõe a integração de recursos orçamentários, dos três níveis de governo, com os recursos retornáveis e subsidiados.

Estes cenários macroeconômicos e de investimento na produção habitacional que seguem as tendências dos últimos anos, bastante favoráveis, sobretudo no que se refere às aplicações de recursos do governo federal e do FGTS.

Como a maior parte dos recursos destinados para habitação provém de fontes nacionais e estaduais, foi necessário propor critérios a serem utilizados para o cálculo da porcentagem dos recursos destes entes federativos a serem alocados no município. No país, esta atitude técnica racional frente à alocação de recursos geralmente nem sempre é aplicada, devido à inserção de outras lógicas políticas. No entanto a criação do SNHIS visa justamente tornar mais transparente, eficiente e racional a alocação dos recursos em habitação o que, por base, justificará grande parte dos critérios aqui adotados.

O Plano Nacional de Habitação de Interesse Social está, neste momento, em fase de finalização, enquanto o Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social – PCHIS – ainda está em fase de recolha de informações e de elaboração das propostas. Neste sentido, a ausência regras claras e específicas na alocação dos recursos das outras esferas do poder público obrigou o PLHIS – Ituporanga a adotar critérios próprios. Frente a esta limitação, a opção foi definir um critério simples e objetivo para dimensionar esta distribuição, que leva em conta a dimensão das necessidades habitacionais no município de Ituporanga em relação ao país e ao Estado da Santa Catarina e o custo unitário de enfrentamento dos diferentes problemas na cidade, comparados com as demais regiões.

Neste momento, o principal trabalho foi o de identificar as fontes de recursos perenes e estáveis no plano local, nas demais esferas de governo e também na iniciativa privada. Esta articulação entre os recursos dos três níveis de governo e iniciativa privada é uma forma de



estabelecer condições suficientes para que os programas apresentados no tópico anterior possam ser colocados em prática atingindo, portanto, os objetivos do SNHIS e do conteúdo do presente PLHIS.

Ao estabelecer cenários, o PLHIS não somente estabelece referências à evolução da questão da habitação no município, mas, sobretudo oferece objetivos a serem perseguidos. Ao propor as articulações econômicas, institucionais, jurídicas e, também a união do conjunto de atores públicos, privados e demais agentes sociais, o SNHIS e o PLHIS – Ituporanga, procuram criar mecanismos e instrumentos de fomento à produção habitacional para a população de baixa renda, ampliando as oportunidades de acesso à moradia de qualidade.

Para o estabelecimento de cenários, o PLHIS – Ituporanga utilizou como referência metodológica o “PLHIS/Penha, elaborado em 2009; o “Plano Municipal de Habitação de Salvador”, elaborado em 2008; e, secundariamente o “Plano Municipal de Habitação de Santo André”, elaborado em 2006. Em Penha e em Salvador, a construção de cenários sobre os investimentos em habitação seguiu os seguintes passos metodológicos:

1. Análise das tendências recentes e do impacto que os cenários macroeconômicos terão o financiamento da habitação no município;
2. Estabelecimento de cenários para o investimento em habitação, segundo as fontes de financiamento;
3. Definição dos critérios para alocação dos recursos das fontes federais e estaduais;
4. Cálculo do total de recursos a serem investidos em habitação e sua distribuição ao longo do período de 2010/2025;
5. Distribuição destes por programas e modalidades.

É importante sublinhar que estes cenários são sempre possibilidades, pois trabalham com um grau considerável de indeterminação, tendo em vista que as variáveis macroeconômicas são múltiplas, complexas e, sobretudo, impermanentes. Esse grau de indeterminação é ainda mais evidente se for levado em conta que os planos de habitação de interesse social das esferas mais amplas do poder público (estadual e federal) ainda não estão finalizados e que a alocação de grande parte dos recursos que serão destinados ao município está atrelada ao conteúdo e prioridades estabelecidas por estes processos.



A criação de cenários é um trabalho realizado através articulação entre diferentes escalas econômicas – da macroeconomia à dinâmica econômica local -, da articulação institucional entre diferentes escalas – do governo federal à prefeitura - e da articulação entre diferentes agentes sociais – poder público, iniciativa privada e organizações civis organizadas ou não. É também o dimensionamento dos problemas habitacionais do Brasil a partir da realidade de cada município e das relações indissociáveis entre a necessidade e a demanda; os custos de produção habitacional e os recursos existentes; as potencialidades e as condicionantes (econômicas, institucionais, fundiárias, entre outras); as prioridades e as ações estratégicas.

Mesmo não sendo definitivos, estas tendências e cenários trabalham no sentido de proporcionar uma estimativa de como se dará o desenvolvimento das ações do PLHIS – Ituporanga. Por isso é importante que o PLHIS seja continuamente avaliado, não somente no conteúdo de seus programas e prioridades, mas também nas perspectivas macroeconômicas e institucionais externas ao Plano, readequando seus cenários de acordo com as condicionantes impostas e realinhando as ações do município para a resolução de seu problema habitacional.

7.1 Cenários macroeconômicos

O trabalho de estabelecimento de cenários inicia-se no PLHIS – Ituporanga com a conformação de um panorama macroeconômico e de investimento na produção habitacional do município, a partir das tendências favoráveis dos últimos anos. Pode-se dizer que estas tendências favoráveis estão inscritas na priorização do setor habitacional no governo federal, o que tem apontado para um aumento substancial de investimentos e da disponibilização de recursos, sobretudo a partir do FGTS e do FNHIS.

Esse fator é, portanto, essencial para compreender como se dará a dinâmica de produção habitacional em Ituporanga. Partindo da constatação de que grande parte dos recursos que serão aportados no município será proveniente de fontes estaduais e federais, é necessário construir uma hipótese da porcentagem de recursos que estas esferas mais amplas do poder público disponibilizarão para o município.

Assim como no conteúdo da Política Nacional de Habitação de Interesse Social (Ministério das Cidades, 2009), os cenários macroeconômicos têm o objetivo de:



- Subsidiar a discussão sobre a força e a direção dos constrangimentos macroeconômicos sobre a capacidade financeira do setor público para bancar ações relativas à política de habitação;
- Ajudar a determinar a demanda por habitação e principalmente a capacidade de pagamento das famílias tanto à luz do crescimento da renda (renda macro e renda das famílias) como da distribuição da renda.
- Orientar o desenho do Plano, mas para lançar alguma luz sobre os impactos das condições macroeconômicas que prevalecerão entre os anos de 2015 e 2022 na implantação do Plano (definição e cumprimento das metas a serem alcançadas, volume de recursos aportáveis pelas diferentes fontes de recursos, volume dos subsídios necessários, etc.).

Comumente o estabelecimento de cenários macroeconômicos é feito sobre referenciais baixos, médios e altos de crescimento econômico do país e de seu produto interno bruto (PIB), criando assim três tipos diferentes de cenários: pessimista, realista e otimista. No caso do PLHIS – Ituporanga, julgamos mais importante construirmos um único cenário através dos dados considerados mais prováveis por seus autores. Será este o cenário utilizado como referência para subsidiar as ponderações de distribuição de recursos a serem alocados para os diferentes programas do PLHIS.

7.2 Projeções da economia brasileira

Para as projeções contidas neste plano, utilizaremos como base as informações e estudos apresentados nos produtos intermediários do Plano Nacional de Habitação - PlanHab (Ministério das Cidades, 2009), mas especificamente os estudos do capítulo 01, do produto 02, documento intitulado *“Contextualização do Plano Nacional de Habitação: análise e sistematização do contexto habitacional atual, constrangimentos, potencialidades e cenários possíveis”*.

O Brasil vive um momento de desempenho consistente de seu mercado financeiro. Este desempenho tem sido conseguido a partir da consolidação de conquistas macroeconômicas nos últimos anos baseadas na austeridade fiscal e no compromisso com as metas para inflação. Esta estrutura mais sólida tem assegurado, inclusive, condições de maior resistência



da economia em relação aos choques externos, como os desencadeados pela crise do mercado de hipotecas de alto risco dos Estados Unidos que atingiu diferentemente as economias de todos os países.

O PlanHab apresenta uma grande diversidade de estudos levados a termo por diferentes instituições financeiras e de pesquisa de longa e reconhecida atuação no mercado brasileiro. Estas informações levaram em conta cenários e condicionantes diversos sobre a economia nacional em curto e em médio prazo, com horizontes que variavam entre os anos de 2015 e 2020. Apesar de não ser um estudo aprofundado e exaustivo, comparações cruzadas entre as diferentes informações permitiram estabelecer um valor médio que poderá servir de referência para o estabelecimento das projeções e tendências das fontes de recursos em habitação do PLHIS – Ituporanga.

Como conclusão parcial, o PNHIS apresenta:

*As cifras apresentadas nos dois conjuntos anteriores de tabelas nos indicam que pode-se trabalhar, preliminarmente, com a hipótese de **crescimento médio do PIB de 4% ao ano** para estabelecer as principais dimensões do Plano (metas, volume de recursos, volume dos subsídios, etc.). Indicam, também, que pode-se tomar o crescimento médio de 2,5% como patamar para avaliar os efeitos de condições macroeconômicas adversas sobre o Plano, conforme comentado mais atrás. Vale destacar que esta taxa de crescimento (2,5%) é muito próxima da taxa de crescimento da economia brasileira que se observou no longo período de quase estagnação da economia nos anos oitenta e noventa. (PlanHab, Ministério das Cidades, 2009).*

Neste sentido, optou-se por utilizar como parâmetros para o estabelecimento de um cenário crescimento da economia brasileira para os próximos anos como a manutenção das expectativas de aumento do Produto Interno Bruto na ordem de 4% ao ano, em conformidade com os números utilizados no PlanHab.

7.3 O investimento em habitação

A criação do SNHIS visa consolidar a habitação como uma das prioridades de governo. Como prioridade de governo, espera-se que o SNHIS possa consolidar mecanismos de financiamento e fontes de recursos capazes de enfrentar o problema habitacional em toda a sua dimensão e complexidade. Para isso os investimentos no setor de habitação - sobretudo



da habitação voltada à população de baixa renda – deverão ser modificados substancialmente.

Esta modificação pode ser sentida a partir do ano de 2005, quando um considerável incremento de fundos de financiamento foi realizado. Este incremento de recursos não foi acompanhado, no entanto, de um controle claro dos processos e destinação dos recursos, e da priorização da habitação de interesse social. Segundo dados do Ministério das Cidades, em 2004, o orçamento aprovado do FGTS somou R\$ 7,5 bilhões para habitação e saneamento, sendo que ao final desse ano, apenas R\$ 4,2 bilhões haviam sido efetivamente contratados.

Outro elemento importante no contexto financeiro foi a criação do “Pacote de Aceleração do Crescimento (PAC)”, lançado em 2007 prevê investimentos em habitação na ordem de R\$ 106,3 bilhões e mais R\$ 40 bilhões em saneamento básico. Somente para 2007, o Governo Federal pretendia aplicar R\$ 8,8 bilhões em saneamento e R\$ 27,5 bilhões em habitação, o que não foi efetivamente realizado.

Dos investimentos em saneamento, R\$ 12 bilhões se originam do Orçamento Geral da União; R\$ 20 bilhões virão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT). Está prevista, ainda, a aplicação de R\$ 8 bilhões como contrapartida de estados, municípios e prestadores.

Em relação à habitação, a maior parte dos investimentos virá de recursos da caderneta de poupança. Segundo o PAC, R\$ 42 bilhões dos R\$ 106,7 bilhões destinados ao setor devem vir do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Os financiamentos das pessoas físicas vêm em seguida, com R\$ 32,5 bilhões. Completam a fonte de recursos para a habitação as verbas do Orçamento Geral da União (R\$ 10,1 bilhões); os financiamentos do setor público (R\$ 4 bilhões); e a contrapartida de estados e municípios, com total de R\$ 17,7 bilhões.

