

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LONTRAS
ESTADO DE SANTA CATARINA**

**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
(PLHIS)**



**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO
DE INTERESSE SOCIAL
(PLHIS)**

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Lontras – SC

Praça Henrique Schroeder, 01 - CEP 89182-000.

Fone/Fax (47) 3523-0241 / 523-0242

Martina Zucatelli – Prefeita Municipal

Ademir Barboza – Vice-Prefeito

ELABORAÇÃO**PREFEITURA MUNICIPAL DE LONTRAS**

Glauco Roland Kuhl

Kátia Brehmer Leske

Paula Eleotério de Brito

Edla Millnitz

Vanilde Wachholz

ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO VALE DO ITAJAI – AMAVI

Agostinho Senem – Secretário Executivo

Fabiana Meurer – Arquiteta e Urbanista – CREA/SC 063288-7

Ivonete Sens Bento da Silva – Assistente Social

Hans Manfred Schönberger – Analista de Sistemas

COLABORAÇÃO

Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social

Agentes Comunitários de Saúde



FOTO 01 - Prefeitura Municipal de Lontras

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE LONTRAS METODOLÓGICA APLICADA AO PLANO

Capítulo - 1

SUMÁRIO

1.1- INTRODUÇÃO.....	07
1.1.2 - Proposta metodológica.....	08
1.1.3-Estrutura de Coordenação e organização dos trabalhos.....	09
1.1.4- Atribuições e responsabilidades da equipe de trabalho.....	09
1.1.5- Procedimentos para a execução das etapas e produtos.....	11
1.1.6- Estratégia de Comunicação, Mobilização e Participação.....	18
1.1.7- Formas de Publicidade e Divulgação.....	18
1.1.8- Cronograma de atividades.....	19
1.1.9 - Forma de articulação com outros programas.....	19
2. DIAGNOSTICO HABITACIONAL DE LONTRAS	20
2.1.- Apresentação.....	21
2.2.1 Inserção Regional e Caracterização Municipal.....	21
2.2.2-Ocupação e Formação Histórica	23
2.2.2.1 Aspectos físicos	24
2.2.3- População	24
2.2.4- Economia	25
2.2.5- Infraestrutura	26
2.2.5.1 - Energia Elétrica	26
2.2.5.2- Abastecimento de Agua	27
2.2.5.3 -Escoamento Sanitário.....	28
2.2.5.4- Coleta de Resíduos.....	29
2.2.6 - Indicadores Sociais	29
2.2.6-1 -Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM).....	29
2.2.7- Habitação.....	31
2.2.8 - Atores Sociais e suas Capacidades	33
2.2.9 - Necessidades Habitacionais	35
2.2.9.1- Calculo do Déficit Habitacional Municipal	35
2.2.9.2 - Déficit Quantitativo	36
2.2.9.3- Déficit Qualitativo	38
2.2.9.4- Demanda Futura	39
2.2.10 - Assentamentos Precários	42
2.2.11- Necessidades Habitacionais	54
2.2.11.1 - Dimensionamento dos recursos Necessários	55
2.2.11.2- Volume Total de Recursos	60
2.2.12 - Oferta Habitacional	61
2.2.12.1- Disponibilidade do Solo Urbanizado.....	61
2.2.12.2- Produção de Moradias	62
2.2.13 - Marcos Regulatórios Institucionais e Legais	63
2.2.13.1- Legislação Municipal referente à Habitação de Interesse Social (LHIS)	63
2.2.13.2 - Áreas de Especial Interesse Social	65

2.2.13.3 - Legislação municipal para produção de HIS	66
2.2.13.4- Instrumentos Urbanísticos aplicados na política Habitacional	68
2.2.13.5- Legislação de Outros entes Federativos Aplicáveis ao município	68
2.2.13.6- Participação e Controle Social	71
2.2.13.7- Planos Municipais	73
2.2.13.8- Condições constitucionais e administrativas	74
2.2.13.9.- Órgãos Municipais responsáveis pela gestão da política habitacional	74
2.2.13.10- Recursos Humanos e Equipamentos para a gestão da política habitacional.....	75
2.2.13.11- Capacidade Administrativa Municipal	76
2.2.13.12. Sistema de informações municipal	77
2.2.13.13- Procedimentos Administrativos Existentes para incentivar o setor habitacional..	78
2.2.14- Programas e Ações	79
2.2.14.1- Programas e Ações realizadas.....	79
2.2.14.2- Programas e ações em andamento	81
2.2.15- Recursos para financiamento	82
2.2.15.1- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social- FHIS	82
2.2.15.2- Previsão orçamentária Municipal para a Habitação	83
2.2.15.3 - Linhas de Atendimento e Programas Habitacionais disponíveis para financiamento	84
3.0 - ESTRAGÉGIAS DE AÇÃO	88
3.1- Introdução	89
3.2 - Princípios e Diretrizes Orientadoras	90
3.3 - Objetivos, Metas e Indicadores	93
3.3.1.- Objetivos, Metas e Indicadores normativos	93
3.3.2- Objetivos, Metas e Indicadores Institucionais.....	95
3.3.3- Objetivos, Metas e indicadores de Provisão, adequação e urbanização	97
3.4 - Linhas Programáticas	99
3.4.1- Linhas Programáticas Normativas	99
3.4.2 - Linhas Programáticas Institucionais	100
3.4.3 - Linhas Programáticas de provisão, adequação e urbanização	101
3.4.3.1 - Linhas Programática e de Atendimento Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais - LPA1	102
3.4.3.2 - Linha Programática de Atendimento Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional- LPA2	104
3.4.3.3- Linha Programática de Atendimento a Produção da Habitação- LPA3	105
3.5 - Recursos e Fontes de Financiamento	109
3.6 - Monitoramento, Avaliação e Revisão.....	114
3.6.1 - Monitoramento e Avaliação do PLHIS	114
3.6.2 - Revisão do PLHIS	114
4 - REFERENCIAS	116
5 - ANEXOS	118
6 - GLOSSÁRIO DE SIGLAS	119

Índice de Figuras

Figura 01 - Cronograma de Atividades	19
Figura 02 -Localização Estadual	22
Figura 03 - Inserção Regional	22
Figura 04 -Evolução da População	25
Figura 05 -Desenvolvimento Econômico	26
Figura 06 - Abastecimento de Energia	27
Figura 07 - Abastecimento de Água	27
Figura 08 - Destino do Esgoto das Residências	28
Figura 09 - Projeção da Demanda de Domicílios	41
Figura 10 - Planta de Referência para o Custo Produção Unidades Habitacionais	56

Índice de Mapas

Mapa 01 - Bairro das Nações	45
-----------------------------------	----

Índice de tabelas

Tabela 01 - Destino do esgoto das residências.....	28
Tabela 02 - Índice de Desenvolvimento Humano.....	30
Tabela 03 - Taxa de Desenvolvimento Social	31
Tabela 04 - Componentes do déficit habitacional Quantitativo	37
Tabela 05 - Componentes do déficit habitacional Qualitativo.....	39
Tabela 06 - Projeção da demanda de domicílios	40
Tabela 07 - Síntese das necessidades habitacionais.....	55
Tabela 08 - Custo de Produção de Unidade Habitacional.....	56
Tabela 09 - Custo de Produção de Lotes Urbanizados.....	57
Tabela 10 - Custo de Regularização Fundiária.....	58
Tabela 11 - Recursos necessários para atendimento das necessidades habitacionais	60
Tabela 12 - Previsão orçamentária para Habitação	84

Índice de Fotos

Foto 01 - Prefeitura Municipal Lontras	02
Foto 02 - Bairro Salto Pilão - Rua Emilio Jacobsen	43
Foto 03 - Bairro Salto Pilão - Casas na Rua Emilio Jacobsen	43
Foto 04 - Bairro da Nações -Rua Bolívia	45
Foto 05 - Bairro Europiso -Rua Celestino Marcelino	47
Foto 06 - Bairro Europiso - Casas em área de inundações.....	47
Foto 07 - Bairro Centro - Rua Eduardo Gomes - áreas de inundações.....	49
Foto 08 - Bairro Centro - Rua Eduardo Gomes- Desrespeito mata ciliar -Rio Itajaí	49
Foto 09 - Bairro Centro -Estação da RFFSA- Rua Gustavo Boheme.....	51
Foto 10 - Bairro Riachuelo - Símbolo Patrimônio RFFSA à Rua João Mello.....	51
Foto 11 - Praça XI - Rua Afonso Rauh	53
Foto 12 - Praça XI - Rua Afonso Rauh, o rio passa nos fundos das residências.....	53

Índice de Quadros

Quadro 01 - Resumo dos Objetivos, Metas e Indicadores Normativos.....	94
Quadro 02 - Resumo dos Objetivos, Metas e Indicadores Institucionais....	96
Quadro 03 - Resumo dos Objetivos, Metas e Indicadores de Provisão, Adequação e Urbanização	98
Quadro 04 - Síntese das linhas Programáticas, Programas e Subprogramas	107
Quadro 05 - Recursos necessários para execução das linhas Programáticas, Programas e Subprogramas	110
Quadro 06 - Recursos necessários e Fontes de Financiamento das linhas Programáticas, Programas e Subprogramas.....	112
Quadro 07- Volume de Recursos por período	113

1.1. INTRODUÇÃO

O PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) é uma exigência da Lei nº 11.124/05, de 16 de junho de 2005 e um instrumento de implementação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, que objetiva promover o planejamento das ações do setor habitacional, de forma a garantir o acesso à moradia digna, a expressão dos agentes sociais sobre a habitação de interesse social e a integração dos três níveis de governo.

O processo de elaboração do PLHIS contempla três etapas – Proposta Metodológica, Diagnóstico do Setor Habitacional e Estratégias de Ação –, que resultam em um conjunto de objetivos, metas, diretrizes e instrumentos de ação e intervenção para o setor habitacional.

A Proposta Metodológica é a fase inicial da elaboração do PLHIS, estruturadora das duas etapas posteriores, norteando os procedimentos a serem adotados em cada uma delas e contem:

- A estrutura de coordenação e organização dos trabalhos para elaboração do PLHIS;
- As atribuições e responsabilidades da equipe de trabalho municipal;
- Os procedimentos para a execução das etapas e produtos do PLHIS;
- A estratégia de comunicação, mobilização e participação da população;
- As formas de dar publicidade aos trabalhos de elaboração, com a apresentação dos mecanismos de participação popular e de acesso às informações;
- O cronograma de eventos de discussão com a sociedade;
- Os prazos estimados para as três etapas e produtos do PLHIS; e
- A forma de articulação com outros programas e ações.

O objetivo principal desta etapa é mobilizar e estruturar o município para a elaboração do PLHIS. Os objetivos específicos desta fase são:

- Divulgar o propósito do PLHIS no município;
- Identificar e articular parceiros municipais representativos e instituições que apoiem o processo;

- Constituir o Conselho e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Aprovar a metodologia a ser utilizada no processo de elaboração do PLHIS;
- Capacitar as equipes responsáveis pela implementação do PLHIS no nível municipal.

Ao final desta etapa espera-se ter alcançado os seguintes resultados:

- Equipe de trabalho municipal instituída e capacitada; conforme Portaria nº433/2011 de 07 de Junho de 2011, em anexo.
- Conselho e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social instituído e em funcionamento; de acordo com a Lei Municipal nº 1.697/2007 de 18 de dezembro de 2007, alterada pela Lei 1.919/2011 datada de 13 de julho de 2011.
- Proposta de elaboração do PLHIS (Proposta Metodológica) aprovada e divulgada com audiência pública agendada para o dia 30 de Agosto de 2011.

1.1.2. PROPOSTA METODOLÓGICA

O Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de LONTRAS será elaborado por meio de três etapas:

- **ETAPA 1 – Proposta Metodológica:** Trata-se da etapa estruturadora, que se caracteriza pela fase inicial das duas etapas posteriores, norteando os procedimentos a serem adotados em cada uma delas.

- **ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional:** onde serão realizados levantamentos de dados e informações técnicas.

- **ETAPA 3 – Estratégias de Ação:** Nesta etapa são apresentados, discutidos e pactuados com a sociedade, para enfrentamento dos problemas habitacionais levantados durante a Etapa 2: Diretrizes e Objetivos, Programas e Ações, Metas, recursos e fontes de financiamento, Indicadores, Monitoramento, Avaliação e Revisão.

Em cada etapa se terá como resultado, um produto específico, caracterizando o PLHIS como o conjunto dos produtos das três etapas.

1.1.3. Estrutura de coordenação e organização dos trabalhos

A estrutura de coordenação e a equipe de trabalho municipal responsável pela elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do município de LONTRAS foram nomeadas através da Portaria nº433, de 07 de junho de 2011 e é composta da seguinte forma:

- Secretaria/Órgão Municipal Responsável pela Política Social/Habitação:
Secretaria Municipal de Planejamento
- Coordenador (a) Municipal do PLHIS: **Glauco Roland Kuhl – Secretário Municipal de Planejamento**
- Demais Profissionais da equipe técnica: **Edla Millnitz, Kátia Brehmer Leske, Paula Eleuterio de Britto e Vanilde Wachholz**
- Assessoria/Suporte Técnico: **AMAVI – Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí**: Fabiana Meurer – Arquiteta e Urbanista; Ivonete Sens Bento da Silva – Assistente Social; Hans Manfred Schönberger – Analista de Sistemas.
- Colaboradores: **Agentes Comunitários de Saúde, Conselho Gestor do Fundo Habitação de Interesse Social, Assessoria Municipal de Comunicação.**
- Contratação de serviços técnicos: **PAULA ELEUTERIO DE BRITTO- Assistente Social CRESS- 003360**

1.1.4. Atribuições e responsabilidades da equipe de trabalho

A equipe de trabalho municipal, responsável pela elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, terá as seguintes atribuições e responsabilidades, de acordo com o que segue:

Coordenação:

- Coordenar a execução das etapas e as reuniões com a equipe municipal;
- Convocar e organizar a infra-estrutura das reuniões com o Conselho Municipal e das Audiências Públicas;

- Responsabilizar-se pela divulgação do PLHIS;
- Revisar a redação final do produto de cada etapa;
- Encaminhar os resultados ao Ministério das Cidades.

Equipe Técnica:

- Articular os diferentes segmentos da sociedade para a construção do Plano;
- Capacitar os membros do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Realizar o levantamento de dados e informações a cerca dos problemas habitacionais locais, que possibilitem a elaboração do diagnóstico habitacional do município;
- Reunir os resultados e produtos de cada etapa e fazer a compilação de dados e sistematização dos resultados;
- Realizar reuniões com o Conselho Municipal utilizando metodologia apropriada à realidade local e com linguagem acessível;
- Apresentar e por em discussão os resultados de cada etapa à sociedade através de Audiências Públicas, reuniões e canais de comunicação;
- Elaborar e emitir convites e convocações a pedido da coordenação;
- Dar apoio administrativo e operacional na realização das reuniões com o Conselho Municipal e nas Audiências Públicas;
- Elaborar as atas e listas de presenças e demais documentos que comprovem a participação popular nas reuniões e audiências públicas;
- Organizar o material bibliográfico;
- Elaborar tabelas, gráficos, mapas, entre outros, relativos ao diagnóstico.

Assessoria/Suporte Técnico (AMAVI):

- Capacitar e realizar reuniões de discussão e socialização com representantes das equipes municipais para a execução da metodologia proposta;
- Assessorar as equipes municipais na execução das atividades previstas, em todas as etapas do processo de elaboração do PLHIS;

- Elaborar levantamentos e estudos técnicos de apoio ao processo de elaboração do Plano;
- Auxiliar no processo de divulgação do PLHIS.

Colaboradores:

- Aplicação de questionário para a coleta de dados para o Diagnóstico Habitacional pelas agentes Comunitárias de Saúde do ESF;
- organização dos eventos PLHIS;
- abastecer o site oficial com informações das etapas do PLHIS;
- registro fotográfico e divulgação das reuniões e audiências públicas.

Contratação de serviços técnicos

- Elaborar os textos básicos dos produtos de todas as etapas do PLHIS;
- Elaborar a redação final de todos os cadernos e documentos relativos às etapas do plano, bem como o volume final.

1.1.5. Procedimentos para a execução das etapas e produtos

Para a execução de todas as etapas de elaboração do PLHIS, a equipe técnica municipal fará reuniões quinzenais com a coordenação, onde será discutido o andamento dos trabalhos e o cumprimento do cronograma.

Os itens a serem elaborados em todas as etapas serão divididos entre os membros da equipe municipal conforme maior afinidade com os temas. Deste modo, as etapas serão elaboradas em partes pelos membros da equipe municipal sendo posteriormente pactuada com todos os membros em reuniões específicas.

Os produtos do trabalho da equipe municipal serão levados para discussão e avaliação pelo Conselho Gestor do Fundo Local de Habitação de Interesse Social.

A discussão e pactuação final dos resultados de cada etapa acontecem nas Audiências Públicas, utilizando-se de apresentações sob a forma de **retro-projeção** e posterior discussão das questões decorrentes com os presentes, sendo anotadas todas as colocações.

Como produto decorrente de cada etapa será elaborado cadernos, contendo além do texto técnico pertinente, o registro do método de trabalho e da participação da Comunidade por meio de material relativo à divulgação (convites, chamadas de rádio, publicação em jornal), material apresentado no evento, fotos, lista de presenças, atas, impressões entre outros.

Todas as etapas serão divulgadas no site do município: www.lontras.sc.gov.br

As ações necessárias para o desenvolvimento de cada etapa da elaboração do PLHIS estão descritas a seguir:

Etapa 1 - Proposta Metodológica

1. Constituir a equipe de trabalho municipal (nomeados por Decreto Municipal);
2. Instituir o Conselho e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (aprovar Lei de criação, nomear por Decreto Municipal os membros do Conselho, e realizar reunião para dar posse aos membros e aprovar o Regimento Interno);
3. Capacitar a Equipe técnica e o Conselho Municipal para a elaboração do Plano;
4. Realizar reuniões da equipe de trabalho municipal para a elaboração da Proposta Metodológica Prévia:
 - a) Definir as atribuições e responsabilidades da equipe municipal;
 - b) Definir a Metodologia a ser adotada para a execução das etapas/produtos;
 - c) Definir as estratégias de comunicação, mobilização e participação da população;
 - d) Definir as formas de Publicidade e Divulgação aos trabalhos de elaboração do Plano;
 - e) Definir o cronograma com os prazos estimados para a execução das três etapas e produtos e dos eventos de discussão com a comunidade.

5. Apresentar a Proposta Metodológica ao Conselho Municipal;
6. Redigir o produto final da Proposta Metodológica.

Etapa 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional

No diagnóstico do Setor Habitacional Municipal os trabalhos se desenvolverão através da coleta e sistematização de dados, elaboração de texto, bem como compilação dos estudos existentes acerca da produção habitacional.

Estabeleceu-se como conceito de déficit habitacional o definido pela Fundação João Pinheiro, tendo em vista sua notoriedade, além da oportuna distinção entre déficit quantitativo (carência de novas unidades habitacionais) e o déficit qualitativo (melhorias habitacionais, carência de infra-estrutura, irregularidade fundiária).

Para a coleta de dados serão utilizadas as bases de dados oficiais existentes (do Sistema de Informação da Atenção Básica – SIAB, do Sistema de Vigilância Alimentar e Nutricional – SISVAN, do Cadastro Único dos Programas Sociais do Governo Federal utilizado pelo Programa Bolsa Família) e a aplicação de questionário nos domicílios pelas agentes de saúde das Estratégias de Saúde da Família – ESF. A aplicação deste questionário municipal será um instrumento muito útil para permitir uma melhor qualificação e ajuste nas informações censitárias oficiais.

Ações:

1. Para a elaboração do Diagnóstico serão realizados levantamentos de dados e informações técnicas sobre:

a) inserção regional e caracterização municipal: área, população urbana e rural, inserção micro e macro regional, relação com os municípios vizinhos (especialmente no que tange à questão fundiária), ocupações de terras públicas e loteamentos sem autorização do poder público, construção de conjuntos habitacionais distantes, principais atividades econômicas e outras informações;

b) atores sociais e suas capacidades: levantamento de informações sobre as formas de organização dos diversos grupos sociais que atuam no setor habitacional e a verificação da sua capacidade de atuação;

c) necessidades habitacionais: caracterizar o contingente populacional que demanda investimentos habitacionais, considerando composição familiar, gênero, idade, nível de instrução, composição do domicílio, renda familiar e renda domiciliar, ocupação principal e secundária dos membros maiores de idade, grau de segurança das relações de trabalho e outras. Quantificar e qualificar o déficit habitacional municipal (déficit por incremento ou reposição, pela inadequação habitacional e pela demanda futura). Caracterizar os assentamentos precários existentes (favelas e afins) sua localização, ausência de saneamento básico ou infra-estrutura;

d) oferta habitacional: identificar a oferta e disponibilidade do solo urbanizado, principalmente para a população de baixa renda e especialmente no que se refere às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; identificar as diferentes modalidades de construção ou reforma que contribuem para aumentar a oferta de habitações de interesse social; identificar a produção de moradias realizada pela própria população; identificar a disponibilidade de terras e infra-estrutura para produção de novas unidades habitacionais de uma forma geral.

e) marcos regulatórios e legais: identificar os marcos regulatórios institucionais e legais existentes em qualquer esfera de governo, relativos à questão habitacional, relatando a sua eficácia e apontando as adequações necessárias à realidade existente. Apontar ainda a necessidade de elaboração de novas legislações na perspectiva do direito à cidade e da garantia do acesso à moradia digna especialmente para a população de baixa renda;

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

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

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

2. Com os dados e informações em mãos, a equipe técnica municipal fará a sistematização das informações levantadas e a compilação de dados, utilizando tabelas, planilhas, gráficos e mapas apropriados para facilitar a visualização e o entendimento.

