

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL  
DE LUÍS ALVES - PMHIS/LUÍS ALVES



**ETAPA 3 - PRODUTO 3**  
**ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**

**Janeiro 2011**

## SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO .....	3
2. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO .....	4
3. MATRIZ ESTRATÉGIAS DE AÇÃO .....	14
4. PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	16
4.1. Diretrizes gerais e específicas do Plano: .....	16
4.2. Objetivos do Plano.....	17
4.3. Ações do plano .....	19
4.4. Parâmetros para revisão continuada do plano: .....	23
4.5. Unidades de Planejamento Comunitário .....	25
4.5.1. Mapa Unidades de Planejamento Comunitário - UPC .....	26
5. MATRIZ ESTRATÉGIAS DE AÇÃO .....	27
6. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO .....	33
7. REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	34
8. MEMÓRIA DO PROCESSO PARTICIPATIVO .....	36
8.1. Reunião GT/GA para apresentação das Estratégias de Ação em 19/02/09 .....	36
8.2. Fotos da reunião GT/GA em 19/02/09 .....	37
8.3. Lista de presença da reunião GT/GA em 19/02/09 .....	38
8.4. Segunda Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves.....	39
8.4.1. Memória da 2ª Conferencia Municipal de Habitação .....	39
8.4.2. Convite para a 2ª Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves .....	42
8.4.3. Fotos da 2ª Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves .....	43
8.4.4. Lista de Presença da 2ª Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves.....	44
9. EQUIPE TÉCNICA .....	47
ANEXO I Síntese do documento Estratégias de Ação.....	138

## 1. APRESENTAÇÃO

O conteúdo deste documento – **ESTRATÉGIAS DE AÇÃO** é o Produto 3 do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves.

As Estratégias de Ação foram elaboradas a partir dos problemas verificados no DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, agrupados em três grandes áreas: Política de Moradia, Saneamento Ambiental e Riscos Socioambientais e Irregularidades Fundiárias.

Para o conjunto de problemas, foram estabelecidos diretrizes e objetivos e então, foram propostos **quatro grandes programas**: 1. Desenvolvimento Institucional para a Política Habitacional, Saneamento Ambiental, 2. Recuperação e Proteção das Áreas Ambientalmente Frágeis, 3. Regularização Fundiária, Urbanização e Qualificação Urbana, e 4. Produção Habitacional, Infraestrutura e Obras para a Moradia Digna..

Foram estabelecidas as respectivas ações, que resultaram em uma **Matriz de Estratégias de Ação**. O documento foi debatido pelo Grupo Técnico e, posteriormente, subsidiou a 2ª Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves.

Após o processo participativo, foi feito o detalhamento das **Estratégias de Ação** em forma de planilha, até o nível da estimativa de orçamento necessário para executá-las, sendo apontados ainda os indicadores e metas a serem buscados, os agentes promotores e as fontes de recurso, tendo como base os parâmetros do PLANHAB do Ministério das Cidades.

Fazem parte ainda deste documento os registros do processo participativo da terceira etapa do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves.

## 2. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

### PRELIMINARES

#### *A urbanização informal e o enfraquecimento institucional*

O município de Luís Alves apresenta uma condição territorial simultaneamente rural e urbana, com a convivência de usos e condições de infra-estrutura que frequentemente se situam entre o conceito de urbano, projetado na legislação federal, e a realidade da economia rural.

Por um lado, esta característica é a marca de um tipo de urbanização existente em pequenos municípios. Com o crescimento demográfico lento, essa urbanização não tem a mesma dinâmica das metrópoles e frequentemente, apresenta uma condição de irregularidade.

As irregularidades demonstram também que esse tipo de urbanização, menos dinâmico, é também mais complexo do que se imagina. A legislação é insuficiente para formalizar a realidade dos municípios com as características urbanas e rurais tão mescladas como em Luís Alves, o que resulta em uma situação que depende da ação integrada de formalização jurídica e urbanística.

Esta situação é acompanhada do enfraquecimento institucional, tanto na causa como na consequência. Por um lado, a prefeitura carece de fortalecimento institucional para fiscalizar e analisar os projetos e ações de urbanização que surgem da iniciativa privada, por outro, a falta de formalização destes processos resulta em loteamentos que contrariam a legislação federal, especialmente a Lei 6.766/79, em aspectos que poderiam fortalecer a administração municipal, como a doação de áreas públicas para instalação de equipamentos e sistema viário.

No contexto desse processo, o poder público é demandado para resolver problemas imediatos, de loteamentos que não foram feitos dentro dos padrões e hoje demandam reformas de infra-estrutura e acesso a serviços, enquanto futuros loteamentos continuam sendo constituídos nos mesmos moldes (irregulares), gerando uma demanda potencial que pode transformar a urbanização em um ciclo vicioso de irregularidade.

A principal irregularidade identificada, que abrange quase a totalidade do território urbano - de acordo com o perímetro urbano - do município, é a falta de projetos de loteamento. Assim, as vias são construídas sem respeitar as diretrizes previstas em lei, falta doação de áreas públicas e um padrão mínimo adequado para os lotes.

Também é frequente a existência de ocupações em áreas de risco, encostas de morro, margens de rio, áreas de proteção permanente, além de habitações precárias, falta de

infraestrutura e de segurança jurídica da posse. Estas áreas foram mapeadas no Diagnóstico Habitacional, sugerindo prioridades de ação em função do nível das carências.

O diagnóstico apontou, sobretudo, as carências institucionais que, se supridas, podem contribuir para cessar a formação de novas irregularidades sem prejudicar o crescimento e o desenvolvimento do município de Luís Alves.

#### *Direitos Sociais e Serviços Públicos*

As políticas públicas de saúde, educação assistência social e habitabilidade (infra-estrutura) e seus cadastros em larga medida não estão sintonizadas ou integrados entre si e com a ocupação territorial, dificultando a compreensão total dos problemas e sua relação com a localização.

Foram identificados focos de vulnerabilidade social, contrastantes com locais de estabilidade e boas condições, indicando a existência de uma urbanização desigual, com diferenças de qualidade na infra-estrutura urbana, ao longo do território.

#### *A síntese do diagnóstico*

O diagnóstico habitacional do município de Luís Alves – apresentado em toda sua extensão no Relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional* – deve ser resumido e organizado de modo a orientar o desenvolvimento do Plano Municipal a partir de alguns pontos principais. O método para eleição dos pontos principais deve viabilizar exposição de cada um deles na forma de uma sentença, em que o problema ou questão é apresentado de forma objetiva e direta.

Estas sentenças – pontos - da síntese do diagnóstico servem, no momento seguinte, como a base para o desenvolvimento das estratégias de ação, ou seja, a partir do problema ou questão apontado, são formuladas as diretrizes, os objetivos e as ações (estas organizadas em seu conjunto na forma de programas de ações), que são a estruturação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Esta estruturação indica que o plano proposto é orientado à resolução de problemas, pois a principal entrada para o desenvolvimento das diretrizes, objetivos e ações é o conjunto de problemas apontados no diagnóstico. A qualificação do plano passa por orientar essa estrutura às ferramentas hoje existentes relacionadas ao PLANHAB, de modo que o PLHIS de Luís Alves seja coerente com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, o que seguramente contribui para que alcance seus objetivos.

Assim, a matriz síntese dos problemas e propostas apresenta as principais questões levantadas no diagnóstico, organizadas em 3 grandes temas: 1. Política de Moradia, 2.

Saneamento Ambiental e 3. Riscos Socioambientais e Irregularidades Fundiárias. Estas questões orientam a elaboração das Diretrizes Gerais e específicas, os objetivos e as propostas para cada um dos problemas.

A seguir, cada um dos problemas e questões são apresentados e vinculados à sua referência no relatório do diagnóstico.

## **POLÍTICA DE MORADIA**

### *1.1. Baixo grau de integração na política para a questão de moradia e 'déficit' de equipe própria para a condução dos trabalhos.*

A questão da moradia é um tema de várias dimensões. Aspectos físicos, sociais, econômicos e institucionais sempre se revelam nos problemas da moradia – que aqui se distingue do conceito habitação como a instalação física e, portanto, dedica atenção à integração com o entorno, o acesso aos serviços públicos, a garantia de direitos, o saneamento ambiental, a sustentabilidade social e econômica, etc.

Por isso, na análise das condições institucionais, um aspecto a ser observado é o grau de integração das ações de diversas secretarias que influenciam a política de moradia, e neste aspecto é preciso registrar que a administração municipal ainda não atua de forma suficientemente integrada. O relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional* afirma:

O município de Luis Alves (...) não possui programa, projeto ou conjunto de ações integradas que constituam uma Política Pública de Habitação. Ainda assim, foi possível diagnosticar que a Prefeitura realiza ações voltadas à resolução de problemas imediatos na área de habitação, através de ações fragmentadas por meio de profissionais em diferentes secretarias.

Essas ações podem ser integradas e organizadas em uma perspectiva de longo prazo a partir da elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, que vem a ser a primeira iniciativa para tratar este problema de forma ampla. Este Plano se comunica com uma estrutura estadual e nacional da política habitacional, relacionada ao Plano Nacional de Habitação e aos fundos vinculados.(p. 79)

O baixo grau de integração entre as ações orientadas à política de habitação não deve ser entendida como falta de ação. O diagnóstico apresentado é bastante evidente em reconhecer que ações são realizadas para resolver problemas identificados; no entanto o baixo grau de integração pode resultar em desperdício de energia, repetição de ações por agentes distintos, e a falta de planejamento de longo prazo.