Ao todo, estão previstos R\$ 44,3 bilhões para a compra da casa própria e R\$ 11,6 bilhões para a urbanização de favelas, chegando a cerca de quatro mil famílias atendidas.

Este é, portanto, um momento diferenciado na política urbana brasileira, onde a questão da habitação ganha não somente destaque na agenda política nacional, mas também na sua



estrutura institucional e econômica, a partir da disponibilização de uma estrutura administrativa capaz de planejar e gerir um processo de grandes proporções de produção habitacional e na disponibilização de condições financeiras que deem suporte a ações desta proporção.

Recursos do Orçamento Geral da União (OGU)

Parcela importante destinada ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) provém de Recursos do Orçamento Geral da União. Diferentemente das outras fontes de recursos, grande parte deste dinheiro objetiva o financiamento habitacional subsidiado. Isto significa dizer que todo o recurso investido no FNHIS pelo OGU é considerado como não oneroso, ou seja, não pressupõe o retorno do investimento e, por isso, servem prioritariamente para a urbanização de assentamentos ou construção de novas unidades habitacionais voltadas exclusivamente para a população de baixa renda. O OGU prevê uma destinação de recursos em torno de R\$ 4 bilhões anuais no quadriênio de 2007-2010, conforme está previsto no Plano Plurianual do Governo federal. A tabela abaixo apresenta os valores exatos e a previsão de recursos até o ano de 2025, horizonte temporal do PLHIS – Ituporanga.

Tabela 55 - Previsão dos Gastos com Habitação no Orçamento Geral da União

Exercício Fiscal	Crescimento do PIB e do Recurso disponível na ordem de 4% ao ano	
	% do OGU	Milhões de R\$
2010	0,00671	3.908,093
2011	0,00645	3.908,093
2012	0,00685	4.314,850
2013	0,00685	4.487,444
2014	0,00685	4.666,942
2015	0,00685	4.853,619
2016	0,00685	5.459,662
2017	0,00685	5.678,048
2018	0,00685	5.905,170
2019	0,00685	6.141,377
2020	0,00685	6.387,032
2021	0,00685	6.642,513
2022	0,00685	6.908,213



2023	0,00685	7.184,542
2024	0,00685	7.471,924
2025	0,00685	7.770,801
Total		91.668,32

Elaboração: **TECHNUM**, com base nos dados contidos em Ministério das Cidades (2010)

Esta tabela foi elaborada tendo como base os recursos destinados ao setor habitacional durante o período de 2008 a 2010, conforme mensagem presidencial do PLPPA 2008/2011 de 30/08/2007 (Ministério das Cidades, 2009). O cálculo dos recursos destinados nos anos subsequentes foi feito mantendo-se a mesma proporção de gastos médios despendidos durante o período 2008 – 2011.

Este cenário compreende que a produção habitacional de interesse social permanecerá como prioridade de governo. Desta forma, pode-se julgar que até o horizonte temporal do PLHIS – Ituporanga, que é 2025, seja mantida a marcha de destinação de recursos e investimentos iniciada em 2007 com a aprovação do PAC. Chegamos, desta forma, à cifra de **91.688,32 milhões de reais** destinados à habitação durante o período de 2010 – 2025.

Recursos do FGTS

Entre 2000 a 2006 o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) proporcionou empréstimo de R\$ 35,148 bilhões para habitação e saneamento básico no país. Em 2005 o orçamento previsto do FGTS para habitação e saneamento foi de R\$ 11,2 bilhões.

Em 2007, de acordo com dados da Caixa Econômica Federal, o orçamento do FGTS previa a aplicação de R\$ 14,2 bilhões, sendo uma parcela desses recursos voltada para obras do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento). Para o setor habitacional, estão reservados R\$ 8,3 bilhões.

O orçamento do FGTS em 2008, incluídas todas as modalidades de financiamento relacionadas à habitação, supera a ordem de R\$ 15 bilhões de reais. Se forem levados em consideração somente os recursos do FGTS destinados a subsídios, teremos a cifra de R\$ 1,55 bilhões. Neste ano, a expansão recorde do mercado de trabalho formal acabou reforçando a capacidade financeira do FGTS, cuja arrecadação líquida janeiro e março, atingiu R\$ 2,553 bilhões, o que representa um aumento de 33,6% em relação ao mesmo período do ano passado.



Os programas já institucionalizados, como os programas “Carta de Crédito Individual”; “Pró-moradia”, “Carta de Crédito Associativo” e o “Apoio à produção de moradias” foram contemplados com R\$ 7,6 bilhões (estando previsto também R\$ 1 bilhão para o Programa de Arrendamento Residencial – PAR). Para saneamento, foram destinados R\$ 3,9 bilhões, conforme diretrizes estabelecidas pelo Programa de Aceleração do Crescimento - PAC. Mais R\$ 1 bilhão está reservado para obras de infraestrutura do programa Pró-Transporte, também integrante do PAC.

Podemos afirmar que aspectos como crescimento e estabilidade econômica, aumento do trabalho formal, baixa da taxa de juros e aumento de renda – deverão ter impacto positivo sobre as receitas fiscais e a receita bruta do FGTS. Desta forma, é possível prever um investimento do FGTS, no período de 2010 a 2025, da ordem **R\$ 218 bilhões de reais**, dos quais **R\$ 41 bilhões** seriam recursos exclusivos para o subsídio habitacional.

Um dos principais desafios, além de garantir a viabilização destes recursos por parte do FGTS é também estabelecer critérios para a alocação de recursos exclusivamente voltados para a população de baixa renda, uma vez que os recursos do FGTS destinados à habitação contemplam, também, o financiamento habitacional para outras faixas de renda.

Recursos do Governo do Estado

Existe uma dificuldade grande de estabelecer de forma mais objetiva o valor que será investido pelo governo do Estado no que tange a habitação, pelo fato do Estado não ter uma política muito clara no que tange a habitação de interesse social e, também, pelo fato de Santa Catarina estar, neste momento em fase intermediária de elaboração do seu Plano de Habitação de Interesse Social.

Como base para cálculo do cenário de investimentos do Estado em Habitação, podemos utilizar os números apresentados pela Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC. Durante os anos de 2003 e 2006 o Estado de Santa Catarina investiu pouco mais de R\$ 66 milhões, o que representa cerca de R\$ 16,5 milhões por ano, entre serviços já contratados e obras em realização.



Tabela 56: Santa Catarina, investimentos estaduais em habitação 2003/2006

PROGRAMAS	RECURSOS	Nº UNIDADES
Conjuntos Habitacionais	FGTS (BNH/CEF)/FEHAP (GOVERNO DO ESTADO)	31.337
Mutirão Habitação – Reconstrução (1984/1985)	BNH/SUDESUL/LADESC/COHAB-SC	3.808
Mutirão Habitacional	SEHAC/COHAB-SC/PREFEITURAS	4.860
Unidades isoladas		
BNH/CEF	BNH/CEF	3.418
Contrato Prefeituras/1995	FEHAP	1.213
Contrato Prefeituras/1996	FEHAP	2.398
Contrato Prefeituras/1997	FEHAP	137
Contrato Prefeituras/1999	FEHAP	40
Individuais (COHAB/SC)	FEHAP / COHAB-SC	595
Contrato Prefeituras/2000	FEHAP	41
Contrato Prefeituras/2001	COHAB-SC/ PREFEITURAS	63
Contrato Prefeituras/2002	COHAB-SC/ PREFEITURAS	146
Unidades isoladas trava-bloco	GOVERNO DO ESTADO	1.180
Morádias populares	GOVERNO DO ESTADO	1.916
Regularização sub-habitações	GOVERNO DO ESTADO	1.484
Pró-moradia	FGTS / CEF / PREFEITURA / GOV. DE SC	1.285
Habitar-Brasil/1996	MPO / FGTS / CEF / PREFEITURA / GOV. DE SC	914
Habitar-Brasil/1997	MPO / FGTS / CEF / PREFEITURA / GOV. DE SC	1.799
Habitar-Brasil/1998	MPO/FGTS/CEF/PREFEITURAS/GOV. DO ESTADO	615
Programa Nova Casa (2003/2009)	PSH CAIXA / COHAB / PREFEITURAS / FNHIS / MIN.INTEGRAÇÃO / RESSOAR / ARÁBIA SAUDITA	7.303
Kit Casa de Madeira	PROTOCOLO DE INTENÇÕES COHAB/SC, MP/SC, POLÍCIA AMBIENTAL E OUTROS	88
TOTAL:		64.640

Fonte: **COHAB/SC**

Boa parcela destes investimentos foram desembolsados pelo “Programa Casa Nova”, que foi responsável pela execução de 3.459 unidades habitacionais, além de outras 1.341 unidades que estão em fase de execução. Além disto, mas 5.092 unidades habitacionais estão sendo contratadas. Este programa contempla vários segmentos sociais e não exclusivamente a população de interesse social. Sua prioridade é o atendimento de famílias de renda baixa renda, homem do campo, pessoas da cidade e suas famílias, servidores públicos e idosos com mais de 60 anos. Seus programas, no entanto, englobam faixas de renda até 12 salários mínimos.



Tabela 57: Santa Catarina, investimentos estaduais em habitação 2003/2006

Obras e Projetos (Situação)		Nº de unidades	Valor dos investimentos (R\$)		
			CEF (FGTS)	Governo do Estado	
				Contratado	Realizado
1	Obras concluídas	8.724	73.989,44	57.357.451,79	56.068.266,27
2	Obras em execução	1.920		17.815.563,64	4.688.786,40
3	Obras em contratação	1.236		11.643.274,41	----
TOTAL		11.880**	73.989,44	86.816.289,84	60.757.052,67

* Levantamento realizado em agosto de 2010.

** Mais 1.595 habitações construídas por Prefeituras Municipais, com apoio técnico da COHAB/SC na elaboração e apresentação de projetos a entidades financiadoras.

Fonte: **COHAB/SC**

O Programa de Aceleração do Crescimento – PAC prevê ainda o investimento de R\$ 1,165 bilhão no setor habitacional em Santa Catarina. Deste montante, R\$ 1 bilhão é destinado exclusivamente ao financiamento habitacional de pessoas físicas.

Neste sentido, se utilizarmos como base para cálculo o montante anual despendido durante o período de 2003-2006 (R\$ 16,50 milhões/ano em média) e acrescentando a isso a estimativa de crescimento da economia do Estado, que é de 4%, chegaremos aos seguintes números:

Tabela 58 - Previsão dos Gastos com Habitação no Orçamento Geral da União

Exercício Fiscal	Crescimento do PIB e do Recurso
	Em R\$
2006*	16.653.502,50
2007*	17.319.642,60
2008*	18.012.428,30
2009*	18.732.925,43
2010	19.482.242,45
2011	20.261.532,14
2012	21.071.993,43
2013	21.914.873,17
2014	22.791.468,09
2015	23.703.126,82
2016	24.651.251,89
2017	25.637.301,96
2018	26.662.794,04
2019	27.729.305,80



2020	28.838.478,03
2021	29.992.017,15
2022	31.191.697,83
2023	32.489.272,46
2024	33.788.843,35
2025	35.140.397,09
Total	425.346.595,70

Elaboração: **TECHNUM**

* Estes anos não entram no cálculo do investimento global

Além disto, será acrescido ao investimento do Estado um valor de contrapartida em relação ao investimento do poder público federal através do PAC. Este valor de contrapartida financeira equivalerá a 10%, mesma proporção que foi utilizada pelo Plano de Habitação de Salvador para dimensionar o gasto do governo baiano. Neste sentido o PAC, que investirá R\$ 1 bilhão, deverá ter como contrapartida do governo do Estado, R\$ 100 milhões durante os quatro anos de vigência do plano. Desta forma, deverão ser disponibilizados pelo governo do estado cerca de R\$ 25 milhões anuais.