3. Elaborar o Diagnóstico prévio.

4. Discutir e aprovar o Diagnostico prévio com o Conselho Municipal.

5. Realizar Audiência Pública com o objetivo de lançamento e divulgação do Plano, buscando a sensibilização dos atores sociais, o comprometimento das lideranças em geral, a apresentação da equipe municipal e do Conselho Gestor, a apresentação sobre os objetivos do PLHIS e a apresentação e validação do Diagnóstico com a Comunidade.

6. Realizar reunião com a equipe municipal para revisar o Diagnóstico após discussão com a Comunidade.

7. Discutir e aprovar o Diagnóstico revisado com o Conselho Municipal.

8. Redigir o produto final do Diagnóstico e o relatório contendo memória e material comprobatório da participação popular, com lista de presença e fotos das reuniões e eventos.

Etapa 3 – Estratégias de Ação

1. Com base no diagnóstico serão realizadas reuniões sistemáticas com a equipe municipal para definição dos seguintes itens:

a) Diretrizes: são as orientações gerais e específicas que irão nortear o PLHIS, levando-se em consideração a Política Nacional de Habitação, a Política Habitacional local, o Plano Diretor Participativo, os eixos de desenvolvimento que impactem a questão habitacional e urbana e os princípios democráticos de participação social.

b) **Objetivos, Metas e Indicadores:** os objetivos irão expressar os resultados que se pretende alcançar, ou a situação que deve ser modificada. A meta é a quantidade de produto a ser ofertado por programa e ação num determinado período de tempo, constituindo-se no resultado intermediário que contribui para o alcance dos objetivos.

Os indicadores são instrumentos capazes de medir o desempenho dos programas e devem ser passíveis de aferição e coerentes com o objetivo estabelecido, serem sensíveis à contribuição das principais ações e apuráveis em tempo oportuno. Permitem, conforme o caso, mensurar a eficácia, eficiência ou efetividade alcançada com a execução do programa.

c) **Linhas Programáticas:** os programas resultam da identificação das necessidades levantadas durante a Etapa 2 e das diretrizes e objetivos definidos anteriormente. Articulam um conjunto de ações, orçamentárias e não-orçamentárias, necessárias e suficientes para enfrentar um problema, solucioná-lo ou enfrentar suas causas. Os programas que compõem o PLHIS devem estar em consonância com os instrumentos do ciclo de gestão orçamentário-financeiro (PPA/LDO/LOA) do município. Os programas e ações a serem abordados no PLHIS serão classificados, em ordem de importância e discutidos com a sociedade civil, tais como: produção habitacional e de loteamentos adequados, urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e informais, destinação de áreas urbanas à habitação de interesse social e outros. A identificação das ações prioritárias será feita considerando o porte e a complexidade das questões urbanas locais, focando em ações de caráter estruturante para a solução das questões de maior gravidade social. Será considerada também a mitigação de impactos negativos causados por investimentos em infraestrutura de grande e médio porte que tenham consequências sobre o setor habitacional (hidrelétricas, plantas industriais). Será considerado como horizonte temporal, ou seja, o tempo previsto para implementação das ações previstas no PLHIS, de 16 (dezesesseis) anos com revisão a cada 4 anos.

d) **Recursos e Fontes de Financiamento:** A partir do levantamento sobre os recursos e fontes de financiamento feito durante a Etapa 2, serão especificados os recursos necessários à consecução de cada programa. Para estimar recursos e fontes por

programa ou ação, serão verificados valores médios de investimento alocados em programas habitacionais nos anos anteriores e a porcentagem deste investimento em relação ao total do orçamento local. Para obter recursos suficientes para executar o PLHIS, será verificada a capacidade de pagamento e endividamento do Município, possibilidade de ampliação da captação de recursos financeiros e definição da forma de gestão desses recursos. Para a composição dos investimentos será considerado além das obras, elaboração de projetos, aquisição de terreno, contratação de consultoria, trabalho social, revisão de legislação e outros itens. As metas, recursos e fontes serão expressos em quadro resumo por programa e ação num determinado período, a ser definido em conformidade com a capacidade de investimento local.

e) Monitoramento, Avaliação e Revisão: o monitoramento é a atividade gerencial contínua que se realiza durante o período de execução e operação dos programas e ações. A forma de monitoramento será adotada mediante a definição dos programas e ações, identificando para cada uma o resultado obtido, o prazo, o responsável, a situação e as providências. Com a fixação das metas nos prazos estabelecidos, estas serão devidamente acompanhadas pelos responsáveis por cada fase, utilizando-se de gráficos e quadros com os indicadores. A avaliação será sistemática, anualmente ou em prazos menores se os programas e ações assim exigirem. Quando as metas não forem cumpridas satisfatoriamente, ou com o surgimento de fatos supervenientes, será feita a revisão quanto à concepção, implementação e resultados, apontando para a necessidade de revisão do PLHIS, se for o caso.

2. Elaborar o volume da proposta de Estratégia de Ação.

3. Discutir e aprovar a proposta de Estratégia de Ação com o Conselho Municipal.

4. Realizar Audiência Pública de apresentação e validação da proposta de Estratégia de Ação com a Comunidade. Neste evento os programas e ações serão priorizados mediante discussão com os presentes quanto a ordem de importância, maior gravidade social, visando atenuar impactos negativos para o setor habitacional, quanto ao tempo e quanto as inter-relações regionais.

5. Realizar reunião com a equipe municipal para a revisão da proposta de Estratégia de Ação após discussão com a Comunidade.
6. Discutir e aprovar as Estratégias de Ação revisadas com o Conselho Municipal.
7. Redigir o produto final do PLHIS e o relatório contendo memória e material comprobatório da participação popular, com lista de presença e fotos das reuniões e eventos.

1.1.6. Estratégia de comunicação, mobilização e participação.

A participação da Comunidade na elaboração do PLHIS de Lontras será de uma forma indireta através de reuniões com o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social que é paritário e possui representantes de vários segmentos da sociedade e também de uma forma direta, viabilizada pela realização de 02 (duas) Audiências Públicas, uma no final da Etapa 02 – Diagnóstico e outra no final da Etapa 03 – Estratégias de Ação, com o objetivo de discussão, avaliação e proposição quanto à Política Habitacional. As audiências públicas serão realizadas na Sede do Município.

1.1.7. Formas de Publicidade e Divulgação

A publicidade e divulgação dos trabalhos de elaboração do PLHIS se dará de forma abrangente com publicação em periódico regional, distribuição de impressos para toda a sociedade local, pelo site do município e em chamadas na rádio local.

A convocação para as audiências públicas será realizada através de publicação no jornal Folha do Alto Vale, chamadas na rádio Lontras F.M. no site do município, comunicação por alto-falantes, colocação de cartazes nos principais pontos de circulação e distribuição de convites a população através das escolas municipais.

O acesso às informações relativas ao PLHIS será possível com a demonstração total dos levantamentos e fontes das informações através do site www.lontras.sc.gov.br.

1.1.8. Cronograma de atividades

As três etapas de elaboração do PLHIS de Lontras serão desenvolvidas em sete meses, conforme Cronograma Geral que segue:

FIGURA 01 – Cronograma de Atividades

CRONOGRAMA GERAL							
Étapas	maio	junho	julho	ago	set	out	nov
Estruturação da Equipe							
Etapa 1 – Proposta Metodológica							
Etapa 2 - Diagnóstico							
Etapa 3 – Estratégias de Ação							
Projeto de Lei							
Aprovação na Câmara de Vereadores							

1.1.9. Forma de articulação com outros programas

Os programas e ações habitacionais serão implementados em consonância com o Conselho Gestor do Fundo de Habitacional de Interesse Social e as Secretarias Municipais afins, as diretrizes previstas no projeto de lei que institui o Plano Diretor Participativo, legislações relativas a edificações, implementando deste modo uma política habitacional sustentável.

Acrescenta-se a integração de estratégias de produção habitacional, integrada com as políticas sociais de acesso a cidadania, educação ambiental, saneamento básico, infraestrutura, geração de emprego e renda, equipamentos de lazer e comunitários.

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

Este Capítulo versará sobre a metodologia empregada para a realização do levantamento de dados, com a finalidade de mensurar quantitativamente e qualitativamente, a efetivação das ações de produção de habitações de interesse social.

Capítulo - 2

2.1. APRESENTAÇÃO

Neste capítulo, abordar-se-á os dados referentes a história, a projeção do município no contexto regional, sua economia, sua população, bem como os índices de desenvolvimento Humano e social, cultural e educacional, e relatar a realidade das necessidades habitacionais do município.

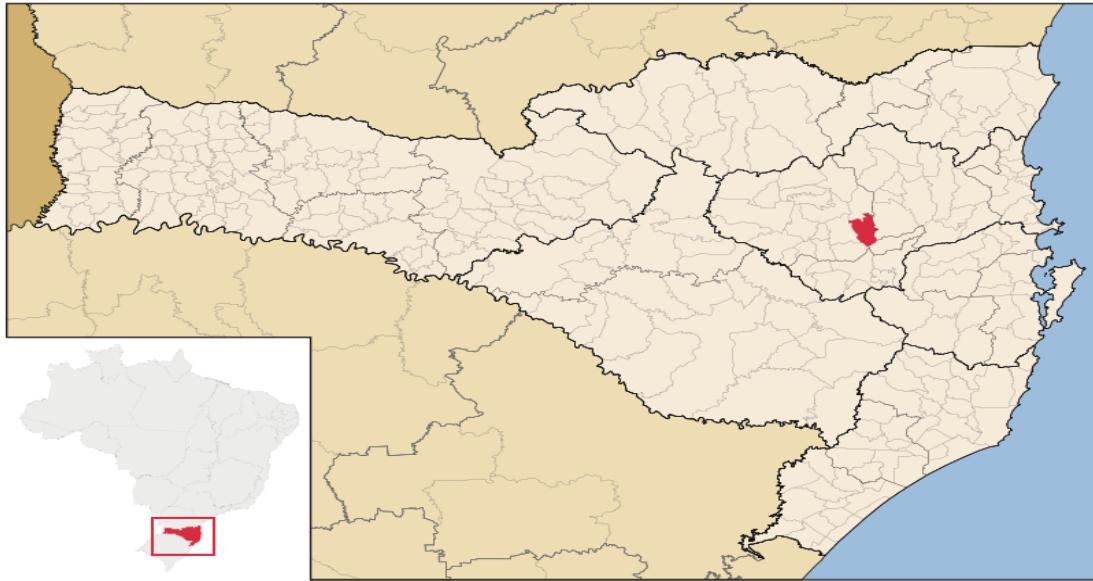
Por outro lado, apontar metas, programas e subprogramas que possam atender as demandas das estratégias de ações programáticas.

Para atender as demandas apontadas nas metas Programas e Subprogramas propostos, faz-se necessário contar com o apoio de Agentes internos e externo. Com relação aos agentes internos deve-se realizar oficinas/reuniões de trabalho com a “ Comissão Básica do PLHIS” a fim de elaborar e organizar as informações existentes no Município.

Entretanto, para os agentes externos, organizou-se um processo participativo de coleta de informações, através de entrevistas diretas e estruturadas, com o objetivo de captar impressões e aspectos positivos e negativos da realidade habitacional do município. Para este processo participativo contou-se com a ACS, e Técnicos/as da Secretaria de Assistência Social e Técnico/a da AMAVI.

2.2.1. Inserção Regional e Caracterização Municipal

O Município de Lontras está localizada no centro-leste de Santa Catarina, a uma latitude 27° 09' 58'' Sul e longitude 49° 32' 31'' Oeste. Para efeito de planejamento estadual, o município integra a microrregião do Alto Vale do Itajaí composta por 28 municípios e cujo centro polarizador é Rio do Sul e a divisão administrativa da 14ª Secretaria de Desenvolvimento Regional, comporta por 10 municípios e com sede em Ibirama.

FIGURA 02 – Localização Estadual

Fonte: www.sc.gov.br – Mapa Interativo de Santa Catarina.

Figura-03 - Inserção Regional

Fonte – www.mapainterativo.ciasc.gov.br/sc.

Sua distância de Florianópolis, a capital do Estado, é de 227 km via Rodovia BR-101. O principal centro urbano em sua proximidade é Rio do Sul, distante 10 km e considerada a Capital do Alto Vale, polarizando toda a região.

Lontras limita-se com os Municípios de Ibirama, Presidente Nereu, Presidente Getúlio, Aurora, Apiúna e Rio do Sul. A área total do município é de 198,398 km², e a altitude média em seu núcleo urbano é de 330 metros acima do nível do mar.

Pelos dados do Censo Demográfico 2010 do IBGE, Lontras possui uma população de 10.244 habitantes. Deste total, aproximadamente 68% corresponde à população urbana. Atualmente, a densidade demográfica bruta de Lontras é de 51,63 hab/ km², considerando a área total do município.

De acordo com a tipologia desenvolvida pela Secretaria Nacional de Habitação - SNH, que analisou dimensões como concentração de população, riqueza, grau de desigualdade social e regionalização, Lontras apresenta tipologia I – Pequenas cidades em espaços rurais prósperos.

2.2.2 - Ocupação e Formação Histórica

Os primeiros colonizadores foram alemães que, carregando seus pertences em burros, avançaram pelas margens do Rio Itajaí-Açu, encontrando a região que pertencia às terras adquiridas e depois divididas por Hermann Otto Blumenau, vindo da Alemanha por volta de 1850. O nome da cidade origina-se do mamífero "lontra" abundante na região. O município foi criado através da Lei nº 791, de 19 de dezembro de 1961, e oficialmente instalado no dia 31 de dezembro de 1961, quando então se desmembrou do município de Rio do Sul.

Lontras guarda em seus inúmeros casarios os traços da história da colonização do Alto Vale do Itajaí, com vários exemplares de destaque, como é o caso do Casarão Schroeder. O município destaca-se também pelo patrimônio da extinta Estrada de Ferro Santa Catarina, através da antiga Estação Ferroviária que atualmente oferece seu espaço para o grupo de idosos Orlando Carvalho. As igrejas Bom Jesus de Iguape, na localidade de Riachuelo e a Igreja da comunidade Pioneiros apresentam forte apelo histórico e religioso.

Datas Oficiais:

- **Ano de Colonização:** 1850
- **Emancipação:** 19 de dezembro de 1961
- **Instalação:** 31 de dezembro de 1961
- **Aniversário:** 31 de dezembro

2.2.2.1 - Aspectos Físicos

Em Lontras, o relevo é constituído basicamente de superfícies planas, onduladas e montanhosas, com altitudes variando entre 200 a 900 metros acima no nível do mar. As menores altitudes são encontradas na porção Norte do Município, nas margens do Rio Itajaí Açu, onde as cotas variam de 200 a 400 metros. A parte com maior altitude é a porção Sul do município, atingindo 971 metros - ponto mais alto do Município - na divisa com o município de Aurora.

Com relação à Hidrografia, o Município localiza-se na sub-bacia do Rio Itajaí-Açu. O Rio Itajaí-Açu corta o Município na sua porção Norte, no sentido Oeste-Leste e se constitui na sua maior rede hidrográfica.

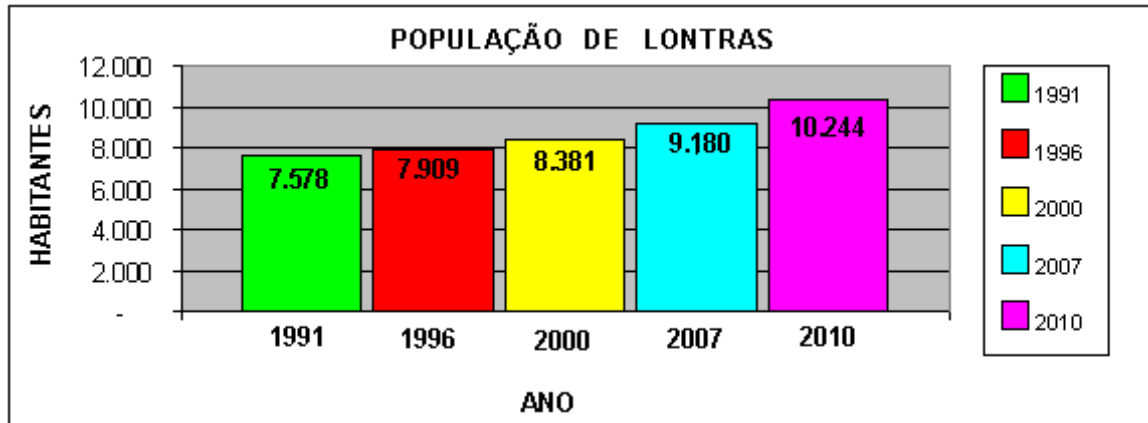
Quanto à vegetação, caracterizada pela presença da Floresta Ombrófila Densa, sendo que atualmente apenas 27% da mata original do município resistiram à ocupação do solo. O clima é o Mesotérmico Úmido, com verão quente e temperatura média de 18,4°C.

2.2.3- População

A população atual do Município de Lontras é de 10.244 habitantes, segundo o Censo 2010 do IBGE. A população residente urbana é de 7.014 habitantes e a rural é de 3.230 habitantes.

Avaliando os últimos dados censitários observamos que houve a cada período censitário um aumento gradativo da população total na casa de 1,6% ao ano. O aumento mais considerável na população aconteceu na última década, onde a taxa acumulada de crescimento para o período de 2000 a 2010 foi de 22,23%.

FIGURA 04 – Evolução da População



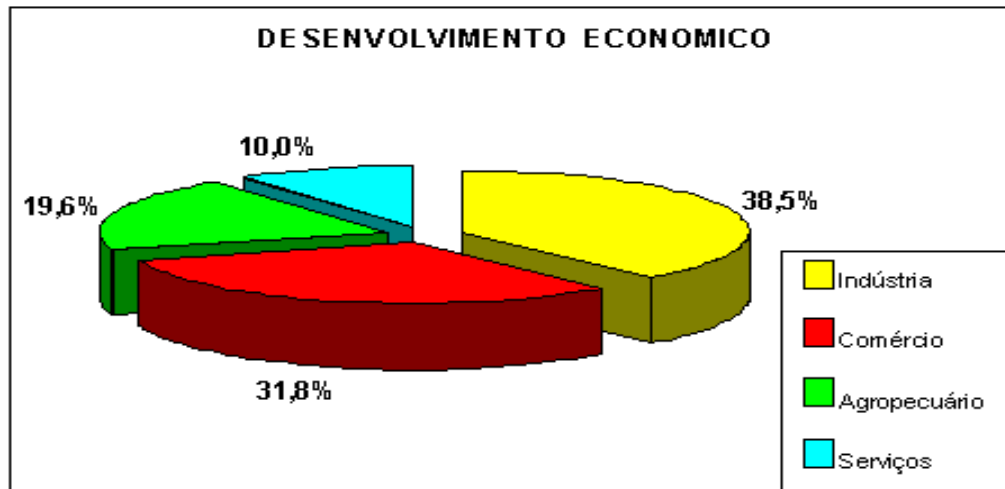
Fonte- Censo 2010.

Quanto a densidade demográfica, com base nos dados do Censo do IBGE 2010 e da área total do município (198,398 km²), a densidade demográfica bruta de Lontras é de 51,63 hab/ km².

2.2.4- Economia

As culturas diversificadas caracterizam a economia de Lontras, baseada principalmente na agropecuária. Destaca-se a produção de milho, cebola, fumo, feijão e o arroz irrigado. Há criação de aves, de suínos e de gado leiteiro. Cerâmicas e olarias utilizam a argila do próprio município, cujas indústrias incluem móveis, marcenaria, funilaria, fundição de alumínio e confecções.

O setor industrial do município cresceu consideravelmente nos últimos anos. A representatividade econômica por setor pode ser observado na figura abaixo:

FIGURA 05 – Desenvolvimento Econômico

Fonte - IBGE- 2008

Segundo as estatísticas do Cadastro Central de Empresas 2008 do IBGE, o número de unidades locais é de 426 unidades e o pessoal ocupado total é de 2.484 pessoas.

Com relação à arrecadação municipal, constata-se uma forte dependência do repasse de recursos estaduais e federais. O PIB per capita a preços correntes é de R\$ 10.681,03.