### *1.2. Necessidade de processos democráticos para controle social e decisão relativa à política municipal de moradia*

O processo de planejamento, decisão e controle da gestão urbana deve se vincular à prática da participação democrática da população, que resulta em um mecanismo de educação popular e também de efetividade das estratégias adotadas.

Esta prática de participação popular é, hoje, uma exigência legal, além de uma necessidade para o sucesso do projeto na sua aplicação. O aspecto da obrigatoriedade foi observado no relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional*:

O segundo campo no qual o Estatuto atua, diz respeito à obrigatoriedade da prática da discussão democrática nos momentos de tomada de decisões que interfiram no território da cidade. Sem dúvida, essa obrigação inovadora irá estabelecer novos rumos para a gestão das cidades, uma vez que significa a ampliação do espaço da cidadania no processo de tomada de decisões. (p. 64)

Um dos aspectos fundamentais do Estatuto da Cidade é que esta lei consolidou juridicamente a obrigatoriedade de participação popular na gestão da cidade, por meio de instrumentos como conselhos de participação, debates, audiências públicas, consultas, conferências, encontros e a iniciativa popular de projeto de lei. (p. 67)

As exigências legais representam a mudança cultural que tem envolvido as instituições já há vários anos, no sentido de defender os valores democráticos e a crescente legitimação das decisões. Seguramente, a nova cultura ainda coexiste com as práticas anteriores, que valorizam, sobretudo, os resultados. No município de Luís Alves não é diferente, como se observa na entrevista de Valmir dos Santos, representante de associação de bananicultores, que a participação democrática algumas vezes é rejeitada pela própria sociedade (relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional*):

Sobre atuar na mobilização das pessoas para participarem na conferência, como líder da comunidade: não aceita; as pessoas querem resolver já seus problemas; eu não vou lá dizer para as pessoas participarem de planos. Ainda que não queira se envolver na mobilização, Valmir está disposto a participar do processo, pois seu ideal é ver o município crescer de forma ordenada. (p. 17)

A progressão no sentido de fortalecer a cultura da participação democrática exige a adoção de boas práticas na realização de conferências e eventos participativos, no que a própria elaboração deste plano procurou ser uma experiência, já que todas as etapas do plano foram realizadas a partir de processos de participação popular.

### *1.3. Déficit habitacional e necessidade de novos empreendimentos habitacionais para famílias de baixa renda*

Segundo o diagnóstico, o município de Luís Alves apresenta um déficit habitacional relacionado à precariedade de instalações de moradia, ocupações e loteamentos irregulares e,

principalmente, a ocupação associada às áreas de risco socioambiental, e que, portanto, demandam algum percentual de reassentamento:

Após o levantamento de campo, entrevista com moradores e diálogo com servidores da Prefeitura Municipal, constatou-se duas situações ou tipos de necessidades.

O primeiro tipo refere-se ao grande percentual de lotes no município em situação irregular, tanto do ponto de vista do parcelamento urbano quanto da aprovação das construções no órgão municipal responsável. Isto configura, segundo as classes mencionadas acima, o predomínio do déficit qualitativo e, em especial, questões administrativas de parcelamento do solo e aprovação de edificações. Pode-se afirmar que mais de 90 % da área urbana encontra-se nesta situação.

Embora a escala relativa deste aspecto (irregularidade dos parcelamentos e das edificações) seja determinante no déficit de moradia, este não é o problema de maior gravidade, pois o desenvolvimento institucional juntamente com mecanismos de ajuste a serem implementados podem solucionar, em médio prazo e gradativamente, estas questões, sem necessidade de grandes investimentos.

O outro tipo de irregularidade é o que representa fator prioritário para o reconhecimento e intervenção pública. Tratam-se das áreas que combinam o primeiro tipo de irregularidade com o assentamento em locais de risco socioambiental, representado tanto pelo risco físico devido à instabilidade do solo, pela localização inadequada (junto a áreas de interesse ambiental) ou a condição estruturais e de saneamento das edificações. Estas áreas encontram-se demarcadas no mapa 4.3 Mapa de Ocupações Irregulares e devem ser consideradas prioritárias para programas de reassentamento ou consolidação ou urbanização de ocupações, em ação simultânea ao processo de regularização dos registros imobiliários. (p. 52, mapa de ocupações irregulares à página 59).

Para intervir sobre este déficit habitacional, é fundamental a promoção de obras para estabilizar áreas de risco, mas também obras no sentido de produzir mais habitações, a fim de possibilitar futuros reassentamentos.

*1.4. As políticas públicas de saúde, educação, assistência social e habitabilidade (infra-estrutura) muitas vezes não estão sintonizadas com a ocupação territorial.*

Algumas políticas sociais são vinculadas ao território, especialmente a política de saúde e o Programa Saúde da Família (PSF), em que as famílias são cadastradas dentro de um perímetro de referência da unidade de atendimento. As escolas e a assistência social também necessitam dessa referência territorial. No entanto, existem déficits no atendimento às demandas sociais, que podem ser resultado de limites intransponíveis da própria gestão municipal ou então de problemas na relação entre a gestão da política social e a gestão do território.

É o que podemos observar da entrevista com Débora Gesser, enfermeira e coordenadora de uma das equipes do Programa de Agentes Comunitários de Saúde, presente no relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional*:

Ainda sobre condições de saúde, a informante ressaltou a incidência preocupante de casos de doenças infecto-contagiosas, atualmente notificadas. Casos de diarreia e vômito atingem todas as faixas etárias e se espalham no município em geral. O índice de verminose é alto e, com a notificação em dia, os números mostram mais. Ainda há os casos de riscos nutricionais, que demandam busca ativa, para que não evoluam para desnutrição. (...)

Áreas consideradas mais críticas no município coincidem com as ocupações clandestinas e a rotatividade dos moradores: Vila do Salto, Braço Elza, Rio do Peixe, Vila Nova. Como outros informantes, Débora também admite que a não existência de transporte coletivo incentiva o loteamento e a moradia coletiva em áreas precárias. Quanto maiores suas carências, mais necessidade sentem as pessoas de morar próximas aos recursos e serviços básicos. (p.14)

Estes e outros relatos reforçam o diagnóstico de que é necessário integrar as políticas sociais à ocupação territorial, a fim de superar a atual condição em que a diferença de acesso aos equipamentos e aos serviços se reflete também como desigualdade espacial.

#### *1.5. Vulnerabilidade social: problemas diferenciados entre e intra bairros*

Como já indicado no item anterior, as desigualdades sociais também se revelam espaciais, quando se observa o acesso aos serviços públicos. Mas os indicadores sociais em geral demonstram o grau de desigualdade socioespacial (interna) entre os bairros do município, conforme o relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional*:

As condições de vida da população de Luís Alves são privilegiadas em comparação com outros municípios. Entretanto, no rastro do crescimento econômico, existem fragilidades internas localizadas, que podem ser percebidas somente quando se faz uma análise intraurbana ou intramunicipal dos indicadores, que permite comparações entre os diferentes territórios/bairros e quando se utilizam indicadores diferenciados que vão além dos itens clássicos e universais.

Ainda não se dispõem de dados desagregados em quantidade suficiente para uma análise intraurbana, embora as diferenças entre as aglomerações internas sejam claramente percebidas, inclusive a existência de bolsões de pobreza e exclusão.

Dados mais diferenciados e recentes contemplam as novas formas de exclusão social, que a partir da década de 90 passaram a gerar formas de exclusão mais sofisticadas, na quais milhões de empregados escolarizados somaram-se aos velhos segmentos de excluídos por pobreza e fome. (...) *a evolução dos povos tem revelado a exclusão como um processo combinado e desigual simultâneo à inclusão... o desenvolvimento pode gerar condições de inclusão em paralelo às de exclusão*<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Atlas da Exclusão Social no Brasil – 2003

Os relatos dos agentes sociais ouvidos confirmam a constatação acima porque em qualquer proporção, o modelo da economia global gera crescimento e pobreza. Empregos existem, contudo a informalidade é a regra. Os trabalhadores da bananicultura exercem atividades pesadas e sem seguridade social, são os chamados diaristas, com a diferença de que o cultivo da banana exige cuidados diários, sem sazonalidade. Na entrevista com um bananicultor este afirma que o sindicato e mesmo a Associação dos Bananicultores é pouco operante. A principal reclamação recai sobre os atravessadores que comercializam o produto, exportado para a América Latina, diminuindo o lucro do produtor. A cultura da cana também emprega a maior parte de seus trabalhadores na informalidade.(p. 28-29)

*1.6. Dificuldade de acesso à terra, valores incompatíveis com a capacidade econômica da população, aluguéis abusivos, distorção entre os preços praticados no mercado e a planta de valores da tributação*

A desigualdade socioespacial revela, em última análise, suas causas nos mecanismos de acesso à terra. Como mercadoria, a terra tem preços diferenciados, influenciados pelas regras de mercado. Consumidores e trabalhadores de baixa renda se vêem pressionados a adquirir produtos de pior qualidade, e quando se trata de terra urbana, isso significa a aquisição de casas e terrenos nos locais com pior acesso, menos serviços e outras características que tornam seu preço mais baixo. No relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional*, o problema da dificuldade de acesso à população de baixa renda foi expressamente abordado no item 3.3. Habitação e Vulnerabilidade Social (p. 29). Mesmo em relação a outros itens da análise socioespacial, o acesso a terra se torna um problema sempre presente:

Mais importante do que os números é o que relata uma técnica do Programa de Saúde da Família: culturas diferentes, exigindo maior esforço de prevenção, baixa escolaridade dos pais, aluguéis muito caros que fazem com que as famílias migrem para áreas clandestinas, onde os lotes são barateados e sem registro, empobrecimento.