Assim como foi feito com os recursos provenientes do Orçamento Geral da União, utilizando-se como critério a manutenção de investimento do estado mesmo após a finalização do PAC, em 2010. Somando, portanto essas duas formas de financiamento (financiamento direto e de contrapartida), a estimativa de investimento do governo de Santa Catarina em habitação deverá ser de **R\$ 825 milhões** no período compreendido entre 2010 a 2025.

Recursos da Prefeitura Municipal

Da pesquisa empreendida na fase de diagnóstico, não foram encontradas referências à investimentos da Prefeitura de Ituporanga destinadas à habitação de interesse social. Desta forma torna-se inviável fazer uma avaliação da capacidade financeira do município para a consecução das ações contidas neste PLHIS.

Utilizaremos para o cálculo dos recursos municipais o mesmo parâmetro utilizado para cálculo da capacidade de investimento do Estado de Santa Catarina em relação aos recursos do PAC.



Para o dimensionamento das receitas, sugerimos seguir orientações do Ministério das Cidades de garantir um percentual mínimo da receita orçamentária do município que se destinará para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. Em grande parte dos Estados e Municípios esta porcentagem varia entre 0,5% e 1% da receita líquida. Sugerimos para Ituporanga, tendo em vista a dimensão atual do problema habitacional e também à dinâmica demográfica de crescimento relativo, o percentual de 1% das receitas. A estimativa de receitas de Ituporanga para o ano de 2008 foi de **R\$ 22,6 milhões** (IBGE, 2008). Neste sentido, avaliamos que a receita municipal para a habitação, no ano de 2010, considerando um crescimento médio de receitas da ordem de 4%, seja de **R\$ 244.080,00**. Considerando este acréscimo de renda nos próximos 15 anos, o município, até o horizonte de 2025 deverá investir em habitação **R\$ 3,23 milhões de reais**.

Este parâmetro escolhido compreende, portanto uma atitude de comprometimento do Município para com o PLHIS. Acredita-se e que o Município deverá comungar com o esforço dos Governos Federal e Estadual, colocando a questão da habitação de interesse social também como prioridade local. Este comprometimento deverá vir, portanto, acompanhado de um crescimento gradativo dos investimentos em habitação. Esse crescimento gradativo dos investimentos do município em habitação não significa somente o aporte de recursos financeiros, podendo ser também a disponibilização de outros insumos necessários à produção habitacional, como a cessão de solo urbano para a implantação dos empreendimentos, de apoio técnico e/ou jurídico, entre outras possibilidades.

Sugerimos ainda que o município procure, por vias próprias, formas de incrementar a receita destinada ao FMHIS. Dentre elas podemos citar como ações imediatas a regulamentação dos instrumentos contidos no plano diretor, que dada a forte dinâmica de urbanização (por conta dos atributos turísticos da região) tende a ser um gerador de renda importante para o município. Cita mos, por exemplo, os seguintes instrumentos:

- 1- IPTU progressivo;
- 2- Outorga onerosa do direito do construir (solo criado);
- 3- Operações urbanas consorciadas;
- 4- Direito de superfície.



O potencial financeiro destes instrumentos é ainda subestimado por grande parte das cidades do país. Exemplo disso é que a implantação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa, em São Paulo, a exemplo de outras cidades brasileiras, não só recuperou recursos públicos, mas também melhorou o controle do valor da terra na cidade, evitando a especulação. Além disto, permitiu a correta aplicação de outro instrumento urbanístico, também previsto no Estatuto da Cidade: a operação urbana consorciada. Com duas operações urbanas - a Faria Lima e Água Espraiada - São Paulo recuperou, segundo dados da prefeitura, US\$ 972 milhões, ou seja, quase R\$ 2 bilhões. Estes recursos foram destinados a obras públicas urbanas e moradias sociais. Os R\$ 150 milhões recuperados por SP, de 1987 a 1998, antes de seu Plano de 2005, foram destinados à construção de 15 mil moradias sociais. Em Curitiba, durante onze anos de aplicação da outorga onerosa, foram captados mais de R\$ 18 milhões.

Em Balneário Camboriú a outorga onerosa do direito de construir foi criada através da Lei 2.195/2002, de autoria do Executivo, e entre os meses de janeiro e junho de 2003 arrecadou cerca de R\$ 1,2 milhão. Neste município a outorga onerosa funciona a partir do pagamento, em dinheiro, de valores que variam de 7,5 % a 37,5% do valor do Custo Unitário Básico (CUB) por cada metro quadrado criado (excedente).

É claro que a dinâmica econômica e demográfica das cidades acima citadas é bem diferente daquela que encontramos em Ituporanga, mas como vimos no diagnóstico, o município, apesar de não sofrer um grande acréscimo populacional, tem vivido um processo importante de urbanização, baseada, sobretudo, na vinda da população rural para a área urbana da cidade.

A estrutura urbana de Ituporanga é marcada também por inúmeros vazios urbanos. Glebas de grandes dimensões estão ociosas em uma dinâmica típica de especulação imobiliária. A implantação e regulamentação do IPTU progressivo pode também, a exemplo da outorga onerosa, ajudar no financiamento do município e do FMHIS, mas também no crescimento mais equilibrado da cidade. O IPTU progressivo pode ser um instrumento decisivo para estimular a habitação social e equilibrar o mercado imobiliário.

O IPTU progressivo desvenda possibilidades interessantes para um desenvolvimento urbano mais justo. De quebra, o mercado de imóveis seguiria uma nova dinâmica - imóveis antigos e



terrenos mais centrais entram no jogo até agora dominado pelos novos lançamentos. Dependendo do alcance da medida, o IPTU progressivo pode contribuir decisivamente para aliviar a pressão sobre as regiões ambientalmente mais frágeis, especialmente nas regiões mais afastadas do centro. Poderia, combinado com outras medidas de política ambiental e de planejamento urbano, ser um poderoso instrumento em defesa das zonas de manancial e das áreas verdes ainda presentes nos recantos da cidade.

Citamos com exemplo o município de Brasília, que para impedir a ociosidade de imóveis adotou o IPTU progressivo desde sua fundação, em 1960. Quem não constrói no imóvel adquirido paga um valor até dez vezes maior do que o das unidades construídas. Atualmente, as alíquotas são três, calculadas sobre o valor real do imóvel, que é avaliado por critérios de mercado e não pelo declarado em cartório, fonte freqüente de fraudes.

Pela regra brasiliense, os imóveis construídos pagam 0,3%. A alíquota das unidades em construção é de 1% e a das vazias, de 3%. Ou seja, um imóvel vazio de R\$ 100 mil paga R\$ 3 mil de IPTU, ante R\$ 300 de um construído. Neste sentido Brasília penaliza a especulação e o ócio de imóveis com alíquotas muito duras. Em Brasília, o IPTU progressivo mais o boom imobiliário têm produzido aumentos sucessivos de arrecadação. Em 2008, o governo do Distrito Federal arrecadou R\$ R\$ 375 milhões de imposto, ante os R\$ 273 milhões no ano anterior, um crescimento de mais de 30%. Para este ano, a previsão de Sanches é de que a arrecadação chegue a R\$ 650 milhões. O cálculo correto deste importo prevê ferramentas básicas de planejamento e gestão (como um cadastro imobiliário bem estruturado e uma planta de valores constantemente atualizada), mas os resultados financeiros são imediatos e, em cidades com um mercado imobiliário forte, resultam em importante fonte de financiamento para o município.



8. METAS E ESTRATÉGIAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO PLHIS – ITUPORANGA

Um dos grandes desafios do PLHIS e de todo o SNHIS é a criação de ações consistentes e perenes para a resolução do déficit habitacional no país. Para proporcionar esta situação, o PLHIS – Ituporanga trabalha simultaneamente em quatro frentes: (1) saber o tamanho do problema habitacional no município – por isso uma fase extensa de diagnóstico; (2) saber a capacidade de investimentos em habitação – a partir da elaboração de cenários; (3) a definição de prioridades de intervenção, expressas nos programas habitacionais definidos em conjunto com a população; e (4) a definição de metas e estratégias para a implantação do PLHIS. Esta quarta frente será o conteúdo do presente capítulo. Aqui serão apresentados de que forma o problema da habitação será enfrentado em Ituporanga, através da união dos programas habitacionais - as ações estratégicas apresentadas no item 2.6 - e os cenários e tendências das fontes de financiamentos contidas no item 2.7.

Historicamente, os principais entraves enfrentados pelas políticas habitacionais locais é a fragilidade institucional, ou seja, a falta de preparo das municipalidades para tratar o tema da habitação, e a falta de recursos financeiros compatíveis com a dimensão do problema. Em Ituporanga, mesmo que o habitat insalubre não assuma ainda a mesma condição dramática encontradas em alguns centros urbanos brasileiros, é preciso que a Prefeitura se prepare adequadamente para acompanhar a expansão da cidade e a dinâmica de crescimento dos assentamentos precários.

A partir da constatação de que, mantido o atual nível de investimento, o município não conseguirá equacionar o seu problema de moradia, o PLHIS apresenta suas metas e estratégias, bem como estabelece critérios objetivos para a alocação planejada dos recursos que estarão disponíveis a partir do momento em que o município esteja preparado para recebê-los.

Em Ituporanga a opção foi seguir o mesmo método desenvolvido no PLHIS de Salvador, que estabelece as seguintes atividades:

1. Cálculo dos recursos disponíveis nas esferas governamentais, tanto municipal,



estadual como também federal, de acordo com os cenários que foram definidos no tópico anterior;

2. Levantamento dos custos da produção habitacional e da urbanização de assentamentos de acordo com a realidade catarinense;
3. Levantamento das necessidades habitacionais de Ituporanga, de acordo com os dados contidos no diagnóstico elaborado anteriormente;
4. Proposição de metas para a aplicação dos recursos de acordo com as linhas programáticas existentes no plano.

8.1 Cálculo dos recursos disponíveis

Conforme foi apresentado no item 7, de criação de cenários e tendência das fontes de recursos, o critério estabelecido para o cálculo dos recursos disponíveis para habitação em Ituporanga foi o de proporcionalidade. Este critério compreende que o repasse de recursos das diversas fontes de financiamento (OGU, FGTS, Governo do Estado, e Governo Municipal) fará a liberação de recursos proporcionalmente ao tamanho do déficit habitacional de cada município. Este critério básico de “racionalidade” na destinação dos recursos deverá ser validado no momento de aprovação dos planos nacional e estadual de habitação de interesse social.

Como os planos nacional e estadual de habitação de interesse social ainda não foram publicados, não é possível estabelecer uma definição clara de como será a política de repasse dos recursos que estas esferas vão utilizar. No diagnóstico foi estabelecido que o déficit habitacional em Ituporanga, em suas variáveis quantitativas, sem considerar o crescimento demográfico, totalizava 1391 moradias no ano de 2010. Se compararmos ao déficit habitacional catarinense, que é de 131.264 unidades habitacionais, e nacional, de 7.222.645 moradias, temos a proporção contida no quadro abaixo:

Tabela 59: Contribuição de Ituporanga no déficit habitacional catarinense e brasileiro

<i>Esfera</i>	<i>Déficit habitacional</i>	<i>Porcentagem em relação ao déficit de Ituporanga</i>
Ituporanga	1391*	---
Santa Catarina	131.264**	1,06%
Brasil	7.222.645**	0,019%

Elaboração: **TECHNUM**

*Fonte: Diagnóstico Habitacional de Ituporanga, Technum, 2010



**Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005

Neste sentido, a consultoria optou por criar um critério objetivo de mensuração dos recursos destinados ao Município, colocando como repasse ao município um valor proporcional a sua contribuição no déficit habitacional catarinense e brasileiro. Esse critério, no entanto, poderá não ser o mesmo adotado pelo plano nacional e catarinense de habitação de interesse social, o que gerará incompatibilidade entre as metas construídas para este plano e a efetiva capacidade do município em investir nas ações aqui elencadas.