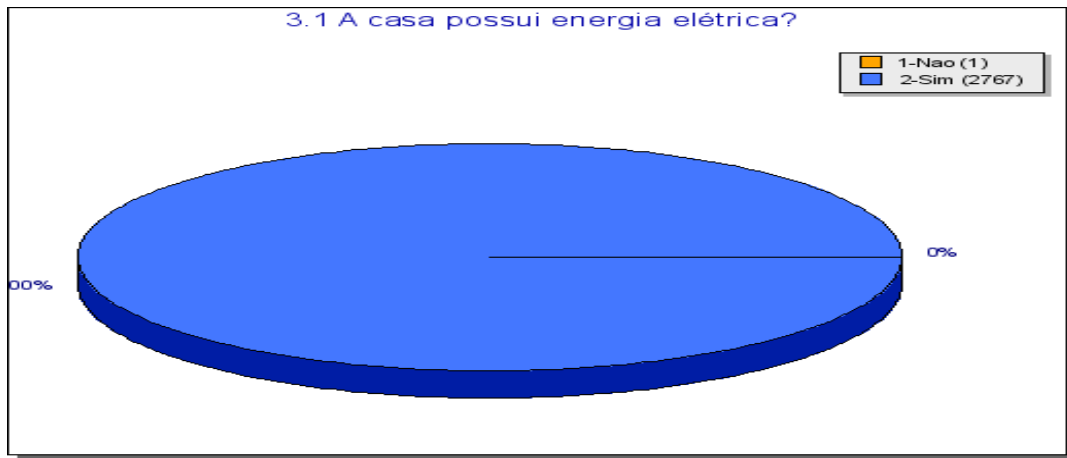
2.2.5-Infraestrutura

2.2.5.1. Energia Elétrica

A operação e administração do sistema e distribuição de energia elétrica de Lontras ficam a cargo da CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina S/A.

O abastecimento de energia elétrica do município, segundo levantamento realizado, atende a praticamente 100% das edificações, sendo que apenas 01 família respondeu não possuir energia elétrica.

Figura 06 - Abastecimento de Energia Elétrica



Fonte- pesquisa ACS 2010

2.2.5.2. Abastecimento de Água

O tratamento e o abastecimento de água em Lontras, como a maioria dos municípios catarinenses, são realizados pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – CASAN, que utiliza o sistema do Município de Rio do Sul.

Na área rural, a captação de água é feita pelos próprios moradores, através de nascentes, poços e outros, sendo que na maioria deste tipo de captação, não existe um tratamento adequado da água.

Com relação à canalização interna de água, apenas 04 famílias responderam não possuir a canalização.

Figura 07 – Abastecimento de Água



Fonte – Pesquisa ACS-2010

2.2.5.3. Escoamento Sanitário

O município apresenta uma situação oposta a do abastecimento de água tratada, ou seja, não dispõe de um sistema de tratamento coletivo de esgotos. A forma de escoamento sanitária mais utilizada, como na maioria das cidades brasileiras, é a de fossa séptica e filtros anaeróbios, principalmente a ligada à rede pluvial.

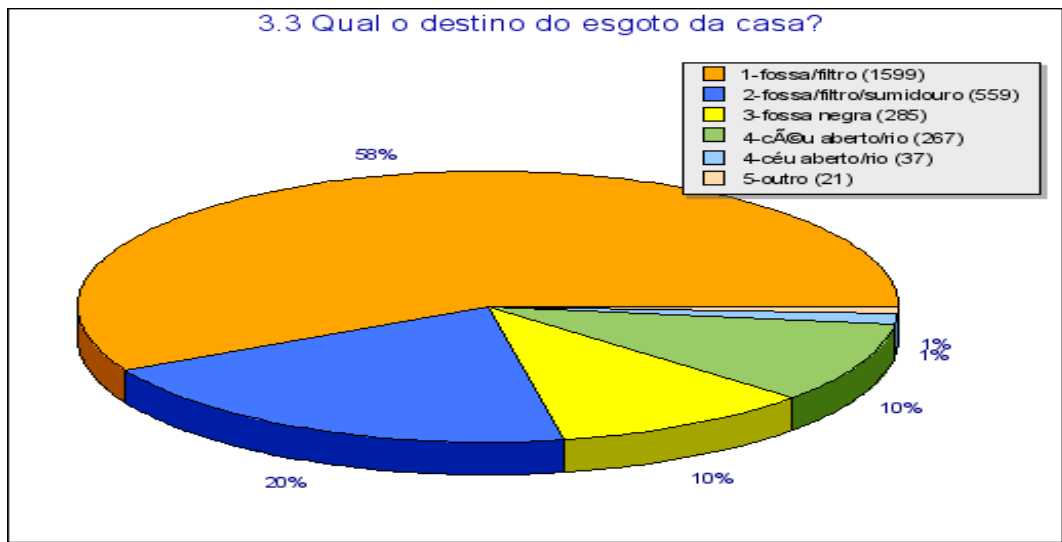
O destino dos esgotos nos domicílios pode ser observado na tabela que segue:

TABELA 01 – Destino do Esgoto nos domicílios

Destino do Esgoto	Nº unidades	%
Fossa/filtro	1.599	57,70
Fossa/filtro/sumidouro	559	20,20
Fossa negra	285	10,30
Céu aberto/rio	304	11,00
Outro	21	0,80
Total	2.768	100,0

Fonte: Pesquisa ACS – 2010

Figura 08- Destino do Esgoto



Fonte – Pesquisa ACS-2010

2.2.5.4. Coleta de Resíduos

No município de Lontras a coleta, transporte e disposição final dos resíduos sólidos de origem doméstica são realizados diretamente pela Prefeitura Municipal por meio da Secretaria de Infraestrutura e Obras.

A coleta dos resíduos na área urbana é realizada duas vezes por semana, o que leva algumas famílias a queimarem ou enterrarem os resíduos sólidos. Existem casos isolados onde há exposição desses resíduos a céu aberto, gerando a proliferação de insetos, roedores, odores e aspecto visual desagradável. A coleta de resíduos na área rural é realizada uma vez por mês, fazendo com que os resíduos gerados sejam em sua maior parte enterrado ou queimado no local.

Segundo o Plano Municipal de Saneamento Básico, a quantidade de resíduos gerada no Município é de, aproximadamente, 129 ton/mês. A geração per capita dos resíduos de origem doméstica no Município de Lontras, é de aproximadamente 0,47 Kg/hab.dia. A disposição final dos resíduos ocorre no aterro sanitário do Consórcio Intermunicipal Serra São Miguel localizado no município de Ibirama.

2.2.6. Indicadores Sociais

Existem vários indicadores sociais que analisam o desenvolvimento e as condições humanas dos municípios, alguns a nível estadual e outros a nível nacional. Estes números, apesar da grande variação dependendo da fonte da pesquisa e do seu grau de confiabilidade, servem de base para uma análise preliminar de diversos aspectos que envolvem as administrações municipais. Além disso, podem ajudar no direcionamento de ações e investimentos nas áreas mais deficientes.

2.2.6.1- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM)

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal focaliza o município como unidade de análise, e tem metodologia similar à do IDH. O IDHM é

fundamentado nas três dimensões do IDH. As diferenças entre o IDH e o IDHM são duas: primeiro, no que diz respeito à dimensão educação, uma das variáveis do IDHM é o número médio de anos de estudo, ao passo que no IDH tem-se o nível de matrícula combinada dos três níveis de ensino; além disso, o IDHM utiliza como variável representativa da renda, a renda familiar per capita média, ao passo que o IDH utiliza o PIB per capita medido em dólares corrigido por um índice de paridade do poder de compra.

O Município de Lontras apresenta um IDH-M de 0,777 que está abaixo da média do Estado, que é de 0,822. Segundo a classificação do PNUD, o município está entre os Municípios considerados de médio desenvolvimento humano ($0.500 < \text{IDHM} > 0.800$), ocupando a 197ª posição no Estado e 1.113ª no país.

TABELA 02 - Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

Índices	1991	2000
Índice de Longevidade (IDHM-L)	0,761	0,798
Índice de Educação (IDHM-E)	0,765	0,848
Índice de Renda (IDHM-R)	0,636	0,686
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM)	0,721	0,777

Fonte: IBGE

Analisando a evolução do IDH-M do município observa-se que ele cresceu 7,77% no período entre 1991 e 2000. O indicador que mais contribuiu para este crescimento foi a Educação com 48,8%, seguida pela Renda com 29,4% e pela Longevidade com 21,8% de aumento em relação aos valores de 1991. O hiato de desenvolvimento humano observado (a distância entre o IDH do município e o limite máximo do IDH) foi reduzido em 20,1%, de acordo com as informações da ONU/PNUD, 2002.

O município também obteve um crescimento expressivo nas taxas de desenvolvimento social no período de 1991 a 2000, como pode ser observado abaixo:

TABELA 03 – Taxas de Desenvolvimento Social

Taxa/Índices	1991	2000
Taxa de Alfabetização de Adultos (%)	87,98	95,56
Taxa Bruta de Frequência Escolar (%)	53,66	69,42
Índice de Educação	0,77	0,85
Esperança de Vida Ao Nascer (Anos)	72,75	72,95
Índice de Longevidade	0,80	0,80

Fonte: IBGE

A mortalidade infantil representa o percentual dos óbitos de crianças menores de um ano de idade em relação a mil nascidos vivos em um determinado espaço geográfico e em igual período considerado. Para o Município de Lontras registrou-se 12,9 mortes por mil nascidos vivos em 2008, segundo dados do BRASIL/MS/DATASUS (2009).

A Esperança de Vida ao Nascer representa o número médio de anos de vida esperados para um recém-nascido se mantido o padrão de mortalidade existente da população residente. O aumento da esperança de vida ao nascer reflete-se em melhoria das condições de vida e de saúde da população. A esperança de vida ao nascer em Lontras em 72,5 anos, que está abaixo da média do Estado de Santa Catarina, que é de 73,7 anos em igual período. (ONU/PNUD, 2002).

2.2.7. Habitação

Desde a colonização, a evolução da questão urbana e habitacional no Município foi através de conflitos de interesses entre diferentes forças políticas, apropriação desigual da riqueza e das terras urbanas, entre outros.

O município possui alguns conjuntos habitacionais construídos através de convênio entre COHAB, Prefeitura Municipal e Caixa Econômica Federal que tentaram diminuir o déficit habitacional existente.

A problemática atual da habitação em Lontras relaciona-se com a migração de famílias de outros municípios e estados, ao êxodo rural e ao aumento considerável da população na última década em virtude do crescimento econômico local e regional.

Os principais problemas habitacionais identificados no Município são a presença de moradias precárias ou em mau estado de conservação; a presença de famílias conviventes/coabitação, que vivem assim por necessidade; a inadequação fundiária (muitos terrenos sem escritura, vendidos por contrato) e a falta de escoamento sanitário adequado (esgoto a céu aberto, fossa rudimentar, valas).

Fora identificado também, a presença de 06 assentamentos precários – vide fotos e quadro explicativos mais adiante, com problemas de carência de infraestrutura, precariedade habitacional e irregularidade fundiária.

Com relação à terra urbanizada, em Lontras o custo da terra tem aumentado nos últimos anos, graças a lei da oferta e da procura, o que vem dificultando ainda mais as possibilidades de soluções para o problema habitacional através dos mecanismos de mercado.

2. 2.8. ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES

No município de Lontras há pouca participação das entidades representativas da sociedade civil no desenvolvimento da política habitacional. A maioria das atividades fica a cargo do poder público municipal, que atua neste setor diretamente através de algumas secretarias: a Secretaria de Planejamento, Secretaria de Desenvolvimento Humano e Assistência Social, Secretaria da Administração, secretaria de Obras e Secretaria de Saúde. Esta última com contribuição efetiva de recursos humanos (ACS), na aplicação de questionário para levantamento de diagnóstico. Merece ser mencionado o Conselho Municipal de Habitação, que tem um papel fundamental no acompanhamento, monitoramento e deliberação das ações e serviços voltadas para a área habitacional.

No financiamento da produção habitacional no Município, destaca-se a parceria do Ministério das Cidades como instituição voltada à construção da política habitacional do país e a Caixa Econômica Federal e a Companhia da Habitação de Santa Catarina – COHAB como principais agentes financiadores da produção habitacional.

Vale ressaltar o envolvimento de outros atores parceiros na execução da política habitacional, como a Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina – EPAGRI, que desenvolve o Projeto Micro bacias 02, que teve por objetivo contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população rural de baixa renda, através da preservação, recuperação e conservação dos recursos naturais, do aumento da renda e na melhoria das condições de moradia, através da implantação de sistemas individuais de tratamento de esgoto nos domicílios. Neste sentido podemos destacar também a parceria da Secretaria Municipal da Agricultura que dá suporte e apoio logístico para a implementação das ações que contribuem para impulsionar o projeto.

Além dos atores citados, há diversos agentes públicos que se configuram como partícipes importantes, os quais, em função de suas atribuições, não podem ser ignorados quando o assunto é política urbana e habitacional: o cartório de registro de

imóveis, o Ministério Público que auxilia na fiscalização do cumprimento da legislação e a Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí – AMAVI que presta assessoria técnica ao Município em diversas áreas, entre elas assistência social, projetos de engenharia e infraestrutura, planejamento territorial e na elaboração do PLHIS.

Ressalta-se a importância de haver um maior envolvimento no setor habitacional por parte da Câmara de Vereadores, de empresas privadas e entidades civis organizadas.

2.2.9. NECESSIDADES HABITACIONAIS

Conhecer o quadro das necessidades habitacionais existentes no território é fundamental para a adequada formulação do PLHIS, uma vez que, quando mensuradas e caracterizadas, podem ser analisadas e hierarquizadas conforme as prioridades de atendimento e os recursos disponíveis.

Assim, a quantificação e a qualificação das necessidades habitacionais - tanto as acumuladas ao longo do tempo como as geradas pelas demandas demográficas futuras - orientam o planejamento de ações e programas que possam atender às especificidades das situações identificadas no município e planejar seu desenvolvimento futuro.

Para a elaboração do diagnóstico e caracterizar as condições de moradia da população do município de Lontras foi utilizado um questionário, elaborado pela AMAVI e aplicado em 85,5% dos domicílios do Município pelos agentes comunitários de saúde, obtendo-se assim informações sobre a precariedade habitacional do município como um todo, tanto na área rural como na urbana. Cada família entrevistada relatou de forma detalhada três aspectos: identificação da família, informações da edificação e da infraestrutura existente.

Para realizar a compilação dos dados e informações técnicas, foram utilizados os conceitos de déficit habitacional definidos pela Fundação João Pinheiro – FJP.

Para a elaboração do PLHIS, estimou-se também a presença, a localização e as características de moradores em assentamentos precários por meio de visitas in loco com aplicação de Questionário, mapeamento e registro fotográfico.

2.2.9.1. Cálculo do Déficit Habitacional Municipal

Para o cálculo do déficit habitacional total, seguimos as orientações do Ministério das Cidades que recomenda quantificar e qualificar o déficit habitacional municipal somando-se o déficit por incremento ou reposição (déficit quantitativo), pela

inadequação habitacional (déficit qualitativo) e pela demanda futura, conforme segue:

2.2.9.2. Déficit Quantitativo

Conforme conceitos utilizados pela Fundação João Pinheiro – FJP, o Déficit Quantitativo corresponde à quantidade de moradias novas que necessitam ser produzidas para atender as demandas acumuladas. Pode ser entendido como déficit por reposição do estoque, quando engloba as moradias sem condições de habitabilidade, devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física; e como déficit por incremento de estoque, no caso de famílias que convivem em uma mesma habitação junto à outra família e aquelas que vivem em cômodos, ou da moradia em imóveis destinados a fins não residenciais; ou ainda aquelas famílias que comprometem excessivamente sua renda com aluguel.

Segundo a FJP:

- Déficit Por Reposição de Estoque:

- Domicílios Rústicos: são os domicílios permanentes cuja construção é feita com material improvisado, como madeira aproveitada e vasilhames, ou representam desconforto e riscos de contaminação por doenças e insalubridade. Correspondem à parcela da necessidade de reposição, que pode ser definida como os domicílios a serem restaurados, substituídos ou repostos.

- Déficit por Incremento de Estoque:

- Domicílios improvisados: São locais utilizados como moradia tendo sido construídos para outra finalidade, denotando necessidade de novas habitações. Exemplos: caixas de papelão, vãos de pontes, carcaças de veículos, lojas, estufas, galpões, fábricas, embarcações, carroças, vagões de trens, tendas e grutas.

- Cômodos alugados ou cedidos (coabitação disfarçada): 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”.

- *Domicílios com coabitação: mais de um domicílio no mesmo lote, “puxadinhos”.*

- *Quanto ao ônus excessivo com aluguel, consideram-se as famílias com renda familiar de até três salários mínimos, que comprometem 30% ou mais de sua renda com pagamento de aluguel.*

No Município de Lontras, com base nos dados levantados através dos questionários aplicados pelos Agentes Comunitários de Saúde, podemos afirmar com relação ao déficit quantitativo, conforme respostas dos/ as entrevistados/as há:

I – domicílios rústicos, considerado como estados de conservação precária pelo questionário existem **52** unidades;

II – Domicílios improvisados existem **10** unidades;

III – famílias conviventes, que vivem assim por necessidade, são **82** famílias;

IV – famílias que vivem em anexos de outras residências, por necessidade, são **63** famílias;

V – famílias com ônus excessivo com aluguel somam **320**;

Considerando-se todos estes componentes, o total do déficit habitacional quantitativo em números absolutos é de **527** unidades. O déficit quantitativo relativo que é a porcentagem do déficit em relação ao total de domicílios é de 19%.

TABELAS 04 - Componentes do Déficit Habitacional Quantitativo

Componentes do Déficit	Déficit Total	% em relação ao total
Domicílios rústicos/	52	9,9%
Domicílios Improvisados	10	1,9%
Famílias Conviventes	82	15,5%
Domicílios com coabitação	63	11,9%
Ônus excessivo com aluguel	320	60,8%
Total	527	100%

Fonte: Pesquisa ACS, 2010

2.2.9.3. Déficit Qualitativo

Segundo conceituação da FJP, Inadequação ou Déficit Qualitativo é a necessidade de melhoria de unidades habitacionais que apresentem certo tipo de carências, não implicando na necessidade de novas construções, entre as quais se identificam a carência de infraestrutura, o adensamento excessivo e a inadequação fundiária. Seu dimensionamento visa à elaboração de políticas voltadas para a melhoria dos domicílios existentes, complementares à produção de novas unidades habitacionais.

Compõem esse déficit os domicílios nas seguintes situações segundo a FJP:

- *Densidade excessiva: corresponde a domicílios com mais de três moradores por cômodo servindo de dormitório, o que inclui quartos, sala, cozinha servindo para essa finalidade em caráter permanente. Excluindo-se as famílias conviventes, já consideradas para cálculo do déficit.*

- *Inadequação fundiária: 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 infraestrutura básica: 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.*

Segundo os dados levantados através dos questionários aplicados pelos agentes comunitários de saúde, podemos afirmar com relação ao déficit qualitativo para o Município de Lontras:

I – Quanto ao adensamento excessivo, há 79 residências onde existem pessoas que dormem na sala ou na cozinha por falta de dormitórios e em 188 residências dormem três pessoas ou mais no mesmo cômodo, todos os dias, totalizando 267 residências com densidade excessiva;

II – há 1.130 lotes que apresentam problema de irregularidade fundiária, onde não possuem escritura do imóvel, ou o adquiriram somente por contrato;

III – existem 46 residências onde não há unidade sanitária domiciliar interna; e

IV – Quanto à carência de infraestrutura, podemos constatar a existência de 638 unidades com carência dos serviços básicos, onde convém destacar:

- 20 unidades que não possuem energia elétrica ou possuem rabicho;
- 05 unidades não possuem canalização interna de água;
- 613 unidades que destinam inadequadamente o esgoto (fossa negra, céu aberto, rio, outros).

TABELA 05 – Componentes do Déficit Habitacional Qualitativo

Componentes do Déficit	Déficit Total	% em relação ao total
Densidade Excessiva	267	12,83%
Inadequação Fundiária	1.130	54,30%
Carência de Infraestrutura	638	30,66%
Inexistência de unidade sanitária domiciliar interna	46	2,21%
Total	2.081	100%

Fonte: Pesquisa ACS, 2010

Considerando-se todos estes componentes, o total do déficit habitacional qualitativo no Município é de **2.081 inadequações**, o que pode ser considerado alto, mas há famílias que são contadas mais de uma vez na contagem geral, pois o domicílio possui mais de um tipo de inadequação (densidade excessiva, inadequação fundiária, carência de infraestrutura e inexistência de unidade sanitária domiciliar interna).

2.2.9.4. Demanda Futura

A Fundação João Pinheiro conceitua a demanda futura como sendo a necessidade de construção de novas unidades para atender às novas famílias que venham a se formar no futuro e que precisem de novas moradias, em função do crescimento populacional e das mudanças nos arranjos familiares.

O cálculo da demanda futura tem como principal objetivo subsidiar a política habitacional que o poder público deverá adotar. O cálculo da demanda futura é uma projeção fundamentada em dados estatísticos/demográficos passados, obtidos através dos censos e pesquisas oficiais.

Neste sentido, a demanda futura corresponde à quantidade de moradias que devem ser acrescentadas ao estoque para acomodar condignamente o crescimento populacional projetado em dado intervalo de tempo.

Para o PLHIS de Lontras, o horizonte temporal adotado é de 15 anos, de 2012 a 2026.

Para o cálculo das necessidades futuras do município, a fonte de informação tomada por referência foi o estudo: “Demanda futura por moradias no Brasil 2008-2023: uma abordagem demográfica”, desenvolvido pelo Ministério das Cidades, e que usou como base os dados do IBGE, censo 2000.

