

LOTUS

CONSULTORIA, PESQUISA E
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.

VIANA-ES / 2021



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL - PLHIS
VOLUME II - PLANO DE AÇÃO



LATUS CONSULTORIA PESQUISA E ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.

CNPJ | 080198080001-22

SEDE | Gonçalves de Carvalho, 76 – Conjunto 3 – Bairro Floresta – CEP 90035-170 – Porto Alegre /RS

CAIXA POSTAL | 21.437 CEP 90560-970

FONE | (51) 98416.6347 – (51) 98416.6074

www.latus.com.br – latus@latus.com.br

COORDENAÇÃO TÉCNICA

ARQUITETA E URBANISTA **Cláudia Pilla Damásio**

ARQUITETA E URBANISTA **Jacqueline Menegassi**

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

ARQUITETA E URBANISTA **Jacqueline Menegassi**

EQUIPE TÉCNICA

ARQUITETA E URBANISTA **Manoela Cagliari Tosin**

ECONOMISTA **Tiago da Silva Silveira**

ARQUITETA E URBANISTA **Raquel Werner de Vargas**



PREFEITURA DE VIANA - ES

WANDERSON BORGHARDT BUENO - PREFEITO

FABIO LUIZ DIAS - VICE-PREFEITO

COORDENAÇÃO GERAL DA REVISÃO DO PLHIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Gabriela Siqueira de Souza - SECRETARIA

COORDENAÇÃO EXECUTIVA

André A. P. Guimarães – SUBSECRETARIO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO

Tatiana Custódio Bicalho Pessoa - GERENTE DE HABITAÇÃO

Bruno Majewsky Dumas Guimarães – GERENTE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Marcos Felipe da Costa – SUBSECRETARIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

O presente documento consolida o produto final da revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do município de Viana-ES realizado no âmbito do aditivo do contrato nº 1072016 assinado entre a Prefeitura Municipal de Viana e empresa Latus Consultoria.

ABRIL DE 2021

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	7
1 INTRODUÇÃO: ASPECTOS JURÍDICO-INSTITUCIONAIS ORIENTADORES DA ELABORAÇÃO DO PLHIS..	9
1.1 A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO E O CONTEXTO ATUAL	9
1.2 O CARÁTER ESTRATÉGICO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	12
1.3 ASPECTOS METODOLÓGICOS DA REVISÃO DO PLHIS DE VIANA	15
2 DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL.....	17
2.1 O CONTEXTO SÓCIO-TERRITORIAL MUNICIPAL: DESAFIOS E POTENCIALIDADES LOCAIS	17
2.2 O QUADRO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS DE VIANA	21
2.3 SÍNTESE CONCLUSIVA: PRINCIPAIS QUESTÕES/DESAFIOS	24
3 DELINEAMENTO ESTRATÉGICO DO ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS	25
3.1 UMA VISÃO DE FUTURO DO SETOR HABITACIONAL DE VIANA: REFERÊNCIAS CONCEITUAIS E METODOLÓGICAS	25
3.2 METAS FÍSICAS E PRIORIDADES, TIPOLOGIAS HABITACIONAIS E DE PRODUÇÃO.....	28
3.3 ESTRATÉGIA TERRITORIAL: A LOCALIZAÇÃO DA DEMANDA HABITACIONAL E A NECESSIDADE DE TERRA URBANIZADA	36
3.4 CENÁRIOS DE ATENDIMENTO E DEFINIÇÃO DAS METAS FINANCEIRAS.....	43
3.5 CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS	54
4 PLANO DE AÇÃO	56
4.1 ABRANGÊNCIA, DEFINIÇÕES E CONCEITOS	56
4.2 PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS: EIXOS ESTRATÉGICOS.....	58
4.3 ESCOPO OPERACIONAL: OS PROGRAMAS HABITACIONAIS E O MONITORAMENTO DO PLHIS.....	65
4.3.1 Programa de Provisão Pública da Habitação de Interesse Social	68
4.3.2 Programa de Fomento à Produção Privada e Social da HIS	69
4.3.3 Programa de Regularização Fundiária Sustentável	70
4.3.4 Programa de Melhorias Habitacionais	75
4.3.5 Programa de Gestão Integrada da Política Habitacional e Acesso à Terra.....	76
4.3.6 Ações e Metas dos Programas Habitacionais.....	78
ANEXO 1: DETALHAMENTO DOS PROGRAMAS.....	80

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Setores de Risco em Viana	38
Figura 2: Setores de Risco, Aglomerados Subnormais e Zonas Especiais.....	39
Figura 3: Bairros com Potencial de Adensamento em Localização Adequada	40
Figura 4: Áreas da Regularização Fundiária Plena.....	72

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Bairros com Demanda por Urbanização	34
Quadro 2: Metas Físicas da Regularização Fundiária-Titulação	35
Quadro 3: Síntese das Metas Físicas de Atendimento das Necessidades Habitacionais - Viana.....	36
Quadro 4: Tipologias Habitacionais e Produção por Hectare	42
Quadro 5: Tipologias Habitacionais de Atendimento da Demanda	43
Quadro 6: Valor Referência da Construção de Unidades Habitacionais	44
Quadro 7: Valor Referência da Implantação da Infraestrutura.....	45
Quadro 8: Caracterização das Soluções Habitacionais para Atendimento das Demandas	47
Quadro 9: Referência de Preços para Atendimento da Inadequação por Carência de Infraestrutura (urbanização dos loteamentos do TAC)	48
Quadro 10: Meta Anual do Investimento Público no Atendimento das Necessidades Habitacionais	51
Quadro 11: Estratégias Complementares	53
Quadro 12: Objetivos, Linhas Programáticas e Programas	63
Quadro 13: Sistema de Indicadores para o PLHIS.....	77
Quadro 14: Método de Aplicação dos Indicadores.....	78

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Estratificação do Déficit Habitacional.....	29
Tabela 2: Déficit Habitacional Estimado e Projeção Futura	29
Tabela 3: Composição do Déficit Habitacional e da Demanda Futura segundo FJP.....	30
Tabela 4: Composição do Déficit Habitacional e da Demanda Futura segundo PEHAB-ES.....	30
Tabela 5: Planejamento das Obras de Urbanização para atendimento do TAC/MP.....	33
Tabela 6: Número de Lotes Vagos em Viana Segundo o Cadastro Imobiliário	41
Tabela 7: Cenários de Execução do Investimento Público no Atendimento das Necessidades de Novas Moradias da DHIS	50
Tabela 8: Cenário de Execução do Investimento Público no Atendimento da Inadequação Habitacionais	51

APRESENTAÇÃO

O Município de Viana teve seu primeiro Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS elaborado através de contrato realizado com a Empresa Oliver Arquitetura e Engenharia (Contrato 105/2014) tendo sido realizado em conformidade com as exigências estabelecidas pela PNH, com o objetivo de adesão do município de Viana ao SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Durante o processo foi assinado um primeiro aditivo de prazo em setembro de 2015 e um segundo aditivo com término previsto para junho de 2016.

Durante o período de elaboração do Plano Municipal de Regularização Fundiária, trabalho realizado com a empresa Latus Consultoria, no período 2017/2018 (Contrato 107-2016 em vigência), novos dados foram produzidos revelando a importância do tema da Regularização Fundiária para o enfrentamento do quadro de déficit e das carências habitacionais do município de Viana. Revelaram-se ainda incompatibilidades em relação aos dados produzidos pelo PLHIS que demandam sua atualização.

Desta forma, a administração entendeu pertinente a revisão do PLHIS e sua finalização, compatibilizando dados do Diagnóstico Habitacional e as propostas do Plano de Ação com o estabelecido pelo Plano Municipal de Regularização Fundiária.

A revisão e atualização do PLHIS de Viana parte dos documentos elaborados e entregues em 2016, atualizados posteriormente pela equipe municipal e agora revisados a partir do entendimento de que a política habitacional deve estar em perfeita sintonia com o Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável - PMRFS e viabilizar sua implementação. Entende-se nesta concepção a necessária articulação da política habitacional com a política de gestão do solo e de regularização fundiária conforme estabelecido no âmbito federal, e descrito na sequência.

Nesta nova abordagem e revisão o PLHIS de Viana se estrutura em dois volumes. O primeiro corresponde à revisão e complementação do Diagnóstico Habitacional o qual compõe o Volume I, documento já entregue e parte integrante deste PLHIS. O Diagnóstico Habitacional foi estruturado em 4 capítulos:

- O Capítulo 1 retoma os referenciais jurídico-metodológicos da legislação federal que orientam a elaboração dos Planos Locais e as determinações para a adesão do município ao Sistema Nacional de Habitação; e se estabelece as diretrizes metodologias para a revisão do PLHIS de Viana;
- O capítulo 2 faz uma breve caracterização do município de Viana nos aspectos socioeconômicos e da dinâmica demográfica, considerada sua inserção na RMGV; e na escala municipal apresenta questões relacionadas aos aspectos físico ambientais do

território, avalia a distribuição da população correspondente e as condições de estruturação urbana;

- O Capítulo 3 retoma os dados e informações que ajudam a configurar e qualificar o quadro de necessidades habitacionais de Viana e as políticas empreendidas pelo município;
- O Capítulo 4 faz breve análise das capacidades institucionais do município mais relacionadas à gestão habitacional avaliando estrutura administrativa, legislação, instrumentos, capacidade de investimentos e organização da sociedade.

O Volume II – Plano de Ação, do que trata este documento, estabelece o conjunto de diretrizes, objetivos, programas e ações que determinam a política habitacional do município de Viana. Está estruturado em quatro capítulos contendo os seguintes conteúdos:

- No Capítulo 1 apresenta-se uma introdução que retoma aspectos conceituais e orientadores da elaboração do Plano de Ação;
- O Capítulo 2 faz uma síntese conclusiva do diagnóstico e determina os eixos de intervenção considerados prioritários para a formulação das propostas;
- No Capítulo 3 se elabora um escopo estratégico, que estabelece uma visão de futuro e as metas e cenários projetados para o atendimento da demanda habitacional do município, consideradas as diretrizes propostas pelo PMRFS, uma visão estratégica do território orientadora da atuação no campo habitacional, e os possíveis agentes da produção de HIS. Estabelece ainda as metas físicas e financeiras de atendimento das demandas a serem implementadas pelo Poder Público e demais agentes, e as condições institucionais necessárias à implementação das propostas;
- E por fim, o Capítulo 4 apresenta o Plano de Ação propriamente dito, o qual delineia um escopo estratégico referencial que retoma princípios e diretrizes da política nacional de habitação com destaque para aquelas que melhor respondem ao quadro de demanda local, e um escopo operacional que aponta os programas e projetos para sua implementação.

I INTRODUÇÃO: ASPECTOS JURÍDICO-INSTITUCIONAIS ORIENTADORES DA ELABORAÇÃO DO PLHIS

I.1 A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO E O CONTEXTO ATUAL

É de 16 de junho de 2005 a lei 11.124 que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, cujo objetivo foi de ampliar o acesso a terra urbanizada e à habitação digna, particularmente para as populações de menores extratos de renda.

O Sistema Nacional de Habitação, principal instrumento da Política Nacional de Habitação estabeleceu as bases de um desenho institucional participativo e integrado que articula os três níveis de governo, agentes e recursos públicos e privados, definindo regras para um financiamento habitacional compartilhado.

Instituído o SNH propunha-se sua necessária articulação com os dispositivos da Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade e, no nível local, com os conteúdos pertinentes aos planos diretores municipais. Somente a partir de então, o direito à moradia passa a ser compreendido não só como o direito à unidade habitacional, mas sobremaneira, como o direito pleno à cidade e a todos os benefícios urbanos que dela decorrem.

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social foi instituído visando, fundamentalmente:

- Viabilizar para a população de menor renda o acesso a terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;
- Implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda;
- Articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação¹.

A lei que instituiu o SNH instituiu também o FNH E FNHIS remetendo aos entes federados a responsabilidade de se estruturarem institucionalmente para o enfrentamento de suas demandas locais estabelecendo regras para o acesso ao financiamento exigindo dos municípios e Estados:

- Firmem termo de adesão ao SNHIS;
- Tenham um fundo com dotação orçamentária própria destinado a implementar a Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;

¹ Artigo 2º da Lei nº. 11.124/2005.

- Constituem Conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade;
- Apresentem plano habitacional de interesse social, considerando as especificidades locais e da demanda.

O SNH partiu do pressuposto que as diretrizes nacionais viessem a ser efetivamente aplicadas e implementadas através dos Sistemas Estaduais e Municipais de Habitação, e que estes ao serem formulados, implementados e geridos a partir do reconhecimento da realidade local e regional, e contando com a participação efetiva dos segmentos governamentais e dos atores da sociedade civil, promovessem efetividade para os objetivos do sistema concebido nacionalmente.

Trazia também a demanda para o fortalecimento da estrutura administrativa municipal, da capacitação de gestores públicos e da sociedade civil de modo a acompanhar o novo enquadramento técnico e jurídico da questão urbana no país. Desde sua criação, mais particularmente nos primeiros anos, implementou forte campanha para a adesão dos municípios vinculando inclusive, a liberação dos recursos do FNHIS a esta adesão.

Passada mais de uma década desde sua criação e apesar das mudanças institucionais ocorridas com o novo governo, a Política Nacional de Habitação então formulada permanece vigente. Ainda que no quadro atual venham sendo propostas alterações nos programas habitacionais federais e nas formas de acesso aos recursos, entende-se que não houve ainda qualquer revogação do Sistema Habitacional instituído em 2005, fato que remete aos municípios a revisão ou elaboração dos seus PLHIS dentro das normas estabelecidas.

O fato é que não estão definidas claramente as estratégias adotadas pelo Governo Federal para enfrentamento da questão habitacional nos próximos anos. Os municípios permanecem seguindo as orientações federais na elaboração de políticas habitacionais municipais realizando um esforço adicional para sua adequação à realidade local e a fase atual em que se encontra a política de financiamento no âmbito federal.

Ademais, até o presente momento, as declarações oficiais indicam que a produção de moradia não será o foco principal, mas sim a promoção de melhorias nas condições de moradia, priorizando ações como a assistência técnica para famílias que possuem renda de até 3 salários mínimos e a regularização fundiária. Também parecem dominar a preferência nas manifestações oficiais as parcerias público-privadas² para a efetivação de ações relacionadas com a habitação. O aluguel social também está na pauta das principais estratégias do novo governo, mas ainda sem qualquer regulamentação.

² Parcerias Público-Privada (PPP's), segundo a lei nº 11.079/2004, são definidas como "contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa" (Artigo 2º), que, em resumo, são contratos firmados entre os setores público e privado para realização conjunta de determinado serviço ou obra de interesse da população.

Mais recentemente, o Governo Federal anunciou a substituição do programa MCMV para o programa Casa Verde e Amarela estabelecendo a meta de atender 1,6 milhão de famílias de baixa renda até 2024, de acordo com o Ministério de Desenvolvimento Regional. Esse programa apresenta três principais frentes: produção habitacional financiada, regularização fundiária e melhoria habitacional. Em relação ao financiamento, o programa prevê a redução das taxas de juros, que serão ainda menores nas regiões Norte e Nordeste brasileira³. As faixas de renda para benefício também serão diferenciadas para essas regiões - de R\$2.000,00 mensais para R\$2.600,00. Sobre a regularização fundiária, as famílias atendidas devem possuir renda de até R\$5.000,00 mensais localizadas em núcleos urbanos informais, excluídas aquelas localizadas em áreas não passíveis de regularização ou de risco. Já as melhorias habitacionais possuem como público alvo as mesmas famílias atendidas pela regularização fundiária, que possuem renda mensal de até R\$5.000,00. A previsão é que sejam regularizadas 2 milhões de moradias e que sejam promovidas melhorias em 400 mil moradias até 2024.

Diante do cenário retratado, destaca-se a importância de que as administrações municipais estejam preparadas para buscar alternativas - ampliando suas frentes de atuação e compartilhando as responsabilidades com outros agentes; e para gerenciar o processo de captação de recursos, aproveitando as oportunidades fornecidas tanto no âmbito federal quanto na esfera estadual.

O atual contexto deixa muitas dúvidas e incertezas em relação à continuidade do financiamento habitacional concedido aos municípios. Entretanto, o desenho institucional proposto pelo PNH permanece e coloca de forma permanente para os municípios o desafio de desenvolver suas ações estratégicas, canalizando e associando recursos de outras fontes e programas para enfrentamento das suas prioridades habitacionais.

Se no quadro anterior, um dos principais objetivos na elaboração do Plano de Ação passava por estimar o montante de recursos necessário para enfrentamento da demanda habitacional e apontar/identificar as linhas de financiamento existentes, hoje estas estimativas passam a servir como um referencial de grandeza remetendo à delimitação de prioridades consideradas as reais capacidades do município na busca de recursos e na capacidade de articulação e definição de estratégias a serem construídas com demais agentes privados e sociais.

³ Segundo Ministério do Desenvolvimento Regional as regiões Norte e Nordeste terão redução nas taxas em até 0,5% para famílias com renda de até R\$2.000 mensais e 0,25% para quem ganha entre R\$2.000 e R\$2.600.

1.2 O CARÁTER ESTRATÉGICO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Segundo designação estabelecida pelo Sistema Nacional de Habitação denomina-se de *Estratégias de Ação* o documento que corresponde a elaboração do conjunto de propostas que visam minimizar ou superar os problemas habitacionais e aproveitar os potenciais locais existentes, a partir do que foi identificado na etapa de diagnóstico.