A proposta aqui presente serve, portanto, como ensaio preliminar que deverá ser reavaliado de acordo com as novas condicionantes externas impostas. Desta forma, se prevê que Ituporanga deverá receber cerca de **1,06%** dos recursos estaduais apresentados anteriormente e cerca de **0,019%** dos recursos provenientes do governo federal que foram também apresentados. Os recursos do governo federal equivalem aos recursos disponibilizados pelo Orçamento Geral da União, através do recém criado Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, e dos recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

Tabela 60: Estimativa de recursos a serem destinados para Ituporanga

Fonte dos recursos	Urbanização e regularização de assentamentos precários (em R\$)	Provisão de novas unidades habitacionais (em R\$)	Total de recursos (em R\$)
OGU/FNHIS	11.866.769,58 (70%)	5.085.758,39 (70%)	16.952.527,97
FGTS	4.031.546,66 (20%)	16.126.186,67 (80%)	20.157.733,33
Subsídio FGTS	----	7.582.266,67 (100%)	7.582.266,67
Governo do Estado	4.190.150,00 (20%)	4.190.150,00 (80%)	8.380.300,00
Município (1%)	1.619.294,93 (50%)	1.619.294,93 (50%)	3.238.589,86
Total	<u>21.707.761,17</u>	<u>34.603.656,66</u>	<u>56.311.417,83</u>

Fonte: **TECHNUM**

Duas ressalvas devem ser feitas ao conteúdo desta tabela. A primeira diz respeito à implicação do município no financiamento das ações do PLHIS. Como dito anteriormente foi utilizado o critério de contrapartida de 1% do orçamento anual.

A segunda ressalva diz respeito aos valores disponibilizados pelo FGTS. Estes recursos formam duas categorias diferentes de financiamento: (1) uma parcela que é destinada a subsidiar a habitação de interesse social e que, por isso, prevê condições mais favoráveis



para que a população de baixa renda possa ter acesso ao crédito para a produção habitacional; e (2) outra parcela - proporcionalmente maior - destinada ao financiamento habitacional de várias faixas de renda, sobretudo aquela com maior poder de endividamento (famílias com renda média acima de cinco salários mínimos). É importante salientar que a tendência dos próximos anos é o aumento de recursos subsidiados do FGTS, colaborando assim para que os objetivos da Política Nacional de Habitação sejam alcançados.

Reforçamos aqui o que foi apresentado anteriormente: da necessidade do município de Ituporanga de procurar formas alternativas de geração de renda para o FMHIS. Como já dito, deste as possibilidades existentes, aquelas que julgamos mais eficientes e realizáveis à médio e curto prazo é a regulamentação e aplicação dos instrumentos de gestão urbana oferecidos pelo Estatuto da Cidade e inseridos no Plano Diretor: IPTU progressivo, outorga onerosa do direito do construir (solo criado), operações urbanas consorciadas e direito de superfície. Estes instrumentos de bem aplicados poderão gerar receitas complementares ao fundo que garantirão a continuidade e perenidade das ações previstas no PLHIS.

Junta-se a isso a necessidade que o município tem de reservar uma parcela de sua receita anual que será exclusivamente destinado às ações do PLHIS.

8.2 Custos para enfrentamento das necessidades habitacionais

Urbanizar, regularizar terrenos e construir novas moradias não apresentam os mesmos custos nas diversas regiões do país. O nível de desenvolvimento tecnológico da construção, a escolha e disponibilidade dos materiais, a qualidade e oferta da mão de obra, os custos com registros e processos, são elementos que incidem diretamente nas ações do PLHIS. Para que se possa ter uma aproximação mais realista possível, é preciso dimensionar os custos para o enfrentamento das necessidades habitacionais de Ituporanga de acordo com a realidade local.

Para isso, o PLHIS – Ituporanga empregou como referência o estudo elaborado pelo PlanHab (Plano Nacional de Habitação), que em seu produto 03, intitulado “*Cenários e Estratégias do Plano Nacional de Habitação*” estabelece cenários regionais dos custos envolvidos nas diversas ações do setor habitacional de interesse social. Para cada estado brasileiro foram estabelecidas tipologias habitacionais a partir das quais foram calculados os custos para a



execução de ações de urbanização e produção de unidades habitacionais adequadas ao custo da terra, da mão de obra e dos materiais específicos do lugar.

As tabelas seguintes apresentam os custos envolvidos com ações diversas de enfrentamento do déficit qualitativo e quantitativo. A primeira tabela (Tabela 61) resume os custos envolvidos com as ações contidas na linha programática *Provisão Habitacional* (Linha programática “C”), relacionadas à produção de novas moradias. Nesta tabela são consideradas duas alternativas de moradias de acordo com as necessidades das famílias contempladas.

Tabela 61: Custos para a construção de novas moradias

Estado	Casa (40,65m²)	Casa (56,50m²)
Paraná	18.105,92	26.129,56
Rio Grande do Sul	17.477,06	24.883,73
Santa Catarina	17.907,14	25.562,86

Fonte: **TECHNUM** a partir de dados do Ministério da Cidade

A tabela 62 contém os custos relacionados à melhoria das condições de habitabilidade, ou seja, faz referência ao déficit qualitativo e aos programas contidos na linha programática de *Adequação Habitacional* (Linha programática “D”). Esta adequação poderá ser alcançada através de ações diversas, como a execução de unidades sanitárias na habitação, da compra da cesta de materiais para a melhoria das moradias com ou sem mão de obra incluída.

Tabela 62: Custos da adequação habitacional

Estado	Unidade sanitária (4,39m²)	Cesta de materiais	Cesta de materiais c/ mão de obra
Paraná	3.857,14	6.060,80	15.317,33
Rio Grande do Sul	3.672,02	6.733,60	14.313,27
Santa Catarina	3.747,00	6.511,20	14.896,19

Fonte: **TECHNUM** a partir de dados do Ministério da Cidade

A tabela 63, por sua vez, apresenta ainda os custos relacionados à linha programática *Adequação Habitacional*, no entanto atuam exclusivamente no programa de regularização fundiária. Nesta tabela foram consideradas três possibilidades diferentes de urbanização de acordo com a situação atual do assentamento: uma integral, quando o assentamento necessita de uma ação intensa de reestruturação; uma parcial, quando o assentamento apresenta algumas estruturas instaladas, mas necessita de uma ação incisiva por parte do



poder público para qualificar sua estrutura; e a intervenção de melhorias, que é a forma mais branda de intervenção do poder público, no sentido de melhorar alguns aspectos deficitários do assentamento.

Tabela 63: Custos de urbanização

Estado	Custos unitários (R\$)		
	Urbanização integral	Urbanização parcial	Intervenção de melhorias
Paraná	8.078,00	4.448,00	3.141,00
Rio Grande do Sul	7.797,00	4.332,00	3.032,00
Santa Catarina	7.988,00	4.438,00	3.107,00

Fonte: **TECHNUM** a partir de dados do Ministério da Cidade

A tabela 64 contém a síntese de todas estas modalidades, estabelecendo uma relação entre os custos previstos, as linhas programáticas existentes no PLHIS e seus respectivos programas.

Tabela 64: Síntese dos custos de produção habitacional

Linha Programática	Programa	Objetivo da intervenção	Custo unitário (em R\$)
"C" – Provisão Habitacional	Programa de produção de novas unidades habitacionais	Casas de 36m ²	20.411,28
		Casas de 40m ²	20.841,20
		Casas de 56 m ²	30.248,40
"D" – Adequação Habitacional	Programa de urbanização de áreas de Interesse Social	Urbanização integral	11.000,00
		Urbanização parcial	5.500,00
		Intervenção de melhorias	4.400,00
"D" – Adequação Habitacional	Programa de Regularização Fundiária	Regularização fundiária	300,00
"D" – Adequação Habitacional	Programa de melhoria das condições de habitabilidade	Unidade sanitária	4.400,00
		Cesta de materiais	6.511,20
		Cesta de materiais c/ mão de obra	14.896,19

Fonte: **TECHNUM** a partir de dados do Ministério da Cidade

Cabe ressaltar que ao contrário do restante das informações, os custos estimados para regularização fundiárias (R\$ 300,00) é um valor padrão utilizado pelo PlanHab para todas as regiões do país, o que poderá resultar em uma variação considerável das estimativas relacionadas à este programa.



8.3 Resumo das necessidades habitacionais de Ituporanga

O levantamento das necessidades habitacionais de Ituporanga foi realizado durante a fase de diagnóstico. Os dados aqui contidos foram apenas reproduzidos, já que as metodologias de levantamento dos dados e análise das informações já foram anteriormente apresentadas. A tabela a seguir é uma síntese do dimensionamento das necessidades habitacionais de Ituporanga, segundo o diagnóstico elaborado.

Tabela 65: Estimativa das necessidades habitacionais até o ano de 2025

<i>Tipo de déficit</i>	<i>Linha Programática</i>	<i>Programa</i>	<i>Tipo da Necessidade Habitacional</i>	<i>Déficit (número de moradias)</i>
Déficit quantitativo	"C" – Provisão Habitacional	Programa de produção de novas unidades habitacionais	Coabitação	141
			Ônus Excessivo com aluguel	379
			Habitação Precária	66
			Cedidas	519
			Arrendadas	178
			Cômodo alugados	108
			Crescimento demográfico	568
Déficit qualitativo	"D" – Adequação Habitacional	Programa de urbanização de áreas de Interesse Social	Urbanização e implantação de infraestrutura (urbanização complexa)	388
	"D" – Adequação Habitacional	Programa de urbanização de áreas de Interesse Social	Implantação de infraestrutura básica (urbanização simples)	2943
	"D" – Adequação Habitacional	Programa de melhoria das condições de habitabilidade	Adensamento interno excessivo e falta de banheiros	410
	"D" – Adequação Habitacional	Programa de Regularização Fundiária	Regularização fundiária	1445

Fonte: **TECHNUM**

O diferencial desta tabela foi articular a demanda por habitação e urbanização existente no município – e também aquela projetada para o período de vigência do plano – aos programas propostos pelo PLHIS – Ituporanga. Neste sentido pode-se verificar que as necessidades relacionadas à habitação no município estão totalmente amparadas pelos programas propostos neste plano.



Nesta tabela os valores encontrados para o déficit quantitativo e qualitativo, apresentados no diagnóstico foram decompostos em subclasses, de acordo com as linhas programáticas e os programas propostos no PLHIS – Ituporanga. O déficit habitacional existente em 2010, de 1391 foi somado déficit quantitativo relacionado ao crescimento demográfico (568 moradias), totalizando 1959 unidades habitacionais a serem construídas até o horizonte de 2025. Este déficit habitacional quantitativo total (1959 unidades habitacionais) deverá ser enfrentado pelo *Programa de Produção de Novas Unidades habitacionais* da linha programática “C” – Provisão Habitacional.