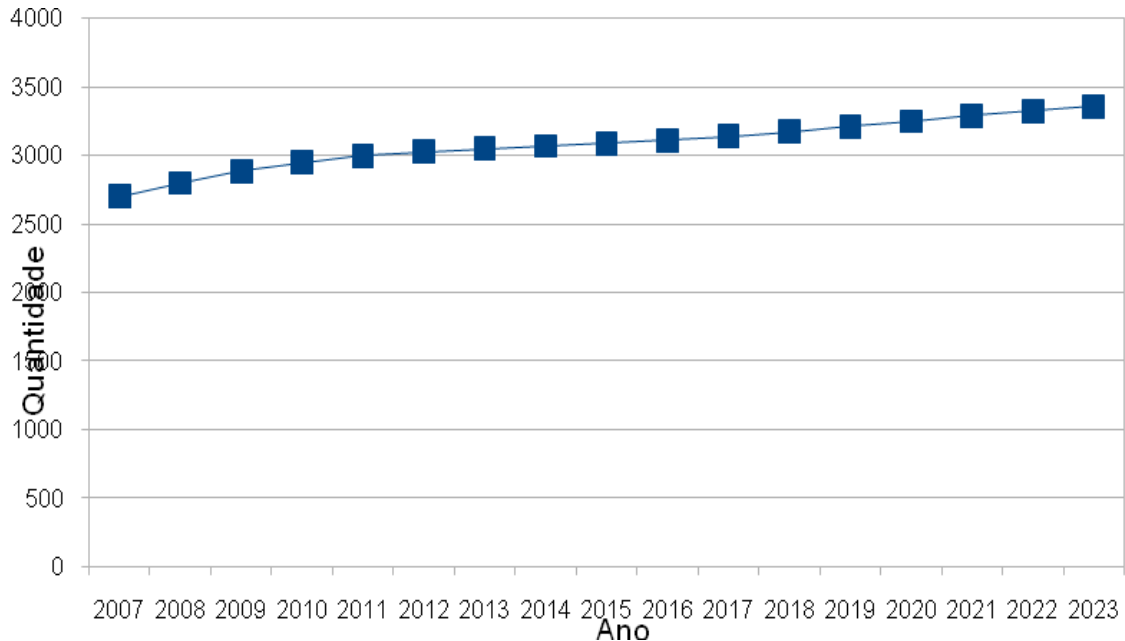
Segundo este estudo, no município de Lontras o fluxo de formação de domicílios tenderá a aumentar, numa média de 31 domicílios por ano, totalizando um acréscimo de **468 domicílios** no período analisado, como pode ser observado na tabela e no gráfico a seguir.

TABELA 06 – Projeção da demanda de domicílios, 2012-2026

Ano	Nº Domicílios por ano	Acréscimo
2012	3.029	21
2013	3.050	18
2014	3.068	19
2015	3.087	24
2016	3.111	29
2017	3.140	34
2018	3.174	38
2019	3.212	40
2020	3.252	38
2021	3.290	36
2022	3.326	34
2023	3.360	34
2024	3.394	34
2025	3.428	34
2026	3.462	35
Total Acréscimo no período:		468

Fonte: Ministério das Cidades, 2009

FIGURA 09 – Projeção da Demanda de Domicílios



Fonte: AMAVI, 2010

A demanda prioritária adotada pelo PLHIS no cálculo da demanda futura do número de domicílios necessários para o atendimento aos segmentos populacionais que necessitarão de novas moradias nos próximos anos, foi a população com faixa de renda familiar de 0 a 3 salários mínimos, que representa de uma forma geral, a faixa de renda que dependem de subsídio integral ou parcial das políticas públicas de habitação.

A população com renda entre mais de 3 até 10 salários mínimos pode ser atendida por programas públicos, mas, por ter capacidade de acessar financiamento, não demanda subsídio integral para adquirir uma moradia e não constitui-se público-alvo de Habitação de Interesse Social – HIS.

Para estimar as necessidades habitacionais futuras por faixa de renda, tomou-se como referência a distribuição dos domicílios por faixa de renda, com base no questionário aplicado pelas agentes de saúde, que apresentou um percentual de **76,24%** do total de famílias na faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos. Se considerarmos essa faixa de renda prioritária para atendimento da demanda futura, temos uma estimativa de demanda futura de **357 domicílios** para o horizonte temporal adotado.

2.2.10- Assentamentos Precários

Segundo a Fundação João Pinheiro, assentamentos precários são definidos como áreas que apresentam inúmeras situações de inadequação habitacional e de irregularidade, sejam urbanísticas – quanto ao parcelamento do solo e em relação à edificação, com o descumprimento da legislação de uso e ocupação do solo, seja ambiental – com a ocupação de áreas de risco e de proteção ambiental, seja fundiária – quanto à propriedade da terra.

Estas áreas, na grande maioria das vezes, apresentam deficiências de infraestrutura e de acessibilidade e possuem ocupação inequívoca e majoritária por população de baixa renda.

Os Assentamentos Precários compreendem:

- os cortiços;
- as favelas (invasão de propriedade);
- os loteamentos irregulares de moradores de baixa renda;
- os conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público, que se encontra em situação de irregularidade ou de degradação, demandando ações de reabilitação e adequação.

No Município de Lontras foram identificados **06** Assentamentos Precários, conforme segue:

a) Vila Jacobson

Este assentamento precário está localizado na Rua Emilio Jacobsen, Bairro Salto Pilão, possui 35 domicílios e foi ocupado desde a década de 80. A categoria do assentamento é vila empresarial, pois a área foi cedida por uma empresa privada para os trabalhadores da época. O Assentamento é caracterizado como Consolidável e o tipo de intervenção necessária é a urbanização complexa.

Com relação ao déficit habitacional, existem 15 famílias com déficit quantitativo, ou seja, necessidade de remoção, pelo estado precário das edificações. E 20 domicílios apresentam uma ou mais situações de irregularidade, configurando déficit qualitativo. Sendo que 13 domicílios necessitam de implantação de fossa e

filtro; 14 domicílios necessitam de regularização fundiária e 4 domicílios de unidade sanitária.

A propriedade do assentamento é privada (particular) e o perfil socioeconômico da maioria dos moradores é de baixa renda (0 a 3 salários mínimos).



Foto – 02 - Vila Empresarial – Rua Emilio Jacobsen I



Foto 03- Vila Empresarial – Rua Emilio Jacobsen - II

FICHA CADASTRAL DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
	Nº 01
Nome do Assentamento Precário	Vila Jacobsen
Categoria do Assentamento	Vila Empresarial
Década da Ocupação	1980
Área total (m ²)	Informação não disponível
Nº domicílios existentes	35
Caracterização do Assentamento	Consolidável
Déficit Quantitativo Total	15
Déficit Qualitativo Total	20
Tipo de Intervenção Necessária	Urbanização Complexa
Nº Remanejamentos necessários	00
Nº Reassentamentos necessários	15
Propriedade da terra	Particular
Perfil Socioeconômico da população	Maioria Baixa Renda

b) Bairro das Nações

Este assentamento precário está localizado no Bairro Salto Pilão e compreende as seguintes ruas: Rua Uruguai, Rua Peru, Rua Equador, Rua Bolívia, Rua Chile, Rua Paraguai, Rua Argentina e Rua do Paraíso. A área possui 90 domicílios e 94 famílias, foi ocupada desde a década de 80. A categoria do assentamento é Loteamento Irregular, é caracterizado como Consolidado e o tipo de intervenção necessária é a Urbanização Simples.

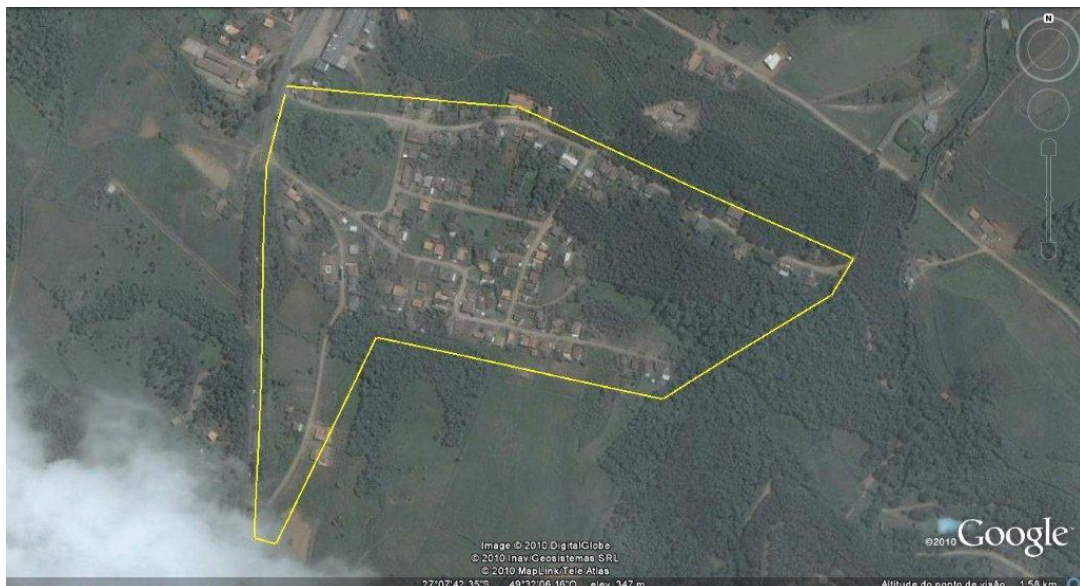
Com relação ao déficit habitacional, existem 41 famílias com déficit quantitativo, ou seja, necessidade de construção de novas casas, pelo estado precário ou ruim das edificações, pelas famílias conviventes, edificações cedidas ou alugadas. E 28 domicílios apresentam uma ou mais situações de irregularidade, configurando déficit qualitativo. Sendo que 17 domicílios necessitam de implantação de fossa e filtro; 11 domicílios necessitam de regularização fundiária e 2 domicílios de implantação de unidade sanitária. Constata-se ainda na área a presença de 25 domicílios sem problemas habitacionais.

A propriedade do assentamento é privada (particular) e o perfil socioeconômico da maioria dos moradores é de baixa renda (0 a 3 salários mínimos).



Foto 04 - Rua Bolívia- no Bairro das nações

Mapa-01 - Mapa Bairro das Nações



FICHA CADASTRAL DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
	Nº 02
Nome do Assentamento Precário	Bairro das Nações
Categoria do Assentamento	Loteamento Irregular
Década da Ocupação	1980
Área total (m ²)	Informação não disponível
Nº domicílios existentes	90
Caracterização do Assentamento	Consolidado
Déficit Quantitativo Total	41
Déficit Qualitativo Total	28
Tipo de Intervenção Necessária	Urbanização Simples
Nº Remanejamentos necessários	00
Nº Reassentamentos necessários	00
Propriedade da terra	Particular
Perfil Socioeconômico da população	Maioria Baixa Renda

c) Europiso

Este assentamento precário está localizado na Rua Celestino Marcelino, Bairro Europiso, possui 84 edificações e 87 famílias e foi ocupado desde o final da década de 70. A categoria do assentamento é vila empresarial, pois a área foi cedida por uma empresa privada para os trabalhadores da época. O Assentamento é caracterizado como não-consolidável e o tipo de intervenção necessária é o reassentamento.

Com relação ao déficit habitacional, existem 77 famílias com déficit quantitativo, ou seja, necessidade de remoção por se tratar de uma área de risco de alagamentos, desmoronamento e ou famílias conviventes. Há ainda um déficit qualitativo na área, com necessidade de implantação de fossa e filtro.

A propriedade do assentamento é privada (particular) e o perfil socioeconômico da maioria dos moradores é de baixa renda (0 a 3 salários mínimos).



Foto 05 - Vila empresarial - Rua Celestino Marcelino.



Foto 06 - Vila Empresarial - Rua Celestino Marcelino - área de inundações.

FICHA CADASTRAL DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
	Nº 03
Nome do Assentamento Precário	Europiso
Categoria do Assentamento	Vila Empresarial
Década da Ocupação	Final década 70
Área total (m ²)	Informação não disponível
Nº domicílios existentes	84
Caracterização do Assentamento	Não Consolidável
Déficit Quantitativo Total	77
Déficit Qualitativo Total	01
Tipo de Intervenção Necessária	Reassentamento
Nº Remanejamentos necessários	00
Nº Reassentamentos necessários	74
Propriedade da terra	Particular
Perfil Socioeconômico da população	Maioria Baixa Renda

d) Centro

O referido assentamento precário está localizado No Bairro Centro às Rua Eduardo Gomes, Manoel Sergio D'Ávila, Osvaldo Schroeder, Mascarenhas de Moraes, Adel Kühll, com um total de 308 edificações e 331 famílias, teve o início da ocupação desde o final da década de 60. A categoria do assentamento é Loteamento irregular, é caracterizado como Consolidado, pois o tipo de intervenção necessária é a Urbanização Simples.

Com relação ao déficit habitacional, existem 158 famílias com déficit quantitativo, ou seja, necessidade de construção de novas casas, pelo estado ruim ou precário das edificações, pelas famílias conviventes, famílias residindo em edificações cedidas ou alugadas. E 147 domicílios apresentam uma ou mais situações de irregularidade, configurando o déficit qualitativo. Destes 123 domicílios necessitam de implantação de fossa e filtro; 19 domicílios necessitam de regularização fundiária e 5 domicílios de implantação de unidade sanitária. Constatou-se ainda a presença de 26 domicílios sem irregularidades.

A propriedade do assentamento é privada (particular) e o perfil socioeconômico da maioria dos moradores é de baixa renda (0 a 3 salários mínimos).



Foto -07 -Rua Eduardo Gomes – área de Inundação. I



Foto 08 - Rua Eduardo Gomes - Desrespeito a mata ciliar do Rio Itajaí-açú. II.

FICHA CADASTRAL DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
	Nº 4
Nome do Assentamento Precário	Centro
Categoria do Assentamento	Loteamento Irregular
Década da Ocupação	1960 a 2000
Área total (m ²)	Informação não disponível
Nº domicílios existentes	308 domicílios/ 331 famílias
Caracterização do Assentamento	consolidado
Déficit Quantitativo Total	158 domicílios
Déficit Qualitativo Total	147 (123 fossa, 5 BW e 19 regularização Fund.
Tipo de Intervenção Necessária	Urbanização simples
Nº Remanejamentos necessários	00
Nº Reassentamentos necessários	158
Propriedade da terra	Privada
Perfil Socioeconômico da população	Majoria baixa renda

e) Faixa de Ferrovias

Este assentamento precário está localizado no Bairro Centro e Riachuelo, às Ruas Gustavo Boehme, Pascoal Conti e João Mello, estas ocupações ficam na antiga RFFSA, com um total de 16 edificações e 17 famílias, teve o início da ocupação desde o final da década de 1960, perdurando até a década de 1990. Pois existem famílias que já nasceram ali, e constituíram novas famílias residindo no mesmo lugar. A categoria do assentamento é Loteamento irregular, é caracterizado como não consolidado, pois o tipo de intervenção necessária é o remanejamento total das famílias.

Com relação ao déficit habitacional, existem 16 edificações e 17 famílias com déficit quantitativo, ou seja, necessidade de construção de novas casas, pois como o assentamento está localizado em terras da União, não há déficit qualitativo.



Foto 09 -Estação da RFFSA – Rua Gustavo Boehme – S/N



Foto 10- Símbolo do Patrimônio afixado na parede do galpão – Rua João de Mello

FICHA CADASTRAL DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
	Nº 5
Nome do Assentamento Precário	Faixa de Ferrovia - RFFSA
Categoria do Assentamento	Invasão
Década da Ocupação	1960 a 1990
Área total (m ²)	Informação não disponível
Nº domicílios existentes	16
Caracterização do Assentamento	Não consolidável
Déficit Quantitativo Total	17
Déficit Qualitativo Total	00
Tipo de Intervenção Necessária	Realocação
Nº Remanejamentos necessários	17
Nº Reassentamentos necessários	00
Propriedade da terra	Pública
Perfil Socioeconômico da população	Maioria baixa renda (o a 3 SM)

f) Praça Onze (XI)

No debate da audiência pública de apresentação do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, realizada em 31 de Agosto do corrente ano, o público presente reivindicou a inclusão do assentamento precário localizado na Praça XI. Na discussão alguns dos participantes alegaram que na referida área há muitas irregularidades, que já são históricas e merecem ser destacadas neste Plano.

Este assentamento precário esta localizado no Bairro Praça XI que pertence ao Centro e fica ao sul da Cidade, constituído pelas Ruas Afonso Rauh, Leopoldo Metzen, Hildegar Klitzke, Travessa João Machado, Rua Francisco João Gonçalves, Rodolfo Leite, Ludwig Steffens, Paulo Alves do Nascimento, perfazendo um total de 167 edificações e 187 famílias, teve o inicio da sua ocupação desde o início da década de 1970. A categoria do assentamento é Loteamento irregular, e caracterizado como Consolidado, pois o tipo de intervenção necessária é a Urbanização Simples.

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Lontras

Com relação ao déficit habitacional, existem 123 famílias com déficit quantitativo, ou seja, necessidade de construção de novas casas, pelo estado ruim ou precário das edificações, pelas famílias conviventes, famílias residindo em edificações cedidas ou alugadas. Das quais 68 domicílios apresentam uma ou mais situações de irregularidade, configurando o déficit qualitativo. Destes 39 domicílios necessitam de implantação de fossa e filtro; 29 domicílios necessitam de regularização fundiária. Constatou-se ainda a presença de 23 domicílios sem irregularidades. A propriedade do assentamento é privada (particular) e o perfil socioeconômico da maioria dos moradores é de baixa renda (0 a 3 salários mínimos).



Foto 11 - Praça XI – Rua Afonso Rauh



Foto 12 - Rua Afonso Rauh; nos fundos das residências passa o rio.

FICHA CADASTRAL DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
	Nº 6
Nome do Assentamento Precário	Praça XI
Categoria do Assentamento	Loteamento irregular
Década da Ocupação	1970 a 2000
Área total (m ²)	Informação não disponível
Nº domicílios existentes	167 domicílios (187 famílias)
Caracterização do Assentamento	Consolidável
Déficit Quantitativo Total	123
Déficit Qualitativo Total	68 (tratamento esgoto, regularização fundiária)
Tipo de Intervenção Necessária	Urbanização simples
Nº Remanejamentos necessários	123
Nº Reassentamentos necessários	00
Propriedade da terra	Privada
Perfil Socioeconômico da população	Majoria baixa renda (0 a 3 SM)

2.2.11. Quadro geral das necessidades habitacionais

No âmbito do PLHIS, devemos conhecer o quadro geral das necessidades habitacionais para definir as estratégias de ação. Mesmo que não existam recursos disponíveis para, em curto prazo, solucionar o déficit acumulado e a demanda

futura, é importante conhecer o conjunto das necessidades habitacionais e dimensionar os recursos necessários.

TABELA 07 – Quadro Síntese das Necessidades Habitacionais

TIPO	DEFICIT	Nº DOMICÍLIOS
Déficit Quantitativo	Em assentamentos precários	431
	Fora de assentamentos precários	96
	Total	527
Déficit Qualitativo	Ampliação/reforma em assentamentos precários	00
	Ampliação/reforma fora de assentamentos precários	267
	Ampliação/reforma total	267
	Inadequação Fundiária em assentamentos precários	93
	Inadequação Fundiária fora de assentamentos precários	1.037
	Inadequação Fundiária total	1.130
	Carência de Infraestrutura em assentamentos precários	184
	Carência de Infraestrutura fora de assentamentos precários	454
	Carência de Infraestrutura total	638
	Implantação de unidade sanitária em assentamentos precários	13
	Implantação de unidade sanitária fora de assentamentos precários	33
	Implantação de unidade sanitária total	46
	Total déficit qualitativo	2.081
	Demanda Futura (período 2012 a 2026)	De 0 a 3 salários mínimos

Fonte: Equipe técnica/AMAVI, 2010

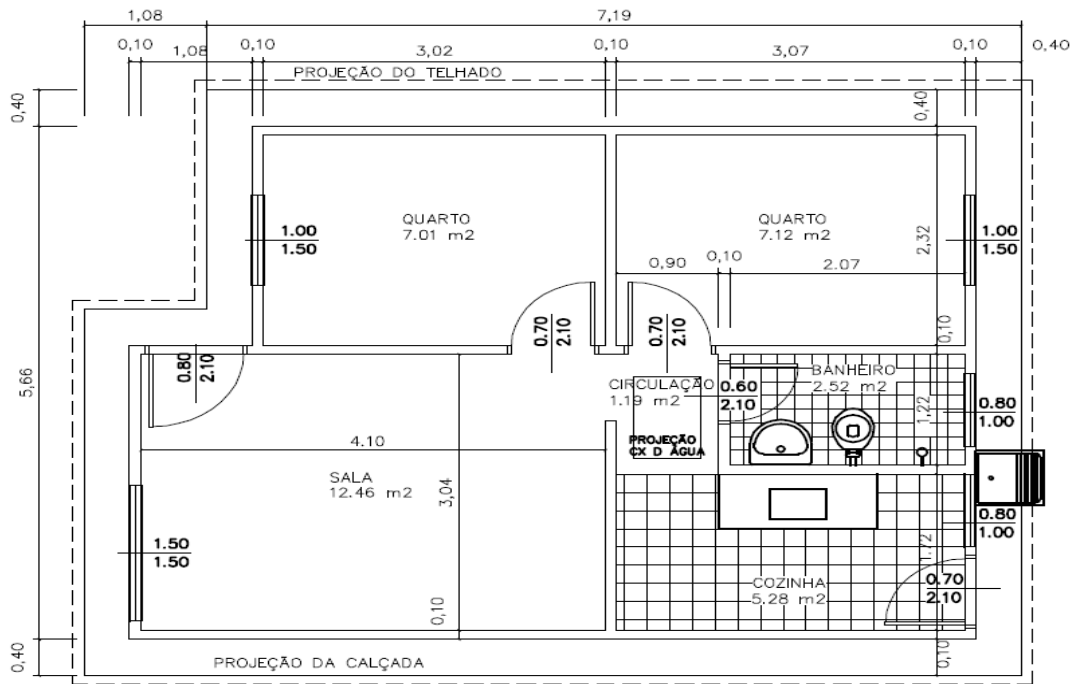
2.2.11.1. Dimensionamento dos recursos necessários

O dimensionamento dos recursos necessários para atender as necessidades habitacionais atuais e futuras levantadas pelo PLHIS partiu de uma avaliação de preços unitários conforme os itens a seguir:

a) volume de recursos necessários para a construção de novas moradias

Para o cálculo do custo de produção de uma unidade habitacional, foi tomado como base, modelo de unidade habitacional do Sistema Nacional de Pesquisas de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, da seguinte tipologia: casa isolada em alvenaria, com 1 pavimento, fundação em viga baldrame, planta de 40,65m² e padrão de acabamento normal, conforme planta baixa que segue:

FIGURA 10– Planta de Referência para o Custo de Produção de Unidade Habitacional



Fonte: SINAPI, 2010

Os valores dos custos unitários utilizados para o cálculo foram obtidos do Sistema Nacional de Pesquisas de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI para Santa Catarina e do Departamento Estadual de Infraestrutura – DEINFRA, valores de referência de junho de 2011.