Há relatos ainda de ausência de transporte coletivo e telefonia precária como fatores que contribuem para a dificuldade de acesso aos recursos de saúde. (...) A situação é pior quando os loteamentos clandestinos são feitos em áreas rurais rapidamente urbanizadas, embora convivendo com os pequenos agricultores e seus familiares. (p. 34)

Também nos eventos participativos, os moradores tiveram a possibilidade de relatar as dificuldades de acesso à moradia digna, como à página 86 e seguintes do relatório *Produto 2 - Diagnóstico Habitacional*, em que é feita a memória do processo participativo. Os relatos da 1ª Conferência Municipal de Habitação revelam a dificuldade de integração entre as comunidades, a falta de moradia própria e o fato de que muitos moradores vivem em casas alugadas ou em bairros irregulares.

### *1.7. Expansão urbana fragmentada e de baixa densidade, sem ordenamento adequado via instrumentos urbanísticos e tributários*

O diagnóstico habitacional sugere que Luis Alves apresenta características de urbanização que se relaciona com a baixa densidade e a fragmentação. A partilha de herdeiros é um mecanismo comum associado à produção de lotes, ou seja, aparentemente existe grande relevância para um mecanismo de urbanização que não se identifica diretamente com as dinâmicas de mercado, como vemos no relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional*:

A urbanização do município de Luis Alves apresenta uma dinâmica bastante lenta – muito embora a formação de pequenos assentamentos esteja relacionada a empreendimentos econômicos que demandam mão-de-obra que, por sua vez, precisa de locais de moradia, o que revela uma demanda de moradia por vezes temporária. Em regra, os assentamentos de características urbanas são muito antigos, ou formaram-se em um processo de longo prazo ao longo de vários anos de implantação por meio, por exemplo, de partilhas entre herdeiros ou a venda de parcelas isoladas.

A partilha entre herdeiros revela-se como uma das mais difíceis situações para qualquer órgão fiscalizador de parcelamentos, uma vez que não se trata de um empreendimento de urbanização propriamente dito, mas de uma divisão até mesmo forçada resultante da morte do proprietário. Assim como qualquer divisão formal de terras, a partilha de uma propriedade entre herdeiros – quando as partes da cada um alcançam uma dimensão inferior ao módulo rural – deve ser realizada por meio de parcelamento do solo urbano, exceto se o imóvel permanecer como propriedade comum dos herdeiros.

Uma vez que o imóvel permaneça como propriedade comum, não é permitida a delimitação de fragmentos de ocupação no seu interior, como a construção de uma casa para cada herdeiro ou outro mecanismo que venha a resultar em uma divisão de terras análoga ao loteamento. Nesse caso, não terá sido propriedade comum, mas propriamente um parcelamento do solo entre os herdeiros, que deveria ser precedido do devido processo. (p. 53).

Disto resulta que o perímetro urbano do município é relativamente extenso, o que, associado à pequena população, produz uma baixa densidade urbana e uma fragmentação bastante grande. Este aspecto não é, por si só, um problema, no entanto é necessário que essa urbanização, ainda que fragmentada, seja acompanhada de um ordenamento de qualidade.

## **SANEAMENTO AMBIENTAL**

### *2.1. Inexistência de rede e tratamento adequado de esgoto, 2.2. Parcela da malha urbana sem abastecimento de água e 2.3. Parcela da malha urbana sem coleta e tratamento adequado de resíduos*

A informalidade dos parcelamentos, já apontada no diagnóstico da urbanização em Luis Alves tem como resultado um déficit de infraestrutura, pois os lotes são produzidos de maneira

informal e sem a instalação das redes necessárias para o abastecimento de água, a drenagem pluvial e o esgoto sanitário.

O problema é mencionado algumas vezes durante os eventos participativos e também em entrevistas com moradores. Na entrevista com o Sr. Valmir, da comunidade do Rio do Peixe, é anotada a observação do entrevistado: *Situações de risco: canos de esgoto jogam tudo no rio/ribeirão. Da descarga do banheiro direto pro rio.* (p.15, relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional*).

Ainda, no quadro da necessidade (item 4.1, p. 53 e ss. do relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional*) o saneamento é apontado como uma demanda no conjunto das necessidades de infraestrutura:

Nesse sentido, o Plano de Habitação deve observar as necessidades de infra-estrutura resultantes desse processo e indicar a realização de desenhos e intervenções de infra-estrutura no sentido de (...) mitigar os impactos ambientais causados por parcelamentos sem a instalação de sistemas de drenagem e de tratamento de esgoto.

(...) Na localidade Vila do Salto foram identificadas situações em que casas consolidadas encontravam-se em terrenos sem a devida legalização fundiária e, (...), desprovidas ainda de infra-estrutura básica como esgoto e pavimentação (...).

## **RISCOS SOCIOAMBIENTAIS E IRREGULARIDADES FUNDIÁRIAS**

*3.1. Irregularidades de diversas ordens (administrativa, urbanística, cível), resultantes de problemas sociais, que prejudicam o direito à moradia, ou impedem que possa ser exercido plenamente por seus titulares*

O diagnóstico habitacional de Luis Alves revela que uma parte relevante da necessidade habitacional está relacionada com a urbanização informal e irregular no município, o que demanda que o Plano de Habitação dedique sua atenção aos mecanismos de solução deste problema.

A irregularidade fundiária pode ser dividida em dois tipos principais: a) a produção informal de loteamentos por parte dos proprietários, que não apresentam projetos para a aprovação e não aplicam as exigências previstas em lei para a implantação de loteamentos, e b) a ocupação consolidada de áreas públicas ou privadas sem o consentimento dos proprietários, resultando em direitos aos possuidores, especialmente os relacionados à moradia.

Este quadro de irregularidade é apontado no relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional* no item 4 (Necessidade e Oferta Habitacional) às páginas 52 e seguintes. A página 59 apresenta um mapa com a indicação das áreas e o diagnóstico das irregularidades em cada local.

Em complemento às irregularidades fundiárias, algumas ocupações, aí incluídos imóveis regulares (com loteamento aprovado, registro de imóvel e infraestrutura), situam-se em áreas de risco ambiental ou risco geológico, assim consideradas as áreas sobre faixas de APP ou em locais que o estudo geológico indica fragilidades do solo. Estas áreas também estão indicadas no mapa 59 do relatório *Produto 2 – Diagnóstico Habitacional*.

### **MATRIZ DE DESENVOLVIMENTO DAS AÇÕES**

As ações foram desenvolvidas a partir das questões apresentadas no diagnóstico. Identificadas as necessidades relacionadas ao Plano de Habitação, foram formulados diretrizes e objetivos, que são a base das ações concretas a serem executadas. As ações foram organizadas em programas mais amplos – que reúnem várias ações. O conjunto dos programas forma as estratégias de ação do plano.

A seguir, encontra-se a tabela que apresenta o desenvolvimento das ações a partir da metodologia mencionada. Na primeira coluna, a questão apresentada no diagnóstico. Em seguida, apresentam-se as diretrizes e os objetivos. Todos os problemas estão organizados sob três temas: problemas de moradia, saneamento ambiental e riscos socioambientais.

Em seguida, são apresentadas as ações desenvolvidas para cada problema (algumas ações são indicadas para solucionar mais de um problema), e é também indicado a qual programa pertence cada ação indicada.

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

### **3. MATRIZ ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**



Matriz Estratégias de Ação pág.2/2

#### **4. PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

##### **4.1. Diretrizes gerais e específicas do Plano:**

I – Formação de pessoal e estrutura administrativa para executar as políticas públicas, com caráter interdisciplinar, envolvendo técnicos com conhecimentos necessários para o planejamento e execução do plano de habitação.

II – Fortalecer os espaços democráticos de aprendizado e decisão, com a representação dos diferentes segmentos sociais do município, é prática necessária para concretizar os princípios democráticos formais, da redação da constituição e demais leis.

III – O déficit habitacional, produzido pelas desigualdades sociais, também é de responsabilidade do poder público.

IV – O direito à moradia é direito fundamental, contido no art. 6º da constituição.

V – A moradia, como direito social, é mais do que a habitação física: deve significar também o acesso à infra-estrutura básica necessária prevista na legislação.

VI – Prever na elaboração do PMHIS o acesso universal e igualitário aos serviços públicos essenciais, nas escalas local e municipal, estimulando inclusive a participação cidadã no reconhecimento e construção de seu território.

VII Identificar e dimensionar áreas degradadas ou carentes de infra-estrutura, além das áreas irregulares e de sub-habitação existentes, onde a população também se encontra em condições de vulnerabilidade social.