O déficit qualitativo também foi dividido em quatro categorias: as unidades habitacionais que necessitam de urbanização e implantação de infraestruturas (urbanização simples), que de acordo com o diagnóstico totalizam 3291, mas de onde foram subtraídas as unidades habitacionais situadas em assentamentos precários (348), chegando-se ao número de 2.943 unidades que necessitam de intervenção. A segunda categoria está ligada às unidades habitacionais situadas em assentamentos precários, que totalizam cerca de 348 moradias que necessitam de urbanização complexa. Em terceiro lugar temos as unidades habitacionais que precisam de reforma ou implantação de banheiro, que foram qualificadas como adensamento interno excessivo e que totalizam 410 unidades habitacionais. Por fim temos a irregularidade fundiária, que atinge 1445 parcelas do território municipal.

Por fim temos o déficit habitacional ligado ao adensamento (124 moradias, de acordo com o diagnóstico) foi inseridas no programa de melhoria das condições de habitabilidade.

É importante ressaltar dois aspectos em relação às informações contidas nesta tabela: (1) todos os programas propostos para Ituporanga se inscrevem nas grandes linhas de financiamento propostas pelo governo federal, de onde se espera, sejam criadas condições para que se garanta um fluxo contínuo de recursos; (2) esta estrutura proporciona condições para o estabelecimento de prioridades, fazendo com que o município foque suas ações nas quatro grandes linhas programáticas do PLHIS – Ituporanga.



2.8.4 Metas para a aplicação dos recursos na produção habitacional

Por fim o PLHIS – Ituporanga apresenta um esforço de unir os três tipos de dados apresentados anteriormente: (1) a estimativa das necessidades habitacionais do município; (2) os custos estimados para a produção habitacional; e (3) a capacidade de financiamento das diferentes fontes de recursos existentes. O cruzamento destas três informações poderá demonstrar até que ponto os recursos existentes poderão suprir as necessidades habitacionais do município, levando-se em consideração o horizonte temporal do plano.

A tabela 66 faz um resumo do total de gastos previstos nas linhas programáticas de *Provisão Habitacional* e *Adequação Habitacional*, conforme os dados apresentados nas tabelas 64 (Síntese dos custos de produção habitacional) e 65 (Estimativa das necessidades habitacionais). A partir da criação de critérios para a distribuição das necessidades habitacionais existentes entre as diferentes tipologias de intervenção, foi possível estipular o custo global necessário para o enfrentamento das necessidades habitacionais em Ituporanga, qual seja **R\$ 63.973.506,48** (sessenta e três milhões, novecentos e setenta e três mil, quinhentos e oito reais e quarenta e oito centavos).

Tabela 66: Aplicação dos recursos do PLHIS até 2025 – Ituporanga

Tipo de déficit	Linha Programática	Programa	Tipologia	Unidades	Custo unitário	Custo total (R\$)
Déficit quantitativo	"C" – Provisão Habitacional	Programa de produção de novas unidades	Casas de 36m ²	591 (30%)	20.411,28	12.063.066,48
			Casas de 40m ²	1246 (63%)	20.841,20	25.968.135,20
			Casas de 56 m ²	122 (7%)	30.248,40	3.690.304,80
Total parcial				1959	-----	41.721.506,48
Déficit qualitativo	"D" – Adequação Habitacional	Programa de urbanização de AIS	Urbanização integral	348	11.000,00	3.828.000,00
			Urbanização parcial	2943	5.500,00	16.186.500,00
	"D" – Adequação Habitacional	Programa de melhoria das condições de habitabilidade	Reforma	410	4.400,00	1.804.000,00



	“D” – Adequação Habitacional	Programa de Regularização Fundiária	Regularização fundiária	1445	300	433.500,00
Total parcial				----	----	22.252.000,00
TOTAL DE RECURSOS NECESSÁRIOS						63.973.506,48

Fonte: **TECHNUM**

Algumas informações da tabela “estimativa das necessidades habitacionais” que faziam menção ao mesmo programa foram agrupadas. Assim para o programa de produção de novas unidades habitacionais foram agrupados o déficit habitacional básico, o ônus excessivo com aluguel, as habitações precárias e a demanda de habitações segundo o crescimento demográfico, totalizando o número de 1959 unidades habitacionais a serem construídas. Como as necessidades habitacionais dos futuros moradores não são homogêneas três tipologias de moradia, de acordo com os dados fornecidos pelo levantamento da situação habitacional de Ituporanga realizado pela prefeitura e AMAVI.

A inexistência de grandes assentamentos precários em Ituporanga, onde o habitat insalubre está um pouco disseminado pelos diversos bairros, fez com que a consultoria contratada optasse também por uma divisão no interior do programa de urbanização de áreas de interesse social. Considerando as moradias precárias inserem-se em áreas onde os serviços urbanos alcançam níveis diversos de atendimento e qualidade, julgou-se pertinente dividir o número total de moradias inseridas neste programa em moradias que necessitam de urbanização integral (ou seja, instalação de todas as infraestruturas básicas), daquelas onde esta qualificação deva ser parcial.

Por fim, se cruzarmos à estimativa dos recursos necessários para o enfrentamento do problema habitacional em Ituporanga (tabela 66), à estimativa de recursos a serem disponibilizados pelos diferentes órgãos de financiamento (tabela 60) vemos que existirá um déficit da ordem de **R\$ 7.662.088,65** (sete milhões, seiscentos e sessenta e dois e oitenta e oito reais e sessenta e cinco centavos.). Embora os recursos estimados não sejam suficientes para responder à demanda, cabe frisar que o PLHIS – Ituporanga se efetivamente implantado, poderá oferecer um uso racional dos recursos e uma melhora substancial nas condições de moradia de uma parcela importante da população local.



Este déficit pode ser ainda maior se o município não implementar a sugestão de assegurar 1% de seu orçamento anual ao FMHIS.

Por outro lado, este déficit poderá ser bem menor, se o município se estruturar e aplicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e contidos no Plano Diretor que está em processo de discussão. A outorga onerosa do direito de construir, a IPTU progressivo, o direito de superfície e as operações urbanas consorciadas podem se tornar fontes importantes de financiamento, mas requerem vontade política e articulação dos agentes sociais em torno de um interesse coletivo e de um comprometimento em relação ao desenvolvimento da cidade.

Cabe ressaltar novamente que deste total de recursos previstos, a parcela disponibilizada pelo FGTS que não é de subsídio, e que totaliza cerca de R\$ 20 milhões, atende a investimentos em habitação em diversas faixas de renda, resultando, portanto, em um investimento efetivo menor em habitação de interesse social.

Como já exposto, todas as projeções contidas no PLHIS devem ser compreendidas como orientação para as ações do governo municipal e dos diversos agentes relacionados, mas devem, também, ser constantemente reanalisadas e redefinidas de acordo com a dinâmica que assume as condicionantes externas ao plano, sobretudo após a definição do conteúdo dos Planos Nacional e Estadual de habitação de interesse social, que estão ainda em discussão.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta versão preliminar do PLHIS – Ituporanga é o resultado do esforço de transformar as demandas e expectativas de população, expressas através das reuniões comunitárias, em instrumentos de intervenção na realidade concreta. Mas do que um discurso pacífico sobre o direito à moradia e à cidade, este documento quer servir de base para o amadurecimento da questão da habitação no município, servindo de principal referência para as ações presentes e futuras no campo da produção habitacional.

Como pudemos ver, a base do PLHIS – Ituporanga e de todo o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS é trabalhar paralelamente duas frentes de ações: (1) a reestruturação institucional, ou seja, o fortalecimento da capacidade dos municípios em trabalhar a questão da habitação; e (2) a intervenção concreta nos assentamentos precários e no déficit habitacional, a partir de programas que prevêm a qualificação do parque habitacional existente e a construção de novas moradias.

As metas propostas têm como base um conjunto de tendência e cenários que necessitam de um verdadeiro engajamento das diversas instâncias do poder público e da consolidação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social nos moldes que ele foi concebido.

Se projetarmos um futuro onde a questão da habitação assuma um papel ainda mais central nos três níveis de governo, com aumentos gradativos dos recursos destinados, é possível acreditar que aos poucos a herança histórica de acumulação dos problemas urbanos, de inércia política e de desigualdade nas ações do poder público, pode ser ultrapassada. Cabe, no entanto, fazer com que a boa vontade contida nos discursos e documentos relacionados ao recente SNHIS saia do papel e torne-se instrumento concreto de modificação das condições desiguais de estruturação de nossas cidades. Para isso é importante o comprometimento de cada um de nós. Mãos à obra!



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARDOSO, Adauto Lúcio, *Notas metodológicas sobre o déficit habitacional*. Rio de Janeiro, IPPUR, UFRJ, 2001.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. *Departamento de Habitação. Necessidades Habitacionais*, Rio de Janeiro, 1992.

FGV/GVconsult & SindusCon/SP. *Déficit habitacional brasileiro e 26ª Sondagem Nacional da Indústria da Construção Civil*. São Paulo, Fevereiro de 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Centro de Estudos Políticos e Sociais. Déficit habitacional no Brasil*. Convênio PNUD/Secretaria de Política Urbana (Ministério do Planejamento), Belo Horizonte, 1995.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2000*. Convênio PNUD/Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano (Presidência da República), Belo Horizonte, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil, municípios selecionados e microrregiões geográficas*. Convênio PNUD/Ministério das Cidades, Belo Horizonte, Belo Horizonte, 2005. Déficit Habitacional no Brasil 2005

GOVERNO FEDERAL. *Guia Básico dos Programas Habitacionais*. Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades. Brasília, 2007.

GOVERNO FEDERAL. *Guia de Adesão para Estados e Municípios: Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social*. Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades. Brasília, 2005.

IBGE (RJ), *Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio – 2004: microdados*. [Rio de Janeiro, 2005]. CD-ROM.

IBGE. *Indicadores sociodemográficos: prospectivos para o Brasil 1991-2030*. Rio de Janeiro. IBGE, 2006



IBGE. *Censo Demográfico 2000: Famílias e Domicílios*, resultados da amostra.

KOHL, Dieter Hans Bruno. *Ituporanga: sua história, sua gente*. São José. Editora Canarinho, 1982.