TABELA 08 – Custo de Produção de Unidade Habitacional

Descrição	Quant.	Unid.	Preço Unitário (R\$)	Preço Total (R\$)
Construção 40,65m ² padrão de acabamento normal	40,65	m ²	955,95	38.859,37
Entrada energia	1	ponto	493,01	493,01
Entrada Água	1	ponto	132,43	132,43
Assessoria Técnica (projeto + acompanhamento obra)	30	hs	19,82	594,60
Total				40.079,41

Fonte: SINAPI (junho, 2011); DEINFRA (maio, 2011)

b) volume de recursos necessários para a produção de lote urbanizado

Para o cálculo do custo de produção de um lote urbanizado (terra nua + infraestrutura) foi tomado como base a fração ideal de lote de interesse social

definida pelo projeto de lei que institui a Lei de Parcelamento do Solo Municipal, ou seja, um lote de 10mx25m, ou 250,0m². Os valores dos custos unitários utilizados para o cálculo foram obtidos do Departamento Estadual de Infraestrutura – DEINFRA e da Prefeitura Municipal de Lontras.

Para o cálculo do valor do m² da terra nua foi realizada a média ponderada entre o valor venal (referência para o cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e o valor praticado pelo mercado dos imóveis no Município. No cálculo foi tomado como referência o valor venal médio de um terreno na área urbana e o valor médio de mercado de um terreno na mesma área, e adotado uma média destes dois valores, resultando em 60,0 R\$/m².

TABELA 09 – Custo de Produção de lotes urbanizados

Descrição	Quant.	Unid.	Preço Unitário (R\$)	Preço Total (R\$)
Valor terra nua	250,0	m ²	60,00	15.000,00
Topografia/locação	5	hs	19,22	96,10
Movimentação terra	50	m ³	17,45	872,50
Rede água	10	m	53,92	539,20
Rede energia/iluminação pública	10	m	124,65	1.246,50
Rede drenagem pluvial	10	m	51,96	519,60
Colocação meio fio	10	m	30,18	301,80
Total				18.575,70

Fonte: DEINFRA (Junho, 2010); Prefeitura Municipal de Lontras, 2010

c) volume de recursos necessários para promover a regularização fundiária

Para o cálculo do custo de regularização fundiária de um lote foi considerado as atividades necessárias para regularização, como levantamento topográfico, assessoria jurídica, assessoria técnica (engenharia e social), deslocamentos (já que o Fórum e o Cartório de Registro de Imóveis ficam no Município vizinho) e despesas de Cartório.

Os valores dos custos unitários utilizados para o cálculo foram obtidos nos órgãos ou entidades de classe, valores de referência de junho de 2010.

TABELA 10 – Custo de Regularização Fundiária (custo unitário)

Descrição	Quant.	Unid.	Preço Unitário (R\$)	Preço Total (R\$)
Levantamento topográfico	10	hs	19,22	192,20
Assessoria Jurídica	3	hs	15,00	45,00
Assessoria Técnica (engenharia + social)	6	hs	19,22	115,32
Deslocamentos (fórum; cartório)	3	Desl.	15,30	45,90
Despesas Cartório	1	taxas	68,00	68,00
Total				466,42

Fonte: AMAVI (Junho, 2010)

d) volume de recursos necessários para promover melhoria habitacional

As melhorias habitacionais necessárias no município são reformas de edificações em estado ruim de conservação, ampliação de edificações onde haja densidade excessiva ou implantação de unidade sanitária interna em domicílios que não a possuem.

- Implantação de unidade sanitária

Para implantação de unidade sanitária interna, tomamos como base o custo de produção do SINAPI, junho de 2011, para uma unidade sanitária, 1 pavimento, fundação baldrame, térrea, padrão de acabamento mínimo, área construída de 3,12 m²: Custo Unitário Total: **R\$ 1.443,88**. (Hum mil quatrocentos e quarenta e três reais e oitenta e oito centavos)

- Promoção de melhorias habitacionais

Para o atendimento das melhorias habitacionais, compreendidas por reformas e ampliações adotamos o valor médio de **R\$ 10.000,00** (Dez mil reais) por domicílio, considerando ser um valor justo praticado pelo mercado atualmente, para realizar os serviços necessários.

e) volume de recursos necessários para implantação de infraestrutura

Para o cálculo dos recursos necessários para a implantação de infraestrutura, tomamos como base os custos referidos na tabela SINAPI, junho de 2011, como segue:

- Implantação de Fossa Séptica + sumidouro (V=1.500l)

Implantação de fossa séptica individual (1,9x1,1m e H=1,4m) + sumidouro (D=1,4m e H=5,0m): Custo Unitário Total: **R\$ 2.176,06**, (Dois mil, cento e setenta e seis reais e seis centavos).

- Canalização interna água

O valor adotado para a instalação de canalização interna de água será de **R\$ 953,53**, (Novecentos e cinquenta e três reais e cinquenta e três centavos) por domicílio.

- Energia Elétrica

Para o caso dos domicílios que não possuem energia, o valor adotado por domicílio para a instalação será de **R\$ 2.776,82**, (Dois mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta e dois centavos) para os domicílios que tem rabicho o valor adotado para regularizar a entrada de energia será de **R\$ 836,25**, (Oitocentos e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos)

f) volume de recursos necessários para a urbanização dos Assentamentos Precários

1. Implantação de Unidades Habitacionais: R\$ 18.717.084,47
2. Produção de Lotes Urbanizados: R\$ 8.674.851,90
3. Implantação de Sistema de tratamento de esgoto: R\$ 400.395,04
4. Regularização Fundiária: R\$ 43.377,06
5. Implantação de Unidades Sanitárias: R\$ 18.770,44

Total de recursos para urbanização: 27.854.478,91

2.2.11.2. Volume total de recursos

Com base nos valores levantados, podemos estimar o volume total de recursos necessários para atendimento as necessidades habitacionais no Município, como podem ser observadas na tabela que segue:

TABELA 11 – Recursos Necessários para Atendimento às Necessidades Habitacionais

Programas		Número de domicílios	Custo Unitário (R\$)	Custo Total (R\$)
Urbanização de Assentamentos Precários				27.854.478,91
Implantação Infraestrutura	Sistema de Esgoto	429	2.176,06	933.529,74
	Canalização Água	5	953,53	4767,65
	Energia Elétrica (instalação)	1	2.776,82	2776,82
	Energia Elétrica (rabicho)	19	836,25	15888,75
Regularização Fundiária		1.037	466,42	483677,54
Melhoria Habitacional	Unidade Sanitária	33	1.443,88	47648,04
	Reforma/ampliação	267	10.000,00	2.670.000,00
Produção de Unidades Habitacionais	Produção Habitacional	96	40.079,41	3.847.623,30
	Lotes	96	18.575,70	1.783.267,20
Demanda Futura	Produção Habitacional	357	40.079,41	14.308.349,37
	Lotes	357	18.575,70	6.631.524,90
Total				58.583.532,22

Fonte: Equipe Técnica/AMAVI

2.2.12. OFERTA HABITACIONAL

Para um bom diagnóstico da situação habitacional do Município, além de conhecer a demanda por habitação (necessidades habitacionais), também é necessário conhecer as condições em que ocorre a oferta de habitação, e apontar que a oferta habitacional envolve tanto a produção de moradias quanto as condições de oferta e acesso à terra, incluindo a disponibilidade de infraestrutura urbana.

2.2.12.1. Disponibilidade de solo urbanizado

O Plano Diretor Participativo do Município de Lontras deverá incorporar à legislação municipal a figura das Áreas de Especial Interesse Social – AEIS, áreas do território municipal destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de habitação de interesse social – HIS, bem como à implantação de loteamentos de interesse social. Nestas AEIS, os lotes deverão possuir área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros).

Por esse motivo, não existe nenhuma AEIS delimitada no Município, o que neste momento, ainda não permite a urbanização com custo mais acessíveis à população de baixa renda.

Foram identificadas no Município, áreas vazias, públicas ou privadas, adequadas a habitação, e que poderiam ser transformadas em AEIS, para serem utilizadas para suprir as necessidades habitacionais do Município, nos bairros Riachuelo, Salto Pilão, Jardim Primavera e Vila Nova.

Cabe ressaltar ainda que o município de Lontras irá dispor de mecanismos legais para o uso social da propriedade urbana proporcionados pelo Estatuto da Cidade, que serão previstos no novo Plano Diretor Municipal para amenizar a situação dos lotes vagos ou subutilizados, como o IPTU progressivo e o direito de preempção.

2.2.12.2. Produção de Moradias

Estima-se que a produção de moradias no Município de Lontras se dará, por meio de:

- Recursos próprios do contribuinte;
- Financiamentos individuais, com órgãos ou empresas de crédito imobiliário;
- Apoio Financeiro do Município em conjunto com o Conselho Municipal da Habitação de Interesse Social, que atende aos casos urgentes demandados por contribuintes que não possuem condições financeiras;
- Programas Habitacionais, realizados em parcerias com órgãos estaduais e federais;
- Mutirão dos beneficiários para a produção habitacional;
- Apoio as empresas privadas por parte do Município para suprir a demanda habitacional, com auxílio na terraplanagem e implantação de infraestrutura dos lotes.
- Programa João de Barro para coleta de materiais de construção, com atribuição de pontuação para aquisição de benefícios tributários ou de serviços.

2.2.13. MARCOS REGULATÓRIOS INSTITUCIONAIS E LEGAIS

O diagnóstico do PLHIS deve levantar os marcos regulatórios institucionais e legais existentes e de competência dos três entes federativos, relativos à questão habitacional, relatando a sua eficácia e apontando as adequações necessárias à realidade existente. Apontar a necessidade ou não de elaboração de novas legislações na perspectiva do direito à cidade e da garantia do acesso à moradia digna especialmente para a população de baixa renda.

Trata-se de conhecer as normas que orientam e controlam o uso, a ocupação e a urbanização do solo, tais como: Plano Diretor, Lei de Zoneamento, legislação de ZEIS e as leis que disciplinam o parcelamento do solo. Também é necessário levantar os mecanismos de participação e controle social da política urbana e habitacional, identificando a existência e composição do Conselho e do Fundo Local de Habitação de Interesse Social, Conselho da Cidade ou seus assemelhados.

2.2.13.1. Legislação municipal relacionada à Habitação de Interesse Social (HIS)

- Plano Diretor Físico Territorial sancionado pela Lei 555 de 25 de Novembro de 1988 com o seguinte objetivo:

- I- estimular o uso adequado dos terrenos disciplinando sua forma;
- II - regular as edificações sobre os lotes urbanos;
- III- melhorar a qualidade de vida da população, mediante reestruturação adequada ao crescimento econômico e demográfico;
- IV- Incentivar em toda a zona urbana, os espaços necessários para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários básicos com maior eficácia social e maior eficiência econômica, para atender a população atual e futura;
- V- evitar o crescimento urbano desordenado e evitar os vazios urbanos, geradores de alto custo de urbanização;
- VI- assegurar e orientar, a ocupação efetiva e o adensamento populacional das ruas urbanizadas, assim como nas áreas priorizadas para

urbanização, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infra-instrutora;

VII- impedir a ocupação de locais inadequados, que coloquem em risco os recursos naturais e a segurança da população;

VIII- preservar e valorizar os recursos naturais, de forma a garantir o equilíbrio ambiental e paisagístico;

IX- Dimensionar as edificações em relação à escala humana;

X- compatibilizar os usos das edificações urbanas de forma a que não se prejudiquem;

XI- hierarquizar as vias urbanas, segundo sua destinação de uso.

- Código de Obras e Edificações aprovado pela **Lei 555 de 25 de Novembro de 1988**, integra o Plano Diretor Físico –Territorial de Lontras, no qual estabelece normas de Projeto e Construção em Geral. A referida lei versa em seu art. 13 que - Todas as obras de construção, acréscimo, modificação ou reforma a serem executados no município de Lontras serão precedidos das seguintes atos administrativos:

I – Aprovação do projeto;

II - licenciamento da Obra.

- Parcelamento do Solo instituído pela **Lei 555 de 25 de Novembro de 1988**, apregoando nos artigos:

Art.1º - o parcelamento do solo urbano do município de Lontras reger-se-á por esta lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal no 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 e pela Lei Estadual nº 6063 de 24 de Maio de 1982.;

Art. 5º - não será permitido o parcelamento do solo:

I- Em áreas onde as condições geológicas não aconselhem edificações;

II- Em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por lei;

III- Em terrenos com inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV- Em terrenos que tenham sido aterrados com material

nocivos a saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneadas, conforme dispõe o parágrafo deste artigo;

V- Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas.

Parágrafo Único – Nos casos previstos nos incisos IV e V deste artigo, o interessado deverá submeter a aprovação da prefeitura o projeto de saneamento da área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo CREA.

Art. 18 – as dimensões dos lotes permitidas nos parcelamentos são aquelas definidas no anexo 05, entretanto nenhum lote poderá ter medida inferior a 360 m² (trezentos e sessenta metro quadrados) e frente para a via de circulação de largura inferior a 15 m. (quinze metros)

Cabe mencionar que para atender o *interesse social*, tomou-se por base a fração ideal de lote definido pelo projeto de lei que institui a Lei de Parcelamento do Solo Municipal, ou seja, um lote de 10mx25m, ou 250,0 m².

Há também no município de Lontras, os **Conselhos Setoriais ou Gestores** como estão constituídos nos dias atuais, que foram criados somente com a Constituição Federal de 1988, passando a funcionar como instrumentos de gestão pública, diretamente vinculados ao poder executivo, embora não subordinados a ele.

Os Conselhos são espaços conquistados pelo trabalho e luta de quem acreditou na necessidade da *democracia participativa*, que dava inicio a novas mudanças nos rumos dos processo democrático no Brasil.¹

2.2.13.2. Áreas de Especial Interesse Social – AEIS

ZEIS: Delimitação de áreas vazias (públicas ou privadas) para produção de Habitações de Interesse Social (HIS) e delimitação de áreas

¹ PEDRINI, Dalila et al. **Controle Social de Políticas Públicas**. São Paulo: Paulus e Educat, 2007, p. 19.

ocupadas por assentamentos precários para promover a urbanização e a regularização fundiária.

No município de Lontras ainda não há legislação específica que estabelece as ZEIS e tampouco as AEIS, no entanto, nesta gestão está havendo a reformulação do **Plano Diretor**, e tal instrumento deve ser contemplado no feito deste.

2.2.13.3. Legislação municipal para a produção de HIS

Com relação à legislação municipal para a produção de Habitação de Interesse Social o município pautado nas legislações:

- Lei Orgânica do município;

Ar. 102- Nenhuma obra pública, salvo os casos de extrema urgência, devidamente justificadas, será realizado sem que conste:

- I) O respectivo projeto;
- II) O orçamento do seu custo;
- III) A indicação dos recursos financeiros, para o atendimento da respectiva despesa;
- IV) A viabilidade do empreendimento, sua conveniência e oportunidade, para o interesse público;
- V) Os prazos para o início e término.

- Código de Edificações, instituído pela **Lei 555 de 25 de Novembro de 1988**, parte integrante do Plano Diretor Físico-Teritorial, estabelece normas de projeto e construção em geral, do município de Lontras.

Art. 13 - Todas as obras de construção, acréscimo, modificação ou reforma a serem executados no município de Lontras serão precedidos das seguintes atos administrativos:

- I – Aprovação do projeto;
- II - licenciamento da Obra.

a) A aprovação e licenciamento da obra de que tratam os incisos I e II, poderão ser requeridos simultaneamente, devendo neste caso, os projetos estarem de acordo com as exigências deste código.

b) Incluem-se no disposto neste todas as obras do poder Público, tendo em seu exame preferência sobre quaisquer pedido.

Também esta respaldada pelo Código de Obras Municipal em seu Capítulo XII, onde trata das edificações de padrão especial e dos conjuntos habitacionais, conforme o que está capitulado em seu Art. 274:

O setor de Planejamento manterá projetos padronizados para edificações populares com área máxima de 60 (sessenta) metros quadrados, em madeira, com características especiais a seguir especificados:

I- Os atos administrativos previstos no artigo 13 serão dispensados;

II- Sendo o projeto adquirido pelo interessado no setor de Planejamento, automaticamente este lhe fornecerá os elementos previstos no artigo 14 desta lei.

III- Para apreciação do Projeto o interessado deverá tão somente cumprir os dispostos no parágrafo 2º do artigo 19, uma vez que os demais são integrantes do projeto padronizado;

IV- As obrigações referidas no artigo 22 passam a ser responsabilidade do setor de Planejamento cabendo ao proprietário, apenas autenticar as folhas do projeto.

Vale ressaltar que, o novo Plano Diretor do município que está em fase de elaboração, contempla as questões habitacionais, tendo em vista que atualmente os conjuntos habitacionais, por determinação legal, COHAB, Ministério das Cidades, Caixa Econômica e outras, prevêm entre outras coisas, que as moradias de interesse Social devam ser construídas em alvenaria.

2.2.13.4. Instrumentos Urbanísticos aplicados na política habitacional

Os Instrumentos atuais, tais como Plano Diretor, Código de Edificações e outros não prevêem tais mecanismos, mas que com a alteração da nova lei do Plano Diretor, os referidos instrumentos serão contemplados conforme prevê o Estatuto da Cidade para a finalidade de se cumprir a função social da propriedade urbana, bem como para inibir a retenção de solo urbano, conter sua valorização e reter parcela da sua valorização (IPTU progressivo, outorga onerosa, entre outros).

Merece ressaltar que são também instrumentos importantes para a aplicação na política habitacional:

1. Órgãos integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA - designados para atividades de fiscalização
2. Capitania dos Portos do Ministério da Marinha

2.2.13.5. Legislação de outros entes federativos aplicáveis ao município

Com relação à Lei de Parcelamento do Solo, segue-se a legislação estadual (Lei Estadual nº 6.063/1982) e federal (Lei nº 6.766/79, atualmente em revisão na Câmara Federal), que tratam da matéria e que precisam ser respeitadas pelo Município. De acordo com a Lei 6.766 são requisitos para o parcelamento do solo:

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetados (as), e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Quanto a Legislação Ambiental, a previsão de competência para tutela do meio ambiente definida pela Constituição é de que os três entes federativos sejam competentes pela sua guarda, ou seja, é definida a competência comum para essa atividade (**Constituição Federal, artigo 23, inciso VI**). A operacionalização dessa tutela ocorre geralmente por meio do licenciamento ambiental.

Referido procedimento, instituído como instrumento de gestão ambiental pela Lei de Política Nacional do Meio Ambiente (Lei Federal Nº 6.938/81), encontra-se disciplinado pela Resolução Nº 237/97 do Conselho

Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, que prevê a competência do órgão ambiental estadual para proceder ao licenciamento de situações cujo impacto tenha repercussão regional.

No caso dos empreendimentos habitacionais, além do licenciamento ambiental, operam-se ainda as autorizações ambientais em situações de intervenções mais pontuais, disciplinadas pelas Resoluções nº 302, 303 e 369 do CONAMA e os estudos de impacto ambiental em situações mais complexas, cujo tratamento normativo é dado, também, pela referida Resolução Nº 237.