As orientações da Secretaria Nacional de Habitação, criada em 2004 para no âmbito Federal formular e implementar a Política Nacional de Habitação e que hoje faz parte do Ministério do Desenvolvimento Regional, o PLHIS deve ser entendido como:

[...] um conjunto de objetivos e metas, diretrizes e instrumentos de ação de intervenção que expressam o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais a respeito da maneira de como deve ser orientado o planejamento local do setor habitacional, especialmente habitação de interesse social, por meio de suas diversas modalidades de atuação, visando promover o acesso à moradia digna, especialmente aos estratos de mais baixa renda, tendo por base o entendimento dos principais problemas habitacionais identificados na localidade⁴ (grifo nosso).

Atendendo a normativa nacional, esta etapa propositiva deve assumir o caráter estratégico do planejamento, estabelecendo os objetivos e diretrizes orientadoras da formulação da política local de habitação, de forma a orientar toda a atuação do Governo e a tomada de decisão nas questões habitacionais identificadas como mais prementes. Deve ainda estabelecer metas e prioridades, apontando projetos e ações que orientarão o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação na aplicação dos investimentos. E por fim, deve também estabelecer os parâmetros para o acompanhamento e avaliação pela sociedade da política implementada, na medida em que deve contar com metas e indicadores de avaliação.

A formulação destes conteúdos deve ainda ser um meio para que o município se capacite institucionalmente, articulando, de forma programática, ações que integrem a política habitacional ao desenvolvimento urbano de forma mais geral, seja do ponto de vista das estratégias de uso e ocupação do solo, seja de atendimento social, de geração de emprego e renda, de preservação ambiental, de estruturação do território, entre outras.

As propostas do PLHIS devem ter forte referência na realidade local devendo considerar o Diagnóstico realizado para apontar não só os caminhos para o enfrentamento do quadro das necessidades habitacionais, mas ampliando o entendimento tanto das causas locais que podem

⁴ SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO, Ministério das Cidades. Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Guia de adesão para Estados, DF e Municípios, 2006.

contribuir para o agravamento da situação, como as oportunidades que contribuirão para minimizar o quadro existente.

Por fim, tendo em vista que é documento condicionante para a efetiva adesão do município ao SNH, suas propostas devem também ter referência na Política Nacional de Habitação, bem como devem estar embasadas nas determinações do Estatuto da Cidade, Lei Federal Nº. 10.257/01. Nesse sentido, destacam-se aqui princípios que devem balizar o seu conteúdo:

- I. Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988;
- II. Moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- III. Compatibilidade e integração das políticas habitacionais de todas as instâncias federativas, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;
- IV. Função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos da reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- V. Questão habitacional como uma política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;
- VI. Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos.

Sem desconsiderar as propostas a serem elaboradas no processo de debate local a partir da realidade diagnosticada, além dos princípios, as seguintes diretrizes são indicadas pela Secretaria Nacional de Habitação para incorporação nos Planos Locais de Habitação de Interesse Social:

- I. Prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito dos diversos níveis federativos;
- II. Utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;
- III. Utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- IV. Sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;

- V. Incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia, previstos no Estatuto das Cidades e outros;
- 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. Observar mecanismos de quotas para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres;
- IX. Desenvolvimento institucional, para que a atuação local tenha cada vez mais institucionalidade, com a criação de órgão próprio ou com internalização em algum órgão já estruturado e relacionado com a problemática da habitação e que possa contar com os meios administrativos, técnicos e financeiros necessários.

À época, o PlanHab tratou de estruturar um novo arranjo para o financiamento habitacional que permitisse incluir o acesso dos estratos da população de menor renda. Além de uma forte política de subsídios, a estratégia então proposta partia do pressuposto de que a dimensão das necessidades habitacionais no país necessitava ser enfrentada com diferentes processos de produção e de financiamento.

Apesar do atual contexto de incertezas em relação ao financiamento habitacional concedido aos municípios, o desenho institucional proposto coloca de forma permanente para os municípios, um novo papel na questão urbano-habitacional. Para além de viabilizar os investimentos e articular agentes privados e sociais, a gestão do solo urbano torna-se uma das principais ferramentas no âmbito municipal, com base na prerrogativa constitucional do poder-dever do município da promoção do cumprimento da função social da propriedade, de efetivar o acesso a terra urbanizada por meio do Plano Diretor.

O Plano Diretor do município, ao propor mecanismos e instrumentos efetivos de combate à segregação sócio-espacial, de democratização do acesso a terra e à moradia, com vistas a fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade, pode marcar uma inflexão na Política Urbana. E a Política Habitacional, neste contexto, através do PLHIS deve complementar tal objetivo, com o planejamento e o detalhamento das ações decorrentes.

Cabe ao Município a tarefa de criar e aperfeiçoar o seu quadro normativo a partir dos instrumentos instruídos pelo Estatuto das Cidades e do normatizado pelo Plano Diretor local, estabelecendo estratégias e criando mecanismos administrativos, no âmbito de suas políticas habitacional e urbana, que permitam atender às exigências constitucionais. Igualmente, ferramentas

que auxiliem o município nesta função indutora e articuladora das parcerias e promoção de oportunidades locais que ampliem o acesso a moradia.

Assim, sendo este o marco jurídico-institucional que fundamenta o conjunto de proposições deste PLHIS, os conteúdos do presente documento definem estratégias e condições operacionais adotadas para o município de Viana em consonância com o estabelecido pelo PDM, pela lei municipal 3036/19 que instrui sobre o PMRFS e a política de regularização fundiária do município, e demais políticas setoriais relacionadas.

1.3 ASPECTOS METODOLÓGICOS DA REVISÃO DO PLHIS DE VIANA

As referências teórico-metodológicas adotadas para a revisão do Plano de Ação deste PLHIS têm por base:

- I. No âmbito federal, a Política Nacional de Habitação e o Plano Nacional de Habitação;
- II. No âmbito local, o Diagnóstico Habitacional realizado, que é parte integrante deste PLHIS;
- III. O Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável e a política de regularização fundiária que a Lei 3036/2019 instrui;
- IV. Informações obtidas junto aos gestores municipais;
- V. Os documentos do PLHIS anteriormente elaborado.

Conforme já apresentado no documento do Diagnostico Habitacional o processo de revisão deste PLHIS assume particularidades posto que tem por objetivo a complementação e consolidação do documento entregue em 2016 para efetivar sua conclusão e encaminhamento a Secretaria de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional e finalizar a adesão do município de Viana ao SNH. Entretanto, por ser instrumento central para a formulação de uma política habitacional municipal considera-se de fundamental importância que esta formulação estratégia seja formulada em sintonia com as expectativas dos gestores municipais, agentes privados e sociais da produção habitacional e urbana, e a demanda.

Pretende-se com a revisão reformular o PLHIS entregue em 2016 de forma a melhor instrumentalizar o município com informações mais atualizadas sobre o quadro de demandas e de oportunidades reais para o financiamento habitacional considerado este momento de transição em que a política nacional se encontra, mas igualmente possibilitar sua inscrição no Sistema Nacional ainda vigente.

Igualmente se entende a Regularização Fundiária como uma das estratégias mais concretas de realização no âmbito municipal mesmo quando da ausência de recursos federais, uma vez que

estabelece distintos níveis de intervenção. É desta forma que se prioriza esta revisão estabelecendo a necessária articulação com o PMRFS recentemente elaborado.

A etapa do diagnóstico foi finalizada sem grandes alterações dos conteúdos posto que procurou atualizar e complementar dados e identificar possíveis oportunidades e limites para o enfrentamento das necessidades habitacionais. Enquanto diagnóstico entendeu-se que o processo de debates não necessitaria ser retomado, respeitando-se o processo de participação desenvolvido no processo anterior.

Nesta etapa de formulação das estratégias ocorrem alterações mais profundas decorrentes não só do entendimento da fragilidade da concepção estratégica na formulação anterior, mas também pelo redirecionamento que o PMRFS vem permitir nas propostas da atuação na provisão da moradia. Quantitativos sobre a definição da demanda prioritária do município, novas estratégias e previsão de alternativas de financiamento são formuladas sendo importante que sejam levadas ao debate com a sociedade e agentes da produção e demanda habitacional, e com o Conselho Municipal de Habitação. Caberá ao município após instituído o Conselho Municipal de Habitação levar estas formulações a conhecimento e debate.

Durante a elaboração da atual proposta foram feitas reuniões virtuais com o gestor municipal onde foram acordados os eixos estratégicos que orientam a formulação dos programas e ações propostas neste planejamento. Foram também estabelecidas as prioridades e possíveis cenários alternativos que contemplem outras formas de produção que não somente a pública envolvendo agentes privados e sociais.

Pretende-se, ao final, que o PLHIS seja efetivamente utilizado como uma ferramenta de trabalho e de monitoramento da situação habitacional do Município de Viana contribuindo para garantir uma moradia digna ao conjunto de seus habitantes.

2 DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Algumas considerações de síntese relacionadas aos principais conteúdos do diagnóstico são aqui retomadas pela sua importância na compreensão dos processos que determinaram ou que ainda determinam o quadro de necessidades habitacionais de Viana e orientam as propostas na sequência apresentados.

Estrutura-se esta síntese a partir de aspectos que contextualizam o município em termos populacionais e de desenvolvimento, incluindo os principais aspectos territoriais e especificidades que conferem limitações e/ou oportunidades locais para o enfrentamento do déficit diagnosticado; e retoma-se o quadro de necessidades habitacionais principal informação balizadora na formulação do Plano de Ação.

2.1 O CONTEXTO SÓCIO-TERRITORIAL MUNICIPAL: DESAFIOS E POTENCIALIDADES LOCAIS

Considerado o processo histórico da ocupação territorial e urbanização de Viana no contexto de expansão da capital Vitória e de formação da região metropolitana, o diagnóstico realizado procurou avaliar os impactos urbano- ambientais gerados e a sua influência na atual conformação das questões habitacionais hoje encontradas no município.

Viana integra a conurbação da Região Metropolitana, fazendo limite com os municípios de Cariacica e Vila Velha, tendo sua dinâmica populacional diretamente afetada pela polarização econômica que a região metropolitana exerceu na expectativa de empregos, e pelo deslocamento populacional intra-regional. Nas duas últimas décadas, verifica-se uma diminuição das taxas de crescimento para a quase totalidade dos municípios da Grande Vitória, exceto a capital Vitória e Viana, que mantiveram estas taxas. Viana permanece com taxas significativas de crescimento populacional, de cerca de 22%.

Outro dado importante a registrar é que este crescimento decorre em grande parte das migrações. Cerca de 16% da população recenseada em 2010 era migrante, o que coloca o município de Viana no primeiro posto do ranking dos municípios do Estado que mais receberam população em termos proporcionais na década de 2000-10. Verificou-se ainda, tanto em termos absolutos como em termos proporcionais, um maior contingente de migrantes oriundos dos municípios limítrofes – Cariacica e Vila Velha e da capital Vitória, fato que comprova a força da conurbação urbana.

Compreender as distintas estruturas sócio-territoriais que caracterizam o território de Viana é também importante na elaboração do PLHIS.

Dentre as principais questões territoriais destaca-se o processo de ocupação espontâneo inicial e a demanda posteriormente gerada pelo deslocamento populacional metropolitano na busca de lotes de valor mais acessível, o que acabou por contribuir para o expressivo quadro de irregularidade urbanística e fundiária que hoje caracteriza o município. A oferta de lotes em planta e/ou sem a implantação de infraestrutura resultou num quadro de elevada inadequação habitacional. Nesta produção espontânea e irregular do espaço urbano também áreas inadequadas foram ocupadas e loteadas. Viana apresenta rica diversidade do território físico com grandes setores de interesse ambiental, sendo grande parte caracterizado como área de amortecimento na reserva da Mata Atlântica.

Esta rica diversidade ambiental traz também limitações e necessidade de cuidados na ocupação do território. São limites à ocupação que advêm não só dos aspectos mais relacionados à preservação do ambiente natural, mas também da presença de setores de maior susceptibilidade aos alagamentos e desmoronamentos. Na área urbana foram mapeados pelo CPRM – Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais e depois detalhados por estudos desenvolvidos no âmbito do CENAD, 16 setores e 261 subsetores que contem situações de risco decorrentes da vulnerabilidade do solo. Dentre estes, 92 são considerados de alta vulnerabilidade a inundações, 158 de alta vulnerabilidade a deslizamentos e 11 subsetores de alta vulnerabilidade às duas situações.

Outro aspecto gerado neste processo histórico da formação de Viana, foi uma conformação extensiva e fragmentada da área urbana, que se configura em núcleos mais adensados mais a leste, na divisa com Cariacica, e segue na direção oeste pelo eixo da rodovia. Apresenta ainda alguns núcleos dispersos e com baixas taxas de ocupação separados por grandes áreas de perfil rural, além dos vazios intra urbanos que decorrem da implantação parcial de grande número de loteamentos.

Os dados do diagnóstico apontaram que cerca de 40% dos lotes urbanos estão vagos ou não implantados (cerca de 15.000 lotes), segundo informações disponibilizadas pelo Cadastro Imobiliário Municipal⁵. O PMRFS mapeou estas situações que deverão ser avaliadas na estratégia territorial que apontará a necessidade de terra urbanizada para atendimento da demanda habitacional e as potencialidades locais.

E por fim, considerada a distribuição da população pelo território, é importante resgatar os territórios de maior concentração de população e aqueles onde os indicadores de pobreza se somam aos indicadores de carência de infraestrutura. Considerado o patamar de pobreza - aqueles com renda domiciliar *per capita* de até ½ salário mínimo, Viana é o município dentro da conurbação da RMGV que apresenta a maior concentração de domicílios particulares permanentes - mais de 25% dos domicílios encontram-se nessa situação.

⁵ Segundo equipe, estes dados estão defasados da realidade atual. O Cadastro Imobiliário está sendo atualizado e deverá orientar nova avaliação quando disponibilizado.

Em 2010, três bairros concentravam juntos, quase 50 % da população: Marcílio de Noronha (23%) Universal (12%) e Nova Bethânia (12%). Igualmente as maiores densidades ocorrem em setores destes mesmos bairros – Marcílio, Universal e Nova Bethânia, mas também em setores dos Bairros Canaã e Centro. Os bairros com maior concentração de extrema pobreza eram Areinha (3,5%) e Arlindo Villaschi (2,2%); as maiores concentrações do recorte de pobreza ocorria em Araçatiba (57%) e novamente Areinha (38%), seguido dos bairros Caxias do Sul (36%) e Arlindo Villaschi (34%).

Não por acaso, as situações de maior concentração de pobreza também correspondem à áreas com precariedade ou insuficiência de infraestrutura. Os setores denominados, no âmbito das políticas habitacionais e urbanas de assentamentos precários são demarcados pelo próprio IBGE como “aglomerados subnormais”, e pelo PDM de Viana que demarca as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Por certo não abarcam a totalidade das situações existentes, mas são um bom indicativo inicial. Usualmente as áreas de risco também se inserem nestas localizações.

Assim, os assentamentos precários tornam-se tema de interesse específico para a política habitacional e serão detalhados juntamente com o tema da irregularidade fundiária no item seguinte que retoma os dados das necessidades habitacionais de Viana.

Por fim, ainda em relação a esta contextualização do município cabe retomar algumas questões que avaliam a capacidade institucional na gestão e enfrentamento das questões habitacionais.

O município de Viana tem histórico recente no investimento habitacional e de regularização fundiária. Ao longo do histórico da formação e crescimento do município, um único empreendimento foi executado com financiamentos federal do BNH/COHAB, o empreendimento deu origem ao bairro Marcílio de Noronha.

Sem uma política habitacional estruturada no município ações bastante pontuais foram realizadas construindo cerca de 100 unidades habitacionais através de convenio com o Governo do Estado do Espírito Santo e com o Governo Federal, por meio da CEF. O investimento mais significativo realizado ocorreu no âmbito do PAC – financiamento do governo Federal e foi direcionado a intervenções em áreas de risco com prioridade a realização de obras de drenagem e melhorias urbanas, incluindo o reassentamento de 39 (trinta e nove) famílias.

Este diagnostico revela que o município ainda não se estruturou nem deu prioridade para o tema da produção habitacional principal estratégia de enfrentamento das situações de déficit. As prioridades abarcadas nesta área são aquelas relacionadas a regularização fundiária (titulação) por conta do grande passivo existente no município e também ao Plano de Obras – que gradativamente vai melhorando as condições urbanas dos assentamentos, ainda que sem um planejamento mais abrangente e a longo prazo.

Quanto à capacidade técnica-operacional, ainda que a temática se insira na estrutura administrativa na categoria de uma subsecretaria – a Subsecretaria de Habitação e Regularização Fundiária, conforme se visualizou no diagnóstico há insuficiências significativas na constituição de uma equipe mínima necessária, sendo também insuficiente os perfis técnicos que a compõe atualmente. A implementação de uma política habitacional e de regularização fundiária mais efetiva vai demandar ajustes significativos no quadro hoje existente.

Por outro lado, cabe salientar que o órgão municipal em análise dispõe de ampla estrutura normativa e um conjunto de instrumentos de gestão concluídos mais recentemente e/ou que estão em elaboração - Planos e legislações municipais específicas - que se articulam e colaboram com as suas ações no campo habitacional e da regularização fundiária. Verifica-se o empenho das últimas gestões em investir no fortalecimento institucional elaborando e/ou revisando um conjunto de importantes instrumentos de planejamento e gestão territorial - como é o caso da revisão do Plano Diretor Municipal- PDM realizada em 2016 (que abordaremos na sequência; o Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR) e o Plano Diretor de Águas Pluviais / Fluviais – PDAP, elaborados em Convenio com a SEDUR em 2014) o Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável (2018), a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social -PLHIS em 2016, ora em revisão para consolidação, entre outros afetos a outras secretarias.

Estes planos não só instrumentalizam o governo municipal para a gestão das políticas específicas como também auxiliam para promover uma visão integrada sobre o território e, no caso específico deste trabalho, na definição de estratégias integradas para o enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais.