VIII – Prever mecanismos para a inclusão dos diferentes segmentos da população na elaboração do PMHIS.

IX – Atuar em rede de forma a integrar os programas desenvolvidos pelos diversos setores sociais (habitação, saúde, educação, cultura e promoção social).

X – O poder público deve dedicar atenção ao processo de produção irregular/ilegal/informal da moradia e atuar de modo a garantir o direito à moradia;

XI – Garantia do controle social e coletivo sobre o valor da terra;

XII – Aperfeiçoar a infra-estrutura de serviços urbanos existentes, integrando a malha urbana e desenvolvendo as unidades de planejamento ou bairros com autonomia (diversidade de usos e proximidade de equipamentos para políticas sociais)

XIII – Orientar a aprovação dos projetos de urbanização e, principalmente, as alterações de parâmetros construtivos em lei, pautados em uma proposta de adensamento populacional e

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

construtivo equilibrados para uma urbanização sustentável. Para tanto, os estudos de viabilidade dos parcelamentos e grandes empreendimentos habitacionais (conjuntos habitacionais e edifícios), para fins de aprovação junto aos órgãos públicos, devem demonstrar o impacto sobre os serviços e infra-estruturas existentes, bem como as medidas compensatórias para uma urbanização digna.

XIV – Universalizar o saneamento ambiental, com acesso a água potável, esgoto e tratamento de efluentes e resíduos sólidos.

XV – Adotar integralmente a plataforma brasileira de prevenção dos despejos.

XVI – Reconhecer a responsabilidade indireta/objetiva do poder público em suas diferentes esferas, na produção irregular/ilegal/informal da moradia.

XVII – Garantir o controle social e coletivo sobre o valor da terra.

XIX – Garantir o acesso universal à urbanização formal.

XX – Responsabilizar loteadores clandestinos, nos termos da legislação federal, nas diversas instâncias.

XXI – Respeitar, na promoção de reassentamentos, a manutenção dos moradores na malha urbana, a integração dos mesmos e os laços culturais constituídos, devendo ser promovida, prioritariamente, em locais próximos à antiga ocupação, salvo quando esta estiver em conflito com a diretriz de integração urbana devido a excessiva distancia de serviços e infra-estrutura.

#### **4.2. Objetivos do Plano**

I – O gerenciamento eficiente, integrado, contínuo e completo dos programas e ações relativas ao PMHIS.

II – Constituição e fortalecimento do conselho municipal de habitação e instâncias de participação direta da população

III – Programar e monitorar a redução anual do Déficit Habitacional para a sua eliminação.

IV – Reconhecer as diferenças existentes em cada bairro/comunidade, bem como entre diferentes parcelas da população.

V – Discriminar positivamente as situações de maior risco social. Planejar as ações de forma intersetorial, tendo o território como unidade de análise e atuação.

VI – Manter controle sobre o número de famílias residentes nas áreas irregulares, as quais são beneficiárias de programas sociais.

VII – Estabelecer as trocas existentes e necessárias entre os municípios da região

VIII – Implementar uma política social de caráter integrado para enfrentar as questões da desigualdade e exclusão social, criando mecanismos de inclusão, cumprindo as diretrizes da Lei Orgânica da Assistência Social, bem como as normas dos outros setores de educação e saúde.

IX – Estimular o papel de organizações que atuam com princípios da participação cidadã. focar o coletivo e o essencial – evitar a solução de problemas de forma individual e pontual.

X – Mobilizar, capacitar, educar e promover ações que estimulem o sentimento de pertencimento das famílias ao território onde moram, ainda que haja rotatividade, sazonalidade, movimentos pendulares.

XI – Gerar movimentos participativos em todas as instâncias da administração e da sociedade civil, atuando em parceria com interesses comuns.

XII – Estimular as formas de associativismo e participação, oferecendo espaços e apoio, considerando a importância da participação popular na gestão municipal, como um direito de cidadania e adequação das políticas,

XIII – Estabelecer uma tributação justa e progressiva, que promova a distribuição da riqueza e oriente a urbanização, edificação ou utilização de imóveis vazios, isto é, o cumprimento da função da propriedade conforme legislação federal, em especial o Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10.257/01)

XIV – Recuperar os valores da urbanização em áreas que agregaram e concentraram a riqueza, promovendo o justo equilíbrio entre ônus e benefícios;

XV – Promover instrumentos tributários para recuperar os valores agregados por permissões administrativas (concessões de direito de construir) e distribuição dos valores para projetos de interesse social;

XVI – Regulamentar os instrumentos de gestão (em especial os instrumentos instituídos pelo estatuto da cidade, previstos no Plano Diretor) para ocupação integrada de novas áreas e dos imóveis vazios.

XVII – Ampliar gradativamente do percentual de famílias atendidas pela infra-estrutura e serviços de saneamento ambiental.

XVIII – Garantir aos moradores a regularidade administrativa/urbanística de suas propriedades.

XIX – Regularizar a situação dos compradores prejudicados em loteamentos clandestinos.

XX – Garantir aos moradores a infra-estrutura prevista na legislação urbanística.

XXI – Estabelecer uma urbanização saudável para a cidade.

XXII – Corrigir projetos que estejam em desacordo com os padrões desejados, sempre que possível.

XXIII – Garantir aos moradores a segurança física, jurídica e urbanística de suas posses/moradias, com saneamento ambiental, cumprindo assim requisitos do direito social à moradia digna.

XXIV – Garantir que os reassentamentos realizados atendam ao direito à moradia dos ocupantes, com indenização pelas benfeitorias realizadas pelos moradores e também pelas propriedades adquiridas, ou câmbio gratuito por moradias com infraestrutura e escritura.

XXV – Cessar os riscos para as famílias em áreas passíveis de deslizamento.

#### **4.3. Ações do plano**

As ações para o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social foram organizadas em dois programas, detalhados em planilha ao final deste item, com indicadores, metas, orçamento, órgão coordenador, fontes de financiamento e estratégias específicas. A seguir, apresentamos uma síntese da planilha:

### **PROGRAMA A**

#### **DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL PARA A POLÍTICA HABITACIONAL**

##### *Ações*

A.1) Organizar um escritório municipal de habitação, regularização fundiária e urbanização, com equipe mínima para detalhamento, acompanhamento e execução das atividades do PMHIS

A.2) Realizar a Conferência de Habitação a cada dois anos, para (i) eleger o conselho municipal e (ii) avaliar e adequar o PMHIS.

A.3) Propor atividades específicas de formação dos conselheiros.

A.4) Garantir os recursos para a realização de eventos participativos, sempre que exigido ou autorizado por lei, como audiências públicas, oficinas entre outros, convocados na forma do plano diretor e legislação específica.

A.5) Integrar os cadastros sociais e territoriais de Luís Alves, permitindo produzir uma cartografia social do município, integrando o cadastro multifinalitário (conforme orientação do Ministério das Cidades).

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

- A.6) Levantar, analisar e mapear periodicamente os indicadores de condições de vida da população, sempre que possível, produzindo novos dados (pesquisas municipais).
- A.7) Integrar as ações de caráter social no território e no município e integrar as ações de planejamento habitacional.
- A.8) Realizar processos participativos com as comunidades carentes para definir prioridades de investimento público, na forma de um processo de educação tributária.
- A.9) Implantar a rede de proteção à criança e ao adolescente em situação de risco, integrando as áreas e serviços de saúde, educação, conselho tutelar, cultura, esporte e lazer, promoção social, planejamento, organizações filantrópicas e comunitárias que atuam na área infanto juvenil.
- A.10) Ações alternativas de trabalho e renda para a população mais carente e para os jovens, como: organização de associações e cooperativas de trabalho; capacitação para atividades com potencial para geração de renda, programas agente jovem, jovem aprendiz. Em especial, deve ser aprimorada a rede de coleta de materiais recicláveis, com a correta disposição do material reciclado, formação técnica e organização dos trabalhadores, organização dos espaços para disposição dos meios de trabalho (como carroças, cavalos, entre outros) e fomento a qualificação e ampliação dos resultados econômicos redistribuídos de forma justa.
- A.11) Estabelecer e orientar grupos locais, na escala da comunidade, em cada bairro ou comunidade de planejamento municipal, subsidiados pelos gestores da política de habitação, no que diz respeito aos diferentes temas (assessoria técnica, organização política para a participação democrática, desenvolvimento dos programas e projetos, entre outros).
- A.12) Instituir e regulamentar o IPTU progressivo por zona ou por valores de imóveis, nos termos previstos pela Constituição.
- A.13) Instituir e regulamentar o IPTU progressivo no tempo para imóveis que não cumprem a função social, nos termos do Plano Diretor, da legislação federal e da constituição.
- A.14) Regulamentar instrumentos que permitam exigir contrapartida de grandes empreendimentos sob a forma de produção de habitação de interesse social, recuperando os valores socialmente produzidos que são incorporados nos empreendimentos privados. Especialmente os seguintes instrumentos: Contribuição de melhoria; Outorga Onerosa do Direito de Construir; Urbanização, edificação e utilização compulsória; demais instrumentos previstos nos planos diretores.
- A.15) Elaborar o cadastro multifinalitário de Luís Alves e atualizar a planta genérica de valores.

A.16) Regulamentar a outorga onerosa para construção, alteração do perímetro urbano, novos parcelamentos e alteração de uso para ampliar recursos próprios para o programa de novas moradias.