Em todas as situações, a competência para licenciamentos cabe a órgãos estaduais, podendo ser delegada aos municípios ou a órgãos pertencentes a consórcios públicos. Além disso, compete ao Órgão Estadual (FATMA) autorizar supressões em vegetação nativa e intervenções em áreas de preservação permanente. Ainda sobre os licenciamentos ambientais, uma série de resoluções estaduais prescreve a forma de recebimento da documentação para análise e manifestação.

Com relação às áreas de preservação permanente, definidas pelo Código Florestal (Lei Federal nº 4.771/65) e Resoluções CONAMA 302, 303 e 369, faz-se necessário acrescentar as hipóteses que ensejam a autorização ambiental em intervenções urbanísticas para melhoria das condições de habitabilidade e salubridade nos assentamentos precários.

Neste sentido cabe-nos mencionar o que está capitulado no artigo 9º da Resolução 369/ 2006 do CONAMA, com referência ao Interesse Social:

Art 9º A intervenção ou supressão de vegetação em APP para a regularização fundiária sustentável de área urbana poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente, observado o disposto na Seção I desta Resolução, além dos seguintes requisitos e condições:

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

a)

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Lontras

g) comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores;

Assim sendo, pode-se dizer que as situações de “interesse social” poderiam ser caracterizados como aproveitamento de áreas de preservação permanente para programas de regularização fundiária e implantação de áreas de uso público.

2.2.13.6. Participação e controle social

A necessidade de participação popular nas decisões das gestões de governo teve início logo após a Segunda Guerra Mundial devido às atrocidades cometidas nos regimes totalitários e os horrores da guerra praticados contra a humanidade, situação que foi percebida pelos Estados Membros da recém-criada Organização das Nações Unidas – ONU.

Na opinião de Gavronski, “a participação popular é a soberania do povo em ação, sua expressão concreta; é o efetivo exercício do poder político pelo seu titular. Como tal, é inerente e indispensável à democracia contemporânea”.²

É através da participação popular que se exerce o controle social. No município de Lontras este processo, acontece como nos demais municípios do Brasil, está fundamentado na carta Magna da CRFB em seu Art.204,II, apregoa que: ações na área das Assistência Social terão participação, por meio das organizações representativas, na formulação de políticas e no controle das ações em todos os níveis.

O município de Lontras formalizou sua adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, em 06 de Setembro de 2007.

Em cumprimento da Lei Federal nº 11.124/05, foi criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS e o Conselho Gestor do Fundo, através da Lei nº 1.697 de 18/12/07. (sancionado)

² Dicionário Direitos Humanos. Disponível em: <<http://www.esmpu.gov.br/dicionario/tiki-index.php>> Acesso em 21 de dez. 2009.

O FHIS será dirigido por um Conselho Gestor, cujos 08 membros representam, o poder público e a sociedade civil. Os membros atuais foram nomeados através da Portaria nº 432 de 07/06/11. A Presidência do Conselho Gestor do FHIS é exercida pelo representante da Secretaria Municipal de Planejamento.

São atribuições do Conselho Gestor do FHIS de Lontras:

I – estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei, a política e o plano municipal de habitação;

II – aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FHIS;

III – fixar critérios para a priorização de linhas de ações;

IV – deliberar sobre as contas do FHIS;

V – dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FHIS, nas matérias de sua competência;

VI – aprovar seu regimento interno.

Com relação a outros conselhos ligados a área da habitação, podemos citar o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial – NGPT, criado pela Lei nº 1.677, de 10 de julho de 2007, com natureza consultiva e deliberativa, e a finalidade de garantir os instrumentos necessários à efetivação do Plano Diretor Municipal e à promoção do desenvolvimento do território com vistas à melhoria da qualidade de vida e ao equilíbrio ambiental municipal.

O **Grupo Executivo de Saneamento Básico** –GES, criado pelo Decreto 120/2011, sancionado em 25 de Agosto de 2011, estabelece a Política Municipal de Saneamento Básico, as normas administrativas que tem por finalidade assegurar a proteção a saúde da população e a salubridade do meio ambiente urbano e rural, além de disciplinar o planejamento e a execução das ações, obras e serviços.

No art. 3º do referido Decreto esta capitulado:

Art. 3º Ao Grupo Executivo compete:

I) Acompanhar todas as Fases do Trabalho e decidir sobre as responsabilidades legais inerentes ao processo de elaboração do PMSB, aprovando tarefas, prazos, diretrizes e o resultado dos conteúdos dos trabalhos (homologando os produtos referentes a cada Fase);

II) Acompanhar e decidir sobre a elaboração do diagnóstico da situação do saneamento básico e de seus serviços no município;

III) Acompanhar e decidir sobre as avaliações dos estudos, projetos e planos existentes dos diferentes componentes do saneamento, bem como outros que tenha relação com o saneamento básico;

IV) Propor ações para implementação ou melhoria dos serviços de saneamento básico do ponto de vista técnico e institucional;

V) Colaborar e opinar no processo de construção do PMSB;

VI) Acompanhar o andamento dos trabalhos do ponto de vista da sua viabilidade técnica, operacional, financeira, social, ambiental e institucional, buscando promover a integração das ações de saneamento ambiental;

2.2.13.7. Planos Municipais

O Plano Diretor Físico Territorial, que se encontra sob a responsabilidade política e administrativa da Secretaria de Planejamento em parceria com a Secretaria de Desenvolvimento Humano e Assistência Social, com a assessoria da AMAVI, já se encontra em fase conclusiva e, contemplará os instrumentos jurídicos necessários e pertinentes a política municipal de habitação.

Outro Plano Municipal relacionado com a habitação que se encontra em fase de elaboração em Lontras, em paralelo com o PLHIS, é o Plano Municipal de Saneamento Básico, que surge com o objetivo de valorizar, proteger e realizar a gestão equilibrada dos recursos ambientais municipais, assegurando a sua harmonização com o desenvolvimento local e setorial.

O Plano Municipal de Saneamento Básico objetiva atender a princípios básicos estabelecidos pela Lei N. 11.445, de 05 de janeiro de 2007, os quais deverão ser discutidos e acordados com a sociedade.

Falando-se em discutir com a sociedade, no art.3º inciso IV da referida lei menciona o controle social na construção do plano;

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I -.....

IV - **controle social**: conjunto de mecanismos e procedimentos que garantem à sociedade informações, representações técnicas e participações nos processos de formulação de políticas, de planejamento e de avaliação relacionados aos serviços públicos de saneamento básico;

2.2.13.8. Condições Institucionais e Administrativas

As informações institucionais e administrativas possibilitam a identificação de ações necessárias para que os governos municipais tenham capacidade de planejamento, gestão e investimento no setor habitacional.

2.2.13.9. Órgãos Municipais responsáveis pela Gestão da Política Habitacional

No organograma da Prefeitura Municipal de Lontras não há atualmente um órgão exclusivamente dedicado à questão habitacional de interesse social. Isso faz com que o tema seja compartilhado principalmente entre as secretarias de Desenvolvimento Humano e Assistência Social e de Planejamento.

A Secretaria Municipal de Planejamento executa a gestão territorial municipal, ficando responsável pelo cumprimento das normas de ordenamento urbanístico e territorial, através da expedição de licenças e a fiscalização dos parcelamentos do solo e das edificações de qualquer natureza. É ainda responsável pela elaboração de projetos de edificações públicas, pavimentação de

ruas e de projetos de habitações de interesse social. Responsabiliza-se também pelo cadastro dos convênios de solicitação de recursos.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Assistência Social é quem faz o contato direto com a parcela da população que é alvo das iniciativas de interesse social, ou seja, os protagonistas do processo, entre elas a habitação, realizado em parceria com a Secretaria Municipal de Saúde, os cadastros, entrevistas e visitas in loco. Elabora projetos sociais e coordena entre outros, o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social. Compete também a esta Secretaria a tarefa de alimentar e manter o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico, que constitui valioso banco de dados com a finalidade de registrar as características da população assistida por quaisquer dos programas integrantes de políticas mitigatórias ou compensatórias da desigualdade social.

A Secretaria Municipal da Administração e a Secretaria da Fazenda são responsáveis pela realização de licitações, fiscalizações e a liberação dos recursos oriundos dos órgãos federais e estaduais para programas habitacionais.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural, Agricultura e Meio Ambiente disponibiliza informações e suporte na área rural para a preservação do meio ambiente, uso adequado de agrotóxicos e implantação de sistemas de tratamento de água e esgoto.

A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras apóiam as secretarias afins com a disponibilização de maquinário e mão de obra na implantação da infraestrutura dos programas habitacionais.

Conta-se ainda com o apoio da Secretaria da Educação, Cultura e Esporte e Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo...

2.2.13.10. Recursos Humanos e Equipamentos para a Gestão da Política Habitacional

Quanto à existência de recursos humanos tecnicamente qualificados e equipamentos para a gestão da política habitacional urbana, pode-se dizer, que o

município conta com um limitado quadro de recursos humanos, que além de suas funções pertinentes ao cargo, estão trabalhando na gestão da questão habitacional, não tendo até então nenhum profissional dedicado exclusivamente para a gestão da Política Habitacional no município. Os equipamentos existentes a disposição da equipe também são limitados.

Pode-se afirmar que é imprescindível a qualificação dos profissionais dentro do quadro efetivo do Município e se possível contratação de profissionais habilitados para gerir e executar a política habitacional.

Vale ressaltar a capacitação realizada nos meses de Fevereiro a maio de 2010– com o tema PLANOS LOCAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL- CURSO A DISTANCIA- EDA- PLHIS – que contou com um total de 64 horas atividades, o qual desencadeou o processo de construção do Plano Local de Habitação de Interesse Social no município de Lontras.

2.2.13.11. Capacidade Administrativa Municipal

A capacidade do Município de aplicação de recursos próprios para melhoria das condições habitacionais é limitada, assim como sua capacidade de endividamento. Por esse motivo o Município é extremamente dependente de recursos estaduais e federais para a produção habitacional.

O município de Lontras possui os seguintes atributos de capacidade administrativa, segundo o estudo “capacidades administrativas, déficit e efetividade na política habitacional”, realizado pelo CEM/CEBRAP:

- Capacidade Administrativa 1999: **Grupo 1 – Nenhuma capacidade administrativa;**
- Capacidade Administrativa 2004: **Grupo 2 – Apenas cadastro;**
- Programas Habitacionais implementados 2001-2004: **Grupo 1 – Nenhum programa habitacional implementado;**
- Programas Habitacionais implementados 2005: **Grupo 3 – Só construção de unidades ou construção de unidades + oferta de material de construção e/ou oferta de lotes.**
- % de receitas próprias e potencial de arrecadação 2002-2005:

- **Grupo 6 – Mais de 10% de Receitas Próprias no total de Receitas Próprias + Transferências Constitucionais e Potenciais de Arrecadação Alto.**

2.2.13.12. Sistema de Informações Municipal

O Município não possui um banco de dados próprio e estruturado ou levantamentos sistemáticos das condições das moradias. Os levantamentos

cadastrais são pontuais, realizados conforme as necessidades municipais.

Para a elaboração e construção do PLHIS, com a finalidade de fazer um levantamento mais preciso para a elaboração e construção do PLHIS, o município aplicou 2.774 questionários, os quais foram aplicados pelas agentes comunitárias de Saúde, observando 3 quesitos básicos:

- a) identificação da família;**
- b) informações da edificação;**
- c) infraestrutura existente.**

A tabulação dos dados foi realizada pela Secretaria de Desenvolvimento Humano e Assistência Social e a AMAVI elaborou o Sistema para que o município acessasse e pudesse, digitar e tabular as informações. O sistema gera por sua vez vários relatórios e gráficos que facilitam a análise das informações. Deve-se ressaltar que a AMAVI tem disponibilizado assessoria e suporte técnico para o município de Lontras desde o início do processo de elaboração do PLHIS.

Uma fonte de informação existente, confiável e utilizada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Assistência Social é o Programa Cadastro Único do Governo Federal, onde está cadastrada a população de baixa renda do Município e os potenciais beneficiários de programas sociais, como o Bolsa Família, o Benefício de Prestação Continuada e Proteção Social Básica.

2.2.13.13. Procedimentos Administrativos existentes para incentivar o Setor Habitacional

Com relação a procedimentos administrativos próprios para incentivar e facilitar o acesso das famílias de baixa renda ao setor habitacional, o Município de Lontras, trás alguns tipos de isenção de imposto ou taxas, conforme define a Lei Complementar nº 004, de 16 de outubro de 2002, que institui o Código Tributário do Município de Lontras:

Art. 204 - O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN não incide sobre:

[...]

VI – a construção de edificações residenciais de até 70,00m², construídas em regime de mutirão ou de casas populares constantes de programas mantidos ou subsidiados por órgãos oficiais.

Art. 239 - Ficam isentos do pagamento da taxa de expediente:

[...]

V - Os requerimentos de contribuintes relativos a edificações residenciais de até 70,00 m², se de alvenaria e 80,00 m² se de madeira, construídos em regime de mutirão ou casas populares enquadradas em programas habitacionais oficiais.

Art. 247 - Ficam isentos do pagamento da taxa de licença, os seguintes atos e atividades:

[...]

IV - As edificações residenciais de até 70,00 m², se de alvenaria e 80,00 m² se de madeira, construídas em regime de mutirão ou casas populares enquadradas em programas habitacionais oficiais.

2.2.14. PROGRAMAS E AÇÕES**2.2.14.1. Programas e ações realizadas**

Os principais programas habitacionais e ações já desenvolvidas no Município na área habitacional que merecem destaque são os seguintes:

a) O município de Lontras na década de 1990, mais precisamente no ano de 1995, iniciou o programa de Construção de conjuntos habitacional, **construindo 10 Habitações populares através do Fundo Rotativo Habitacional**, na localidade de Riachuelo com o objetivo de atender famílias de baixa renda. O fundo Rotativo foi instituído conforme a Lei nº 770/1992. Na ocasião, conforme **Termo de Compromisso datado no mês de Abril de 1995, assumido individualmente pelos mutuários e a Prefeitura de Lontras**, os promitentes compradores se comprometeram em pagar atendendo a segunda cláusula do termo de compromisso acima mencionado, o seguinte:

Pela cessão do imóvel constante do terreno acima descrito e do material também já mencionado no memorial descritivo, o promitente comprador, obriga-se a pagar a importância global de **R\$ 2000,00 (dois mil reais)** dividido em parcelas no valor de 20% do salário mínimo vigente.

1- O valor da prestação mensal será atualizada de acordo com a variação do salário mínimo.

2- O pagamento será feito direto ao Fundo Rotativo Habitacional, com vencimento das parcelas a cada dia 10 do mês subsequente.

b) Em 12 de Dezembro de 1995, o município de Lontras firmou convenio com a Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina, COHAB – conforme **CTF nº 021/1995, datado de 12 de Dezembro de 1995**, para a obtenção de financiamento para a construção de **10 Unidade habitacionais urbanas, as chamadas unidades isoladas urbanas**. O contrato de Financiamento contou com um Montante no Valor de R\$ 82.500,00, sendo que as construções atenderam 2 faixas de Financiamento. As 5 unidades da faixa I, seria no valor de R\$ 6.500,00 e as 5 unidades da faixa II e ao valor de

R\$10.000,00 para cada unidade, conforme o que foi estabelecido na cláusula primeira do referido Contrato.

c) Também nos anos de 1996, 1997 e 1998, o município efetuou a cessão de 5 terrenos na **localidade de Riachuelo**, para a construção de casas habitacionais a 5 famílias que entendiam ter condições de construir suas casas. Cada lote foi cedido pelo valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), cujos compromissos de pagamento seguem os itens 1 e 2 mencionados do termo de compromisso mensurado na letra a.

d) No ano de 2007 - o Município firmou parceria /convênio com a Caixa econômica para um Conjunto Habitacional, e a COHAB, para a **construção de 10 unidades habitacionais em forma de Mutirão, na localidade de Riachuelo**. As construções tinham o objetivo de **atender** servidores com renda líquida até R\$ 690,00 mês, ou seja, famílias que tinham direito adquirido de receber cesta básica da Prefeitura Municipal. O modelo padrão geral disponibilizado para a construção das residências, foi de 36 m².

e) Conforme Relatório 02 de Acompanhamento do Trabalho técnico Social, datado de 11/01/2008, algumas famílias que tinham dificuldade financeira de pagar seus aluguéis, passaram a ser as primeiras a habitarem algumas casas do Conjunto no ano de 2007. A conclusão de todas as habitações e a efetiva habitação de todos os beneficiários ocorreram durante o ano de 2008.

f) No ano de 2008, o município de Lontras firmou convênio com a Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina, COHAB- para a construção de **5 unidades isoladas rurais**, para 5 famílias que estavam inseridas no Programa Bolsa Família e, suas condições como trabalhador era de arrendatário ou trabalhador diarista do meio Rural. Segundo Relatório nº 02 de Acompanhamento do Trabalho técnico Social, datado de 05 de Dezembro de 2008, as unidades foram construídas em terrenos cedidos por parentes das referidas famílias.

g) Merece ser ressaltado que o Município também conta com o Programa de Micro- Bacia, fomentado pela EPAGRI (Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina SA), que tem como objetivo central *“promover o alívio à pobreza rural através de ações integradas que visam ao desenvolvimento econômico, ambiental e social do meio rural catarinense, de forma sustentável e com a efetiva participação dos atores envolvidos”*(EPAGRI, 2003).

2.2.14.2. Programas e ações em andamento

Atualmente o Programa na área habitacional em desenvolvimento no Município de Lontras é a Inserção do PAC-2, no eixo Habitação: Regularização Fundiária em áreas de Risco. Segundo a assessoria de Projetos o processo de regularização fundiária não deve permitir que um assentamento seja considerado precário, apenas porque um determinado numero de famílias é proprietário do seu imóvel, mas não está adequadamente regularizada a questão fundiária.

2.2.15. RECURSOS PARA FINANCIAMENTO**2.2.15.1. Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS**

O Município possui o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS, criado pela Lei nº 1.697/07, (alterada pela **Lei nº 1.919/2011** datada de 13 de Julho de 2011) tendo como foco central a democratização da gestão no âmbito da política habitacional e objetivando centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

O FHIS do Município de Lontras é constituído por:

I – dotações do Orçamento Geral do Estado ou Município, classificadas na função de habitação;

II – outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FHIS;

III – recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;

IV – contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;

V – receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FHIS; e

VI – outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

As aplicações dos recursos do FHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

I – aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;

II – produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;

III – urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;

IV – implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;

V – aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;

VI – recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

VII – outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho-Gestor do FHIS.

Será admitida ainda a aquisição de terrenos, vinculada à implantação de projetos habitacionais.

O FHIS será gerido pelo Conselho Gestor, que tem caráter deliberativo, e que promoverá 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.

Para aumentar a arrecadação do FHIS sugere-se a adoção das seguintes ações:

a) criação de norma legal estipulando que um percentual mínimo do orçamento municipal seja destinado ao FHIS;

b) regulamentação dos instrumentos urbanísticos que serão previstos no novo Plano Diretor, direcionando os valores arrecadados para o FHIS;

c) Que a arrecadação das parcelas das famílias beneficiadas sejam reaplicadas para efetivo funcionamento do fundo.

d) instituir programas de incentivo a doação de materiais de construção para a habitação de interesse social (Ex: Programa João de Barro).

2.2.15.2. Previsão Orçamentária Municipal para a Habitação

A previsão orçamentária do município para a área habitacional para o quadriênio 2010/2013, de acordo com Plano Plurianual – PPA é de R\$3.400.000,00 (Três milhões e quatrocentos mil reais) distribuído na seguinte

forma:

Tabela 12 – Previsão orçamentária para a Habitação

Ano	Valor orçado (R\$)
2010	850.000,00
2011	850.000,00
2012	850.000,00
2013	850.000,00
Total	3.400.000,00

Fonte: PPA do Município Habitação

De acordo com previsão orçamentária, os recursos orçados pelo município para serem aplicados em habitação de interesse social, poderá atender as demandas habitacional existente. Vale ressaltar que embora haja previsão orçamentária não existe disponibilidade em pecúnia no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para as ações propostas.

Frente a esta realidade, urge a necessita de o município firmar convênios com governo estadual e federal e parcerias com a iniciativa privada, para dar continuidade aos programas habitacionais necessários para atendimento da demanda da população.

2.2.15.3. Linhas de Atendimento e Programas Habitacionais disponíveis para financiamento

Atualmente, o Ministério das Cidades é o principal responsável por gerenciar os programas habitacionais relacionados diretamente à moradia, dos quais são oferecidos aos Municípios para que estes possam aderi-los, desde que atendam as condições específicas de elegibilidade e que preste a contrapartida financeira necessária.

Esses referidos programas são implementados considerando as necessidades habitacionais e as condições das moradias, que muitas vezes demandam a utilização de mais de um programa, buscando soluções tanto para as condições de habitabilidade quanto para ausência de moradias.