No planejamento de ações também podem ser destacadas nesta contextualização das capacidades institucionais. O recente trabalho realizado para o atendimento do TAC de urbanização assinado junto ao MP avança bastante em mapeamentos de informações que auxiliam as ações propostas pelo próprio PMRFS e que são aqui endossadas.

Questão relevante neste contexto de avaliação das capacidades institucionais foi revelada pela dificuldade dos demais agentes – privados e sociais, de acesso ao financiamento disponibilizado no período anterior. Algumas tratativas do Poder Público Municipal para a realização de empreendimentos do PMCMV não se efetivaram, particularmente diante da dificuldade do Executivo em viabilizar a terra. Também não existe organização social suficiente da demanda capaz de buscar alternativas de parceria com o Executivo para acesso ao financiamento.

Igualmente ocorre com a participação social na gestão do tema habitação. Ainda que o município apresente Conselho e Fundo instituídos por lei municipal (lei 2928/2018 e lei 2849/2017) conforme exige a lei federal, o Conselho não está oficialmente instituído ou tampouco opera. Este ponto devesse

merecer especial atenção nas propostas posto que é cada vez mais urgente a inclusão dos setores privados e sociais nas estratégias de enfrentamento das necessidades habitacionais.

2.2 O QUADRO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS DE VIANA

O Diagnostico Habitacional quantificou as necessidades habitacionais do município de Viana a partir dos dados disponibilizados pela Fundação Joao Pinheiro trazendo também as informações elaboradas pelo Plano Estadual de Habitação do Espírito Santo.

Segundo os conceitos estabelecidos pela FJP, as necessidades habitacionais são compostas por situações de déficit e de inadequação habitacional. O conceito de déficit está relacionado à insuficiência do estoque de moradias e demanda pela construção de novas unidades habitacionais. Pela metodologia adotada resulta da soma das seguintes situações: domicílios precários (domicílios rústicos e domicílios improvisados), coabitação familiar, domicílios alugados com adensamento excessivo e ônus excessivo com aluguel. A FJP faz as estimativas do déficit a partir dos dados do censo (2010) para todos os recortes de renda. Com igual metodologia para as estimativas do déficit, o PEHAB – ES estabeleceu o critério de renda *per capita* considerando apenas os patamares de pobreza – ½ salário mínimo.

A inadequação habitacional está relacionada com o universo de moradias que não proporciona condições desejáveis de habitabilidade, implicando em melhorias nas unidades existentes. Pode ocorrer através de uma ou mais das seguintes situações: inadequação fundiária, inexistência de unidade sanitária domiciliar de uso exclusivo, adensamento excessivo de imóveis não alugados, cobertura inadequada e carência de serviços de infraestrutura. Os quantitativos da FJP com base nos dados do Censo de 2010 não incluiu os componentes da inadequação fundiária e da cobertura inadequada devido à ausência das informações no próprio Censo. O PEHAB utilizou os dados da FJP para estimar a inadequação.

Sem retomar a totalidade dos dados apresentados no diagnostico cabe nesta síntese alguns destaques mais relevantes que contribuem para avaliar a magnitude do déficit e da inadequação, as tipologias (componentes) de maior relevância, sua distribuição segundo renda:

Segundo os dados da FJP Viana apresentava em 2010 um déficit total de 1882 domicílios, valor correspondente a 10% do total de domicílios de 2010 do município. Destes, 1825 (97%) localizavam-se em área urbana. Considerada a distribuição por faixa de rendimentos, 70% (1318 unidades) correspondia a demanda caracterizada como de interesse social, ou seja, aquela que compreende a faixa de renda familiar domiciliar de até 3 salários mínimos. A coabitação familiar era o componente com maior contribuição na composição do déficit (44%), seguido do ônus excessivo com aluguel (30%), dos domicílios precários (20%) e adensamento em domicílios alugados (6%).

Estes dados se alteram quando considerado o recorte de renda utilizado pelo PEHAB de meio salário mínimo *per capita*. A totalidade do déficit estimado passa a ser considerado de interesse social – 1449 unidades, um pouco acima do déficit de interesse social estimado pela FJP. Corresponde a 7,7% dos domicílios, sendo que 95% localizam-se em área urbana. Comparativamente, Viana apresenta a maior taxa dentre os municípios metropolitanos conurbados.

O componente de maior contribuição neste recorte de renda é também a coabitação com 54%, seguido dos domicílios precários que representam 25,5% do déficit. Menos expressivos passam a ser o ônus excessivo com aluguel (16%) e o adensamento em domicílios alugados (4,5%).

A inadequação habitacional foi somente estimada pelos dados da FJP. Tendo por base os dados do censo de 2010 e considerando o conjunto de obras que a administração municipal vem realizando nos dois últimos mandatos podemos considerar estas informações menos relevantes por conta da sua desatualização. Em 2010 cerca de 30% dos domicílios (5.406 unidades habitacionais) recenseados apresentavam pelo menos um tipo de inadequação, lembrando que neste número não está incluída a inadequação fundiária, componente bastante relevante no contexto municipal. Assim, retomam-se alguns dados do PMRFS e mais particularmente os dados que se referem aos assentamentos precários.

Os assentamentos precários são caracterizados como as localizações territoriais de maior vulnerabilidade sócio-espacial, onde predominam as situações de inadequação da moradia, e também onde possivelmente se concentram grande parte das situações de déficit habitacional, especialmente a parcela correspondente aos domicílios precários.

De forma geral, as seguintes situações foram avaliadas como assentamentos de maior precariedade urbana e social quando da elaboração do PMRFS de Viana:

- I. Os aglomerados subnormais identificados pelo IBGE (2010) correspondendo a 07 núcleos com 3.002 domicílios;
- II. As ZEIS identificadas pelo PDM correspondentes a setores localizados em 7 bairros que correspondem muitas vezes aos territórios dos aglomerados subnormais, aos setores de risco e as ocupações de APPs e áreas públicas;
- III. Os setores de risco classificados pelo CPRM e posteriormente pelo CENAD que identifica 16 setores com a presença de 3.244 edificações sujeitas a distintos graus de risco. Posteriormente é elaborado o Plano Municipal de Redução de Risco PMRR e Plano Diretor de Drenagem Pluvial⁶ em trabalho da Prefeitura Municipal e Governo do Estado, e;

⁶ Em Convênio com a SEDHURB/ES foi realizado em 2014 o Plano Municipal de Redução de Risco e o Plano Diretor de Drenagem Pluvial juntamente com outros municípios caracterizados como de maior vulnerabilidade as situações de risco e eventos emergenciais.

IV. As áreas com maior carência de infraestrutura identificadas por meio do Termo de Ajustamento de Conduta–TAC, assinado entre prefeitura e Ministério Público que abrange 21 loteamentos, os quais em muitas situações correspondem ou englobam os setores acima citados.

Em relação aos setores de risco, foram identificados pelo Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR) 22 setores classificados como de médio e alto risco e computadas 84 moradias /edificações ameaçadas. O mapeamento dos alagamentos realizado pelo Plano Diretor de Drenagem Pluvial - PDDP identifica 312 edificações considerada a recorrência do evento de inundação de 5 anos; e 522 edificações considerada a recorrência de 25 anos. Nem todo o risco corresponde a necessidade de reassentamentos, a grande maioria das situações demandam obras pontuais e ou estruturais para sua eliminação

Em relação a inadequação fundiária o PMRFS caracterizou e classificou a irregularidade fundiária e urbana existente no município, e estabeleceu prioridades e estratégias para a intervenção pública. Foram identificados pelo PMRFS dois principais eixos ou possíveis estratégias a serem adotadas pelo poder público municipal no enfrentamento das distintas formas de irregularidade encontradas no município.

O primeiro eixo tem por objetivo central promover a titulação dos terrenos que apresentam problemas de ordem jurídica e administrativa legitimando as posses urbanas em larga escala. O PMRFS entende que grande parte da demanda por regularização fundiária do município se relaciona somente com os procedimentos de legalização das posses e propriedades. Tais procedimentos são simplificados pela atual legislação e permitem promover maior escala para intervenção pública e resultados efetivos. O segundo eixo reconhece a necessidade de promover, juntamente com a titulação, a melhoria socioambiental dos núcleos mais precários promovendo a regularização fundiária plena. A Regularização Fundiária Plena é um dos eixos da política de regularização fundiária do Governo Federal e é assim denominada para os casos em que se faz necessária ação de urbanização e da melhoria das condições de vida da população.

Uma análise mais aprofundada do estabelecido para as áreas contempladas nestes dois eixos, e a retomada dos dados obtidos mais recentemente sobre o TAC⁷ é que vai permitir uma melhor aproximação das estimativas do quadro municipal de inadequação da moradia. Os dados numéricos correspondentes a estas situações que por vezes se sobrepõem são avaliados na quantificação das metas físicas, apresentado no capítulo seguinte.

⁷ Trata-se de assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta junto ao Ministério Público para uma série de procedimentos jurídico, administrativos e melhorias urbanas, conformando um Plano de Infraestrutura Urbana, a ser implementado nos próximos 20 anos para os loteamentos, aprovados ou não, que foram implantados e ocupados com carência na urbanização.

2.3 SÍNTESE CONCLUSIVA: PRINCIPAIS QUESTÕES/DESAFIOS

Os dados acima destacados a partir do diagnóstico demonstram que o enfrentamento das questões relacionadas e das necessidades habitacionais de Viana são de expressiva magnitude e deverão exigir da administração municipal que a pauta habitacional seja inserida dentro de suas prioridades de gestão e de investimentos. Há que se conceber e priorizar uma política abrangente, estruturada a partir do planejamento estratégico e gestão proativa, capaz de articular agentes privados e sociais e integrar o tema habitacional às demais questões territoriais e do desenvolvimento.

Da síntese apresentada resultam os principais eixos, ou campos da atuação pública, identificados como prioritários para intervir, e orientadores na definição das estratégias de ação a serem estruturadas e implementadas pelo PLHIS de Viana.

- I. O atendimento das situações de déficit habitacional existente somado ao atendimento de uma demanda futura da habitação de interesse social a ser estimada no próximo capítulo vão exigir que se estabeleçam prioridades e a definição de estratégias que incluam outras formas de produção que incluam agentes privados e sociais. As metas de atendimento via produção publicam deverão ser estimadas dentro de uma política factível que priorize a demanda dos baixos estratos e os reassentamentos, remetendo os patamares superiores do déficit habitacional de interesse social e demais faixas a possíveis parcerias obtidas através de ações indutoras e/ou de apoio, fomento, assim como capacitações.
- II. O enfrentamento do quadro de inadequação da moradia com ênfase nas estratégias estabelecidas pelo PMRFS e no TAC do Ministério Público.
- III. A gestão integrada e articulada das políticas de habitação, uso do solo, ambiental e de assistência social para controle e monitoramento da qualidade urbano-ambiental e sustentabilidade das intervenções.
- IV. Adequação e qualificação das estruturas e das relações institucionais com ações que vão desde a capacitação de gestores e agentes, da adequação dos instrumentos e das ferramentas da gestão urbano-habitacional, até a revisão dos papéis e atribuições dos distintos agentes, do fortalecimento dos processos e instâncias participativas.
- V. A visão regionalizada da questão com ações capazes de contribuir para uma gestão integrada das pautas habitacionais nos municípios metropolitanos conurbados. O entendimento das ações habitacionais frente a um quadro de crescimento e mobilidade populacional, em um contexto conurbado que extrapola o limite da gestão municipal, deve ser base para uma concepção de política, que incorpora e avalia os efeitos das ações realizadas no próprio município e nos municípios vizinhos, Este é um desafio que deverá permear os debates da terceira etapa.

3 DELINEAMENTO ESTRATÉGICO DO ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

3.1 UMA VISÃO DE FUTURO DO SETOR HABITACIONAL DE VIANA: REFERÊNCIAS CONCEITUAIS E METODOLÓGICAS

Trabalhar o conjunto de propostas para o enfrentamento do quadro diagnosticado dentro de uma concepção estratégica remete à necessidade de estabelecer um marco referencial – uma visão de futuro da questão habitacional no município. Isto implica em estabelecer um cenário – delimitar aonde se pretende chegar com a definição e implementação da política habitacional a ser desenhada por este PLHIS.

A construção de um marco referencial tem por finalidade auxiliar na definição das metas físicas e financeiras a serem priorizadas e aquelas a serem assumidas pelo poder público, considerado o prazo temporal estabelecido para este PLHIS de 2040. Também deve orientar na definição das estratégias para sua consecução, considerando as atribuições do conjunto de agentes, e as oportunidades e limites territoriais locais.

Dentro da lógica instruída pelo SNH, foi remetido aos Planos Locais de Habitação de Interesse Social trabalhar dentro da visão global das demandas habitacionais apontando metas de atendimento para toda a demanda habitacional considerados os dois subsistemas que o compõe – o de habitação de Interesse Social e de habitação de mercado. Segundo o PLANHAB, as metas físicas:

[...] devem abordar o conjunto das necessidades habitacionais, mas sem que isto signifique que o poder público seja o responsável único por prover as condições necessárias pela promoção de unidades prontas e acabadas capazes de atender o universo de demandas por moradia existente. (Produto 5)

Nesta concepção, a definição das “metas físicas” deveria ser atribuída ao conjunto de agentes locais envolvidos com a produção da habitação, cabendo ao Poder Público, além do papel de promotor de soluções habitacionais para a demanda identificada como prioritária, um papel proativo de articulador e indutor da atuação dos agentes privados e sociais para a produção da HIS. A proposta do Plano Nacional era de erradicar o déficit e viabilizar o acesso da demanda futura até o ano de 2023.

Neste sentido o PlanHab trabalhava com distintas classificações da demanda estabelecidas segundo patamares de renda e a necessidade de subsídios, e de distintas tipologias habitacionais que incluía agentes públicos, privados e sociais no atendimento conjunto (em parceria) da integralidade da demanda. Tais classificações não tem respaldo hoje nas linhas de financiamento, não contribuindo mais

sua adoção. A título de referência o PlanHab trabalhava com 5 grupos sociais sendo objeto de financiamento do FNHIS os Grupos I e II cujos rendimentos correspondiam aproximadamente as faixas de rendimento familiar de até 1,5 salários mínimos e de 1,5 a 3 salários mínimos respectivamente. O grupo III correspondia a faixa de rendimento domiciliar mensal variando de 3 a 5 salários mínimos mensais, com acesso ao financiamento pelo FGTS e acima disto os grupos com financiamento de mercado.

Fica evidente a importância de se definir um marco orientador da política habitacional de Viana e suas prioridades, dentro de uma concepção estratégica que considera as distintas atribuições do poder público no processo de provisão da moradia de interesse social. Para isto retomam-se debates e avaliações realizadas pelo PLHIS de Viana em 2016 e pelo PMRFS realizado em 2018, e os debates de atualização realizados mais recentemente com gestores locais e se estabelece os seguintes conceitos e patamares de atendimento para a consecução no prazo de 2040:

I. Em relação ao enquadramento da demanda, segundo classe de rendimentos:

- entende-se por habitação de interesse social, em conformidade com o PNHIS, aquela destinada ao atendimento da demanda situada na faixa de rendimentos domiciliar mensal de até 3 salários mínimos, e/ou com rendimentos de até meio salário mínimo *per capita* quando em situação de déficit;
- entende-se por demanda habitacional de interesse social prioritária aquela compreendida na anterior cujo atendimento deverá ser pela política habitacional municipal e pelo financiamento público abrangendo as seguintes situações:
 - situar-se no patamar de renda domiciliar de $\frac{1}{2}$ salário mínimo *per capita*;
 - e/ou ser do grupo de demanda em situação de déficit decorrente de moradia precária ou de reassentamento por situação de risco, localização em áreas inadequadas, ou decorrente projetos de regularização fundiária ou obras prioritários do governo.

II. Em relação ao atendimento do quadro de necessidades habitacionais no prazo temporal de 2040 se estabelece:

- Atendimento programado, continuado e articulado, da demanda por habitação de interesse social visando reduzir a patamares mínimos o déficit atual existente e planejar o atendimento da demanda futura para as faixas de renda de até $\frac{1}{2}$ salário mínimo *per capita* através da provisão pública e/ou da produção cooperada entre agentes públicos privados e sociais;
- Erradicação das situações do déficit habitacional proveniente das moradias em situação de risco que demandam por reassentamento, da moradia precária e das demais situações que

demandam por reassentamentos que resultam nas intervenções de regularização fundiária plena realizada nos assentamentos precários identificados pelo PMRFS;

- Atendimento programado e continuado das situações de inadequação da moradia através da implementação das estratégias do PMRFS com prioridade para a regularização fundiária plena, e através do planejamento e implementação das obras decorrentes do atendimento do TAC assinado junto ao Ministério Público, alcançando no prazo estabelecido para este PLHIS seu atendimento integral (2040).

III. Em relação a disponibilidade e oferta de terra urbanizada:

- Regularização das áreas identificadas pelo PMRFS com projeto de regularização plena viabilizando terra minimamente para os reassentamentos, e a urbanização e repasse de novos lotes oriundos da ação do TAC para atendimento da DHP – Demanda Habitacional Prioritária e demanda futura;
- Reserva de área para produção de HIS nas ações de regularização fundiária realizadas pelo município .

IV. Em relação à gestão habitacional:

- As estruturas da gestão habitacional fortalecidas, adequadas ao enfrentamento da demanda e atuando articuladas às estratégias de inclusão social e do desenvolvimento sustentável;
- O SMHIS efetivado e atuando para o processo permanente, participativo e transparente de implementação e monitoramento das ações da política habitacional, incluindo sistema de informações.