PEREIRA, Élson Manoel. Políticas municipais de habitação: qual conteúdo para qual cidade? *In: Planejamento urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas*. Chapecó. Argos, 2008, páginas 27 a 143

PINHEIRO, Alessandra do Carmo. *Participação popular e política pública habitacional*. Dissertação de Mestrado. Florianópolis. UFSC, 2004

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA, AMAVI. *Situação Habitacional do Município de Ituporanga*, 2010

_____, Lei Complementar 005/03 de 25 de junho de 2003 - Código de Posturas Municipal;

_____, Lei Complementar 011/06 de 06 de setembro de 2009 – Organização administrativa do poder executivo;

_____, Lei 2199/07 de 09 de novembro de 2007 – Cria o conselho de habitação de interesse social e o fundo municipal de interesse social;

_____, Lei Complementar 021/08 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor Participativo de Ituporanga;

_____, Lei Orgânica do Município de Ituporanga, de 30 de março de 1990;

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE. *Plano Municipal de Habitação Interesse Social*. Joinville/SC, 2009

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGUNA. *Plano Local de Habitação Interesse Social*. Laguna/SC, 2008

PREFEITURA MUNICIPAL DE PENHA. *Plano Municipal de Habitação Interesse Social*. Joinville/SC, 2008

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO BELO. *Plano Municipal de Habitação Interesse Social*. Porto Belo/SC, 2010 (no prelo)



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ. Plano Municipal de Habitação. Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Habitação. Santo André/SP, 2006

PREFEITURA DE SALVADOR. Plano Municipal de Habitação. Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Habitação. Salvador/BA, 2007

RIBEIRO, L.C., CARDOSO, A.L. e LAGO, L.C. *Necessidades Habitacionais: Déficit Habitacional & Inadequação Habitacional*. Observatório de Políticas Urbanas e Gestão Municipal. IPPUR / UFRJ – FASE. 2003

SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo. Edusp, 5ª edição, 2005



ANEXOS

Anexo 1: Matriz Estratégica de Programas do PLHIS/Ituporanga

Anexo 2: Matriz de indicadores do PLHIS/Ituporanga

Anexo 3: Lei municipal ordinária 2.199 de 2007



Anexo 1: Matriz Estratégica de Programas do PLHIS/Ituporanga

COMPONENTE		OBJETIVO				METAS			PROMOTOR	FONTES DE RECURSOS
		Descrição	Indicador	Descrição	Indicador	Horizonte temporal	AÇÕES			
A.1	ESTRUTURA ADMINISTRATIVA	Constituir órgão responsável pela gestão habitacional do município, como forma de garantir atenção à habitação de interesse social	Órgão municipal constituído	Criação e/ou estruturação do órgão responsável pela gestão da política habitacional municipal	Lei encaminhada à Câmara de vereadores	06 meses	1) Discussão preliminar da LUGM com o gestor municipal; 2) Definição de competências da respectiva lei; 3) Encaminhamento à Câmara	Prefeitura (administração, assistência social, planejamento, habitação e jurídico)	Próprios municipais	
	UNIDADE GESTORA MUNICIPAL	Disponibilizar grupo de trabalho com servidores municipais para detalhamento dos programas e demais providências para a implementação e monitoramento do PLHIS	Unidade gestora municipal formada	Unidade gestora Municipal do PLHIS constituída por representantes das áreas afins, integrando os órgãos municipais e demais esferas de poder	Portaria de nomeação sancionada pelo prefeito	03 meses	1) Definição dos servidores participantes; 2) Preparação do instrumento legal de criação e nomeação dos servidores; e 3) Obtenção da sanção do Prefeito	Prefeitura (administração, assistência social, planejamento, habitação e jurídico)	Próprios municipais	
A.3	CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR	Disponibilizar de instância municipal de participação comunitária para a consecução do PLHIS	Conselho instrumentalizado para cuidar da problemática habitacional local	Instrumentalização do Conselho como ferramenta local de reforma urbana previsto no Plano diretor participativo	Dispositivos legais encaminhados à Câmara e/ou sancionados pelo Prefeito, quando for o caso	12 meses	1) análise da legislação e regulamento do Conselho; 2) discussão e elaboração dos instrumentos de reformulação, caso necessários; 3) Prevenção no conselho ou encaminhamento à câmara e/ou obtenção da sanção do Prefeito, se necessários	Prefeitura (UGM e setores de planejamento habitação, e jurídico entre outros) e Conselho de Habitação	Próprios municipais	



A - LINHA PROGRAMÁTICA INSTITUCIONAL									
COMPONENTE	OBJETIVO		METAS			AÇÕES	PROMOTOR	FONTES DE RECURSOS	
	Descrição	Indicador	Descrição	Indicador	Horizonte temporal				
A.4 FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	Disponer de um fundo de recursos para consecução do PLHIS	FMHP regulamentado e em operação	Regulamentação do FMHP	Dispositivos legais encaminhados à Câmara e/ou sancionado pelo Prefeito, quando for o caso	06 meses	1) Definição das rotinas e procedimentos de operacionalização do FMHP; 2) Inclusão de critérios para uso e ressarcimento mesmo que parcial, dos recursos disponibilizados pelo FMHP, de forma a multiplicar os investimentos pela rotatividade de recursos; 3) Discussão e elaboração dos instrumentos complementares necessários, sobretudo os instrumentos contidos no Plano Diretor que são potenciais geradores de recursos; 4) Encaminhamento à Câmara e/ou obtenção da senção do Prefeito;	Prefeitura (UGM e setores de planejamento habitação, e jurídico entre outros) e Conselho de Habitação	Próprios municipais	
A.5 RECURSOS HUMANOS	Capacitar a equipe técnica dos órgãos/conselho/entidades envolvidas com a questão habitacional	Equipe capacitada	Promoção de curso de capacitação, atualização e treinamento dos funcionários municipais para gerir o sistema habitacional	Certificados de frequência no(s) curso(s) de capacitação concedido(s)	12 meses	1) Desenvolvimento do curso sobre o PLHIS e temas afins; Realização de curso(s) de capacitação	Prefeitura (administração, assistência social, planejamento, habitação e jurídico)	Próprios municipais, OGU e financiamento	
A.6 BANCO DE DADOS HABITACIONAL	Disponer de sistema de informações baseado em dois bancos de dados territorializados: assentamentos precários e famílias com necessidades habitacionais	Bancos de dados implantados e em funcionamento	Implantação dos dois bancos de dados abastecidos com informações gráficas, territorializadas, dados tabulares do cadastro tributário municipal e alimentado de dados do CadÚnico, Programa Saúde na Família e levantamentos de campo	Bancos de dados implantados; elementos cartográficos elaborados; dados de outros programas migrados e levantamentos de campo efetuados e consolidados	18 meses	1) Elaboração do termo de referência para contratação e implantação do banco de dados habitacional; 2) Contratação e implantação do banco de dados com informações gráficas tabulares, incluindo capacitação dos funcionários; 3) Levantamento e organização de informações	Prefeitura (administração, assistência social, planejamento, habitação e jurídico)	Próprios municipais, FMHIS, FNHIS, OGU e financiamento	



A - LINHA PROGRAMÁTICA INSTITUCIONAL									
COMPONENTE	OBJETIVO		METAS				AÇÕES	PROMOTOR	FONTES DE RECURSOS
	Descrição	Indicador	Descrição	Indicador	Horizonte temporal				
A.7	Capacitar atores sociais envolvidos ou que de alguma forma têm interface com a questão habitacional	Atores sociais capacitados	Desenvolvimento de ações afirmativas de mobilização e formação continuada para lideranças comunitárias	Certificados de frequência no(s) curso(s) de capacitação concedido(s)	12 meses	1) Desenvolvimento do curso sobre o PLHIS e temas afins; 2) Realização de curso(s) de capacitação	Prefeitura (UGM e setores de planejamento habitação, e jurídico entre outros) e Conselho de Habitação	Próprios municipais, FMHIS, FNHIS, OGU e financiamento	
A.8	Proporcionar acompanhamento temporal e gestão do PLHIS	Emissão do primeiro relatório 360 dias a partir da implantação do PLHIS	Avaliação e monitoramento contínuo para concretização do PLHIS	Relatórios gerenciais bianuais de acompanhamento do PLHIS	Vigência do PLHIS (2025)	1) Monitoramento contínuo da situação abitacional do município; 2) Subsídios às adequações ao planejamento e gestão do PLHIS e da política urbana; 3) Acompanhamento da conjuntura sócio-econômica e política; 4) Acompanhamento da dinâmica do mercado imobiliário frente ao PLHIS; 5) Disponibilização para a sociedade de informações permanentes sobre a realidade habitacional e sobre a política habitacional desenvolvida;	Prefeitura (UGM e setores de planejamento habitação, e jurídico entre outros) e Conselho de Habitação, Governo Estadual e Governo Federal	Próprios municipais, FMHIS, FNHIS e FGTS	



COMPONENTE		OBJETIVO					METAS			AÇÕES	PROMOTOR	FONTES DE RECURSOS
		Descrição	Indicador	Descrição	Indicador	Horizonte temporal						
B.1	PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO	Tornar o Plano diretor um instrumento efetivo e adequado à consecução do PLHIS	Plano diretor regulamentado e adequado ao PLHIS	Elaboração de leis complementares, decretos e normas necessárias à regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade contidos no Plano Diretor	Dispositivos legais encaminhados à Câmara e/ou sancionados pelo Prefeito, quando for o caso	18 meses	1) Definição de regulamentação do Plano Diretor; 2) Discussão e elaboração dos instrumentos legais necessários; 3) Encaminhamento à Câmara e/ou obtenção da sanção do Prefeito	Prefeitura (Unidade Gestora Municipal e setores planejamento, habitação e jurídico, entre outros)	Próprios municipais			
	LEGISLAÇÃO EDILÍCIA E URBANÍSTICA	Dispor de mecanismos legais de facilitação para a regulamentação de áreas de habitação de interesse social	Plano diretor e legislação edilícia e urbanística compatibilizada ao PLHIS	Revisão e aprimoramento da legislação em relação aos padrões edilícios e urbanísticos convencionais versus a realidade habitacional da população de baixa renda	Dispositivos legais encaminhados à Câmara de Vereadores	12 meses	1) Análise da legislação edilícia urbanística em relação à ZEIS; 2) Revisão e elaboração dos instrumentos legais necessários; e 3) Encaminhamento à Câmara de Vereadores	Prefeitura (Unidade Gestora Municipal e setores planejamento, habitação e jurídico, entre outros)	Próprios municipais			
B.3	LEGISLAÇÃO AMBIENTAL	Dispor de mecanismo legal de equilíbrio entre a intervenção antrópica e o meio ambiente, de forma a conjugar a participação social, a ocupação e uso do solo e a preservação ambiental	Plano Diretor e legislação ambiental compatibilizada ao PLHIS	Revisão e aprimoramento da legislação ambiental (caso seja necessário em algum momento do processo de regularização fundiária e demais ações do PLHIS)	Dispositivos legais encaminhados à Câmara de Vereadores	12 meses	1) Análise da legislação ambiental em relação às ZEIS, de maneira que seja avaliada a possibilidade de manutenção de uma comunidade em área de preservação; 2) Revisão e elaboração dos instrumentos legais necessários; 3) Encaminhamento à Câmara de Vereadores;	Prefeitura (UGM e setores de planejamento, habitação, e jurídico entre outros) e Conselho de Habitação	Próprios municipais			



C - LINHA PROGRAMÁTICA PRODUÇÃO DE NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS									
COMPONENTE	OBJETIVO					METAS			
	Descrição	Indicador	Descrição	Indicador	Horizonte temporal	AÇÕES	PROMOTOR	FONTES DE RECURSOS	PÚBLICO ALVO
C.1 BANCO DE PROJETOS	Disponer de projetos habitacionais adequados à demanda e às características locais da população de interesse social	Rol de projetos de habitação de interesse social disponibilizados à população de baixa renda	Atendimento técnico (aspectos técnicos de engenharia, arquitetura, legal e outros) voltados à HIS	Órgão habitacional com estrutura de atendimento à população de baixa renda	18 meses	1) Criação de espaço para elaboração de projetos de habitação de interesse social; 2) Elaboração de projetos adequados à demanda habitacional de interesse social inclusive de novas alternativas de tipologias habitacionais, articulado com assistência técnica a serem desenvolvidas em parceria com órgãos de classe (CREA, AREA, SENGE, etc) e/ou universidades; 3) Atendimento à população de baixa renda com padrão técnico e legal para viabilização da moradia para todos	Prefeitura (UGM e setores de planejamento e habitação, entre outros), Conselho de Habitação, Governo Estadual, Governo Federal, órgãos de classe e/ou universidades	Próprios municipais	Prioritariamente a população com renda entre zero e três salários mínimos e famílias deslocadas por obras de urbanização de assentamentos precários
C.2 PRODUÇÃO DE NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS	Disponer de grupo de trabalho com servidores municipais para detalhamento dos programas e demais providências para a implementação e monitoramento do PLHIS	Unidade gestora municipal formada	Unidade gestora Municipal do PLHIS constituída por representantes das áreas afins, integrando os órgãos municipais e demais esferas de poder	Portaria de nomeação sancionada pelo prefeito	01 mês	1) Definição dos servidores participantes; 2) Preparação do instrumento legal de criação e nomeação dos servidores; e 3) Obtenção da sanção do Prefeito	Prefeitura (administração, assistência social, planejamento, habitação e jurídico)	Próprios municipais	Prioritariamente a população com renda entre zero e três salários mínimos e famílias deslocadas por obras de urbanização de assentamentos precários