A.17) Regulamentar programa de aluguel social para atendimento de famílias de baixa renda.

#### *Indicadores, Metas e Orçamento*

A gestão e o desenvolvimento institucional podem ser avaliados e monitorados por uma série de indicadores, desde os relacionados diretamente à gestão, como a eficiência e eficácia dos processos, custos, etc, como os relacionados aos objetivos do Plano, no caso os indicadores sociais. O desenvolvimento institucional pode produzir importantes impactos na redução do déficit habitacional e da inadequação fundiária, bem como dos demais problemas relacionados à tributação e à função social da propriedade.

Sobretudo, o desenvolvimento institucional merece indicadores relacionados à participação popular e ao controle social, como a realização de audiências, reuniões, conferências, etc.

Em torno desses indicadores, e também dos objetivos e diretrizes gerais do plano, são delineadas metas a serem alcançadas, como a consolidação de um processo continuado de monitoramento e avaliação, por meio da participação popular, e a redução dos problemas sociais relacionados à habitação. Para este processo de desenvolvimento institucional, além da instituição de um Núcleo Gestor permanente, são necessários recursos específicos e outros detalhes, que são indicados na planilha ao final deste capítulo.

## **PROGRAMA B**

### **URBANIZAÇÃO INTEGRADA PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIOAMBIENTAL**

#### *Ações*

B.1) Criar espaços abertos para prática de esporte e lazer orientados, bem como adequar os espaços existentes.

B.2) Estabelecer novo perímetro urbano e tomar as medidas administrativas para revogar ou regularizar os loteamentos já aprovados na região fora do novo perímetro, elaborando um programa de modificação dos usos das áreas que ficarão fora do perímetro.

B.3) Responsabilizar os loteadores clandestinos e os loteadores que não implantaram os loteamentos, de modo a arrecadar recursos para a urbanização e a formalização dos projetos.

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

B.4) Por meio da oferta de assessoria/assistência jurídica pública, promover ações de usucapião em nome dos moradores nas áreas particulares que cumprem os requisitos legais para as ações;

B.5) Emitir títulos de concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) em nome dos moradores das áreas públicas;

B.6) Elaborar o plano/projeto para macrodrenagem e saneamento ambiental formatado segundo exigências das esferas estaduais e federais para acesso a financiamento.

B.7) Elaboração dos Projetos de Desenvolvimento Comunitário – PDCs

B.7.1) Plano preliminar de Intervenção caracterização e levantamento da problemática de cada Unidade de Planejamento Comunitário (UPC).

B.7.2) Cadastro social econômico e das condições de moradia.

B.7.3) Levantamento topográfico das UPCs.

B.7.4) Proposta técnica com cronograma físico financeiro para captação de recursos, contemplando organização fundiária, formas de saneamento ambiental, implantação de novas unidades habitacionais e o reassentamento ou adequação de unidades habitacionais existentes.

B.7.5) Urbanização das UPCs.

*Indicadores, Metas e Orçamento*

Os indicadores para o acompanhamento das ações neste programa procuram, através de dados quantitativos, dimensionar a qualidade da urbanização resultante das intervenções do poder público orientadas por este plano.

Além disso, assegurar direitos fundamentais e executar as ações necessárias às garantias previstas em lei relativas ao direito a moradia e à regularização fundiária também constituem relevantes indicadores de sucesso da aplicação da política habitacional.

Espera-se que no prazo de execução do plano, áreas possam ser efetivamente regularizadas, com a titulação dos moradores e a implantação de urbanização de qualidade. O orçamento das ações deste programa envolve procedimentos jurídicos e obras de grande relevância, relativas ao saneamento ambiental e à drenagem pluvial.

O parâmetro mais relevante para o sucesso da execução deste programa diz respeito à integração das comunidades à cidade como um todo, isto é, a urbanização de qualidade que possibilite o direito ao acesso e à cidade.

## PROGRAMA C

### APOIO E MELHORIA DA UNIDADE HABITACIONAL

#### *Ações*

C.1) Construção de unidades sanitárias

C.2) Reforma e ampliação de unidades habitacionais

#### *Indicadores, Metas e Orçamento*

Os indicadores mais relevantes para o acompanhamento deste programa dizem respeito ao número de unidades executadas e área – em metros quadrados – em que as ações foram executadas. Espera-se o atendimento de, pelo menos, 10 reformas por mês, bem como a instalação de um número adequado de unidades sanitárias nas casas em que estas instalações se encontram ausentes ou precárias. O orçamento dimensionado para as ações deste programa resultam do padrão de custo para obras e reformas de qualidade e dirigidas à população de baixa renda.

## PROGRAMA D

### PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

#### *Ações*

D.1) Produção de novas unidades habitacionais

#### *Indicadores, Metas e Orçamento*

Para este programa, o indicador é o número de habitações produzidas, e espera-se alcançar a meta de pelo menos 50 unidades por ano. O orçamento destas unidades leva em conta o custo da terra e da construção das habitações, em consonância com a prática adotada pelo PLANHAB.

#### **4.4. Parâmetros para revisão continuada do plano:**

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social deve ser continuamente monitorado pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, que em seu regimento interno estabelecerá mecanismos de atualização por meio de requerimento e debate nas sessões do conselho.

O Plano deve, obrigatoriamente, ser revisto e atualizado a cada 5 anos por meio de um processo participativo que adote, pelo menos, as etapas e eventos realizados para a elaboração do presente plano, podendo ser ainda acrescentados novos mecanismos de participação popular.

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

A cada dois anos deve ser realizada a Conferência de Habitação do município, que sempre poderá propor atualizações e modificações ao plano. As atualizações realizadas a cada 5 anos devem, necessariamente, ser apresentadas e debatidas na Conferência de Habitação, podendo ser convocada uma conferência extraordinária para a apreciação das atualizações, caso as conferências ordinárias não sejam suficientes.

Os vereadores e o prefeito podem requerer ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social a realização de eventos participativos extraordinários a fim de apreciar sugestões de alteração e atualização do plano. Além disso, as associações comunitárias e organizações representativas da sociedade civil podem requerer ao conselho os procedimentos necessários às atualizações de interesse das comunidades.

*Prazos para monitoramento e avaliação*

a) Continuamente, nas sessões do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, o plano poderá ser apreciado pelo colegiado dos conselheiros, mediante os procedimentos regulamentados pelo regimento interno.

b) Revisão do Plano a cada **5 (cinco) anos**, assegurada a realização, nos mesmos moldes, dos eventos participativos promovidos para a elaboração do presente plano, podendo ser incorporados novos mecanismos de participação popular.

c) Realização da Conferência de Habitação a cada **2 (dois) anos**, sendo obrigatória a apreciação, por parte da conferência, de eventuais propostas de revisão do plano, e admitida a realização de conferências extraordinárias, caso não seja suficiente a apreciação das revisões por meio das conferências ordinárias.

*Metodologia*

Os eventos devem ser divulgados com, no mínimo, **15 (quinze) dias** de antecedência de sua realização, por meio de editais afixados nas comunidades, avisos entregues diretamente às lideranças comunitárias e presidentes de associações e a publicação em diário oficial do município.

O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social deve estabelecer a metodologia para a participação da comunidade nos eventos, sendo sempre assegurado o direito à voz, ao registro de requerimentos, reclamações e sugestões e o direito à livre participação no evento.

#### **4.5. Unidades de Planejamento Comunitário**

As unidades de planejamento comunitário, relacionadas à ação B.7 e suas subdivisões são uma referência territorial para a gestão urbana direcionado a estabelecer áreas prioritárias para atendimento e execução de ações.

As áreas apontadas são as que reúnem um conjunto maior de necessidades a serem atendidas pelo Plano de Habitação, e foram classificadas em dois níveis:

01 – Prioritárias – Onde há a necessidade de ações emergenciais, destinadas ao saneamento ambiental e à mitigação dos riscos socioambientais identificados.

02 – Segundo momento – Onde existem necessidades apresentadas pelo diagnóstico, mas que podem ser organizadas e executadas em um cronograma mais longo.

A divisão da intervenção em dois níveis também é necessária para alcançar a maturidade da ação do plano de habitação, de modo que progressivamente as ações do plano alcançam a totalidade do município.

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

#### **4.5.1. Mapa Unidades de Planejamento Comunitário - UPC**

## **5. MATRIZ ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**

A matriz das Estratégias de Ação apresenta o conteúdo das ações formuladas para o Plano de Habitação. As ações são organizadas em programas, que foram classificados com denominação coerente com a adotada pelo PLANHAB do Ministério das Cidades.

São os programas:

PROGRAMA A – DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL PARA A POLÍTICA HABITACIONAL

PROGRAMA B – URBANIZAÇÃO INTEGRADA PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIOAMBIENTAL

PROGRAMA C – APOIO E MELHORIA DA UNIDADE HABITACIONAL

PROGRAMA D – PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

Cada ação contém sua vinculação com o PLANHAB, o indicador proposto para o seu monitoramento e a meta desejada na execução do plano. São também apontados os grupos de atendimento de cada ação e os recursos financeiros necessários à sua execução no prazo de 5 (cinco) anos.