Estabelecido o marco referencial preliminar e com base nas questões pautadas pelo diagnóstico e ações em andamento, são também apontados neste escopo inicial os possíveis campos de atuação do setor público para que tal marco se efetive. A finalidade do PLHIS é o atendimento das demandas habitacionais do município. Desta forma um primeiro campo de atuação deverá tratar do atendimento destas demandas, tanto do déficit, como da inadequação e também da demanda futura com metas a serem estimada na sequência. Outros dois campos estarão relacionados à gestão e promoção das condições institucionais e necessárias para este atendimento. Podem ser considerados “objetivos meio” e estão relacionados à adequação das estruturas e instrumentos de gestão da HIS e da articulação com as políticas de gestão do solo e do desenvolvimento social. No capítulo seguinte sobre estes eixos serão estabelecidas as estratégias de ação e os programas da política de habitação.

Por fim, para a definição da abrangência da atuação pública no planejamento das ações determinadas por este PLHIS de Viana opta-se por trabalhar com a construção de cenários de

atendimento que permitem concluir o quadro diagnosticado e verificar as reais possibilidades de intervenção.

A construção de cenários de atendimento da demanda passa pelos seguintes passos metodológicos desenvolvidos nos itens subsequentes:

I. Definição das metas físicas:

- Estimativa do quadro de demandas habitacionais até o ano de 2040, com base em uma projeção estimada utilizando os déficits do Município e os dados de estudos realizados pela Fundação João Pinheiro (FJP) para o crescimento do déficit dos Estados no período 2010- e 2015 utilizando os dados do PNAD;
- Definição da prioridade de atenção do Poder Público e quantificação das demandas relacionadas a esta prioridade.

II. Construção de cenários e definição das estratégias territoriais que promovem a terra urbanizada necessária o atendimento das metas físicas quantificadas.

III. Construção dos Cenários de Investimento:

- Definição das alternativas tipologias a serem utilizadas no atendimento das metas físicas e avaliação dos orçamentos;
- Quantificação das metas financeiras considerando a construção dos cenários alternativos segundo tipologias habitacional e de produção.

IV. Avaliação das condições institucionais necessárias à implementação do PLHIS.

3.2 METAS FÍSICAS E PRIORIDADES, TIPOLOGIAS HABITACIONAIS E DE PRODUÇÃO

Para a definição das metas físicas e prioridades a serem atendidas, determinam-se preliminarmente os quantitativos referenciais, considerado o escopo estratégico traçado e o papel que o município deve desempenhar no fortalecimento e efetivação de um sistema municipal de habitação que se integra aos sistemas nacional e estadual – SNHIS e SEHIS. Ou seja - definem-se a demanda habitacional de interesse social e a demanda habitacional prioritária a partir dos quantitativos do déficit e da demanda futura, segundo patamares de renda e prioridades apontadas.

Considerando os recortes de renda estabelecidos no escopo estratégico retomam-se os dados quantificados pela metodologia da FJP e do PEHAB-ES. Nos dados da FJP Verifica-se que a quase totalidade do déficit no município de Viana é urbano (94%) e a grande parte (70%) situa-se no patamar de até 3 salários mínimos. Se adotado o recorte de renda do PEHAB amplia-se um pouco este universo caracterizado como habitação de interesse social.

Assim, parte-se do quantitativo total da FJP para 2010 e se subdivide em duas faixas de renda – a de interesse social que abrange as famílias com renda domiciliar que varia de zero a 3 salários mínimos e considera-se os patamares acima disto como habitação de mercado. Quando utilizado o recorte do PEHAB que quantificou apenas o recorte de interesse social mantendo o valor total do déficit da FJP amplia-se o déficit de interesse social que passa a corresponder a 77% do déficit total.

Tabela 1: Estratificação do Déficit Habitacional

	Déficit Total 2010	Déficit de Interesse Social		Déficit de Mercado	
FJP	1882	1318	70%	564	30%
PEHAB –ES	1882	1449	77%	433	27%

Fonte: FJP/PEHAB-ES

Conforme referencias citadas acima, procede-se a atualização dos dados para 2020 e estima-se a projeção da demanda futura até 2040 – lapso temporal adotado para este PLHIS. Considerada a inserção metropolitana de Viana e o predomínio absoluto da dinâmica demográfica urbana do município nas últimas décadas, e ainda, sendo o déficit majoritariamente urbano (94 %) estimam-se os valores globais considerando a taxa de crescimento urbano apontado pelo estudo da FJP (2010-15). Para a estratificação urbano rural na faixa de interesse social estima-se a atualização e o crescimento a partir da manutenção da proporcionalidade de 2010. O mesmo critério se adota para a estratificação urbano-rural do déficit estimado pelo PEHAB nas estimativas 2020, 2030, 2040.

Tabela 2: Déficit Habitacional Estimado e Projeção Futura

DADOS FONTE	DÉFICIT 2010			PROJEÇÃO 2020			PROJEÇÃO 2030			PROJEÇÃO 2040		
	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total
FJP Total	1.825	56	1.881	2.183	70	2.253	2.544	81	2.625	2.908	89	2.997
FJP (DHIS)	1.239	79	1.318	1.482	95	1.577	1.728	110	1.838	2.021	63	2.084
PEHAB-DHIS	1.372	77	1.449	1.648	87	1.735	1.920	101	2.021	2.239	69	2.308

Fonte: Latus Consultoria

Uma segunda atualização se faz sobre os componentes do déficit. Igualmente não se consegue taxas específicas para o recorte de renda de interesse social, mas para se chegar a alguma avaliação mantem-se a proporcionalidade. Os dados foram estimados para os dois recortes de renda e não devem ser avaliados somente na sua dimensão, mas nas proporções em que ocorrem em cada recorte – orientando a definição das metas físicas.

Tabela 3: Composição do Déficit Habitacional e da Demanda Futura segundo FJP

DÉFICIT FJP	%	2010	2020	2030	2040
Viana S/ rendimento e até 3 SM	100%	1.318	1.577	1.838	2.084
Habitação Precária	20,0%	264	315	368	417
Coabitação Familiar	44,0%	580	694	809	917
Ônus Excessivo Com aluguel	30,0%	395	473	551	625
Adensamento Excessivo De Domicílios Alugados	6,0%	79	95	110	125

Fonte: FJP/Latus Consultoria

Tabela 4: Composição do Déficit Habitacional e da Demanda Futura segundo PEHAB-ES

DÉFICIT PEHAB-ES	%	2010	2020	2030	2040
Total renda <i>per capita</i> até 1/2 SM	100%	1.449	1.735	2.021	2.308
Habitação Precária	25,5%	369	442	515	589
Coabitação Familiar	54,0%	782	937	1092	1.246
Ônus Excessivo Com aluguel	16,0%	232	278	323	369
Adensamento Excessivo De Domicílios Alugados	4,5%	65	78	91	104

Fonte: PEHAB-ES/Latus Consultoria

Com base nestes dados, o PLHIS de Viana recomenda a adoção de recorte de renda do PEHAB-ES de ½ salário mínimo *per capita*, ainda que represente um maior universo categorizado como de interesse social a ser atendido. Entende-se que a renda *per capita* seleciona efetivamente a demanda de maior necessidade e vulnerabilidade. Considera-se ainda, quando comparados os dados dos componentes do déficit, avalia-se que a pior situação – domicílios precários – deva ser considerada integralmente na demanda de interesse social reafirmando o critério e a abrangência das situações de maior urgência do déficit.

Entretanto, outros fatores também merecem ser avaliados quando da identificação das situações de maior urgência no atendimento.

Domicílios precários certamente devem ser categorizados como uma das principais prioridades, mas situações territoriais, mais particularmente aquelas localizações que demandam por reassentamento também costumam constituir prioridades. As ocupações em situação de risco irreversível, os reassentamentos oriundos das regularizações dos assentos precários, reassentamentos necessários para a realização de obras de interesse coletivo devem estar em destaque.

Assim, ainda é preciso retomar alguns elementos que já foram referidos no diagnóstico e na síntese preliminar para esta definição das metas físicas e prioridades. Os assentamentos precários⁸ são, sem dúvida nenhuma, concentradores das situações de déficit – tanto os decorrentes da moradia

⁸ Os assentamentos precários foram mapeados no diagnóstico a partir da identificação e sobreposição dos setores classificados como aglomerados subnormais (IBGE), ZEIS (PDM), Setores de Risco (PMRR), e bairros de maior vulnerabilidade (critério renda)/pobreza

precária, como das situações de risco e da demanda por reassentamentos. Até mesmo das situações de coabitação e do comprometimento da renda com aluguel.

Consideram-se, portanto, estas localizações a mais provável localização das demandas habitacionais. Por certo também pode ocorrer situações não enquadradas nos quantitativos do déficit, mas usualmente serão em menor número e podem ser identificadas pela ausência de precariedade visível. Assim, utilizam-se os dados dos assentamentos precários por contribuírem para localizar e caracterizar o déficit quantificado na identificação das situações de inadequação da moradia posto que se caracterizam pela irregularidade fundiária e pela carência de infraestrutura.

Em relação a inadequação da moradia, consideram-se os dados da FJP que tem por base o censo de 2010 muito desatualizados, especialmente os referentes a inadequação por carência de infraestrutura e quando considerados os investimentos públicos realizados no período. Em Viana não foi possível quantificar esses investimentos para realizar uma atualização mais consistente. Desta forma opta-se por adotar para a inadequação os dados produzidos pelo PMRFS e os estudos realizados para atendimento do TAC assinado com o Ministério Público, onde foram quantificados os serviços necessários para complementar a urbanização dos loteamentos que o integram. Mesmo que não contemple a totalidade das situações este serão considerados prioritários e inseridos na demanda por melhoria das condições habitacionais do PLHIS.

Assim, em relação ao quadro de déficit habitacional de Viana, com base nos dados aqui destacados determinam-se as metas físicas e as prioridades do déficit e inadequação para este PLHIS determinando a parcela das necessidades habitacionais a serem atendidas pela política pública – seja ela da produção pública e/ou de fomento e apoio a produção privada e social. Nestes termos:

- Adota-se o recorte de renda do PEHAB, onde o déficit total atualizado para a demanda de interesse social em 2020 corresponde a 1.735 unidades com uma projeção de demanda futura até 2040 de mais 573 unidades, totalizando a demanda de construção de 2308 unidades nos próximos 20 anos para zerar o déficit e demanda futura da parcela com rendimento até $\frac{1}{2}$ salário mínimo *per capita*.
- Do déficit atual devem ser descontadas as unidades produzidas pelo Poder Público no período, correspondente a 109 UH.
- Dentre esta situações foram identificadas e deverão ser priorizadas: a atual demanda (2020) proveniente da moradia precária – correspondente a 442 unidades; a demanda proveniente da recomendação de reassentamentos das moradias sujeitas a deslizamentos e desmoronamentos de 84 unidades apontada pelo PMRR para remanejamento sujeitas as de deslizamentos e desmoronamentos. As cerca de 300 unidades sujeitas a alagamentos não têm ainda quantificadas aquelas que necessariamente demandam reassentamento (Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR)). Os reassentamentos destas situações dependem

de projeto específico uma vez que a lei da RF permite a regularização para ocupações consolidadas em APPs.

- Há que se computar ainda os reassentamentos não quantificados provenientes das áreas indicadas para a regularização plena, onde estima-se uma taxa referência de 10% dos domicílios em regularização. Para esta estimativa adota-se o universo de cálculo de cerca de 3.600 domicílios em aglomerados subnormais (estimados para 2020), os quais coincidem, em grande parte com as ZEIS e alguns setores de risco.

Assim, consideradas estas situações temos:

- I. Um déficit acumulado total de **1626 unidades** (média de 82 UH/ano) **para atendimento da demanda de interesse social** (descontadas as unidades produzidas), que contempla:
 - Uma **demanda considerada prioritária** para o atendimento pela produção pública na ordem de **928 unidades** correspondente aos domicílios precários (442), aos reassentamentos estimados (84/risco + 360/ocupações em APPs e praças e relocações decorrente de obras de urbanização nos aglomerados subnormais e ZEIS9), e 42 famílias já beneficiadas com aluguel social;
 - **698 UH que complementam a demanda habitacional de interesse social.**
- II. Uma **demanda futura de 573 unidades** a serem produzidas até 2040 (média de 29 UH/ano) para atendimento do crescimento da demanda de interesse social a serem atendidas pela política pública e/ou através dos processos cooperados com iniciativa privada ou empreendedor social.
- III. Complementarmente, se considerado o déficit estimado para os patamares de renda superiores ao classificado como de interesse social resta ainda uma demanda de cerca de 804 unidades a serem construídas até 2040 (incluindo déficit atual e crescimento futuro)¹⁰ Essas unidades não se inserem na demanda estimada para as políticas públicas podendo o Poder Público adotar estratégias indutoras e ou de incentivo à produção da habitação de mercado. Estima-se que com a regularização de lotes ainda vagos, parte do atendimento desta demanda se dará pelo próprio beneficiário.

Nas questões da inadequação, priorizam-se as áreas identificadas pelo PMRFS para regularização fundiária plena (que demandam a reurbanização para que se realize a titulação) e o planejamento do TAC assinado junto ao MP para urbanização de 21 loteamentos. Com base nestas informações se estabelecem as seguintes metas físicas para as demandas de inadequação da moradia:

⁹ Os reassentamentos são estimados com base no número de domicílios dos aglomerados subnormais – onde predominam as situações mais precárias.

¹⁰ Os dados do déficit e demanda futura para habitação de Interesse de mercado são os da FJP e são aqui apresentados apenas como um referencial. O PEHAB-ES não estimou este número.

- I. Em relação a carência de infraestrutura se estabelece como metas prioritárias o atendimento às obras demandadas pelo TAC e as áreas priorizadas pelo PMRFS na estratégia de Regularização Fundiária Plena. Grande parte do loteamento indicados para a regularização fundiária plena integram o TAC e os quantitativos são ajustados as informações disponibilizadas. Desta forma tem-se os seguintes quantitativos para o atendimento da demanda por urbanização. O planejamento das obras em atendimento ao TAC foi realizado por metro linear de cada item da infraestrutura e tem orçamento totalizado nos seguintes quantitativos:

Tabela 5: Planejamento das Obras de Urbanização para atendimento do TAC/MP

LOTEAMENTO		INFRA TOTAL	ÁGUA		ESGOTO		ENERGIA		DRENAGEM		PAVIMENTAÇÃO		MEIO-FIO/ABERT. VIAS	
			INFRA FALTANTE		INFRA FALTANTE		INFRA FALTANTE		INFRA FALTANTE		INFRA FALTANTE		INFRA FALTANTE	
		Quant . (m)	Quant . (m)	Perc.	Quant . (m)	Perc.	Quant . (m)	Perc .	Quant . (m)	Perc.	Quant. (m)	Perc.	Quant . (m)	Perc.
ANTERIOR À LEI 6766/79	ELDORADO	19960	1318	7%	19960	100	1318	7%	4780	24%	4780	24%	4780	24%
	BOM PASTOR	5010	0	0%	5010	100	0	0%	339	7%	140	3%	304	6%
	INDUSTRIAL I	3555	163	5%	163	5%	172	5%	161	5%	172	5%	163	5%
	INDUSTRIAL II	3412	134	4%	166	5%	0	0%	969	28%	0	0%	0	0%
	METALPEN I	3040	3040	100	3040	100	2155	71%	3040	100	3040	100 %	3040	100
	AREINHA	6440	1523	24%	6440	100 %	1212	19%	2865	44%	1407	22%	1467	23%
	UNIVERSAL	7526	0	0%	365	5%	0	0%	337	4%	337	4%	337	4%
	SOTECO	8396	396	5%	8396	100 %	382	5%	482	6%	482	6%	751	9%
	CANAÃ	12089	692	6%	4778	40%	666	6%	2458	20%	610	5%	796	7%
	NOVA VIANA I	8568	2291	27%	1927	22%	2263	26%	2276	27%	2201	26%	2215	26%
	VALE SOL "D"	17733	8942	50%	17733	100	8942	50%	13858	78%	14000	79%	14124	80%
	PRIMAVERA	6032	484	8%	6032	100	484	8%	162	3%	14	0%	540	9%
	VILA NOVA I	4543	1031	23%	4543	100	642	14%	870	19%	870	19%	870	19%
	VILA NOVA II	1563	629	40%	1563	100	622	40%	627	40%	615	39%	612	39%
	PARQUE FLAMENGO	2163	236	11%	882	41%	504	23%	615	28%	181	8%	179	8%
	COQUEIRAL	3154	2187	69%	3154	100	2186	69%	3154	100	3154	100	3154	100
POST. À LEI 6766/79	CAMPO VERDE	7194	3568	50%	7194	100	2246	31%	5000	70%	4390	61%	3714	52%
	IPANEMA	18057	5209	29%	6142	34%	5209	29%	6142	34%	7346	41%	6163	34%
	JARDIM VILA BETHÂNIA	SOLICITADO CANCELAMENTO DO REGISTRO DO LOTEAMENTO												
	NOVA VIANA II	7500	2471	33%	7500	100	2471	33%	5128	68%	3526	47%	3526	47%
	PEDRA NEGRA	2350	2350	100	2350	100	1288	55%	1784	76%	1784	76%	1784	76%

Fonte: Prefeitura Municipal de Viana

II. As áreas indicadas para regularização fundiária plena pelo PMRFS integram em grande parte as ações do TAC excetuando-se apenas 06 loteamentos. Estima-se em cerca de 700 domicílios¹¹ a demanda por complementação de urbanização para os loteamentos que não integram o TAC – contemplando o Bairro Areinha e o Aglomerado Subnormal e ZEIS do Bairro Marcílio de Noronha. A tabela seguinte apresenta os loteamentos que demandam por urbanização sendo demarcados por qual ação estão sendo contemplados.