COMPONENTE		OBJETIVO		METAS			AÇÕES	PROMOTOR	FONTES DE RECURSOS	PUBLICO ALVO
		Descrição	Indicador	Descrição	Indicador	Horizonte temporal				
PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO DE ÁREAS DE HIS D.1	Promover a qualificação dos assentamentos precários pela urbanização, regularização e inserção destes assentamentos à cidade	Início do processo de urbanização das áreas de habitação de interesse social	Criação do programa de urbanização de áreas de HIS	Uma das áreas urbanizadas a cada ano a partir do segundo ano de implantação do PLHIS	Vigência do PLHIS (2025)	1) Planejamento das ações na construção de um horizonte viável de urbanização gradativa das áreas de interesse social; 2) Detalhamento do programa de urbanização de áreas de HIS; 3) Previsão de acompanhamento social às famílias atendidas.	Prefeitura (UGM e setores de planejamento, habitação e obras; entre outros), Conselho de Habitação, Governo Estadual e Governo Federal	FMHIS, FGT5, FNHIS, FEHIS, OGU e próprios municipais	Prioritariamente a população com renda entre zero e três salários mínimos, localadas em áreas de interesse social	
				Subprograma de melhoramento das moradias readequadas na área em áreas de interesse social	18 meses após a urbanização do assentamento	4) Desenvolvimento de subprogramas voltados a melhoramentos habitacionais permitindo a adequação física das moradias em áreas objeto de projetos de urbanização e regularização, incluindo os serviços públicos				
				Subprograma de provimento e manutenção de espaços públicos em área de interesse social	09 meses após a urbanização do assentamento	5) Aprimoramento dos processos de provimento e manutenção de áreas coletivas de lazer e equipamentos públicos em assentamentos urbanizados				
				Ação sistematizada e qualificada de fiscalização de assentamentos irregulares	18 meses	6) Integração das diversas áreas de administração ligadas à habitação (controle, cadastro imobiliário e fiscal, entre outros) no sentido de estabelecer procedimentos de controle urbano, de forma a agilizar os processos de regularização fundiária e prevenir o crescimento das áreas informais existentes e o surgimento de novas áreas de ocupação irregular				
				Incentivo à iniciativa de associações para a produção habitacional de interesse social	18 meses	7) Articulação dos programas de cooperação e ações de assistência técnica através de parcerias com órgãos de classe (IAB, Sindicato de arquitetos, CREA, etc.)				



D - LINHA PROGRAMÁTICA ADEQUAÇÃO HABITACIONAL										
COMPONENTE	OBJETIVO			METAS			AÇÕES	PROMOTOR	FONTES DE RECURSOS	PÚBLICO ALVO
	Descrição	Indicador	Indicador	Descrição	Indicador	Horizonte temporal				
D.2 PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS OCUPAÇÕES	Promover a regularização fundiária em áreas ocupadas (consolidadas ou em processo de consolidação)	Início do processo de regularização fundiária em áreas de habitação de interesse social	Uma das áreas regularizadas a cada ano	Criação do programa de regularização fundiária	Indicador	Vigência do PLHIS (2025)	1) Realização de estudos de viabilidade técnica, jurídica e financeira para a aplicação dos instrumentos de regularização fundiária;	Prefeitura (UGM) e setores de planejamento, habitação e obras, entre outros), Conselho de Habitação, Governo Estadual e Governo Federal	FMHIS, FGTS, FNHIS, FEHIS, OGU e próprios municipais	Prioritariamente a população com renda entre zero e três salários mínimos localadas em áreas de interesse social
							2) Detalhamento do programa de regularização, que inclui as áreas destinadas, os índices e as formas de uso e ocupação do solo, as necessidades de obras e de outras formas de intervenção pública;			
D.3 PROGRAMA DE MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE DE MORÁDIAS	Proporcionar a prevenção de riscos e o atendimento a famílias atingidas por catástrofes naturais	Início do programa de melhoria das condições de habitabilidade de moradias	Conjunto de moradias readequadas na área que recebeu a urbanização a cada ano	Criação do programa de melhoria das condições de habitabilidade de moradias	Indicador	Vigência do PLHIS (2025)	1) Levantamento sócio-econômico e de caracterização das moradias precárias em assentamentos informais;	Prefeitura (UGM) e setores de planejamento, habitação e obras, entre outros), Conselho de Habitação, Governo Estadual e Governo Federal	FMHIS, FGTS, FNHIS, FEHIS, OGU e próprios municipais	Prioritariamente a população com renda entre zero e três salários mínimos localadas em áreas de interesse social
							2) Consolidação de ações voltadas a melhoramento articulando-se as ações de assistência técnica, a serem desenvolvidas em parcerias com órgãos de classe (CREA, AREA, SENGE, etc.) e/ou universidades, permitindo a adequação física e funcional das moradias			
D.4 PROGRAMA DE ATENDIMENTO A SITUAÇÕES DE RISCO POR CATÁSTROFES NATURAIS	Proporcionar a prevenção de riscos e o atendimento a famílias atingidas por catástrofes naturais	Programas à disposição da comunidade	Programa aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação	Programa de prevenção de riscos ambientais	Indicador	18 meses	1) Elaboração de proposta metodológica do programa de prevenção de riscos, que deverá conter o planejamento anual com estabelecimento de metas, prioridades e cronograma; estratégia e metodologia de ações; forma do registro, manutenção e divulgação dos dados; periodicidade e forma de avaliação do desenvolvimento do PPRÁ;	Prefeitura (UGM) e setores de planejamento, habitação e obras, entre outros), Conselho de Habitação, Governo Estadual e Governo Federal	FMHIS, FGTS, FNHIS, FEHIS, OGU e próprios municipais	Prioritariamente a população com renda entre zero e três salários mínimos localadas em áreas de interesse social
							2) Realização das ações do PPRÁ;			



Anexo 2: Matriz de indicadores de acompanhamento do PLHIS

MATRIZ - SÍNTESE DOS INDICADORES DE ACOMPANHAMENTO DO PLHIS/Ituporanga						
Indicador	Componente	Como é aferido	Aferição dos resultados	Medidas aferição	Período	Parâmetros / Metas
1	Erradicação do déficit habitacional famílias com renda de até 3 salários mínimos	Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações, Programas e Subprogramas Habitacionais implantados no município	<p>A) Total de habitações que estavam compondo o Déficit Habitacional no ano anterior;</p> <p>B) Total de habitações produzidas pelo município no ano - seja ela com recursos próprios ou em parceria com outros órgãos e esferas de governo -;</p> <p>C) Total de domicílios no município; e</p> <p>D) Meta anual para produção de habitações.</p>	<p>[(A-B)/C] x 100 = (%) número relativo de habitações que compõem o Déficit Habitacional</p> <p>O valor de "B" deverá ser maior que o valor de "D";</p> <p>O (%) número relativo de habitações que compõem o Déficit Habitacional deverá ser menor ao passar de cada ano.</p>	<p>1- Número de unidades habitacionais; e</p> <p>2- Percentual (%) número relativo de habitações que compõem o Déficit Habitacional</p>	<p>Anual</p> <p>Demanda anual média de 118 ações de melhoria (1179/15 anos).</p>
2	Promoção de melhorias habitacionais e manutenção do estoque habitacional entre as famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos	Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações e Programas Habitacionais	<p>A) Total de habitações que necessitavam de melhorias no ano anterior;</p> <p>B) Total de ações de melhoria habitacional promovidas pelo município no ano;</p> <p>C) Total de domicílios no município; e</p> <p>D) Meta anual para promoção de melhorias habitacionais.</p>	<p>[(A-B)/C] x 100 = (%) número relativo de ações de melhoria física em habitações inadequadas</p> <p>O valor de "B" deverá ser maior que o valor de "D";</p> <p>O (%) número relativo de ações de melhoria física em habitações inadequadas deverá ser menor ao passar de cada ano.</p>	<p>1- Número de ações de melhorias habitacionais;</p> <p>2- Percentual (%) número relativo de ações de melhoria física em habitações inadequadas.</p>	<p>Anual</p> <p>Demanda anual média de 30 ações de melhoria (410 / 15 anos).</p>
3	Promoção da regularização fundiária entre as famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos	Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações e Programas Habitacionais	<p>A) Total de parcelas que necessitavam de regularização fundiária;</p> <p>B) Total de ações de regularização fundiária promovidas pelo município no ano;</p> <p>C) Total de lotes cadastrados no município; e</p> <p>D) Meta anual para promoção da regularização fundiária.</p>	<p>[(A-B)/C] x 100 = (%) número relativo de ações de regularização fundiária</p> <p>O valor de "B" deverá ser maior que o valor de "D";</p> <p>O (%) número relativo de ações de regularização fundiária deverá ser menor ao passar de cada ano.</p>	<p>1- Número de ações de regularização fundiária;</p> <p>2- Percentual (%) número relativo de ações de regularização fundiária.</p>	<p>Anual</p> <p>01 assentamento qualificado e integrado a cada ano</p>



MATRIZ - SÍNTESE DOS INDICADORES DE ACOMPANHAMENTO DO PLHIS/Ituporanga						
Indicador	Componente	Como é aferido	Aferição dos resultados	Medidas aferição	Período	Parâmetros / Metas
4	Promoção da integração urbana de assentamentos precários e informais	Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações e Programas Habitacionais implantados no município	<p>Como é aferido</p> <p>A) Valor total dos investimentos em assentamentos precários; B) Meta financeira anual; C) Total de domicílios atendidos no ano, pelas ações de urbanização de assentamentos precários; D) Total de domicílios atendidos no ano, pelas ações de regularização jurídica; E) Meta anual de domicílios localizados em assentamentos precários, que devem ser integrados legal e urbanamente à cidade.</p>	<p>[(A-B)/C] x 100 = (%) número relativo de habitações que necessitam de urbanização simples O valor de "B" deverá ser maior que o valor de "D"; O (%) número relativo de habitações que compõem o Déficit Habitacional Qualitativo deverá ser menor ao passar de cada ano.</p>	<p>1- Valor financeiro dos investimentos ou valores monetários (em reais) convertidos para o CUB da construção civil; e 2- Número de domicílios</p>	<p>Demanda anual média de 200 ações de melhoria (2943/15 anos).</p>
5	Promoção da infraestrutura básica no município (urbanização simples)	Indicador utilizado para o monitoramento e gestão das Ações e Programas Habitacionais implantados no município	<p>A) Valor total dos investimentos infraestrutura básica; B) Meta financeira anual; C) Total de domicílios atendidos no ano, pelas ações de urbanização simples; D) Meta anual de domicílios que devem ser atendidos pelo programa de urbanização simples.</p>	<p>O valor de "A" deverá ser maior que o valor de "B"; O valor de "C" deverá ser maior que o valor de "E"; O valor de "D" deverá ser maior que o valor de "E"</p>	<p>1- Valor financeiro dos investimentos ou valores monetários (em reais) convertidos para o CUB da construção civil; e 2- Número de domicílios</p>	<p>Média anual de recursos da ordem entre R\$ 4,1 e 4,5 milhões total. Investimentos municipais deverão ser de 1% do orçamento.</p>
6	Aplicação e captação de recursos financeiros	Indicador administrativo e com função complementar à gestão das Ações e Programas Habitacionais implantados no município	<p>A) valor total dos recursos destinados ao FMHP; B) valor total das despesas municipais realizadas; C) valor total dos recursos próprios destinados ao FMHP; D) Valor total dos recursos de outras fontes ao FMHP; E) Meta anual</p>	<p>(A/B)x 100 = (%) participação do FMHP nas despesas municipais (C/D)x100= (%) número relativo inversamente proporcional à capacidade de captação de recursos do município O valor de "A" deverá ser maior que o valor de "B" O valor de "A" deverá ser maior que o valor de "E" O valor de "F" deverá ser maior ao passar de cada ano O valor de "G" deverá ser variar entre 0,1 e 0,3, ou seja entre 10% e 30%</p>	<p>Valor financeiro dos investimentos e Percentual relativo</p>	<p>Média anual de recursos da ordem entre R\$ 4,1 e 4,5 milhões total. Investimentos municipais deverão ser de 1% do orçamento.</p>



Anexo 3: Minuta da lei de criação do Conselho Municipal de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação

LEI Nº 2.199/2007 - CRIA O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E O FUNDO MUNICIPAL DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O Prefeito do Município de Ituporanga, Estado de Santa Catarina, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I

DA CRIAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO I

DA CRIAÇÃO DO CONSELHO

Art. 1º - Fica criado o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, como órgão de caráter consultivo, deliberativo e de assessoramento, com a finalidade de elaborar e implementar programas de habitação popular, vinculado à Secretaria da Saúde e Assistência Social.