Por fim, são indicados os agentes promotores, as fontes de recurso e algumas estratégias específicas. Estas informações são também organizadas e apresentadas na forma do cronograma físico-financeiro, que indica o montante de recursos que cada agente promotor será responsável por executar, e também a síntese das fontes de recurso.

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

## PLANILHA ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

pág.1/5

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

Planilha ESTRATÉGIAS DE AÇÃO pág.2/5

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

Planilha ESTRATÉGIAS DE AÇÃO pág 3/5

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

Planilha ESTRATÉGIAS DE AÇÃO pág.4/5

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

Planilha ESTRATÉGIAS DE AÇÃO pág 5/5

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

## **6. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO**

## 7. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

### NORMAS FEDERAIS

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA – 1988	Estabelece diretrizes gerais da política urbana no país
ARTS. 6º, 182 e 183	
LEI 10.257/2001	ESTATUTO DA CIDADE: regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana
Medida Provisória n. 2.220/2001	Dispõe sobre a Concessão de Uso Especial (CUEM) de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana, cria o CNDU.
Lei 11.481/2007	Prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União.
Lei 6.766/1979	Lei federal de parcelamento do solo.
Lei 4.771/65	Código Florestal
Resoluções do CONAMA, 01/86 e 369/2006	Dispositivos sobre o Estudo de Impacto Ambiental e os casos de regularização fundiária sustentável em áreas de APP

### NORMAS ESTADUAIS

Constituição do Estado de Santa Catarina	
Lei Estadual 6.063/1982	Lei estadual de parcelamento do solo de Santa Catarina

### NORMAS MUNICIPAIS

Lei Orgânica 1990	Dispõe genericamente sobre a política urbana e diretrizes ambientais.
-------------------	---

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

Lei 319/79	Parcelamento do Solo, Loteamentos.
Código de Posturas 2003	Dispõe sobre as posturas municipais, higiene, destinação do lixo e outros comportamentos exigíveis pela administração aos particulares.
Lei 964/2001	Dispõe sobre o programa de Renda Mínima.
Lei 958/2001	Dispõe sobre as Audiências Públicas.
Lei 834/97	Fundo de Desenvolvimento Municipal.
LC 001/2008	Lei Complementar à Lei Orgânica, estabelece o Plano Diretor de Luís Alves.
Lei 1284/2007	Cria o Fundo Municipal de Habitação Popular e constitui o Conselho Municipal de Habitação.

## 8. MEMÓRIA DO PROCESSO PARTICIPATIVO

### 8.1. Reunião GT/GA para apresentação das Estratégias de Ação em 19/02/09

#### Pauta

1. Apresentação e discussão do documento preliminar das Estratégias de Ação.
2. Proposta de pauta para a 2ª Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves.
3. Indicativo de data para a 2ª Conferencia Municipal de Habitação.
4. Definição das estratégias de divulgação da 2ª Conferencia Municipal de Habitação.

#### Memória da Reunião:

- Vera Rossi sugere que durante a Conferência sejam apresentados nomes para a composição do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação. Vai verificar no material recebido da CEF as orientações para a elaboração da Lei de criação do Fundo Municipal de Habitação.
- Alexandre Pedrozo esclarece que o consultor da Cidade, advogado Bruno Meirinho pode dar apoio para esclarecer o GT quanto aos documentos mencionados.
- Vera propõe reunião extraordinária entre a equipe técnica municipal e o Grupo de Acompanhamento para verificar a legislação existente no município sobre a criação do Fundo de Habitação.
- O indicativo de data para a 2ª Conferencia Municipal de Habitação foi definido para dia 24 de março, com horário previsto para 14:30hs.
- Quanto às estratégias de divulgação foram estabelecidas as seguintes formas de divulgação: informes às Igrejas através dos Agentes Comunitários de Saúde; convites aos moradores encaminhados através dos alunos das escolas municipais; anúncio no Jornal do Comercio; convite para as associações de bairro da Vila do Salto, Braço Elza, Canoas e Ribeirão do Padre.

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

## 8.2. Fotos da reunião GT/GA em 19/02/09



### 8.3. Lista de presença da reunião GT/GA em 19/02/09



#### PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL/PMHIS LUÍS ALVES

Data: 19/02/09

Atividade: Reunião GT/GA PARA APRESENTAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO.

NOME	BARRIO/ORGÃO/INSTITUIÇÃO	TELEFONE/E-MAIL	ASSINATURA
Francete da Costa	Pib. do Pácho - Sec. Saúde	33771705	
Vanessa B. BAYN	CENTAS/SEC. DE SAÚDE	33771355	
ADEMIR ROSA DA SILVA	SITERULA	33771134	
VALMIRA DOS SANTOS	Rio do Leão - PLAZA TOIL	3377-2000	
Alete Mendonça	C.M.A.S	3377.2106	
Janaina M. S. Bahia	Rec. Nova - ABLA	3377 2106	
ALEXANDRE PEREIRO	C.F.C	41 841811	
Guilherme M. M. Boada	Centro Sec. Saúde	33771355	
Priscila Paard	CIDADE PLANO COMUNITÁRIO	30292423	

Rua José Bonifácio, 135 2º andar  
 80020-130 Curitiba PR  
 tel +55 41 3029 2423 fax +55 41 3324 7371  
 email cidades@cidadeplanos.com.br  
 cnpj 77.971.109/0001-09

#### **8.4. Segunda Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves**

Conforme acordo entre o GT e o GA, a 2ª Conferencia Municipal de Habitação realizou-se no dia 24 de março de 2009, à partir das 13:30h, no Salão Paroquial da Igreja Madre Paulina.

Os convites para a 2ª CMH foram confeccionados e distribuídos pela Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Saúde e Bem Estar Social. Houve também divulgação através de inserções na programação da rádio local.

Os participantes receberam uma síntese impressa do documento Estratégias de Ação, (ANEXO 1) disponibilizado anteriormente ao GT e GA na íntegra

##### **8.4.1. Memória da 2ª Conferencia Municipal de Habitação**

Programa:

1. Apresentação do Plano.
2. Debates em grupos.
3. Plenária.
4. Escolha de nomes para composição do Grupo de Acompanhamento do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves.

A abertura dos trabalhos foi feita pelo Eng. Diogo Graf, Secretário de Administração do Município, que deu as boas vindas a todos e fez uma breve explanação sobre o processo de elaboração do PMHIS Luís Alves em cada uma das três etapas. Lembrou que a conclusão do Plano de Habitação habilita o município a pleitear recursos para habitação e ordena o processo de planejamento na área habitacional. A seguir, passou a palavra ao advogado Bruno Meirinho, da consultora, que iniciou os trabalhos informando a pauta da 2ª Conferencia. E esclarecendo o objetivo da mesma, qual seja a apresentação e discussão das Estratégias de Ação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Foi feita então a apresentação das Estratégias de Ação, com apôio de projeção de slides através de equipamento de datashow, acompanhada pelos presentes também através da síntese impressa, que foi distribuída aos participantes.

A seguir foram formados 4 grupos para análise e discussão das propostas apresentadas, por um período de 30 minutos.

Os participantes retornaram à plenária e o relator de cada grupo apresentou as conclusões das discussões, que foram as seguintes:

##### **GRUPO A – PROGRAMA DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL**

- Participantes do grupo representam as comunidades de: Vila Nova, Vila do Salto, Laranjeiras, Dom Bosco, Rio do Peixe.
- Importância do grupo de trabalho da habitação / escritório municipal;
- há interesse de participar do grupo de acompanhamento: um membro de cada comunidade;- sugerido que as reuniões sejam à noite, mesmo com o problema do transporte. O representante pode resolver o problema tendo carro e carona para os membros da comunidade. Orientação para o grupo de acompanhamento.
- eleição do Conselho Gestor.
- Garantia das leis através do poder público.

## GRUPO B – PROGRAMA SANEAMENTO AMBIENTAL

- Participantes do grupo representam as comunidades de: Vila Nova, Braço Joaquim, Rio do Peixe, Laranjeiras, Vila do Salto.
- Elaboração do Plano de Saneamento Ambiental – lei 11.445/2007. Cumprir a obrigação de elaborar o plano no prazo exigido pela lei.
- Aqui no município não existe demanda suficiente para uma estação de tratamento de esgoto, mas uma campanha de tratamento simplificado, com sumidouro na zona rural, e ligação com tanque séptico, até o rio na área urbana.
- É importante realizar os reassentamentos de áreas onde são necessárias obras, ou existem impactos em APP.
- Resolução CONAMA 369/06. Redução das faixas de margem dos rios.
- As ações estão de acordo com as necessidades
- Criação do item B7: Problema de carência de conhecimento da lei. Ação elaboração de cartilhas de orientação para as pessoas saberem as regras de construção e loteamento.
- Ampliar o projeto das microbacias, para resolver a questão do esgoto nas áreas rurais.

## GRUPO C – PROGRAMA REGULARIZAÇÃO

Participantes do grupo representam as comunidades de: Ribeirão do Padre, Alto Maximo, Vila do Salto, Rio do Peixe.

- Existem muitas construções irregulares, sem infra-estrutura, sem projeto, etc.
- Responsabilizar os loteadores clandestinos – questão: são muitos problemas.
- Investigar as responsabilidades, porque a prefeitura também não fiscalizava, ou até aprovava os projetos.