Dentre esses programas federais, que estão à disposição do cidadão para ajudá-lo a construir uma moradia digna, e que de modo geral visam melhorar a habitação da sociedade, oferecendo melhores condições de vida, destacam-se:

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

b) **Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários:** tem como objetivo apoiar Estados e Municípios nas intervenções necessárias à regularização fundiária, segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia ou em situações de risco, visando a sua permanência ou realocação, por intermédio da execução de ações integradas de habitação, saneamento ambiental e inclusão social.

c) **Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH:** Visa oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios. Esses subsídios são concedidos no momento em que o cidadão assina o contrato de crédito habitacional junto às instituições financeiras habilitadas a operar no programa.

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

d) **Carta de Crédito Individual:** é o programa que objetiva conceder financiamentos a pessoas físicas para fins de aquisição, construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, propiciando ainda a aquisição de cesta de material de construção ou a aquisição de lote urbanizado.

e) **Carta de Crédito Associativo:** tem por objetivo conceder financiamentos a pessoas físicas, associadas em grupos formados por condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, companhias de habitação (COHAB) ou empresas do setor da construção civil. Permitindo, inclusive, a produção de lote urbanizado, a construção de unidade habitacional ou a aquisição de unidade nova produzida no âmbito do próprio programa.

f) **Pró-moradia:** é o programa de atendimento habitacional através do poder público, que objetiva oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até R\$ 1.050,00 (um mil e cinquenta reais), por intermédio de financiamento a estados, municípios, distrito federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta; e

g) **Programa Crédito Solidário:** que tem como objetivo o financiamento habitacional a famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada.

h) **Programa Habitar Brasil (BID):** tem como objetivo incentivar a geração de renda e o desenvolvimento em assentamentos de risco ou favelas para melhorar as condições habitacionais. São promovidas, por exemplo, as seguintes ações: construção de novas moradias, implantação de infraestrutura urbana e

saneamento básico, e recuperadas áreas ambientalmente degradadas.

i) **Operações coletivas (OpC)** Este programa é realizado com recursos do FGTS e formalizado mediante parceria com Entidade Organizadora para a concessão de financiamento ao beneficiário final da Construção de Unidade Habitacional, aquisição de terreno e construção, aquisição de material de construção para construção/reforma/ampliação ou conclusão de unidade habitacional.

O referido Programa destina –se às pessoas físicas com renda mensal familiar bruta* de R\$ 200,00 até R\$ 900,00, organizadas sob a forma coletiva por uma Entidade Organizadora.

ESTRAGÉGIAS DE AÇÃO:

Plano Local de Habitação de Interesse Social -PLHIS

Neste último capítulo será mensurado as metas, as ações, os princípios e as diretrizes orientadoras, os indicadores institucionais, os recursos e fontes financiadores, bem como o processo de monitoramento, a avaliação e a periodicidade de revisão do Plano-PLHIS.

Capítulo -3

3.1. INTRODUÇÃO

Esta última etapa do plano versará acerca das metas, das ações, dos recursos financeiros e acompanhamento, (Monitoramento), que deverão ser implementadas para que se possa realizar ações a curto, médio e longo prazo, conforme período mensurado para as metas de adequação e urbanização.

Entretanto, programar o PLHIS com uma perspectiva estratégica significa identificar os aspectos que, dentro da complexidade da problemática habitacional, sejam considerados cruciais. Neste sentido, é preciso cogitar a implementação das estratégias ao longo do tempo, para que este Plano assuma o papel de um instrumento efetivo de planejamento habitacional, articulado ao planejamento territorial, ambiental, de saneamento, entre outros.

Com a finalidade de fortalecer esta articulação e uma abordagem transversal, do desenvolvimento urbano enfocando a questão habitacional, assumem como referências conceituais importantes, os planos e programas previstos ou implementados no município.

De outro modo, o caráter democrático e participativo do Plano requer que sua construção se dê de forma pactuada. Assim, o processo adotado deve facilitar a construção de acordos, permitindo o ajuste das expectativas dos distintos agentes. Neste contexto deve-se integrar também as distintas visões, propondo-se a utilização de instrumentos de planejamento estratégico.

Propõe-se ainda que as metas estabelecidas pelo PLHIS assumam um caráter temporal, ou seja, sua implementação deve ser escalonada, monitorada e periodicamente avaliada. Ação que só será efetivada se houver a projeção de um sistema local de gestão do PLHIS – incluindo um sistema de propagação e informações.

Deve-se ressaltar que a partir da realidade que se encontra o quadro financeiro do setor habitacional na Prefeitura Municipal Lontras, bem como dos recursos materiais e humanos, deve-se apontar para a necessidade de reorganização dos recursos das ordens acima mencionadas, a fim de cumprir com a efetivação deste Plano.

3.2- PRINCÍPIOS E DIRETRIZES ORIENTADORAS

Para a definição dos princípios e diretrizes orientadoras foram consideradas como base a Constituição Federal, o Estatuto das Cidades, as Resoluções da Conferência Nacional e do Conselho das Cidades, as diretrizes da Política Nacional de Habitação, da Secretaria Nacional de Habitação, do Ministério das Cidades, o Plano Nacional de Habitação a Constituição Estadual, a Lei Orgânica Municipal, e as resoluções das Conferências Municipais de Habitação.

A **lei Maior de 1988**, em seu artigo 6º não capitulava a moradia como Direito Social; mas a Emenda Constitucional nº 26 de 14 de Fevereiro de 2000, alterou a Artigo 6º da Lei Maior (Carta Magna) inserindo no seu texto, a moradia como Direito Social.

Posteriormente, definiu-se com a **Lei nº 11.124**, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, o conceito de moradia digna, como sendo aquela provida de redes de infraestrutura (transporte coletivo, água, esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, pavimentação, telefone); acesso a equipamentos de educação, saúde, segurança, cultura e lazer; instalações sanitárias adequadas; condições mínimas de conforto e habitabilidade; utilização por uma única família (a menos de outra opção voluntária); e dispondo de, pelo menos, um dormitório permanente para cada dois moradores adultos.

Tal conceito serve de diretriz tanto para a produção de novas unidades habitacionais de interesse social, como também para a urbanização, regularização e melhorias do estoque de moradias precárias, em favelas, loteamentos irregulares de moradores de baixa renda e áreas centrais degradadas no Município.

Foram adotados os **seguintes princípios** no processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS de Lontras:

I) compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;

- II) moradia digna como direito e vetor de inclusão social;
- III) democratização, descentralização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios;
- IV) função social da propriedade urbana visando a garantir atuação direcionada a coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;
- V) Envolvimento ativo dos gestores municipais na coordenação do processo de elaboração do plano, na execução das suas etapas metodológicas e na sua implementação e monitoramento permanente;
- VI) Comunicação permanente e ampla do processo de elaboração do plano.

As **diretrizes** adotadas para a elaboração do PLHIS no município de Lontras foram as seguintes:

- I) prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito federal, estadual e municipal;
- II) utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura, não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana, seguindo as deliberações do Plano Diretor Municipal;
- III) utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- IV) sustentabilidade econômica, ambiental, financeira e social dos programas e projetos implementados;
- V) implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia;
- VI) incentivo à pesquisa e incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional;
- VII) adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;
- VIII) estabelecer mecanismos de quotas para famílias chefiadas por idosos, por mulheres e que incluam no seu círculo familiar deficientes, dentre o grupo identificado como o de menor renda.

IX) fortalecer a capacidade técnica e institucional dos agentes públicos e privados nas áreas de planejamento, serviços urbanos, gestão territorial e política habitacional;

X) Aperfeiçoar e consolidar os instrumentos e mecanismos para a implementação da política habitacional; e

XI) Garantir a rotatividade dos recursos empregados na política habitacional para o Fundo Municipal de Habitação, através da contribuição dos beneficiados.

3.3. OBJETIVOS, METAS E INDICADORES

A efetiva implantação do PLHIS depende da definição dos objetivos e de metas claras. Os **objetivos** são os resultados mais importantes que se pretende atingir com a implantação do Plano. As **metas** são os resultados intermediários que contribuem para alcançar os objetivos. Os **indicadores** são as estatísticas que fornecem informações sobre as tendências na evolução do plano, permitindo avaliar se os objetivos e metas serão alcançados no período estipulado.

Os objetivos, metas e indicadores propostos para o PLHIS de Lontras são de três tipos, que na seqüência serão melhor detalhados:

- normativos;
- institucionais;
- provisão, adequação e urbanização.

3.3.1. Objetivos, Metas e Indicadores Normativos

As METAS Normativas servirão de base para o orçamento das ações relacionadas à política habitacional, a ser contemplado no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei de Orçamento Municipal. Com relação a lei que Institui o Plano Diretor Participativo é uma das molas propulsoras, com relação as edificações, conjuntos habitacionais e parcelamento do solo. A aprovação desta lei é uma meta imprescindível para a política habitacional do município.

Outro instrumento jurídico indispensável à política habitacional é o Plano Municipal de Saneamento Básico – PMSB, que além de normatizar as ações referentes a rede e estação de tratamento de esgoto, este vai além disso; é também um projeto preventivo para à saúde dos habitantes.

Deve-se ressaltar que a meta fundamental para a implementação do PLHIS é a efetivação organizacional da Estrutura logística e recursos humanos, a fim de realizar conforme a previsão temporal, as ações previstas para cada etapa do referido Plano. Por fim, como a habitação é um direito social dos cidadãos é

fundamental que o município estabeleça normas precisas com relação à regulamentação de Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS.

Quadro 01 - Quadro Resumo dos Objetivos, Metas e Indicadores Normativos

Objetivos	Metas	Indicadores
Implantar o Plano Diretor Participativo	Aprovar a lei que institui o Plano Diretor Participativo de Lontras até o final do ano de 2011 e sancionada até o início do ano de 2012	Lei aprovada até o final do ano de 2011 e sancionada até o início do ano de 2012
	Aprovar/rever e sancionar as leis complementares ao Plano Diretor (Código de Edificações e Obras, Código de Posturas, Lei de Parcelamento do Solo) até o final do ano de 2012	Leis aprovadas e sancionadas até o final do ano de 2012
Implantar o Plano Municipal de Saneamento Básico – PMSB	Aprovar o PMSB através de lei até o final do ano de 2011	Lei aprovada e sancionada até o final do ano de 2011
	Elaborar o projeto da rede e estação de tratamento de esgoto de Lontras até o final do ano de 2012	Projeto elaborado até o final do ano de 2012
	Iniciar a implementação da estrutura básica, com recursos humanos e financeiros, para o acompanhamento do referido Plano, até final de 2013	Início da implementação da Estrutura Básica até final de 2013
Elaborar e aprovar o PLHIS, com o intuito de atender o déficit habitacional municipal	Aprovar e encaminhar o PLHIS Simplificado, ao Ministério das Cidades-MC, até a primeira quinzena de dezembro de 2011, sendo que o PLHIS completo ficará arquivado na Secretaria Municipal de Planejamento	Plano aprovado e com protocolo de entrega ao MC até a primeira quinzena de dezembro de 2011
Elaboração de Lei que regulamenta as Zonas de Especial Interesse Social -ZEIS	Aprovar as leis de regulamentação das ZEIS, até o final de 2012	Leis aprovadas até o final de 2012

3.3.2 Objetivos, Metas e Indicadores Institucionais

Partindo do ponto de vista institucional, entende-se que durante a vigência do PLHIS, possa se consolidar no município um Sistema que contemple a Política Municipal da Habitação, articulada com as demais políticas setoriais do município e com a parceria dos recursos do Governo Estadual e Federal. Assim, vislumbra-se que de forma progressiva seja consolidado um modelo institucional para a habitação, semelhante ao adotado em alguns municípios da federação.

Nesta perspectiva, a meta institucional mais importante para Lontras é a efetivação de um órgão municipal que possa gerir a Política Habitacional. Não menos importantes são os órgãos de controle social, ou seja, o Conselho Municipal de Habitação, bem como o efetivo funcionamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS, para onde devem ser canalizados os recursos destinados à habitação.

Ainda referindo-se a meta esta deve servir de base para o orçamento das ações relacionadas à política habitacional, a ser contemplado no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei de Orçamento Municipal.

Finalmente, é de fundamental importância que o município programe o mais breve possível o sistema de dados na área da habitação, a fim de que se possa tomar conhecimento da realidade da população com prioridade de atendimento.

**Quadro 02- Quadro Resumo dos Objetivos, Metas e Indicadores
Institucionais**

Objetivos	Metas	Indicadores
Consolidar um Órgão Municipal para gerir a Política Habitacional	Criar um Departamento Municipal de Habitação vinculado a uma Secretaria até dezembro do ano de 2012	Lei que institui o Departamento Municipal aprovada
	Equipar com recursos físicos, humanos e tecnológicos o Departamento Municipal de Habitação até dezembro do ano de 2012	Espaço estruturado e profissionais contratados até dezembro do ano de 2012
	Capacitar os técnicos municipais, conselheiros e demais servidores diretamente ligados ao Departamento Municipal de Habitação	Capacitação contínua dos técnicos municipais, conselheiros e demais servidores
Criar a estrutura operacional para o Banco de Dados Municipal	Indicar qual a Secretaria Municipal responsável pelo Departamento de Habitação para hospedar os dados e manter a disposição logística	Banco de Dados disponível para pesquisa das demandas administrativas até dezembro do ano de 2012
	Início das ações de cadastramento das famílias que é o público alvo da habitação de interesse social, até dezembro do ano de 2012	Banco de Dados disponível para pesquisa das demandas administrativas até dezembro do ano de 2012.
Elaborar e aprovar o PLHIS, com o intuito de atender o déficit habitacional municipal	Aprovar e encaminhar o PLHIS Simplificado, ao Ministério das Cidades-MC, até a primeira quinzena de dezembro de 2011, sendo que o PLHIS completo ficará arquivado na Secretaria Municipal de Planejamento	Plano aprovado e com protocolo de entrega ao MC até a primeira quinzena de dezembro de 2011

3.3.3. Objetivos, Metas e Indicadores de Provisão, adequação e urbanização.

Como já se descreveu em etapas anteriores, os objetivos são resultados que se pretende atingir dentro de seu marco temporal, com a implementação das ações previstas no PLHIS, a partir de diretrizes previamente elaboradas.

Pode-se afirmar que a principal meta da Administração Municipal, é a de eliminar o déficit habitacional municipal (qualitativo, quantitativo e a demanda futura). O Déficit Habitacional Quantitativo do Município de Lontras é de **527**, sendo **431** unidades em assentamentos precários, mais as **96** unidades fora dos assentamentos precários. A demanda futura prevista para o horizonte temporal de vigência do PLHIS é de **357** unidades, para as quais foram considerando, as famílias com renda média mensal de até 3 salários mínimos. Dentro desta realidade pode-se computar um total de **884 novas unidades habitacionais** a serem produzidas até **2026**.

Quanto ao déficit habitacional qualitativo do Município, temos uma somatória de **2.081 situações de inadequação**, destas com inadequação fundiária fora do assentamento precário, **1.037** unidades, sendo mais 93 unidades em assentamentos precários perfazendo um total de **1.130** unidades; **454** unidades com carência de infraestrutura fora de assentamento precário; **184** unidades com carência de infraestrutura em assentamento precário, totalizando **638** unidades; **267** unidades, com ampliação /reforma fora de assentamentos precários; **33** unidades com implantação de unidade sanitária fora de assentamentos e **13** unidades com implantação de unidade sanitária em assentamentos precários.

As metas aqui instituídas serão distribuídas pelo período de execução do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, sendo:

- 1º período de execução de 2013 a 2014;
- 2º período de execução de 2015 a 2018;
- 3º período de execução de 2019 a 2022;
- 4º e último período de execução de 2023 a 2026; como pode ser

observado no quadro resumo que segue:

Quadro 03 - Quadro Resumo dos Objetivos, Metas e Indicadores de Provisão, adequação e urbanização

Objetivos	Metas	Indicadores
Eliminar o Déficit Habitacional Quantitativo do Município até 2026 (que corresponde a 884 unidades demanda atual + demanda futura)	Produção de 100 unidades habitacionais até 2014, representando 11,3% do Déficit Quantitativo Total	50 unidades por ano
	Produção de 100 lotes urbanizados até 2014, representando 11,3% do Déficit Quantitativo Total	50 lotes urbanizados por ano
	Produção de 200 unidades habitacionais no período entre 2015 até 2018, representando 22,6% do Déficit Quantitativo Total	50 unidades por ano
	Produção de 200 lotes urbanizados no período entre 2015 até 2018, representando 22,6% do Déficit Quantitativo Total	50 lotes urbanizados por ano
	Produção de 200 unidades habitacionais no período entre 2019 até 2022, representando 22,6% do Déficit Quantitativo Total	50 unidades por ano
	Produção de 200 lotes urbanizados no período entre 2019 até 2022, representando 22,6% do Déficit Quantitativo Total	50 lotes urbanizados por ano
	Produção de 384 unidades habitacionais no período entre 2023 até 2026, representando 43,5% do Déficit Quantitativo Total	96 unidades por ano
	Produção de 384 lotes urbanizados no período entre 2023 até 2026, representando 43,5% do Déficit Quantitativo Total	96 lotes urbanizados por ano
Eliminar o Déficit Habitacional Qualitativo do Município até 2026 (que corresponde a 2.081 situações de inadequação)	Intermediar 350 regularizações fundiárias no período entre 2015 e 2018	175 regularizações fundiárias a cada dois anos
	Intermediar 350 regularizações fundiárias no período entre 2019 e 2022	175 regularizações fundiárias a cada dois anos
	Intermediar 430 regularizações fundiárias no período entre 2023 e 2026	215 regularizações fundiárias a cada dois anos
	Implantar infraestrutura em 200 unidades habitacionais até 2014	100 unidades com infraestrutura implantada por ano
	Implantar infraestrutura em 438 unidades habitacionais no período entre 2015 a 2018	110 unidades com infraestrutura implantada por ano
	Promover melhorias habitacionais em 150 unidades habitacionais no período entre 2019 a 2022	38 unidades com melhorias por ano
	Promover melhorias habitacionais em 117 unidades habitacionais no período de entre 2023 e 2026	30 unidades com melhorias por ano
	Promover a implantação de 46 unidades sanitárias até 2014	23 unidades sanitárias implantadas por ano

3.4- LINHAS PROGRAMÁTICAS

As Linhas Programáticas são um conjunto de ações, orçamentárias e não-orçamentárias, necessárias para enfrentar os problemas habitacionais identificados no Município, solucioná-los ou enfrentar suas causas.

Assim como nos objetivos e metas propostos para o PLHIS de Lontras, as Linhas Programáticas adotadas serão de três tipos:

- normativas (abrangendo os programas destinados a reformular as leis municipais que impactam nas ações do setor habitacional);
- institucionais (congrega os programas que têm por objetivo fortalecer e modernizar a administração pública para a gestão e implantação dos projetos e ações previstos no PLHIS);
- provisão, adequação e urbanização (é a linha programática que reúne os programas que prevêem a intervenção da administração pública na produção de novas moradias e na melhoria, física ou normativa, daquelas que se encontram em situação inadequada).

3.4.1. Linhas Programáticas Normativas

Para fazer frente aos problemas habitacionais no município é necessário rever e complementar algumas situações no quadro normativo vigente. No diagnóstico registramos que há alguma legislação municipal que necessita de complementação.

Neste sentido, propomos a implementação das seguintes ações para a gestão da política habitacional de Lontras:

- **Plano Diretor Participativo;**
- **Criar leis que regulamente as Zonas Especiais de Interesse Social –ZEIS;**
- **Código de Obras e Edificações;**
- **Lei Municipal de Parcelamento do Solo;**
- **Revisar a regulamentação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;**
- **Plano de Saneamento Básico Municipal.**

3.4.2. Linhas Programáticas Institucionais

A Linha Programática e de Atendimento Desenvolvimento Institucional – LPA 4 objetiva promover ações estratégicas para o desenvolvimento institucional dos componentes do Sistema Nacional de Habitação para exercer suas atribuições com autonomia técnica, administrativa e de gestão na formulação, implementação, monitoramento, avaliação e revisão da política, planos, programas e projetos habitacionais.

Desta linha programática iremos adotar no Município de Lontras o **Programa de Desenvolvimento Institucional – P 4**. A seguir, serão apresentados os principais elementos que caracterizam este programa:

Objetivo: desenvolver as capacidades dos agentes estratégicos ligados a Política Habitacional para que possam alcançar autonomia técnica, administrativa e de gestão. Só assim o conjunto dos agentes poderá assegurar o alcance das metas qualitativas e quantitativas, físicas e financeiras, estabelecidas pelo PLHIS na superação do déficit e da demanda habitacional.

Agentes Envolvidos: Ministério das Cidades (Agente Coordenador), Caixa Econômica Federal (Agente Operador e Financeiro), Governos Estadual e Municipal (Agente Promotor).

Público Alvo: gestores municipais, conselheiros, entidades da sociedade civil (Privada), organizações e instituições públicas não estatais de trabalhadores ou moradores voltadas à promoção habitacional para população de baixa renda.

Fonte de Recursos: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, Fundo Estadual de Habitação – FEH, Fundo Municipal de Habitação – FHIS.