Quadro 1: Bairros com Demanda por Urbanização

BAIRROS	LOTEAMENTOS	TAC MP	RF PLENA	OBSERVAÇÕES (RF PLENA)	Area	Lotes
AREINHA	AREINHA A			PROJETO INTEGRADO TODO BAIRRO - VIABILIZA TITULAÇÃO SETORES (AGLOMERADO SUBNORMAL E ZEIS) - POTENCIAL ADENSAMENTO . ESTIMA-SE CERCA DE 200 DOMICILIOS NÃO ATENDIDOS PELA URBANIZAÇÃO DO TAC	121 há	3.724
	AREINHA B					
	VALE DO SOL A					
	VALE DO SOL B					
	VALE DO SOL C					
	VALE DO SOL D					
CAMPO VERDE	CAMPO VERDE			PROJETO INTEGRADO TODO BAIRRO - VIABILIZA TITULAÇÃO P/SETORES. POTENCIAL ADENSAMENTO. ATUAÇÃO NAS ÁREAS PRECARIAS - ZEIS E OCUPAÇÕES DE APPS.	65,4 há	1.315
	P. RESIDENCIAL BETHANIA, SIMMER					
CAXIAS DO SUL	SOTECO			PROJETO INTEGRADO SOTECO/MAIOR PRECARIÉDDE. CAXIAS DO SUL INTERVENÇÕES PONTUAIS. AGLOMERADO	52,3 há	1.336
	CAXIAS DO SUL					
MARCILIO DE NORONHA	MARCILIO DE NORONHA		PARTE	PROJETO AGLOMERADO SUBNORMAL, ZEIS E OCUPAÇÕES. ESTIMA-CERCA DE MAIS 500 DOMICILIOS NÃO ATENDIDOS PELA URBANIZAÇÃO DO TAC.	AGLOMERADO + ZEIS	500
	INDUSTRIAL I					
	INDUSTRIAL II					
UNIVERSAL	UNIVERSAL			PROJETO INTEGRADO ABRANGE BAIRRO - VIABILIZA TITULAÇÃO SETORES (AGLOMERADO SUBNORMAL, ZEIS E ZEIA). POTENCIAL ADENSAMENTO	91,3	4.078
	PARQUE DO FLAMENGO					
	IPANEMA					
BOM PASTOR	BOM PASTOR			PROJETO INTEGRADO - PREVISTA A TITULAÇÃO APÓS AS OBRAS DE DRENAGEM P/ ESTADO ; SUGERE-SE A REVERSAO DE PEDRA NEGRA	82,3	1628
	VILA NOVA I e II					
	PEDRA NEGRA*					
CENTRO	NOVA VIANA I					
	NOVA VIANA II					
MORADA DE	METALPEN I *			SUGERE-SE A REVERSAO DESTES LOTEAMENTOS CONSOLIDANDO SOMENTE O QUE EXISTE		
	COQUEIRAL					
N. BETHANIA	ELDORADO *				??	??
PRIMAVERA	PRIMAVERA				??	??
DIVERSOS				DEMAIS ZEIS, APPS OCUPADAS, OUTROS SETORES PRECARIOS	não	não

Fonte: PMRFS/Latus Consultoria

III. Em relação a legalização das posses/propriedade através da titulação incluem-se nas metas físicas:

- A totalidade dos loteamentos indicados para a RF Plena onde se estima uma área correspondente a 412 ha¹² objeto dos projetos de regularização dos parcelamentos de cerca de 12.000 lotes¹³ para procedimentos registraes;

¹¹ A estimativa do número de lotes que complementam a demanda já orçada de urbanização do TAC para os processos de regularização fundiária plena foi realizada por comparativo aproximado e proporcional ao número de unidades domiciliares apresentadas pelo censo de 2010 para o bairro em que se localiza o loteamento. No detalhamento dos programas serão indicados os procedimentos necessários a uma melhor quantificação.

¹² Os dados da área dos loteamentos foram obtidos no PMRFS.

- Os empreendimentos habitacionais realizados pela Prefeitura Municipal em número de 109 unidades que já estão em processo; destacando que os procedimentos para regularização já estão em andamento;
- As áreas que integram a primeira etapa¹⁴ da estratégia de Titulação conforme etapas previstas no planejamento do PMRFS e/ou segundo planejamento específico de prioridades pelo Governo. A totalidade das metas físicas de titulação a serem atendidas por este PLHIS serão computadas como uma das primeiras ações do programa que a implementa. A tabela seguinte apresenta a listagem destes loteamentos, as alterações que este PLHIS propõe e aqueles que estão sendo já trabalhados pela administração Municipal.

Quadro 2: Metas Físicas da Regularização Fundiária-Titulação

Loteamentos priorizados para Titulação - Etapa 1	SITUAÇÃO ATUAL	AREA	LOTES*
- Araçatiba	em andamento**	X	156
- Loteamento Canaa	Realizado	X	1644
- Loteamento Industrial 1		26,5 HÁ	400
- Loteamento Industrial 2			460
- Loteamento Caxias do Sul	Computados na RF Plena	X	X
- Loteamento Soteco			
- Viana centro	Realizado	X	378
- Loteamento Sta.Terezinha/N.Viana	em andamento	X	388
- Eldorado	Realizado	85,7 há	2083
- Contenda		8,1 há	1549
- Nova Vila Bethania		27 há	
- Santa Terezinha.		8,2 há	
- Loteamento Primavera		20,9 há	700
- Loteamento Treze de Maio		8,1 há	260
- Loteamento Parque Flamengo	Computados na RF Plena	X	X
- Loteamento Universal			
- Loteamento Jucu		6,8 há	160
- Loteamento Seminario		5,4 há	100
TOTAL DE LOTES POR ENCAMINHAR TITULAÇÃO -1ª ETAPA PMRFS			4173
* Numero de Lotes estimados pela cota terreno de aproveitamento para ha			
** Topografia realizada faltando encaminhar titulação dos lotes			

Fonte: PMRFS/Latus Consultoria

¹³ O número de lotes é estimado para os bairros a partir dos dados do cadastro imobiliário. Para os loteamentos, foi considerado somente o que a equipe municipal conseguiu informar. Estes quantitativos serão revistos como uma das primeiras ações regularização fundiária.

¹⁴ A primeira etapa foi inicialmente estabelecida para 18 loteamentos. Alguns já estão em andamento e não serão contabilizados os custos e 4 passaram a integrar a estratégia de RF Plena e estão lá contabilizados. Ainda que se incluam nas metas físicas esta seleção inicial sugere-se uma revisão mais apurada desta inclusão já como primeira atividade do programa de RF.

IV. Por fim, estima-se ainda um universo de cerca de 1.100 moradias que demandam por melhorias através da execução de banheiro ou ampliação da unidade habitacional, segundo demanda quantificada pela FJP em 2010 e atualizada na mesma proporção do crescimento do déficit.

Quadro 3: Síntese das Metas Físicas de Atendimento das Necessidades Habitacionais - Viana

DEFICIT HABITACIONAL (1/2 SM PER CAPITA)		
Deficit Habitacional de Interesse Social (2020)		1626 UH
DHP - Demanda Habitacional Prioritária		928 UH
DHIS Complementar		698 UH
DHISF - Demanda Futura de Interesse Social (crescimento 2040)		573 UH
INADEQUAÇÃO HABITACIONAL		
Demanda por Urbanização - TAC/MP e Áreas da RF Plena	Planejamento do TAC + 700 lotes (estimados)	
Demanda por Titulação - Legalização das Posses		
Áreas da Estratégia de RF Plena do PMRFS	412 ha	12081 lotes
Áreas da Estratégia de Titulação do PMRF - Etapa I		4173 lotes
UH Produzidas pelo PP (em realização)		109 UH
Demanda por Melhorias da UH		1100 UH

Fonte: Latus Consultoria

3.3 ESTRATÉGIA TERRITORIAL: A LOCALIZAÇÃO DA DEMANDA HABITACIONAL E A NECESSIDADE DE TERRA URBANIZADA

A terra urbana é componente fundamental para as políticas de provisão da moradia. As análises para possíveis localizações e/ou futura reserva de áreas para a HIS devem ser avaliadas a partir da identificação da disponibilidade dos vazios, sua aptidão à ocupação, e seus preços. Mas, fator anterior a esta análise, é a melhor caracterização da demanda, no que se refere a sua distribuição, e aspectos relacionados às formas de atendimento.

Primeiramente há que se diferenciar que o atendimento da demanda por HIS vai sempre ocorrer em duas distintas situações, no que se refere à demanda por terra: (i) uma, onde a produção das novas unidades habitacionais vai exigir nova localização, ou seja, novas áreas que deverão ser estruturadas e urbanizadas – trata-se de produzir urbanização; (ii) e outra para as situações em que a demanda se dá sobre lotes já existentes ou produzidos junto às áreas objeto dos programas de Regularização Fundiária.

No caso de Viana, estima-se que parcela significativa do déficit apontado como demanda prioritária – aquela proveniente das situações de moradia precária e dos reassentamentos decorrente dos processos de regularização fundiária e ocupações em áreas inadequadas, possam ser atendidas com terra obtida e urbanizada nos projetos de regularização fundiária plena. Igualmente sugere-se o

repassa de lotes urbanizados para o Poder Público nas negociações com loteadores /empreendedores das áreas objeto da urbanização pública em atendimento ao TAC assinado junto ao Ministério Público.

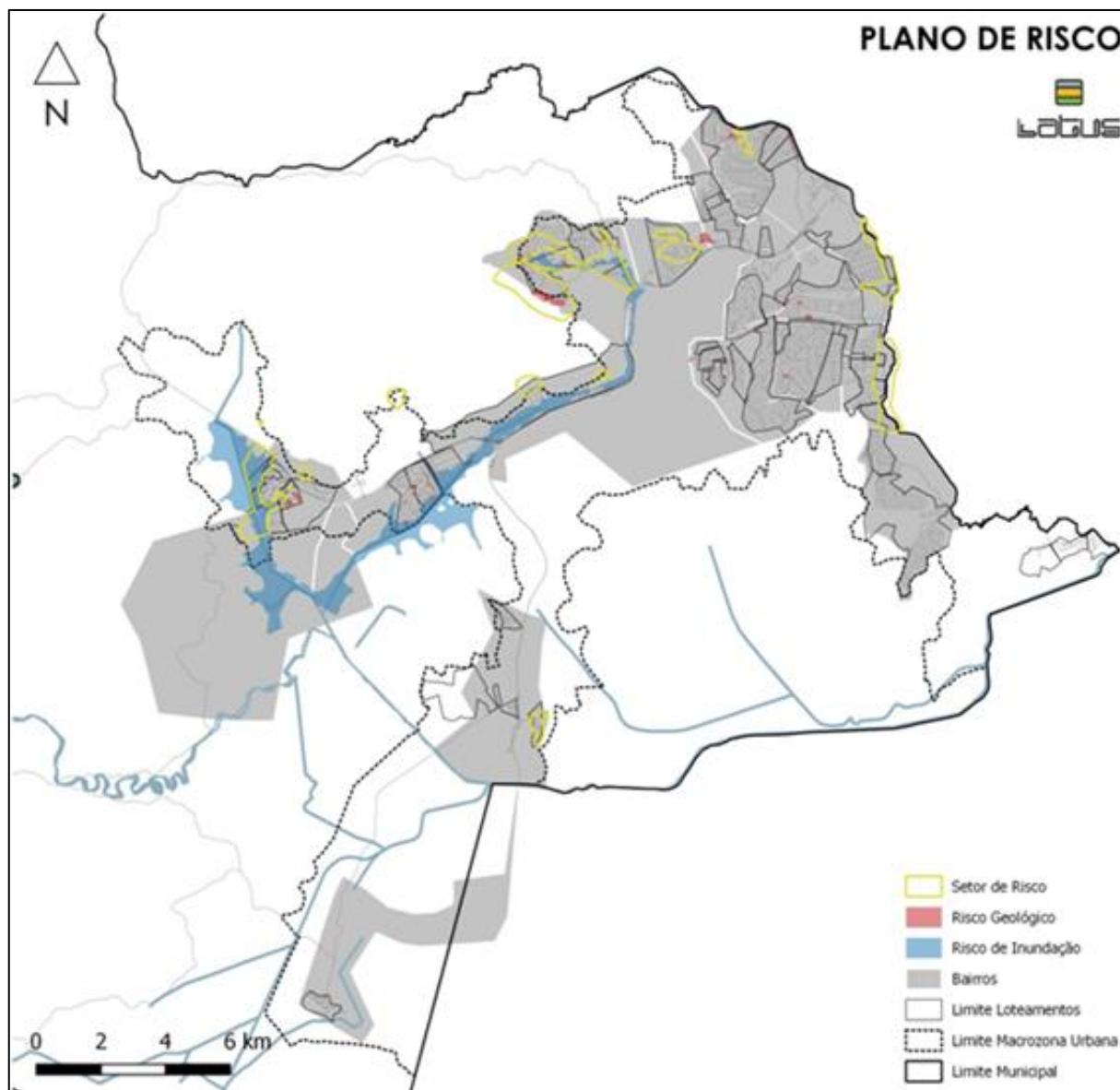
Para uma estimativa aproximada desta viabilidade de terra retomam-se alguns mapeamentos e informações já apresentadas pelo diagnóstico habitacional e pelo Plano de Regularização Fundiária. Primeiramente retoma-se a figura que identifica os territórios onde ocorrem as situações de risco, onde se destacam aquelas de mais difícil enfrentamento que envolve as regiões sujeitas a inundação. São setores onde a solução de recorrentes alagamentos depende das ações de drenagem fluvial de maior magnitude e dependem da ação do Governo do Estado, posto que extrapolam os limites municipais. Incluem-se aqui os alagamentos de setores de loteamentos dos bairros Centro (Santo Agostinho e Verona), Bom Pastor e parte do Universal. Estas situações remetem a um maior prazo para ações de consolidação.

Os riscos geológicos (movimento de terra) têm maiores ocorrências nestes mesmos bairros – Centro, Universal, Bom Pastor, e também nos bairros Marcílio de Noronha, Arlindo Villaschi, Areinha e nas bordas do Canaã. Estas situações são de mais fácil resolução – poucas residências se encontram em situação de alto risco para as quais é recomendada a remoção. A intervenção pontual caracteriza este tipo de resolução da situação de risco e deverá ser identificada quando da elaboração do projeto de regularização do núcleo.

As localizações com maior incidência de precariedade urbana (aglomerados subnormais e ZEIS) e vulnerabilidade social (ZEIS e Renda) foram mapeadas e apontam para 6 setores urbanos ou bairros que concentram estas situações, conforme registrados na figura 2.

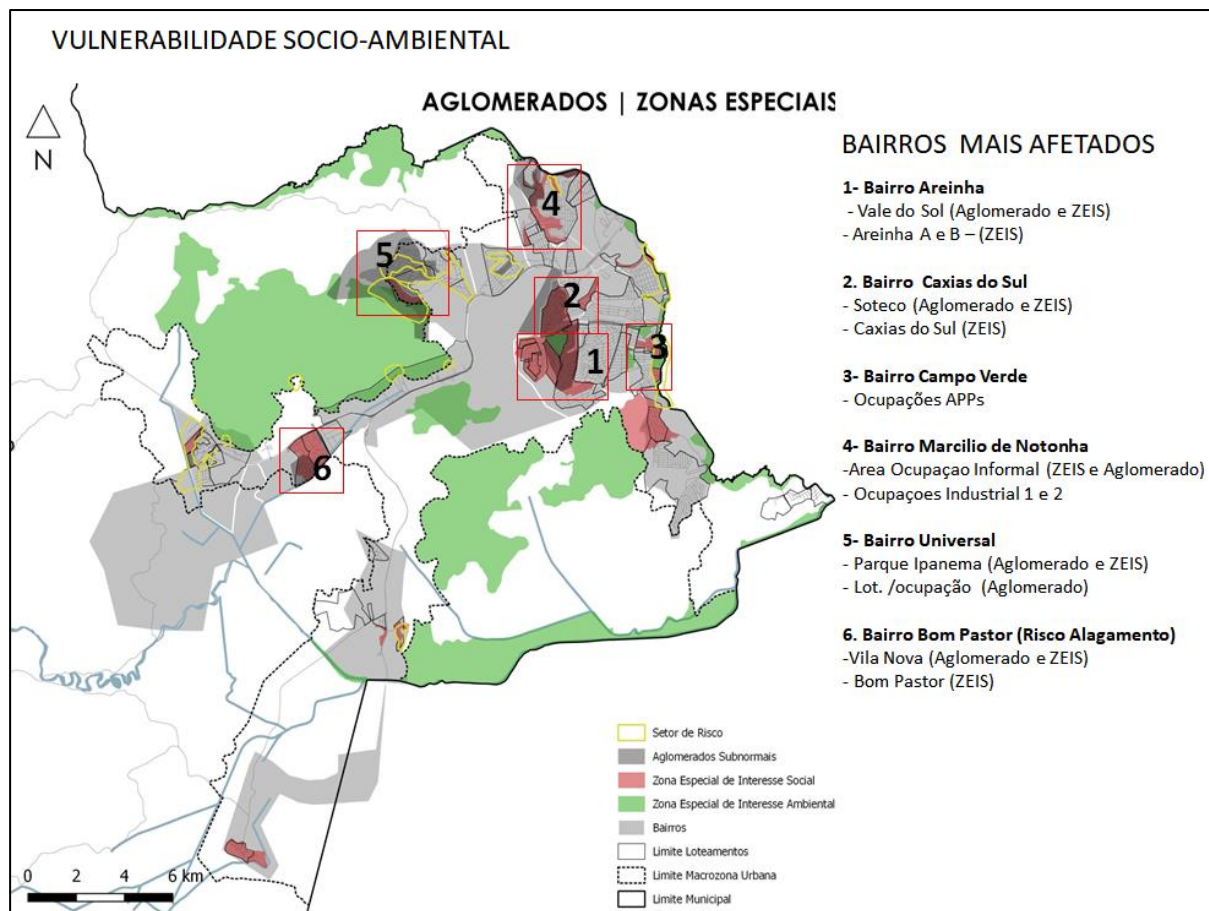
E por último, retomam-se os bairros mapeados pelo PMRFS que apresentam potencial de adensamento (ocupação de lotes vagos) e/ou com maior potencial de renovação do tecido. Viana realizou um debate importante em relação ao potencial de adensamento que os procedimentos de regularização fundiária poderiam acarretar ponderando com critérios de localização, avaliação da infraestrutura disponível e/ou passível de execução, presença de situações de risco e o grau de consolidação; e apontou os bairros com melhor potencial de adensamento. Este procedimento também permitiu identificar as localizações mais adequadas para a consolidação da ocupação urbana posto que muitos loteamentos estão bastante afastados e apresentam baixa ocupação. O resultado desta avaliação está registrado na figura 3.