## GRUPO D – PRODUÇÃO HABITACIONAL

Participantes do grupo representam as comunidades de: Alto Maximo, Laranjeiras, Braço Elza, Vila do Salto.

- A moradia digna não é só a construção da casa, mas também o que está disponível no entorno.
- Questão de como viabilizar as ações sugeridas. São muito interessantes, mas difíceis de implantar, por falta de recursos.
- Problemas dos financiamentos da CAIXA, só tratam de financiar as casas, mas não os terrenos.
- Os tópicos atendem às necessidades locais.
- O aluguel social, e regulamentação dos instrumentos do Plano Diretor.
- Distorções na declaração do valor do imóvel e o valor real do imóvel. Cobrança de aluguel excessivo, e declaração de valor venal abaixo do padrão.
- Buscar recursos em nível federal para viabilizar os projetos. Elaborar projetos com recursos próprios.

## Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

- Medidas de proteção das áreas ambientalmente frágeis.
- Incluir o problema da especulação imobiliária.

Foram apresentados nos grupos os nomes das pessoas que poderão compor o Grupo de Acompanhamento, que ficará responsável por acolher o relatório final da 2ª Conferência e analisar as propostas antes de encaminhamento à Caixa Econômica Federal.

<b>NOME</b>	<b>LOCALIDADE</b>
Clarisse Marques Vieira	Vila Nova
Davi Ribeiro da Silva	Dom Bosco
Jorge Lúcio de Almeida	Vila do Salto
Arlete Mendonça	Rio do Peixe
Vanessa M.C. Pacheco	Vila Nova
Nildo Malinten	Braço Joaquim
Maria Rosa Brumer	Rio do Peixe
Ana de Campos Pires	Laranjeiras
João Lídio Sprada	Vila do Salto
Diogo Graf	Vila do Salto
Vicente da Costa	Ribeirão do Padre
Ana Eliza Neuenfeldt	Alto Maximo
Eder Goedert	Vila do Salto
Aparecido da Silva	Ribeirão do Padre
Simone Alves	Vila do Salto
Marlene dos Santos	Rio do Peixe.
Jean Fernando Bork	Alto Maximo
Roseni Flamino	Laranjeiras
Reinaldo da Silva Pereira	Laranjeiras
Marlene dos Santos	Laranjeiras
Josefa Machado	Laranjeiras
Ademir Francisco Rosa da Silva	Braço Elza
Eva Galvão Dias	Vila do Salto

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Luís Alves– PMHIS Luís Alves

#### **8.4.2. Convite para a 2ª Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves**



Estado de Santa Catarina  
Município de Luís Alves  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
Rua: Erich Gielow, nº 35 - – Luís Alves – SC  
CEP 89.115-000 / Fone/Fax: (047) 33-771355

## **CONVITE**

Participe:

## **II CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Acontecerá dia: 24 de Março de 2009**

**Horário: 13h30min**

**Local: Salão da Igreja Santa Paulina**

**Vila do Salto/Luís Alves.**

**Sua participação é fundamental!!!!**

### 8.4.3. Fotos da 2ª Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves



### 8.4.4. Lista de Presença da 2ª Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves



#### PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL/PMHIS LUÍS ALVES

Data: 24/03/2009

Atividade: 2ª Conferencia Municipal de Habitação

Local: Salão da Igreja Madre Paulina

NOME	BAIRRO/ÓRGÃO/INSTITUIÇÃO	TELEFONE/E.MAIL	ASSINATURA
1. Nildo Naldinho	Brasão Jaqueline	91787708	Nildo
2. Sarmena n.p. Rodrigues	Vila nova	3377-19-81	Sarmena n.p. Rodrigues
3. Ana de Campos	Rizes		
4. Josefa machado			
5. Aparecido da S P			
6. Rinaeste da Silva F			
7. Dorice M Vieira	Vila Verla	3377030-0130	
8. Marceline da Santa	Ribe de Peixe	33771593	
9. Maria Rosa Brunner	Ris da Peixe		
10. Roseni Flaminio	foomangivas	33771829	
11. Yalmir da Padua Gesser	Vila do Salto	33771830	
12. Alete Mendonça	Ri do Peixe	3377-2106	Aurendores
13. Sora Pereira Romi	centro	33771267	
14. Piogo GMAF	Vila do Salto	91776096	
15. Gilvete L. M. Bader	Vila do Salto	3377-1355	

Rua José Bonifácio, 135 2º andar  
80020-130 Curitiba PR  
tel +55 41 3029 2423 fax +55 41 3324 7371  
email cidade@cidadeplanos.com.br  
cnpj 77.971.109/0001-09

(CONTINUAÇÃO)



PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL/PMHIS LUÍS ALVES

Data: 24/03/2009

Atividade: 2ª Conferência Municipal de Habitação

Local: Salão da Igreja Madre Paulina

NOME	BAIRRO/ÓRGÃO/ INSTITUIÇÃO	TELEFONE/EMAIL	ASSINATURA
16. <i>Adriana Aparecida Silva</i>	<i>Baseo Elza</i>	<i>3377-1035</i>	<i>[Signature]</i>
17. <i>Leandro Roberto</i>	<i>Alto Matimau</i>	<i>9652-6670. Rua. baseo Elza. P.O. Box 11. P.O. Box 11. P.O. Box 11.</i>	<i>[Signature]</i>
18. <i>João Guilherme</i>	<i>VILA DO SALTO</i>	<i>9833339</i>	<i>[Signature]</i>
19. <i>JOÃO LÍDIO SPERAN</i>	<i>Amoré</i>	<i>33771477</i>	<i>[Signature]</i>
20. <i>maria salati s. andrea</i>	<i>pananfeiras</i>	<i>3377 17 84 R=205</i>	
21. <i>Azmaria de Souza</i>	<i>RIO CALDEAS</i>	<i>3377 2579</i>	
22. <i>Carla D. Dias</i>	<i>Vila do Salto</i>	<i>33771974</i>	
23. <i>Simone Alves Dias</i>	<i>Vila do Salto</i>	<i>33771974</i>	
24. <i>Vanessa Alves Dias</i>	<i>Vila do Salto</i>	<i>33771974</i>	
25. <i>Paulo Alves Dias</i>	<i>Vila do Salto</i>	<i>33771974</i>	
26. <i>Elton dos Reis Benício</i>	<i>RIO DO PARQUE</i>	<i>88737135</i>	
27. <i>Jorge Luis de Almeida</i>	<i>Vila do Salto</i>	<i>88510279</i>	<i>[Signature]</i>
28. <i>Ana Eliza Novakoff</i>	<i>Baseo Jacupim</i>	<i>88 84 13 81.</i>	
29. <i>Maria B. do S. do</i>	<i>Comeas</i>	<i>337721-05</i>	
30. <i>Carla R. de Souza</i>	<i>Vila do Salto</i>	<i>3377 0048-9166332</i>	

Rua José Bonifácio, 135 2º andar  
80020-130 Curitiba PR  
tel +55 41 3029 2423 fax +55 41 3324 7371  
email cidade@cidadeplanos.com.br  
cnpj 77.971.109/0001-09

(CONTINUAÇÃO)



PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL/PMHIS LUIS ALVES

Data: 24/03/2009

Atividade: 2ª Conferencia Municipal de Habitação

Local: Salão da Igreja Madre Paulina

	NOME	BAIRRO/ÓRGÃO/ INSTITUIÇÃO	TELEFONE/E.MAIL	ASSINATURA
31.	Valente da Costa	Dib. do Fado	www.bonifacio.org.br 33771705 ADLA.FA@801.COM.BR	
32.	Jonassoni C. Pacheco	União Peões ABTA	3377 2806	
33.				
34.				
35.				
36.				
37.				
38.				
39.				
40.				
41.				
42.				
43.				
44.				
45.				

Rua José Bonifácio, 135 2º andar  
80020-130 Curitiba PR  
tel + 55 41.3029.2423 fax + 55 41.3324.7371  
email cidade@cidadeplanos.com.br  
cnpj 77.971.109/0001-09

## 9. EQUIPE TÉCNICA

Este relatório Estratégias de Ação foi elaborado pelos técnicos da empresa Cidade Planos Consultoria Ltda, que são, no seu conjunto, responsáveis pelo conteúdo deste produto, por todos assinado:



CLOVIS ULTRAMARI

Arquiteto e Urbanista CREA PR 16551/D - COORDENADOR



TÁCO ROORDA

Arquiteto e Urbanista CREA PR 6748/D - RESP. TÉCNICO



ALEXANDRE DO NASCIMENTO PEDROZO

Arquiteto e Urbanista CREA PR 32809/D



LUCIANA BORGES BAZAN

Arquiteta e Urbanista CREA PR 26578/D



ELIANE BUDEL

Socióloga



BRUNO CÉSAR DESCHAMPS MEIRINHO

Advogado OAB PR 48641



MARIA CRISTINA CARNEIRO ROORDA

Psicóloga CRP PR 08/0106

**ANEXO 1**  
**SÍNTESE DO DOCUMENTO ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**

**2ª CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LUÍS ALVES**  
**24/03/2009 – 13:30hs – Salão da Igreja Madre Paulina**

Boa tarde!