SEÇÃO II

DAS COMPETÊNCIAS

Art. 2º - Compete ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social:

- I – propor e fiscalizar diretrizes, planos e programas da política habitacional de interesse social do Município;
- II – opinar sobre programas anuais e plurianuais de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- III – propor convênios e demais ações destinadas à execução de projetos habitacionais, de urbanização e de regularização fundiária;
- IV – apreciar e emitir pareceres sobre projetos de Lei referente à política habitacional do Município;
- V – acompanhar as diretrizes e normas para a gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;



VI – participar do processo de elaboração do PPA, LDO e LOA, sobre a execução de projetos e programas de urbanização, construção de moradias e de regularização fundiária, nos termos da legislação vigente;

VII – propor limites máximos de financiamentos, a título oneroso para as modalidades de atendimento;

VIII – sugerir política de subsídios na área de financiamento habitacional;

IX – sugerir e acompanhar a forma de repasse a terceiros dos recursos sob a responsabilidade do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

X – sugerir e acompanhar as condições de retorno dos investimentos;

XI – opinar os créditos e as formas para as transferências dos imóveis vinculados ao Fundo, aos beneficiários dos programas habitacionais;

XII – propor normas para a gestão do patrimônio vinculado do Fundo Municipal de habitação de Interesse Social;

XIII – acompanhar e fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo, solicitando, se necessário, o auxílio da Secretaria Municipal da Fazenda;

XIV – acompanhar a execução dos programas sociais de habitação, cabendo-lhe inclusive suspender o desembolso de recursos caso sejam constatados irregularidades na aplicação;

XV – dirimir dúvidas quanto á aplicação das normas regulamentais relativas ao Fundo, nas matérias de sua competência;

XVI – propor medidas de aprimoramento do desempenho do Fundo, bem como outras formas de atuação visando a consecução da política habitacional de interesse social do Município;

XVII – elaborar seu regimento interno, a ser aprovado pela maioria absoluta de seus conselheiros e encaminhar para homologação através de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal;



SEÇÃO III DA COMPOSIÇÃO

Art. 3º - O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social será composto de forma paritária e constituído por 08 (oito) membros, a saber:

a) Representante do Poder Público

I – um representante do Departamento de Assistência Social;

II – um representante da Secretaria da Administração;

III – um representante da Secretaria da Fazenda;

IV – um representante do Departamento de Projetos.

b) Representantes da Sociedade Civil

I – um representante da Obra Social Evangélica;

II – um representante da Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Ituporanga – ACIAI;

III – um representante da União das Associações de Agricultores de Ituporanga – UNIAGRI;

IV – um representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais.

Parágrafo 1º - Para cada representante titular, as entidades e órgãos governamentais indicarão um suplente.

Parágrafo 2º - Compete aos titulares dos órgãos governamentais e aos dirigentes das entidades mencionadas nas alíneas “a” e “b” indicar seus respectivos representantes.

Parágrafo 3º - As Entidades representantes da sociedade civil, terão 30 (trinta) dias de prazo para indicar seu representante e respectivo suplente, os quais cumprirão um mandato de 02 (dois) anos, permitida a recondução por igual período.

Parágrafo 4º - O não cumprimento da indicação do titular e respectivo suplente no prazo expresso no parágrafo anterior, implicará na exclusão da Entidade no Conselho.

Parágrafo 5º - Após nomeado como membro do Conselho, havendo desligamento do representante e ou suplente da Entidade, esta deverá no prazo de máximo 30 (trinta) dias indicar novo representante para cumprir o tempo de mandato faltante.

Parágrafo 6º - A nomeação dos membros do Conselho será feita por Decreto do Poder Executivo Municipal.



Art. 4º - As atividades dos membros integrantes do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social são consideradas como serviço público relevante, exercido gratuitamente, ficando expressamente vedada a concessão de qualquer tipo de remuneração, vantagem ou benefício de natureza pecuniária.

SEÇÃO IV

DAS REUNIÕES, DA DIRETORIA E DAS DELIBERAÇÕES

Art. 5º - O Conselho reunir-se-á ordinariamente pelo menos 01 (uma) vez por mês na conformidade com o calendário fixado pelo próprio Conselho e extraordinariamente, na forma do que dispuser o Regimento Interno do Órgão.

Parágrafo 1º - A convocação será feita por escrito, com a antecedência mínima de 08 (oito) dias para as sessões ordinárias e de 24 (vinte e quatro) horas para as sessões extraordinárias.

Parágrafo 2º - As decisões do Conselho serão tomadas por maioria absoluta (mais da metade) do número dos componentes do Conselho, tendo o Presidente o voto de qualidade.

Art. 6º - É dever dos membros do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, participar efetivamente das reuniões ordinárias ou extraordinárias, sendo amplo direito de voto e discussão.

Art. 7º - O conselheiro de que deixar de comparecerem três (03) reuniões consecutivas, ou cinco (05) intercaladas, será excluído do Conselho, assumindo a vaga o seu suplente, devendo o órgão ou entidade, no prazo de trinta (30) dias da notificação expedida pelo Presidente, indicar novo suplente para cumprir o tempo faltante do mandato.

Art. 8º - O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, terá uma Diretoria que será composta por:

I – um Presidente

II – um Vice-Presidente

III – um Secretário

Parágrafo 1º - Os membros que irão compor a Diretoria, serão eleitos entre os conselheiros.

Parágrafo 2º - O mandato do Presidente será de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzido uma vez por igual período.

Parágrafo 3º - Na ausência dos titulares, votarão os suplentes.



Parágrafo 4º - A eleição para definição da Diretoria, dar-se -á mediante a participação da maioria absoluta dos membros do Conselho.

Parágrafo 5º - O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, terá seu funcionamento regido por regimento interno próprio.

Art. 9º - Os órgãos da Administração municipal prestarão apoio técnico e administrativo necessários ao funcionamento do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 10º – As deliberações do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, após a sua homologação serão objeto de Resolução da qual se dará ampla divulgação.

CAPÍTULO II

DA CRIAÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 11º – Fica criado o Fundo Municipal de habitação de Interesse Social, destinado a proporcionar o apoio e suporte financeiro á implementação de programas habitacionais de interesse social voltados á população de baixa renda, bem como centralizar e gerenciar recursos orçamentários, vinculados á Secretaria da Saúde e Assistência Social, como Unidade Orçamentária.

Parágrafo 1º - Para efeitos da presente Lei considera-se população de baixa renda a renda familiar de até cinco (05) salários mínimos.

Parágrafo 2º - Excetua-se do limite da renda expresso no parágrafo anterior, os casos cuja renda familiar seja superior, mas que comprovadamente, através de levantamento sócio econômico efetuado pela área social do Município, fique demonstrado despesas para tratamento de saúde de caráter continuado.

SEÇÃO I

DAS RECEITAS DO FUNDO

Art. 12º – Constituirão receitas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social:

I – doações, auxílio e contribuições de terceiros;

II – recursos financeiros oriundos da União, do Estado e de outros órgãos públicos, repassados diretamente ou através de convênio;

III – recursos financeiros oriundos de entidades internacionais de cooperação, repassados diretamente ou através de convênio;



IV – aporte de capital decorrente de operações de crédito em instituições financeiras, quando previamente autorizados por lei específica;

V – rendas provenientes da aplicação de seus recursos no mercado de capitais;

VI – recolhimento de prestações de financiamento de programas habitacionais de interesse social;

VII – outras receitas provenientes de fontes aqui não explicitadas, com exceção de impostos;

Parágrafo 1º - As receitas descritas neste artigo, serão depositadas obrigatoriamente, em conta especial a ser aberta e mantida em estabelecimento de crédito.

Parágrafo 2º - Os recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, quando não estiverem sendo utilizados nas finalidades próprias, poderão ser aplicados no mercado de capitais, desde que aprovado previamente pelo Conselho, observando-se ainda a posição das possibilidades financeiras.

Parágrafo 3º - O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, obedecerá naquilo que couber, as normas na Lei Federal nº 4.320, de 17.03.64 (Lei do Orçamento) e também a Lei Federal nº 11.124, de 16 junho de 2005.

SEÇÃO II

DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 13º9 – Os recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, em consonância com as normas e diretrizes do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social serão aplicados em:

I – construção de moradias efetuadas pelo Poder Público, construção em regime de mutirão ou construções efetuadas através de contratação;

II – produção de lotes urbanizados;

III – melhoria de unidades habitacionais populares, já existentes no Município;

IV – construção e reforma de equipamentos comunitários e institucionais, vinculados a projetos habitacionais;

V – regularização fundiária e competente despesa relativa a escritura e registro dos imóveis de que trata a presente Lei.



VI – serviços de apoio á organização comunitária em programas habitacionais;

VII – complementação da infra-estrutura em loteamentos comprovadamente populares deficientes deste serviço, com a finalidade de regularizá-lo;

VIII – reassentamento de moradores em situação de risco ou em áreas de preservação ambiental, ocupadas irregularmente por população de baixa renda;

IX – implementação ou complementação de equipamentos urbanos de caráter social, em áreas de habitações populares;

X – aquisição de áreas para implantação de projetos habitacionais;

XI – contratação de serviços de terceiros, mediante licitação para a execução ou implementação de projetos habitacionais e de regularização fundiária expressos na presente Lei;

X II – outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

SEÇÃO II

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14° - As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão á conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no Orçamento do Município.

Art. 15° – O Poder Executivo, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, regulamentará a presente Lei, naquilo que couber.

Art. 16° – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.17° – Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 1.632, de 18 de outubro de 1995.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITUPORANGA, 09 de novembro de 2007.

OSNI FRANCISCO DE FRAGAS

Prefeito Municipal



Ficha Técnica



Coordenação geral

Izabel Neves da Silva Cunha Borges – Diretora

Equipe Local

Marcos Ribeiro Ferreira – Coordenador

Cristina Silva – Psicóloga

Samuel Steiner dos Santos – Arquiteto e Urbanista

Marcos Ferreira

Coordenador/Equipe local - Technum

Ituporanga/SC, dezembro de 2010



Ministério
das Cidades