Figura 1: Setores de Risco em Viana



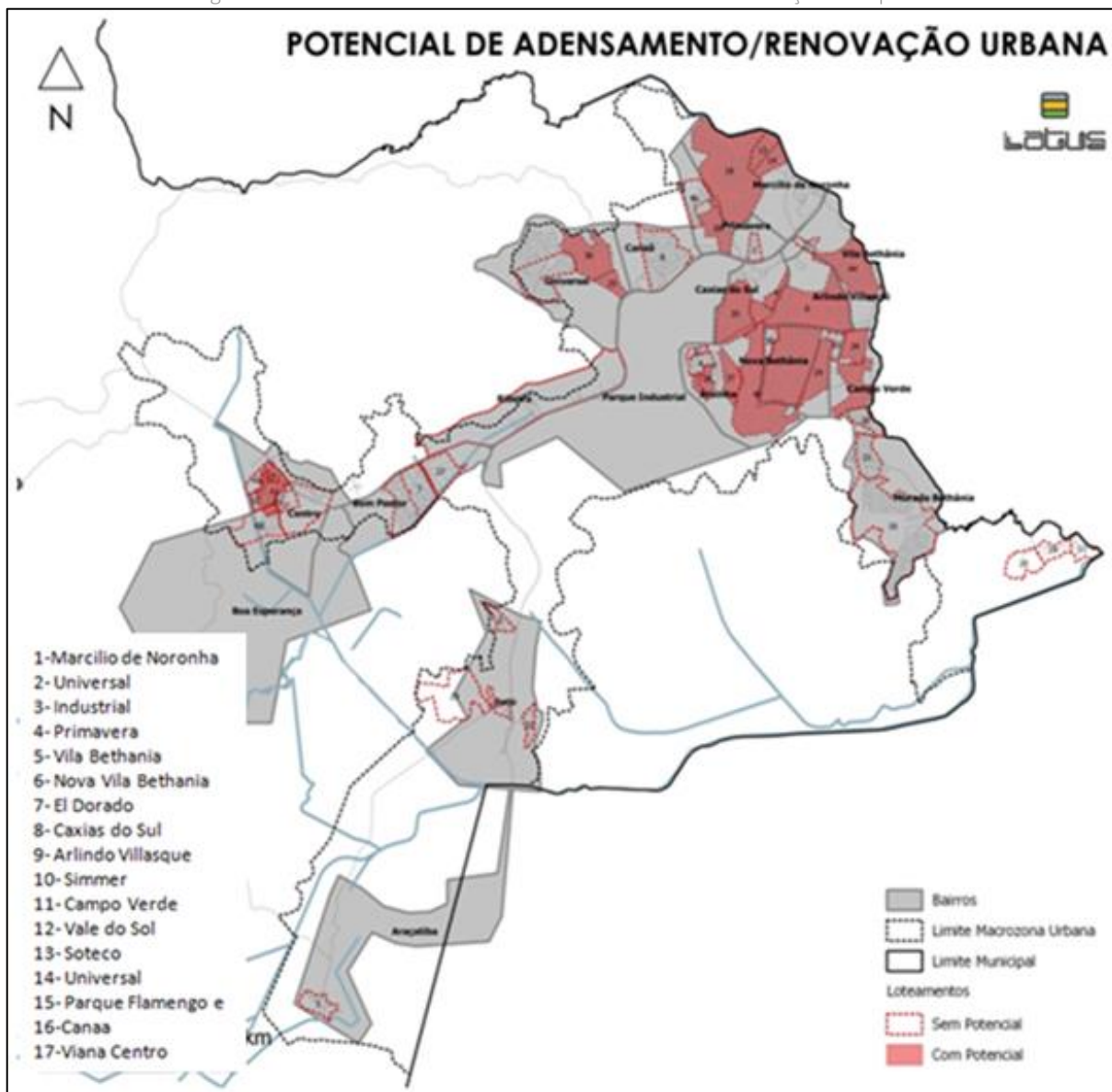
Fonte: PMRFS/ Latus Consultoria

Figura 2: Setores de Risco, Aglomerados Subnormais e Zonas Especiais.



Fonte: PMRFS/Latus Consultoria

Figura 3: Bairros com Potencial de Adensamento em Localização Adequada



Fonte: PMRFS/Latus Consultoria

Com base nestes mapeamentos e considerando ainda os dados disponibilizado pelo PMRFS, referente a grande disponibilidade de lotes não edificadas e/ou não implantados que constam do cadastro imobiliário municipal tendo por base os projetos de loteamentos aprovados no município, há que se estabelecer uma estratégia territorial que auxilie no enfrentamento ao quadro de necessidades habitacionais diagnosticado. A priori, o número de lotes vagos e/ou não implantados chega a taxa de 40% do total de lotes do cadastro. O PMRFS aponta que a regularização de loteamentos na forma como foram projetados permitiria um acréscimo de cerca de 15.000 lotes – entre vazios ou não implantados, que regularizados ou efetivamente implantados passariam a ser

passíveis de comercialização e ocupação¹⁵. Disponibilizar este número de lotes regularizados mesmo que via mercado já traria impacto significativo na redução do déficit habitacional de Viana e atendimento da demanda futura. Para direcionar ainda mais esta disponibilidade de lotes para o enfrentamento da demanda habitacional há que se estabelecer uma estratégia específica dentro dos programas a serem instruídos por este PLHIS.

Cabe ao Município avaliar as possibilidades de utilização de alguns instrumentos para induzir a ocupação de lotes vagos subutilizados que permanecem em mãos do loteador e/ou minimamente buscar ressarcimento de parte dos investimentos realizados especialmente quando realizadas obras de urbanização. O Consorcio Imobiliário, a contribuição de melhorias, a utilização compulsória, são possibilidades a serem avaliadas.

Com base neste conjunto de informações são identificados, neste esboço estratégico, os bairros mais indicados para viabilizar terra urbanizada para atendimento da demanda por novas unidades em lote urbanizado mediante ações do TAC e/ou quando dos processos de regularização fundiária plena. Estes estão destacados na tabela seguinte.

Tabela 6: Número de Lotes Vagos em Viana Segundo o Cadastro Imobiliário

BAIRRO	Nº DOM – IBGE	TOTAL DE LOTES	LOTES EDIFICADOS	LOTES VAGOS	
Areinha	1.075	3.724	1.164	2.551	69%
Bom Pastor	667	1.628	881	737	45%
Campo Verde	482	1.315	463	850	65%
Caxias do Sul	848	1.336	1.017	312	23%
Nova Bethânia	2.102	3.632	2.351	1.267	35%
Primavera	691	882	764	208	21%
Universal	2.161	4.078	2.295	1.757	43%

Fonte: PMRFS

Também poderão ser considerados outros bairros ou loteamentos que apresentam número significativo de lotes já urbanizados ou parcialmente urbanizados, ainda não edificadas. Entende-se que este componente também deve ser considerado quando do enfrentamento do déficit nas situações em que, enquadrados como demanda de interesse social, poderão integrar uma estratégia de ação que inclui o apoio à edificação. Para esta finalidade pode o Município fazer um chamamento público de proprietários de lotes que, enquadrados na demanda de interesse social, e viabilizar Assistência Técnica e/ou outras forma de apoio a edificação.

Por fim estima-se a demanda por terra para o enfrentamento das situações de déficit e do crescimento futuro caso o poder público municipal não viabilize a terra através dos projetos e

¹⁵ Este dado é o apresentado pelo PMRFS, entretanto a equipe municipal recomenda uma revisão mais acurada desta informação a partir da atualização realizada para o Cadastro Imobiliário Municipal.

negociação das regularizações e TAC se estabelecendo um cenário hipotético de atendimento das necessidades habitacionais com as principais tipologias usualmente utilizadas.

Estimou-se ainda para cada tipologia habitacional, o número de Unidades Habitacionais (UH) a ser produzido por hectare, salientando-se que é uma média, pois pode haver condicionantes específicos para cada terreno. Para definição da área mínima do terreno, foi considerado o sítio acidentado de Viana. O quadro a seguir apresenta as tipologias habitacionais que poderão ser utilizadas no atendimento do déficit habitacional e da demanda futura, e a estimativa de necessidade de terra – produção por hectare - para cada tipologia.

Quadro 4: Tipologias Habitacionais e Produção por Hectare

TIPOLOGIA HABITACIONAL	UNIDADES HABITACIONAIS POR HA
I. Lote urbanizado e casa térrea (1 UH), com possibilidade de expansão - lote mínimo 200m ² (10m x 20m) e UH com 42m ²	32 UH (cota terreno 300m ² /UH)
II. Lote urbanizado e casa geminada ou sobreposta (2 UH), com possibilidade de expansão - lote mínimo 240m ² (12m x 20m) e UH com 42m ²	54 UH (cota terreno 185m ² /UH)
III. Apartamento (16 UH) - UH com 42m ² de área útil mais áreas condominiais em terreno urbanizado (mínimo 800m ²)	Conjunto habitacional 160 UH /ha (cota terreno de 62,5m ² /UH)
IV. Casa em terreno da família beneficiária (1 UH), com possibilidade de expansão - UH com 42m ²	não precisa de terreno
V. Kit de material de construção e assessoria técnica para casa com área de 42m ² (1 UH), com possibilidade de expansão	não precisa de terreno

Fonte: Latus Consultoria

Na sequência se estabeleceu um cenário hipotético de utilização das tipologias habitacionais segundo a classe de demanda considerando para a demanda prioritária (906 unidades) o atendimento através da tipologia unifamiliar e a casa geminada. Para o restante do déficit de interesse social (680 unidades) e da demanda futura (573 unidades), com tipologia unifamiliar para a produção social e apartamento para a produção privada. Com base neste cenário se estimou a necessidade de terra para o atendimento integral da demanda da HIS chegando-se a 44,2 ha.

Quadro 5: Tipologias Habitacionais de Atendimento da Demanda

DEMANDA HABITACIONAL	UH	TIPOLOGIAS	TERRA BRUTA /UNIDADE (m²)	DEMANDA POR TERRA (ha)
DHP (50%)	464	casa + lote urbanizado	300	13,9
DHP (50%)	464	casa geminada + lote urb	185	8,6
DHIS (50%)	349	casa + lote urbanizado	300	10,5
DHIS (50%)	349	Apto	62,5	2,2
DHF (40%)	230	casa + lote urbanizado	300	6,9
DHF (60%)	343	Apto	62,5	2,1
Demanda Total	44,2			

Siglas: DHP - Demanda Habitacional Prioritária, DHIS - Demanda Habitacional de Interesse Social, DHF – Demanda Habitacional Futura

Fonte: Latus Consultoria, 2020

3.4 CENÁRIOS DE ATENDIMENTO E DEFINIÇÃO DAS METAS FINANCEIRAS

Estabelecidos os parâmetros iniciais para o atendimento prioritário das demandas habitacionais de Viana, parte-se para a construção de cenários alternativos e estimativa da necessidade de recursos. Primeiramente, há que se definir as tipologias habitacionais e forma de produção mais adequadas para o município.

As tipologias habitacionais têm interferência direta sobre três questões fundamentais para a sustentabilidade dos projetos habitacionais - os recursos financeiros, a necessidade de terra e o aspecto cultural. O aspecto cultural é determinante na escolha das tipologias particularmente para as camadas de mais baixo estratos que tendem a apresentar maior dificuldade de adaptação nas soluções multifamiliares que acarretam uso de espaços coletivos e custos condominiais. Em Viana os poucos empreendimentos habitacionais populares produzidos pelo poder público e destinados às famílias com menor renda foram lotes e casa unifamiliar. Apesar de ter havido intenção do poder público de viabilizar prédios de apartamentos durante a vigência do programa MCMV estes não se viabilizaram, não se estabelecendo um parâmetro para se avaliar sua aceitação pela demanda.

Desta forma, opta-se pelo uso preferencial das tipologias habitacionais horizontais com possibilidade de expansão futura, o que torna a alternativa mais próxima da realidade vivenciada por estas famílias. Entretanto, o adensamento do lote não deve ser descartado, posto que o valor da terra é componente com grande incidência no custo final da solução habitacional. A casa geminada e/ou sobreposta, e o edifício de 4 pavimentos deverão ser avaliados enquanto alternativas que diminuem os custos da unidade final em consequência da melhor utilização do terreno.

A prefeitura municipal revisou os custos elaborados para o PLHIS de 2016 e optou por orçar novas unidades habitacionais com base nos valores do CUB/m² fornecidos pelo SINDUSCON ES, conforme tabelas seguintes. No orçamento final serão acrescidos o BDI de 20% e considerado um acréscimo de 7,5% na área estimada para a unidade habitacional tipo apartamento para a circulação condominial. Na unidade unifamiliar isolada poderão ser desagregados os percentuais correspondentes a mão de obra e material para compor tipologias de autoempreendimento.

Quadro 6: Valor Referência da Construção de Unidades Habitacionais

CALCULO DE UNIDADE BASICA - CASA POPULAR - CASA GEMINADA - PREDIO POPULAR									
DATA BASE: SINDUSCON / ES - CUB/M² - AGOSTO/2020									
CUSTO UNIDADE BASICA - CASA POPULAR (PIS)									
DESCRIÇÃO	UND	Valor Unitário	IMPLANTAÇÃO					Valor de Investimento	
			Largura	Comprimento		Área			
CASA POPULAR (PIS)	M2	R\$1.061,37	7,00	6,00		42,00		R\$44.577,54	
VALOR TOTAL								R\$44.577,54	
CUSTO UNIDADE BASICA - CASA GEMINADA (PIS)									
DESCRIÇÃO	UND	Valor Unitário (lopes)	IMPLANTAÇÃO					Valor de Investimento	
			Largura	Comprimento	Area unidade	Quantidade	Area total construída		
CASA GEMINADA (PIS)	M2	R\$1.061,37	7,00	6,00	42,00	2,00	84,00	R\$89.155,08	
VALOR TOTAL								R\$89.155,08	
CUSTO UNIDADE BASICA - PREDIO POPULAR 4 PAVIMENTOS (PP-4)									
DESCRIÇÃO	UND	Valor Unitário lotes	IMPLANTAÇÃO					Valor de Investimento	
			Largura	Comprimento	Area unidade	QUANTIDADE DE ANDARES	QUANTIDADE DE UNIDADE POR ANDAR		Area
PREDIO POPULAR 4 UNID P/ANDAR (PP-4)	M2	R\$1.421,47	7,00	6,00	42,00	4,00	4,00	672,00	R\$955.227,84
VALOR TOTAL								R\$955.227,84	

Fonte: Prefeitura Municipal de Viana

Ainda com base em valores fornecidos pela Prefeitura Municipal estimou-se um valor médio do lote urbanizado segmentando valor da terra bruta e valor da infraestrutura. Partindo do valor de referência fornecido (Loteamento Eldorado) chegou-se a um custo pra terra bruta correspondente R\$ 110,00/m². Pesquisa realizada pela internet permitiu verificar uma grande variação nos valores da terra

ofertado considerados distintas localizações. O valor médio encontrado na pesquisa consideradas as localizações mais aptas a produção da HIS¹⁶ foi de R\$ 240,00/m².

Os valores de implantação da infraestrutura – também fornecidos pela Prefeitura Municipal conforme quadro seguinte (orçado em metros lineares) permitiram estimar um valor por metro quadrado da implantação da infraestrutura quando relacionado área de lotes por número de unidades produzidas resultando para o loteamento de Eldorado um valor correspondente a R\$ 83,00 /m². Já para o Loteamento de Nova Viana o valor resultou em R\$135,00/m².