Sejam bem vindos a 2ª. Conferencia Municipal de Habitação de Luís Alves  
Hoje vamos tratar dos seguintes temas:

1. apresentação do plano.
2. debate em grupos para:
  - a. sugerir inclusão ou modificação de conteúdo do PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS  
(estudar e propor alterações para o conteúdo: “DOCUMENTO PARA ESTUDO E DEBATE” )
  - b. sugerir os próximos passos e a forma de organização da sociedade para realizar PMHIS.

Para este caso, fica a sugestão inicial dos seguintes passos e decisões:

- 1 - como reforçar o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação, o Grupo Técnico e o Grupo de Acompanhamento (instituído em 2008) responsáveis pelo controle e detalhamento do plano até uma nova conferencia de habitação.
- 2 - reunião entre grupo técnico da prefeitura e comissão para avaliar o plano com detalhes (orçamento, etc.) na primeira semana de abril para sugestões e aprovação do documento que será entregue à CAIXA.
3. plenária final para aprovação do documento com os comentários e propostas dos participantes.

## PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE LUÍS ALVES DOCUMENTO PARA ESTUDO E DEBATE– LINHAS GERAIS (PROGRAMAS E AÇÕES)

### PROGRAMA A – DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL PARA POLÍTICA HABITACIONAL

#### Resumo dos Problemas

Inexistência de política integrada para a gestão de moradia e de equipe própria para a condução dos trabalhos.

Inexistência de processos democráticos para controle social e decisão relativos à política municipal de moradia.

Déficit habitacional e necessidade de novos empreendimentos habitacionais para famílias de baixa renda.

As políticas públicas de saúde, educação, assistência social e habitabilidade (infraestrutura) muitas vezes não estão sintonizadas com a ocupação territorial.

Vulnerabilidade social: diferentes problemas inter e intra bairros.

Dificuldade de acesso à terra.

Valores incompatíveis com a capacidade econômica da população.

Aluguéis abusivos.

Distorção entre os preços praticados no mercado e a planta de valores da tributação.

Expansão urbana fragmentada e de baixa densidade, sem ordenamento adequado via instrumentos urbanísticos e tributários.

A.1) organizar um escritório municipal de habitação, regularização fundiária e urbanização, com equipe mínima para detalhamento (regulamentação), acompanhamento e execução das atividades do pmhis, que deve ter urbanista, advogado, engenheiro civil e assistente social.

A.2) Conferência de habitação a cada dois anos, para (i) eleger o conselho municipal e (ii) avaliar e adequar o PMHIS.

A.3) Propor atividades específicas de formação dos conselheiros.

A.4) Garantir os recursos para a realização de eventos participativos, sempre que exigido ou autorizado por lei, como audiências públicas, oficinas entre outros, convocados na forma do plano diretor e legislação específica.

A.5) Integrar os cadastros sociais e territoriais, permitindo produzir uma cartografia social do município.

A.6) Levantamento, análise e mapeamento periódico de indicadores de condições de vida da população, para produzir, sempre que possível, novos dados primários (pesquisas municipais).

A.7) Integrar as ações de caráter social no território e no município.

A.8) Elaborar o cadastro multifinalitário de Luís Alves e atualizar a planta de valores.

A.9) Integrar as ações de planejamento habitacional e programas de promoção e assistência social.

A.10) Realizar processos participativos com as comunidades carentes para definir prioridades.

A.11) Implantar a rede de proteção à criança e ao adolescente em situação de risco, através da integração das áreas e os serviços de saúde, educação, conselho tutelar,

cultura, esporte e lazer, promoção social, planejamento, organizações filantrópicas e comunitárias que atuam na área infanto-juvenil.

A.12) Criar espaços abertos para práticas de esporte e lazer orientados.

A.13) Ações alternativas de trabalho e renda para a população mais carente e para os jovens, como: organização de associações e cooperativas de trabalho; capacitação para atividades com potencial para geração de renda, programas agente jovem, jovem aprendiz.

A.14) Criar e orientar os grupos locais de planejamento, instituição e reforço aos canais de participação permanentes e temporários entre os diferentes segmentos populacionais.

A.15) Instituir grupo coordenador/gestor que assegure a participação representativa de todos os segmentos da população e coordene o desenvolvimento das ações.

A.16) Estabelecer grupos na escala da comunidade ou bairro, com acompanhamento e assessoria técnica.

A.17) Instituir e regulamentar o iptu progressivo por zona/valores de imóveis, nos termos previstos pela constituição;

A.18) Instituir e regulamentar o iptu progressivo no tempo para imóveis que não cumprem a função social, nos termos do plano diretor, da legislação federal e da constituição;

A.19) Instituir e regulamentar as contribuições de melhoria em áreas que recebem infra-estrutura e obras de interesse de mercado;

A.20) Instituir e regulamentar a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do potencial construtivo direcionando os instrumentos à política de habitação;

A.21) Instituir, regulamentar e executar os instrumentos previstos no estatuto da cidade e plano diretor.

**PROGRAMA B –  
SANEAMENTO AMBIENTAL, RECUPERAÇÃO E PROTEÇÃO DAS ÁREAS  
AMBIENTALMENTE FRÁGEIS**

**Resumo dos Problemas**

Inexistência de rede e tratamento adequado de esgoto;

Parcela da malha urbana sem abastecimento de água;

Parcela da malha urbana sem coleta e tratamento adequado de resíduos.

B.1) Elaborar o plano/projeto formatado segundo exigências das esferas estadual e federal para acesso a financiamento.

B.2) Inserir dados de saneamento ambiental no cadastro multifinalitário.

B.3) Promover reassentamentos nos termos das diretrizes e objetivos do programa;

B.4) Promover a regularização fundiária sustentável nos termos das resoluções do CONAMA, em especial a 369/06;

B.5) Instalar a infra-estrutura específica e as medidas necessárias para a proteção das áreas ambientalmente frágeis;

B.6) Investir em infra-estrutura para resolver as ligações irregulares de esgotos.

## PROGRAMA C – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, URBANIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

### Resumo dos problemas

Irregularidades de diversas ordens (administrativa, urbanística, cível), resultantes de problemas sociais, que prejudicam o direito à moradia, ou impedem que possa ser exercido plenamente por seus titulares.

Loteamentos aprovados que não foram devidamente implantados/piqueteados ou com déficit de infra-estrutura, com ocupação real que não corresponde aos lotes projetados.

Loteamentos aprovados em contradição com a legislação vigente ou inadequados frente aos parâmetros urbanísticos reconhecidos atualmente.

Moradores sem escritura de seus terrenos/posses contínuas sem propriedade – posse insegura, sujeitas a ameaças de despejo.

C.1) Elaborar projetos de urbanização ordinária (sem modificação dos parâmetros urbanísticos legais) ou de interesse social (Zeis) de modo a formalizar as áreas irregulares, sem projetos aprovados de loteamento;

C.2) Responsabilizar os loteadores clandestinos e os loteadores que não implantaram os loteamentos, de modo a arrecadar recursos para a urbanização.

C.3) Promover ações de usucapião em nome dos moradores nas áreas particulares que cumprem os requisitos legais para as ações, por meio da oferta de assessoria/assistência jurídica pública;

C.4) Emitir títulos de concessão de uso especial para fins de moradia em nome dos moradores das áreas públicas;

C.5) Promover a compra e venda em condições acessíveis para os moradores nas ocupações que não cumprem os requisitos da usucapião e concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM).

C.6) Investigar as causas da irregularidade no projeto, se a legislação era inadequada ou se o ato administrativo descumpriu as normas urbanísticas existentes, promover a correção por meio de decreto revogando as aprovações irregulares.

## PROGRAMA D – PRODUÇÃO HABITACIONAL, INFRA-ESTRUTURA E OBRAS PARA A MORADIA DIGNA

### Resumo de Problemas

Existência de um considerável déficit habitacional (número pessoas sem moradia) e a necessidade de construção de novas casas para famílias de baixa renda.

As políticas públicas de saúde, educação assistência social e habitabilidade (infra-estrutura) muitas vezes não estão sintonizadas com a ocupação territorial.

Vulnerabilidade social: problemas diferenciados entre e intra bairros.

Dificuldade de acesso à terra, valores incompatíveis com a capacidade econômica da população, aluguéis abusivos, distorção entre os preços praticados no mercado e a planta de valores da tributação.

Ocupações em áreas ambientalmente frágeis.

Ocupações em áreas de risco geológico.

D.1) Regulamentar instrumentos que permitam exigir contrapartida de grandes empreendimentos sob a forma de produção de habitação de interesse social, recuperando os valores socialmente produzidos que são incorporados nos empreendimentos privados.

D.2) Regulamentar a outorga onerosa para construção, alteração do perímetro urbano, novos parcelamentos e alteração de uso para ampliar recursos próprios para o programa de novas moradias.

D.3) Regulamentar programa de aluguel social para atendimento de famílias de baixa renda.

D.4) Regulamentar a urbanização, edificação e utilização compulsória, juntamente coma tributação progressiva para ampliar o número de imóveis ofertados e baixar o custo de aquisição/aluguel.

D.5) Elaborar projetos para enquadramento em programas das esferas estadual e federal.

D.6) Elaborar projeto com investimento de recursos próprios.

D.7) Instalar a infra-estrutura específica e as medidas necessárias para a proteção das áreas ambientalmente frágeis;

D.8) Resolver situações de risco com investimentos em infra-estrutura, quando tecnicamente possível, e evitar reassentamentos desnecessários.