Dentro deste Programa propomos a implementação dos seguintes Projetos e Ações Prioritárias para o Município de Lontras:

a) Projeto de Organização Institucional, com ações de:

- Estruturar o DEPARTAMENTO OU SECRETARIA municipal de Habitação;
- Disponibilizar recursos físicos e humanos específicos para a gestão da Política Habitacional.

b) Programa de Atualização Cadastral Socioeconômica, com ações de:

- Disponibilizar estrutura informatizada para o Banco de Dados;
- Consolidar recursos humanos efetivos para gerenciar o sistema.

c) Programa de Capacitação Profissional, com ações de:

- Plano de Capacitação permanente para gestores municipais, agentes públicos, funcionários municipais efetivos, conselheiros, entidades da sociedade civil (Privada), organizações e instituições públicas não estatais de trabalhadores ou moradores voltadas à promoção habitacional;
- Elaboração de Projeto com Cronograma de atividades de formação e ou capacitação.

3.4.3. Linhas Programáticas de Provisão, Adequação e Urbanização

Dos Programas e ações de Provisão, Adequação e Urbanização previstas no PLANHAB, serão adotados para o Município de LONTRAS os que se agrupam nas seguintes Linhas Programáticas (LPA):

- Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais – LPA 1;
- Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional – LPA 2;
- Produção da Habitação – LPA 3.

3.4.3.1. Linha Programática e de Atendimento Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais – LPA 1

A Linha Programática de Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais abrange programas e sub-programas que se destinam ao atendimento das necessidades existentes no universo dos assentamentos precários e irregulares, compreendendo a abertura e/ou consolidação do sistema viário, implantação de infraestrutura completa, parcelamento do solo (quando necessário), viabilização da regularização fundiária, execução de obras de consolidação geotécnica, construção de *equipamentos sociais* (quando necessária) e a promoção de melhorias habitacionais nas áreas objeto de intervenção.

Desta linha programática iremos adotar no Município de Lontras o **Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários Urbanos – P1A**. O objetivo deste programa é promover a regularização fundiária de assentamentos precários, baseado na seguinte definição do PLANHAB: *“regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária”*.

Para concretizar a regularização fundiária dos assentamentos precários existentes no Município, propomos adotar o **Sub-programa para Regularização Urbanística de Assentamentos Precários Urbanos – SP1 A1**, articulado com os trabalhos de assistência técnica, jurídica e social.

A seguir, serão apresentados os principais elementos que caracterizam o Subprograma para Regularização Urbanística de Assentamentos Precários Urbanos- **SP1 A1**.

Objetivo: promover a regularização urbanística dos assentamentos precários existentes, promovendo sua integração física ao conjunto da cidade e melhorando os aspectos das condições habitacionais através de: (I) implantação, quando possível e necessária, de equipamentos comunitários básicos, em especial de lazer, saúde e educação; (II) implantação de infraestrutura básica, articuladas com melhorias no sistema viário e de espaços públicos; (III) melhoria das edificações existentes; (IV) eliminação de riscos e a proteção e recuperação do meio ambiente.

Agentes Envolvidos: Ministério das Cidades (Agente Coordenador), Caixa Econômica Federal (Agente Operador e Financeiro), Governo Municipal (Agente Promotor) e Cartório de registro civil e tabelionatos (Agente de apoio).

Público Alvo: população residente nas 06 áreas identificadas como assentamento precário no Município.

Fonte de Recursos: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, Fundo Municipal de Habitação Interesse Social – FHIS e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS.

Deve-se destacar que, sempre que possível, a implementação deste Sub-Programa deve garantir a permanência da comunidade em seu local de moradia, evitando-se a remoção. Esta apenas é admissível quando indispensável para garantir a urbanização do assentamento precário ou nas situações em que é inevitável para sanar ocupações em áreas de risco, de grave impacto ambiental e de necessidade de obras públicas, buscando opções de projeto que impliquem no menor número de remoções e remanejamentos.

3.4.3.2 - Linha Programática de atendimento Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional - LPA 2

Dentro desta linha programática serão adotados os seguintes programas/subprogramas:

Objetivo: O objetivo desta ação consiste em garantir a inclusão territorial, condições de habitabilidade e a segurança da posse aos moradores de assentamentos precários, localizados em terras públicas ou privadas, assim como ampliar a disponibilidade de glebas e terrenos desocupados para a produção habitacional através da regularização fundiária e urbanística.

Agentes Envolvidos: Ministério das Cidades (Agente Coordenador), Caixa Econômica Federal (Agente Operador e Financeiro), Governo Municipal (Agente Promotor) e Mutuário. (Agente beneficiário).

Público Alvo: população residente nas 06 áreas identificadas como assentamento precário no Município, as quais apresentam esta demanda.

Formas de financiamento: Repasse de recursos não-onerosos do FNHIS para Fundos Estaduais e Municipais destinados à elaboração e implementação de projetos de regularização jurídica em assentamentos precários, incluindo remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos na elaboração e implementação de projetos arquitetônicos de reforma e ampliação habitacional e de regularização fundiária em assentamentos informais;

Fontes de recursos: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; outros recursos do Orçamento Geral da União– OGU; Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; recursos habitacionais orçamentários dos governos estaduais; recursos habitacionais orçamentários dos governos municipais.

3.4.3.3-Linha Programática de atendimento a Produção da Habitação- LPA 3

Dentro desta linha programática serão adotados os seguintes programas/subprogramas:

Objetivo: O objetivo desta ação é viabilizar a promoção pública de unidades habitacionais urbanas para os membros dos identificados nos grupos de demandas e critérios estabelecidos para a população de baixa renda.

Agentes Envolvidos: Ministério das Cidades – Agente Gestor; Caixa Econômica Federal (CEF) – Agente Operador e Financeiro; Instituições Financeiras Públicas ou Privadas – Agente Financeiro; Governos Estaduais e Municipais; Órgãos Estaduais e Órgãos Municipais das Administrações Públicas Diretas Responsáveis pelas Políticas Habitacionais – Agentes Promotores.

Público Alvo: população residente nas 06 áreas identificadas como assentamento precário no Município, as quais apresentam esta demanda.

Formas de financiamento: Repasse de recursos não-onerosos do FNHIS para Fundos estaduais e municipais destinados à produção de empreendimentos habitacionais com unidades prontas para os Grupos da demanda; Subsídios parciais com recursos não-onerosos do FNHIS ou de descontos do FGTS para o Grupo de Atendimento 2 adquirir unidades habitacionais promovidas pelo poder público; Crédito com recursos onerosos do FGTS para o Grupo de Atendimento 2 adquirir unidades habitacionais prontas promovidas pelo poder público.

Fontes de recursos: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS ; Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; recursos habitacionais orçamentários dos governos estaduais e municipais;

Serão adotadas como critérios para priorizar o atendimento das necessidades habitacionais para as **Linhas Programáticas de Provisão, Adequação e Urbanização:**

- Situações de insalubridade e de risco;
- Ocupação em áreas de proteção ambiental;
- Tempo de existência do assentamento;
- Relação custo-benefício, considerando-se o custo da intervenção em relação ao número de famílias diretamente e indiretamente beneficiadas (assentamento, entorno e cidade);
- Nível de organização comunitária;
- Existência de fatores facilitadores da regularização fundiária;
- Imposições jurídicas (existência de ações populares e/ou ações de reintegração de posse, existência de Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público - TACs).

Serão adotados como demandas prioritárias os seguintes grupos de atendimento:

- famílias chefiadas por idosos, por mulheres e que incluam no seu círculo familiar deficientes ou pessoas com doenças crônicas;
- famílias de baixa renda (renda familiar mensal de 0 a 3 salários mínimos e que atendam os critérios do CADUNICO);
- famílias com maior número de integrantes;
- famílias que pagam aluguel, desde que não possuam imóvel em local diverso da alugada;
- famílias que não possuam outro imóvel.

Na escolha dos critérios de priorização e dos grupos de atendimento deverá ser levado em consideração às características de cada Programa.

Estas Linhas Programáticas poderão ainda se articular com outros programas e ações tais como: contenção de novas invasões, eliminação e gerenciamento de situações de risco, manutenção e controle urbano e apoio à remoção temporária e indenização.

A síntese das Linhas Programáticas, Programas e Subprogramas Adotados, no Município de Lontras podem ser observados na tabela abaixo:

Quadro 04 - Quadro Síntese das Linhas Programáticas, Programas e Subprogramas

LINHAS PROGRAMÁTICAS, PROGRAMAS E SUBPROGRAMAS- PLANHAB		
Linhas de Ação	Programas	Sub-programas
LPA 1 – Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais	P 1A – Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários Urbanos	SP 1A1 – Sub-programa para Regularização Urbanística de Assentamentos Precários Urbanos SP 1A2 – Sub-programa para Regularização Jurídica de Assentamentos Precários Urbanos
	P 1B – Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Informais	
LPA 2 – Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional	P 2A – Programa de Autopromoção Habitacional Assistida	
	P 2B – Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica	
LPA 3 – Produção da Habitação	P 3A – Programa para Promoção de Novas Unidades Habitacionais Urbanas	SP 3A1 – Sub-programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas
		SP 3A2 – Sub-programa de apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas
		SP 3A3 – Sub-programa de apoio à Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas
	P 3B – Programa para Promoção de Unidades Habitacionais em Áreas Urbanas Centrais	SP 3B1 – Sub-programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais em Áreas Urbanas Centrais para Aquisição
	P 3C – Programa para Promoção de Loteamentos Urbanos com Oferta de Materiais de Construção e Assistência Técnica	
P 3D – Programa para Promoção Pública ou por Autogestão de Unidades Habitacionais Rurais		

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Lontras

	P 3E – Programa para aquisição de Unidades Habitacionais Existentes	
LPA 4 – Desenvolvimento Institucional	P 4 – Programa de Desenvolvimento Institucional	-
LPA 5 – Atendimento para Assistência Técnica	-	-

3.5. RECURSOS E FONTES DE FINANCIAMENTO

A disponibilidade de recursos financeiros para a implementação do PLHIS é fundamental para a concretização dos objetivos e metas propostos. Para que se possa obter recursos suficientes para implementar o Plano, são necessários: capacidade para tomada de financiamento, ampliação das possibilidades de captação de recursos financeiros e forma de gestão destes recursos.

As Linhas Programáticas Normativas e Institucionais não foram orçadas no Diagnóstico, por serem de valor irrisório diante do contexto habitacional encontrado no município, ficarão por conta do orçamento municipal.

As Linhas Programáticas de provisão, adequação e urbanização foram orçadas a partir do levantamento sobre os recursos necessários para atender a demanda habitacional do Município feito durante a Etapa 2 – Diagnóstico Habitacional. Especificamos a seguir os recursos necessários à consecução de cada programa:

Quadro 05 - Recursos Necessários para execução das Linhas Programáticas, Programas e Subprogramas

Linhas de Ação	Programas	N° Domicílios/custos							
		2012 a 2014		2015 a 2018		2019 a 2022		2023 a 2026	
		N°	custos	N°	custos	N°	custos	N°	custos
LPA - 1 – Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais	P1 A – Programa para <u>Regularização Fundiária</u> de Assentamentos Precários Urbanos - SP1 A1	-	6.963.619,72	-	6.963.619,72	-	6.963.619,72	-	6.963.619,75
LPA-2 – Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional	P 2A – Programa de Autopromoção Habitacional Assistida P 2B – Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica (regularização fundiária)			320	149.254,40			320	149.254,40
		152	299.792,84	302	657.170,12	-	-	-	-
		33	47.648,04	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	150	1.500.000,00	117	1.170.000,00

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Lontras

LPA 3 – Produção da Habitação	P 3A – Programa para Promoção de Novas Unidades Habitacionais	51	2.044.049,91	102	4.088.099,82	102	4.088.099,82	198	7.935.723,18
	- SP 3A1	51	947.360,70	102	1.894.721,40	102	1.894.721,40	198	3.677.988,60
	- SP 3A2 - SP 3A3								
	P 3C – Programa para Promoção de Loteamentos Urbanos com Oferta de Materiais de Construção e Assistência Técnica								
	P 3D – Programa para Promoção Pública ou por Autogestão de Unidades Habitacionais Rurais								
LPA 4 – Desenvolvimento Institucional	P4 – Programa de Desenvolvimento Institucional	-	-		-	-	-	-	-
Total			10.302.471,21		13.752.865,46		14.595,695, 34		19.932.500,21
Total Geral									58.583.532,22

Na tabela a seguir identificamos o valor estimado para consecução de cada linha programática e as fontes de financiamento que serão utilizadas:

Quadro 06 - Recursos Necessários e Fontes de Financiamento das Linhas Programáticas, Programas e Subprogramas

Linhas de Ação	Programas	Valor Total (R\$)	Fonte de Financiamento
LPA - 1 – Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais	P 1A – Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários Urbanos - SP1 A1 (subprograma)	27.854.478,91	FNHIS FMHIS FGTS
LPA – 2 – Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional;	P 2A – Programa de autopromoção Assistida; P 2B – Programa Para Oferta de Serviços de Assistência Técnica (Regularização Fundiária);	4.158.288,48	FMHIS OGU FGTS FMHIS
LPA – 3 – Produção da Habitação	P 3A – Programa para Promoção de Novas Unidades Habitacionais. - SP 3A1(subprograma); - SP 3A2(subprograma); - SP 3A3(subprograma); P 3C – Programa para Promoção de Loteamentos Urbanos com Oferta de materiais de Construção e Assistência Técnica; P 3D – Programa para Promoção Pública ou por Autogestão de Unidades Habitacionais Rurais;	26.570.764,83	FMHIS FGTS FMHIS
LPA 4 – Desenvolvimento Institucional	P 4 – Programa de Desenvolvimento Institucional	-	-

O cenário econômico apresentado totaliza investimentos em Lontras para as três esferas de Governo, sendo que a somatória engloba o período temporal de 2012 a 2026 distribuídos entre o déficit quantitativo e qualitativo.

Frente aos recursos previstos e fontes de financiamento para as linhas Programáticas 1, 2 e 3, nota-se que o município não apresenta condições de disponibilidade financeira para custear por conta própria os referido programas, pois Lontras é um município de pequeno porte e a sua arrecadação anual também é pequena para atender todas as políticas setoriais.

Por outro, os recursos das três esferas de governo apresentado aqui se adéqua as necessidades, mostrando que é possível combater os problemas habitacionais.

Entretanto, cabe ressaltar que os cenários trabalham com projeções que possivelmente sofrerão alterações. Também vale lembrar que estamos considerando um aumento bastante expressivo de investimentos em habitação por parte do Governo Municipal. Esse fato denota a necessidade de estratégias para aumentar a arrecadação Municipal

O volume de recursos necessários por período de implantação do PLHIS, por fonte de financiamento pode ser observado na tabela abaixo.

Quadro 07 - Volume de Recursos por Período

Fonte de Financiamento	Volume de Recursos por Período			
	2012 a 2014	2015 a 2018	2019 a 2022	2023 a 2026
Governo Federal e Estadual	10.152.471,21	13.352.865,46	14.195.695,34	19.532.500,21
Governo Municipal	150.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Total	10.302.471,21	13.752.865,46	14.595.695,34	19.932.500,21

3.6. MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO**3.6.1. Monitoramento e Avaliação do PLHIS**

A implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social requer o estabelecimento de indicadores de monitoramento e avaliação. O monitoramento é uma atividade gerencial contínua que se realiza durante o período de execução e operação dos programas e ações.

O sistema de monitoramento e avaliação do PLHIS tem como objetivo o acompanhamento dos resultados da política habitacional e o cumprimento das metas estabelecidas; a mensuração dos resultados e a análise do impacto da política habitacional na elevação da qualidade de vida das famílias beneficiárias e sociedade.

O Monitoramento e Avaliação do Plano de Habitação de Interesse Social do Município de Lontras serão realizados da seguinte forma:

- O Órgão Municipal responsável pelo monitoramento do PLHIS será o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- A frequência de monitoramento será anual com a emissão dos resultados da avaliação através de relatório de gestão e relatório de metas e objetivos do órgão executor;
- O meio de verificação adotado será a comparação entre os indicadores previstos para cada meta do PLHIS com o percentual de projetos e ações executados no período;
- O Órgão Municipal responsável pelo Gerenciamento do PLHIS fará a divulgação anual da sua avaliação à Comunidade;

3.6.2- Revisão do PLHIS

A revisão do PLHIS possibilita a correção ou complementação do Diagnóstico, assim como das metas e propostas do Plano.

O Plano Municipal de Habitação de Lontras, cujo horizonte temporal é de 15 anos (2011-2026), estabeleceu momentos de revisão no período de elaboração do Plano Plurianual – PPA, cuja ação acontece no primeiro ano de cada gestão de governo.

A cada elaboração do Plano Plurianual, o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social já deverá estar revisto.

Assim, prevê-se sua revisão pelo órgão gestor municipal nos anos de 2013, 2017, 2021 e 2026.

Nas revisões previstas para o PLHIS, a metodologia utilizada será:

A análise das metas programadas para produção do número de domicílios; análise dos dados informativos em diagnóstico referentes as Estratégias de Ação e por fim, das estratégias estabelecidas para o investimento nas três esferas de Governo, Federal, Estadual e Municipal.

Para o emprego desta metodologia, contar-se-á com a parceria e apoio do Conselho de Habitação de Interesse Social, conselhos setoriais, entidades privadas e com a participação dos mutuários.

4- REFERENCIAS

- 1-BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.
- 2- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Câmara dos Deputados, 1988.
- 3- Caderno: Metodologia Etapa I Plano Municipal de Habitação De Interesse Social - PMHIS- POA. Disponível no site: <http://www.pmhis-poa.com.br>
- 4- Caderno - Etapa 2 – Taquaras – Rio Grande do Sul - PMHIS- Disponível no site: <http://www.taquara.rs.gov.br/home/show_page.asp? >
- 5- Proposta Metodológica do PLHIS de Santa Salete – SP. Disponível no site: <
<http://www.inffoweb.com/salete/documentos.php>
- 6 - BRASIL. Ministério das Cidades. Guia de Adesão ao Sistema Nacional de Interesse Social – SNHIS. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.
- 7- Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Coordenação geral de Júnia Santa Rosa e Rosana Denaldi. Brasília: Ministério das Cidades. Primeira impressão: Maio de 2009.
- 8- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO/MINISTÉRIO DAS CIDADES. Déficit Habitacional no Brasil 2005. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2006.
- 9- Lei Municipal nº 555 /25/11/ 1988 – Lontras – dispõe sobre o Plano Diretor Básico territorial urbano e dá outras providências.
- 10- Lei de Parcelamento do Solo- nº 555 25/11/88 -Lontras
- 11- Ministérios das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Seminário de Capacitação para elaboração do PLHIS. Módulo III – Estratégias de Ação. Brasília, 2009.
- 12- Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Guia de Orientações para

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Lontras
Adesão dos Estados, Distrito Federal e Municípios ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS e ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS.
Brasília, Abril 2006.

13- Ministério das Cidades. Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Coordenação geral de Júnia Santa Rosa e Rosana Denaldi. Brasília, Primeira impressão: Maio de 2009.

14- Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica. Plano Nacional de Habitação – PlanHab. Consórcio contratado para elaboração da proposta técnica do PlanHab: Via Pública – LabHab-Fupam – Logos Engenharia. Brasília, 2008.

15- OLIVEIRA E. L.; GIVISIEZ, G. H. N. e RIOS-NETO, E. L. G. Demanda futura por moradias no Brasil 2008-2023: uma abordagem demográfica. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

Websites

<http://www.cidades.gov.br>

<http://www.amavi.org.br/sistemas/plhis/>

<http://www.ibge.gov.br>

<http://www.sc.gov.br>

<http://www.caixa.gov.br>

5- ANEXOS

6- GLOSSÁRIO DE SIGLAS

ACM- Agente Comunitária de Saúde
AEIS - Áreas de Especial Interesse Social
AMAVI - Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí
APRM - Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais
APP - Área de Preservação permanente
CEF - Caixa Econômica Federal
CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente
COHAB - Companhia da Habitação de Santa Catarina
CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CRFB - Constituição da República Federativa do Brasil
DEINFRA – Departamento Estadual de Infraestrutura
EPAGRI - Empresa de Pesquisa e Extensão Rural de Santa Catarina
FATMA – Fundação do Meio Ambiente
FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP - Fundação João Pinheiro
FMH - Fundo Municipal de Habitação
FMP - Fator Monetário Padrão
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
GES - Grupo Executivo de Saneamento Básico
HIS - Habitação de Interesse Social
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH - Índice de Desenvolvimento Humano
IDHM - Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
INOCOOP - Instituto de Orientação a Cooperativas Habitacionais
IPTU- Imposto Predial Territorial Urbano
MC- Ministério das Cidades
NGPT- Núcleo Gestor de Planejamento Territorial
OGU - Orçamento Geral da União
ONU - Organização das Nações Unidas
OP - Orçamento Participativo
PAC-2 - Programa de Aceleração do Crescimento
PLHIS - Plano Habitacional de Interesse Social
PMH - Plano Municipal de Habitação
PMSB- Plano Municipal de Saneamento Básico
PLANHAB- Plano Nacional de Habitação
PNUD - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPA - Plano Plurianual de Investimentos
PSH - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social

RFFSA - Rede Ferroviária Federal S.A.

SFH - Sistema Financeiro da Habitação

SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

SI NAPE – Sistema Nacional de Probabilidade e Estatística

SISH - Secretaria de Inclusão Social de Habitação

SNH - Sistema Nacional de Habitação

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

TAC - Termo de Ajustamento de Conduta

ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social