Quadro 7: Valor Referência da Implantação da Infraestrutura

DESCRIÇÃO SERVIÇOS	UND	Valor Unitário lopes	IMPLANTAÇÃO				Valor de Investimento
			Largura	Lados	Comprimento	Area ou Comprimento	
Abertura de Vias	p/m²	R\$3,01	7,00	1,00	19960,00	139720,00	R\$420.557,20
Meio - Fio	p/m	R\$40,59	1,00	2,00	19960,00	39920,00	R\$1.620.352,80
Drenagem pluvial	p/m	R\$563,55	1,00	1,00	19960,00	19960,00	R\$11.248.458,00
Implantação de Rede de Distribuição de Água	p/m	R\$250,20	1,00	1,00	19960,00	19960,00	R\$4.993.992,00
Implantação de Rede de Distribuição de Esgoto	p/m	R\$446,99	1,00	1,00	19960,00	19960,00	R\$8.921.920,40
Pavimentação	p/m²	R\$160,11	7,00	1,00	19960,00	139720,00	R\$22.370.569,20
LOTEAMENTO TOTAL URBANIZADO							R\$49.575.849,60
QUADRAS	93		LOTES		2083		VALOR/LOTE
VALOR DE LOTE URBANIZADO							R\$23.800,22
							VALOR/M2
VALOR DE M2 ENCONTRADO PELA CAI							R\$205,29
LOTEAMENTO NOVA VIANA							
DESCRIÇÃO SERVIÇOS	UND	Valor Unitário lopes	IMPLANTAÇÃO				Valor de Investimento
			Largura	Lados	Comprimento	Area ou Comprimento	
Abertura de Vias	p/m²	R\$3,01	7,00	1,00	8568,00	59976,00	R\$180.527,76
Meio - Fio	p/m	R\$40,59	1,00	2,00	8568,00	17136,00	R\$695.550,24
Drenagem pluvial	p/m	R\$563,55	1,00	1,00	8568,00	8568,00	R\$4.828.496,40
Implantação de Rede de Distribuição de Água	p/m	R\$250,20	1,00	1,00	8568,00	8568,00	R\$2.143.713,60
Implantação de Rede de Distribuição de Esgoto	p/m	R\$446,99	1,00	1,00	8568,00	8568,00	R\$3.829.810,32
Pavimentação	p/m²	R\$160,11	7,00	1,00	8568,00	59976,00	R\$9.602.757,36
LOTEAMENTO TOTAL URBANIZADO							R\$21.280.855,68
QUADRAS	23		LOTES		338		VALOR/LOTE
VALOR DE LOTE URBANIZADO							R\$62.961,11
							VALOR/M2
VALOR DE M2 ENCONTRADO PELA CAI							R\$205,29

Fonte: Prefeitura Municipal de Viana

¹⁶ Os bairros considerados com oferta de terra foram Caxias do Sul, Bom Pastor, Centro, Jucu, Vila Bethania e Marcilio de Noronha.

E finalmente, podem ser inseridas nos cenários distintas estratégias relacionadas ao modo de produção das soluções habitacionais. Quanto ao modo de produção, classificam-se as formas de atendimento como decorrente dos formatos ou arranjos instituídos no atendimento da demanda, considerado o agente proponente que busca e viabiliza o empreendimento, e as parcerias efetuadas. Considera-se:

- “produção pública” quando as ações são empreendidas sob a responsabilidade do Poder Público Municipal, através de execução direta ou contratação;
- “produção cooperada” quando as ações são realizadas através da formação de parceria efetiva do Poder Público com os agentes privado e social com efetiva contrapartida do governo municipal. Inclui a cooperação com o empreendedor privado, com os setores sociais organizados (cooperativas), com o empreendedor social; ou com o próprio beneficiário que pode participar com o terreno, ou através de processos de autoconstrução e/ou auto empreendimento.

Assim, as tipologias habitacionais sugeridas para o atendimento do déficit de interesse social são as seguintes:

- I. Casa térrea com área de 42m² (1 UH), com possibilidade de expansão em lote urbanizado (mínimo 10m x 20m ou 200m²);
- II. Casa geminada com área de 42m² cada unidade (2 UH) em lote urbanizado (mínimo de 12x20 ou 240m²). Deverão ser estudadas variações tipológicas que permitem reduzir o tamanho do lote como o sobrado geminado ou a casa sobreposta, sempre adotando como referência 42m² de área cada unidade;
- III. Casa com área de 42m² (1 UH), com possibilidade de expansão, em terreno da família beneficiária. Tem como objetivo a substituição de uma moradia precária por outra adequada, ou a construção da moradia em terreno da família quando essa não tem condições de fazê-lo. O terreno deve ser regular ou estar em processo de regularização;
- IV. Kit de material de construção para casa com área de 42m², com possibilidade de expansão e assessoria técnica (1 UH). Tem como objetivo viabilizar a construção da moradia em terreno da família quando essa não tem condições de fazê-lo, devendo o terreno ser regular ou em processo de regularização. A família deve viabilizar a mão de obra. Em paralelo, o poder público municipal pode disponibilizar treinamento e capacitação básica de mão de obra para a realização dos serviços, que poderiam ser desenvolvidos em parcerias com outras instituições;
- V. UH de 42m² em edifício de 4 pavimentos e 16 apartamentos construído por empreendedor privado em gleba viabilizada pelo Executivo Municipal.

No quadro seguinte estão discriminados os valores finais para cada tipologia adotada que permitirão compor os cenários de investimento do poder público para o atendimento da demanda habitacional de interesse social. Nos valores orçados para as tipologias que compõem o cenário cooperado se estratifica o valor orçado para unidade pronta em material de construção e mão de obra segundo a incidência na composição do CUB, especificada em 49 % para material e 47% para mão de obra. Os restantes 4% correspondem a custos administrativos e de equipamentos.

Em relação ao lote, adotam-se para as estimativas no orçamento dos cenários *as medias obtidas* para o valor do m² da terra bruta e do m² da urbanização que correspondem a R\$ 175,00 /m² e R\$ 109,00/m² respectivamente, Assim, para a produção de lote de 200,00m² se estima necessário 300m² de terra bruta do que resulta um valor de R\$ 52.500,00/lote e R\$21.800,00 correspondente a infraestrutura. Disto resulta o valor de R\$74.300,00 para um lote de 200m².

Quadro 8: Caracterização das Soluções Habitacionais para Atendimento das Demandas

		Custo Unitário	Necessidade de terra bruta	Características
PRODUÇÃO COOPERADA	Kit de material de construção + assessoria técnica Casa de 42m ² em terreno da família beneficiária (1 UH)	R\$ 21.843,00 + AT	0	Autoconstrução em terreno do beneficiário ou viabilizado nos processos de RF
	Kit de material de construção + assessoria técnica + mão de obra Casa de 42m ² em terreno da família beneficiária (1 UH)	R\$ 42.784,50 + AT	0	Auto empreendimento em terreno do beneficiário ou viabilizado nos processos de RF
	Casa pronta de 42m ² em terreno de beneficiário	R\$53.493,05	0	Produção Publica (casa pronta em terreno do beneficiário ou viabilizado nos processos de RF
	Apartamento com 42m ² área útil + áreas condominiais	R\$77.026,00	62,5m ² /UH	Produção Privada em terreno viabilizado pelo Setor Publico
PRODUÇÃO PUBLICA	Lote urbanizado de 200m ² e casa térrea de 42m ² (1 UH)	Lote R\$ 74.300,00 UH R\$ 53.493,05	300m ² /UH	Terreno e casa térrea com dois dormitórios e com possibilidade de expansão viabilizados pelo Poder Público.
	Lote urbanizado de 240m ² e casa geminada de 42m ² (2 UH)	Lote R\$ 45.455,00 UH R\$ 53.499,05	185 m ² /UH	Terreno e casa geminada/sobreposta viabilizados pelo Poder Publico

Siglas: AT – Assistência Técnica

Fonte: Latus Consultoria

Para a inadequação metas e valores são calculados com base no planejamento realizado para atendimento do TAC de urbanização de loteamentos assinado junto ao MP, de forma associada aos quantitativos e valores projetados para atendimento da demanda por Regularização Fundiária estabelecida pelo PMRFS nas duas principais estratégias – a de Titulação das Posses e a de Regularização Fundiária Plena. Desta forma não foi possível estabelecer uma mesma unidade de medida, mas importa constituir as referências possíveis com os dados existentes para uma quantificação aproximada das metas financeiras.

Assim, a urbanização do TAC é calculada pelo valor do metro linear de cada item da infraestrutura. Complementa-se para os loteamentos que não integram o TAC com o custo do metro quadrado de urbanização já apresentado, considerado um lote de 200m².

A titulação tem como referência os valores obtidos junto a equipe municipal nos processos já realizados ou em andamento. O levantamento topográfico não será orçado posto que a administração recentemente viabilizou a atualização do cadastro imobiliário de toda a área urbana do município servindo este de base para a revisão dos reparcelamentos. Em contrapartida será necessário reforçar a equipe e equipamentos da topografia municipal para ajustes e complementações in loco. As custas cartoriais tem valor correspondente a R\$ 35,00 o lote.

Quadro 9: Referência de Preços para Atendimento da Inadequação por Carência de Infraestrutura (urbanização dos loteamentos do TAC)

LOTEAMENTOS								
	UND	VALOR UNITÁRIO	largura	lados	INFRAESTRUTUTA TOTAL	A SER IMPLANTADA		
						comprimento (m)	m ² ou m	valor investido R\$
abertura de vias	p/m ²	R\$3,01	7,00	1,00	148285,00	48519,00	339633,00	R\$1.022.295,33
meio -fio	p/m	R\$40,59	1,00	2,00	148285,00	48519,00	97038,00	R\$3.938.772,42
drenagem pluvial	p/m	R\$563,55	1,00	1,00	148285,00	55047,00	55047,00	R\$31.021.736,85
implantação de rede de distribuição de água	p/m	R\$250,20	1,00	1,00	148285,00	36664,00	36664,00	R\$9.173.332,80
implantação de rede de distribuição de esgoto	p/m	R\$446,99	1,00	1,00	148285,00	107338,00	107338,00	R\$47.979.012,62
pavimentação	p/m ²	R\$160,11	7,00	1,00	148285,00	49049,00	343343,00	R\$54.972.647,73
								R\$148.107.797,75

Fonte: Prefeitura Municipal de Viana

Por fim projetam-se os cenários de investimento destacando a parcela a ser executado pelo poder público e pelos demais agentes. Um primeiro cenário aposta na estratégia territorial de viabilizar terra para atendimento da DHP, através dos processos de Regularização Fundiária Plena e também nas negociações do TAC. Entende-se que grande parte da DHP (domicílios precários e reassentamentos) concentra-se nas áreas objeto da RF Plena (aglomerados subnormais, ZEIS, vulnerabilidade social). Os projetos de reurbanização costumam ser objeto de um reparcelamento para adequação a situação fática e para um melhor aproveitamento com adoção de tipologias mais adensadas. Ademais o PMRFS identificou os loteamentos que não foram integralmente executados

resultando áreas não loteadas e estimou o grau de consolidação a partir dos lotes ocupados. Há que se verificar as condições físicas e jurídicas da retomada destas áreas fazendo cumprir a função social da propriedade e viabilizando empreendimentos habitacionais de interesse social executadas também por outros agentes. Formatar um banco ou um cadastro de terras para HIS é estratégia fundamental para viabilizar uma política mais indutora da ocupação territorial e da produção da moradia de interesse social. Os instrumentos do Estatuto da Cidade contribuem para esta finalidade.

Um segundo cenário menos favorável é apresentado, onde o poder público municipal acaba assumindo maior parcela na execução do financiamento habitacional necessário ao atendimento das metas físicas estabelecidas. Neste cenário se projeta o poder público municipal viabilizando terra através de aquisição e urbanização para a provisão pública no atendimento ao DHP e também para o fomento a produção privada da HIS.

Em ambos os cenários são apresentadas as soluções cooperadas posto que é estratégia recomendada pelo PlanHab, e permanece na política habitacional que vem sendo redesenhada o foco no financiamento privado e social. Recentemente foi divulgado decreto regulamentador do Programa Casa Verde Amarela. Permanece a ênfase dada ao financiamento privado e social inclusive nos procedimentos de Regularização Fundiária, historicamente afeto a implementação das políticas públicas municipais. Mas o financiamento está sendo disponibilizado ao poder público municipal permitindo ao município viabilizar recursos para a política habitacional. O Governo propõe a manutenção do financiamento nos moldes do Promoradia (com 5% de contrapartida) e o acesso ao financiamento do Programa Casa Verde Amarela por todos os agentes – Público, privado e social, embora ainda não estejam definidas as formas de acesso.

Sabe-se ainda que a capacidade de atendimento das demandas habitacionais pelo município está diretamente relacionada a sua capacidade de financiamento e execução orçamentária. Historicamente, os municípios brasileiros têm tido baixa capacidade de investimento no setor, estabelecendo integral dependência do Governo Federal para suas intervenções. Apesar de Viana apresentar indicadores que lhe conferem conceito de excelência em relação a capacidade de investimento, liquidez e autonomia¹⁷, na área habitacional são insignificantes os valores aplicados. Há que se priorizar os investimentos em habitação para ter efetividade o enfrentamento das necessidades habitacionais.

Há que se considerar por fim, que mesmo nos empreendimentos em que a totalidade dos recursos é originária de fontes de financiamento externas ao Município, cabe a este viabilizar o financiamento, elaborar e aprovar projetos, organizar as famílias beneficiárias, executar/licitar as obras etc. E estas ações exigem agilidade, dinamismo, capacidade institucional, prioridade e

¹⁷ O diagnóstico apresentou os indicadores desenvolvidos pela FIRJAN, onde se constatou para 2018 os indicadores de excelência, e a predominância desta condição no período de análise (2013-18).

articulação política, o que aqui se denomina de *capacidade de execução de investimento*. Os cenários relacionados ao déficit e ao crescimento futuro da demanda habitacional está expresso nos quadros seguintes.

Tabela 7: Cenários de Execução do Investimento Público no Atendimento das Necessidades de Novas Moradias da DHIS

Cenário 1					
Demanda habitacional	UH	Tipologia Proposta	Custo UH + Lote	Investimento Privado/Social	Investimento Poder Publico
DHP (50%)	464	casa (PP) em lote viabilizado RF	53.495,05+0		24.821.703,20
DHP (50%)	464	casa geminada (PP) em lote viab. RF	53.495,05+0		24.821.703,20
DHIS (50%)	349	Mat.Construção+AT (PP) lote beneficiário	21.483,00		7.623.207,00
DHIS (50%)	349	Apto (EP) em terra viabilizada RF	77.026,00+0	26.882.074,00	
DHF (60%)	343	Apto (EP/PP) em terra viabilizada PP	77.026+10.937,50	26.419.918,00	3.751.562,50
DHF (40%)	230	MC+MO+AT(ES/PP)em lote beneficiário	42.784,50	9.840.435,00	AT
DHM (100%)	518+689	Fomento, Incentivos sem custos			
TOTAL INVESTIMENTO			R\$ 124.160.602,90	63.142.427,00	61.018.175,90
					R\$ 3.050.908,97aa
Cenário 2					
Demanda habitacional	UH	Tipologia Proposta	Custo UH + Lote R\$	Investimento Privado/Social	Investimento Poder Publico
DHP (50%)	464	casa + lote urbanizado (PP)	53.495,05+74.300,00		59.296.880,00
DHP (50%)	464	casa geminada + lote urbanizado (PP)	53.495,05+52.400,00		49.135.303,20
DHIS (50%)	349	Mat. Construção+AT lote beneficiário	21.843,00		7.623.207,00
DHIS (50%)	349	Apto (EP) em terra viabilizada PP	77.026,00+10.973,50	26.882.074,00	3.829.751,50
DHF (40%)	230	MC + MO (ES) + AT + lote Urb (PP)	42.784,50+74.300,00	9.840.435,00	17.089.000,00
DHF (60%)	343	Apto (EP) em terra viabilizada (PP)	77.026,00+10.973,50	26.419.918,00	3.751.562,50
DHM (100%)	518+689	Fomento, Incentivos sem custos			
TOTAL INVESTIMENTO			R\$ 203.868.131,20	63.142.427,00	140.725.704,20
					R\$7.036.285,21 aa

Siglas: DHP - Demanda Habitacional Prioritária, DHIS - Demanda Habitacional de Interesse Social, DHF – Demanda Habitacional Futura, UH – Unidade Habitacional, AT – Assistência Técnica, RF – Regularização Fundiária, PP – Poder Público, EP – Entidade Privada.

Fonte: Latus Consultoria

Para a inadequação, foi projetado somente um cenário. Mas cabe ao Executivo, juntamente com o Conselho avaliar quanto ao atendimento integral da demanda por titulação. Existe sempre a possibilidade de estabelecer parcela, segundo faixa de rendimentos, dentro da própria demanda de interesse social, onde os beneficiários se responsabilizem pelo encaminhamento no registro de imóveis. O cenário projetado para a inadequação foi realizado com base em estimativas do número de lotes total de cada loteamento. Não incide topografia porque se entende que a atualização do cadastro imobiliário recentemente realizado já permite estabelecer uma boa base para a realização dos projetos de parcelamento do solo – base para a titulação. Sabe-se que em muitas situações estes deverão ser complementadas in loco. Para isto se entende necessário reforçar a equipe e a aparelhagem da topografia do município, ação a ser prevista no programa de desenvolvimento institucional.

Tabela 8: Cenário de Execução do Investimento Público no Atendimento da Inadequação Habitacionais

Demanda Inadequação	nº unidades	valor unitario	valor investimento
Urbanização			
Loteamentos que integram o TAC	x	x	R\$148.107.797,75
Complementação urbanização RFP	700 lotes	R\$ 21.800,00	R\$ 15.260.000,00
Titulação			
Areas da Estrategia RF Plena do PMRFS	12.081 lotes	R\$ 35,00	R\$ 422.835,00
Areas Estrategia de Titulação PMRFS	4.173 lotes	R\$ 35,00	R\$ 146.055,00
TOTAL RF (Urbanização + Titulação)			
Melhorias Habiatcionais - MO+MA+AT	1.100 UH	R\$ 12.216,00	R\$ 13.437.600,00
TOTAL INVESTIMENTO NA INADEQUAÇÃO			R\$177.374.287,75
			R\$ 8.868.714,38 aa

Fonte: Latus Consultoria

Com base nos cenários projetados pode-se estimar a necessidade do investimento público estabelecendo uma meta anual de investimento, considerado o melhor cenário:

Quadro 10: Meta Anual do Investimento Público no Atendimento das Necessidades Habitacionais

Parcela de Execução /Poder Publico	Deficit + Demanda Futura	Inadequação Habitacional	Total
Investimento Total (ate 2040)	R\$ 61.018.175,90	R\$177.374.287,75	R\$ 238.392.463,65
Media Anual	R\$ 3.050.908,97	R\$ 8.868.714,38	R\$ 11.919.623,35

Fonte: Latus Consultoria

Uma análise em relação a capacidade de atendimento deste montante é necessária. Os dados não estão atualizados mas são os disponibilizados pelo Diagnostico Habitacional. Em 2017 o município de Viana teve o montante de R\$ 190.309.071,42 de Receita Corrente. Investiu em Urbanismo e Habitação (considerada a média dos últimos 5 anos registrados) cerca de R\$2.993.472,00 (Urb.)+ R\$ 66.921 (Hab). Verifica-se que mesmo para o cenário mais favorável o montante de investimentos é muito acima do até então realizado. O Município necessita ampliar em muito sua capacidade de captação e execução do investimento neste setor, avaliar as metas, os valores orçados se podem ser reduzidos, e talvez ampliar os prazos de execução.

Retomam-se, novamente, as opções estratégicas adotadas para algumas considerações sobre suas consequências. O primeiro cenário aposta principalmente em viabilizar a terra urbanizada através dos projetos de RF Plena e outras estratégias que auxiliem na formação de um banco de terras destinado ao enfrentamento das necessidades e ao fomento a produção habitacional por outros agentes. Viabiliza a relação da parceria com agentes sociais e empreendedores, através do repasse de terra e/ou oferta de Assistência Técnica para fomento a sua consecução e melhoria do produto ofertado. Resulta em menor investimento de recursos pelo executivo, mas vai demandar grande

capacidade de gestão em relação à terra, cadastros da demanda, capacitação para a negociação, articulação com agentes e devidas regulamentações. Também se verifica a importância do investimento na regularização fundiária. Ademais, projeta-se que o Executivo viabilize, ainda, convênios para a realização da Assistência Técnica.

O segundo cenário é mais oneroso para o poder público posto que estabelece ainda a necessidade de viabilizar a terra através de aquisição e urbanização. Não se aposta muito nas relações com o movimento social e sim na produção do lote urbanizado pelo setor público e a produção da moradia pelo auto empreendimento do beneficiário. E igualmente, neste e no cenário anterior, em diferentes proporções, o atendimento de parcela do déficit e da demanda futura da habitação de interesse social pelo setor privado traz a incerteza de que esta se viabilize nos prazos estabelecidos. O monitoramento das metas de produção estabelecidas nestes cenários é condição indispensável para que não se continue ou que minimamente se monitore o quanto se esta reproduzindo situações de déficit habitacional pelo não atendimento das necessidades.

Do ponto de vista estratégico, os cenários de investimentos analisados já permitem apontar caminhos a serem empreendidos para sua consecução. Entretanto, entende-se necessário apontar um conjunto de estratégias alternativas para superação de possíveis obstáculos que impeçam a atuação prevista.

No desenvolvimento dos cenários, os esforços foram concentrados na busca por alternativas de acesso à terra urbana para a produção de HIS, que hoje representa um dos principais empecilhos à implementação de políticas habitacionais em qualquer município, principalmente pelo custo elevado praticado pelo mercado, caracterizado por forte especulação imobiliária. Igualmente a proposta de envolver os demais agentes é condição indispensável para se alcançar as metas estabelecidas. E ainda assim, teria que se aumentar em muito a capacidade de investimentos.

Um conjunto de ações estratégicas complementares à efetivação dos cenários são então apresentados no quadro seguinte organizada em torno de 4 campos:

Quadro 11: Estratégias Complementares

ESTRATÉGIA ALTERNATIVA	AÇÃO
Implementação de instrumentos que podem ser previstos no Plano Diretor para garantir o acesso à terra urbana	Direito de preempção, que confere ao Poder Público preferência para aquisição de imóveis urbanos para produção de HIS em locais estratégicos.
	Zona Especial de Interesse Social é a delimitação de áreas ocupadas por população vulnerável com o objetivo de facilitar a regularização fundiária, ou de áreas vazias, que representam reserva de terreno para produção de HIS.
	Solo criado, na qual a contrapartida a ser exigida aos empreendedores poderá ser relacionada à doação de terrenos urbanizados e/ou produção e/ou adequação de unidades habitacionais.
	Cota de solidariedade, que se refere à exigência de proporção de HIS - referente à doação de terrenos urbanizados e/ou produção e/ou adequação de unidades habitacionais - na implantação de novos loteamentos, inclusive nos situados em ZEIS, não precisando a contrapartida estar localizada na área do empreendimento - exceto quando se tratar de ZEIS.
Estímulo ao envolvimento do setor privado	Estabelecer rotinas, procedimentos e critérios para facilitar a produção de HIS e atrair a atuação de empreendedores privados.
	Realizar seminário para fomento e identificação de potenciais empreendedores no município e na região para produção de HIS.
	Criar um cadastro de proprietários de terras com interesse em realizar parcerias para empreendimentos de HIS.
	Disponibilizar às empresas o cadastro de profissionais habilitados através das capacitações realizadas.
	Articular a produção de HIS pelo setor privado com o cadastro de demanda e cadastro de terras a serem formatados e implementados pelo Setor Público .
Estímulo ao envolvimento das famílias que demandam por habitação	Criar cadastro de demanda de famílias que tenham lote, integrem o déficit e que desejem construir/financiar sua habitação.
	Realizar reuniões com as comunidades para identificar possibilidades de organização para produção social da moradia.
	Identificar e hierarquizar grupos que tenham potencial para se constituírem como associações ou cooperativas, em processos autogestionários.
	Realizar seminários e atividades de fomento ao associativismo/cooperativismo.
Estímulo ao envolvimento de entidades profissionais	Promover ações periódicas com entidades técnicas de habitação para divulgar e orientar a assessoria técnica.
	Estabelecer convênios com entidades profissionais da área da engenharia civil e arquitetura para promover a assessoria técnica, capacitando-os sobre as técnicas e projetos a serem adotados nas HIS.

Fonte: Latus Consultoria.

Estas ações identificadas como estratégias alternativas devem integrar o Plano de Ação do PLHIS de Viana devendo ser incorporadas aos Programas Habitacionais e de Gestão.

3.5 CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS

Verificou-se nos itens anteriores que a ampliação da capacidade de investimento na produção pública de moradias é de importância central para o enfrentamento ao quadro de necessidades habitacionais de um município. Entretanto, sem reduzir a importância deste quesito é fundamental se estabelecer um marco orientador relacionado à necessidade de adequação da instituição pública e dos instrumentos de gestão na área habitacional capaz de efetivamente integrar e articular as distintas faces da promoção do direito a moradia, sejam elas sociais, econômicas, financeiras, territoriais, ambientais e jurídicas.

Dentre um conjunto de questões, as relacionadas à fragmentação da gestão pública, a insuficiência das estruturas física e operacionais da área habitacional, a pouca participação de agentes externos nos instrumentos da gestão participativa da habitação, e a inexistente participação de agentes sociais e privados nas soluções habitacionais são destacadas neste planejamento estratégico para o necessário enfrentamento. Apesar da forte atuação nos processos de regularização fundiária não existe equipe instituída oficialmente que integre o quadro permanente de funcionários da administração municipal, sendo além de transitória (composta por cargos em comissão) numericamente e na formação profissional insuficiente¹⁸. Viana não conseguiu viabilizar os investimentos do MCMV que buscava no ano de 2018, tampouco apresentou a organização social capacitada para viabilizar acesso aos recursos disponibilizados no âmbito federal para a produção social de moradia.

O redesenho institucional e da política habitacional vigente coloca para os municípios novos desafios na gestão urbano-habitacional, em especial em relação ao papel gerenciador do Poder Público sobre a diversidade dos agentes da produção da cidade, com atribuições de mobilizar, otimizar, fiscalizar, articular e adequar os agentes, os instrumentos e os recursos necessários, garantindo a participação efetiva da sociedade na definição e no controle das prioridades e dos programas.

Neste contexto, é exigido dos municípios e dos gestores e demais agentes, uma adequação às novas atribuições. Torna-se fundamental que a administração municipal se capacite e se adeque operacionalmente operar as pautas aqui instruídas, e para a gestão da política habitacional que

¹⁸ Atualmente o tema habitacional é de atribuição da Sub-Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária que atua quase exclusivamente nas ações de legalização e titulação das posses /propriedades. A equipe não conta com profissionais da área da assistência social e jurídica tampouco tem estas atribuições devidamente inseridas nas secretarias competentes. Ampliar estas atribuições e adequar equipe fará parte das proposições contidas nos programas recomendados.

promova de forma articulada ações que qualifiquem a moradia e ações indutoras da produção por novos agentes.

Assim, consideram-se requisitos institucionais mínimos para a viabilidade das metas estabelecidas por este plano:

- Estrutura administrativa ajustada na sua capacidade as necessidades operacionais e de gestão na implementação das ações de produção habitacional, de urbanização, e de regularização fundiária; na estruturação e gerenciamento dos bancos de dados relacionados à política habitacional (cadastro da demanda e cadastro de terras); e no gerenciamento dos programas de fomento à produção privada e social da HIS;
- Capacidade de execução de investimentos na área habitacional ampliando através da capacitação dos gestores e articulação de políticas, intensificando a elaboração de projetos, montando bancos de informações sobre o município, aumentando os recursos do Fundo Local de Habitação de Interesse Social, etc;
- Prioridade dos investimentos na área habitacional, tendo em vista, não só os problemas identificados e as demandas futuras, mas também por ser a habitação um importante vetor de inclusão social das famílias com alto grau de vulnerabilidade social;
- Utilização planejada e programada dos instrumentos da política urbana que reduzam os processos especulativos sobre a terra, criando oportunidades de minimização dos custos de aquisição de terra para empreendimentos de HIS;
- O Conselho Municipal de Habitação fortalecido, capacitado sobre conteúdo do PLHIS e as novas atribuições, com regulamentação revisada no que se refere a sua operacionalização, competências e monitoramento;
- O FMH efetivado como instrumento central da política municipal e receptor dos recursos oriundos dos orçamentos municipal, estadual e federal, destinados a política habitacional;
- A atuação integrada com a implementação dos programas e ações da habitação articulados às demais políticas sociais, ambientais e urbana, e à formalização das instâncias para esta integração;
- A promoção do direito à Assistência Técnica.

Por fim, considera-se condição desejada de fundamental importância, a retomada dos investimentos no contexto federal e dos debates que vinculavam recursos orçamentários da União, Estados e Municípios aos referidos Fundos de Habitação. No âmbito Municipal que se efetive a política habitacional aqui instruída através de lei municipal e que se coloque a questão habitacional dentro das prioridades da gestão para os próximos 20 anos.

4 PLANO DE AÇÃO

4.1 ABRANGÊNCIA, DEFINIÇÕES E CONCEITOS

Com base nas referências até aqui expostas e nos cenários projetados apresentados no capítulo anterior, adotam-se os conceitos e definições para a elaboração das estratégias de ação deste PLHIS.

O PLHIS de Viana abrange a totalidade das questões relacionadas à demanda por moradia correspondente aos setores caracterizados como de interesse social e orienta a Política Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS. Entende-se como PMHIS o conjunto de orientações, programas e ações a serem implementados e/ou fomentados pelo município para prover e ampliar o acesso à moradia bem localizada e inserida no urbano, dos setores excluídos do mercado habitacional regular.

O PLHIS de Viana constitui-se como um documento referencial e estratégico para uma ação permanente e continuada do planejamento e do monitoramento da atuação municipal no campo habitacional. Tem como finalidade instituir um marco de referência conceitual e orientador dos programas e ações da política habitacional do município e estabelecer um plano de ações estratégicas para o atendimento da demanda habitacional de interesse social presente e futura até o ano de 2040.

A concepção estratégica do Plano concebe a superação gradativa do quadro de necessidades habitacionais de interesse social constituído e programa o enfrentamento do incremento anual da demanda habitacional deste setor, com a definição de metas de curto, médio e longo prazos. Estabelece, ainda, os indicadores para o monitoramento de sua implementação.

O direito à moradia, princípio constitucional e objetivo central na implementação deste PLHIS de Viana é determinado por diversos e amplos aspectos, mas a sua promoção compreende:

- A moradia adequada, bem localizada, que oferece conforto e segurança, dispondo de soluções compatíveis de saneamento, de acesso a equipamentos e serviços urbanos e sociais, e condições de mobilidade;
- A habitação como garantia do direito constitucional à dignidade, ao desenvolvimento humano e à cidadania, de consecução do exercício do poder/dever do poder público;
- A moradia como vetor da inclusão social.

O PLHIS de Viana tem como objetivo central estabelecer um conjunto de orientações e contribuir na formulação das estratégias de enfrentamento das necessidades habitacionais estabelecendo os programas e ações para o atendimento da demanda classificada como de interesse social no município. Para tanto, o PLHIS de Viana reconhece o critério de renda estabelecido no âmbito da política nacional de habitação e introduz o critério de renda utilizado pelo PEHAB-ES na classificação da demanda de interesse social para aquelas famílias em situação de déficit que percebem até $\frac{1}{2}$ salário mínimo *per capita*. O PLHIS de Viana estabelece como critérios de priorização de atendimento da demanda dentro deste grupo de interesse social a faixa de rendimento familiar *per capita* correspondente até $\frac{1}{2}$ salário mínimo e em situações de maior precariedade habitacional

E assim define:

- entende-se por demanda de habitação de interesse social (DHIS) a parcela do déficit, da inadequação e do crescimento da demanda habitacional situada na faixa de rendimentos domiciliar mensal de meio salário mínimo *per capita*;
- entende-se por demanda habitacional prioritária aquela compreendida na anterior cujo atendimento deverá ser dar pela política de provisão pública municipal abrangendo as seguintes situações:
 - situar-se no patamar de renda domiciliar *per capita* de até $\frac{1}{2}$ salário mínimo;
 - ser do grupo de demanda do déficit proveniente das situações de moradia precária ou dos reassentamentos decorrentes das situações de risco, localizadas em áreas inadequadas, ou decorrentes dos projetos de regularização fundiária ou obras prioritários do governo;
 - e/ou das famílias que estão sendo atendidas pelo aluguel social.

Define-se provisão pública como a atuação direta da prefeitura como agente promotor da HIS e/ou quando da sua interveniência na parceria junto aos demais agentes.

Considera-se ainda que o Grupo da Demanda, caracterizado como o que recebe entre 03 e 05 SM, poderá ser também contemplado pelas políticas municipais através de procedimentos de gestão que não implicam em aporte de recursos públicos.

Consideram-se, ainda, para a formulação do PLHIS de Viana os seguintes conceitos:

- DIRETRIZES: São orientações gerais para balizar as ações da política habitacional e a implementação do PLHIS. Devem ter por base toda a formulação que resulta do diagnóstico e dos cenários propositivos, considerando os interesses dos agentes locais,

as referências legais existentes, e as diretrizes da Política Nacional de Habitação já apresentadas na introdução deste documento.

- **OBJETIVOS:** São resultados que se pretende alcançar com a implementação do PLHIS, dentro de seu marco temporal e a partir das diretrizes definidas. Devem ser claros e concisos, evitando-se as generalidades. São a base para a definição dos programas e ações a serem previstas pelo PLHIS.
- **PROGRAMAS, AÇÕES E METAS:** Programas são um conjunto de ações orçamentárias e não-orçamentária, articuladas, que, por sua vez, são as operações das quais resultam um produto ofertado à sociedade. Os programas e ações do PLHIS devem ser priorizados, dentro de uma visão estratégica do enfrentamento dos problemas habitacionais. A partir da definição das ações dos programas que servirão de base para a concretização das estratégias de ação do PLHIS, definem-se metas de implementação que são os resultados desejados de cada ação, em um determinado período de tempo.
- **INDICADORES, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO:** Sistema de instrumentos e procedimentos para a avaliação contínua da eficácia, eficiência e efetividade das ações e programas propostos.
- Formula-se, na sequência o escopo estratégico e operacional do PLHIS de Viana. O primeiro estabelece princípios, diretrizes, estratégias e objetivos que embasam o segundo – onde são formulados os programas e principais ações a serem empreendidas pela política habitacional de interesse social de Viana.

4.2 PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS: EIXOS ESTRATÉGICOS

O PLHIS de Viana está pautado em 05 princípios fundamentais, determinados segundo o que estabelece a Constituição Federal, a Política Nacional de Habitação e Estatuto da Cidade, enunciados a seguir. Tais princípios são evidentemente genéricos, pois se aplicam a todos os municípios brasileiros. Contudo, representam a essência das mudanças paradigmáticas no que diz respeito a como tratar a questão habitacional nacional, tendo por base o acúmulo da reflexão teórica, as conquistas sociais e os conceitos jurídicos consagrados na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade. Tais são os princípios instruídos pela Política Nacional de Habitação que o PLHIS de Viana passa a abarcar:

- I. Moradia digna como direito e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;

- II. A promoção da Função Social da Propriedade Urbana buscando implementar instrumentos de reforma urbana, a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- III. Questão habitacional como uma política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser ainda uma política pactuada com a sociedade e de competência das 3 esferas de governo;
- IV. Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;
- V. Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

Trazer estes princípios para a realidade do município de Viana é a tarefa que se propõe para este PLHIS. Assim, a partir dos conceitos e das referências apresentadas ao longo deste documento são estabelecidos os eixos estratégicos (ou campos de atuação no enfrentamento das necessidades habitacionais) para os quais se estabelecem também um conjunto de diretrizes orientadoras e se definem objetivos.

Os eixos estratégicos representam as grandes temáticas que estruturam o PLHIS e que respondem a grupos de problemas identificados sobre os quais deverão ser formuladas respostas para e seu enfrentamento através dos programas e ações operacionais. Usualmente se dão em torno das grandes linhas programáticas do Plano Nacional, as quais contemplam: (i) a produção habitacional para o atendimento da demanda por nova moradia; a melhoria da unidade habitacional para atendimento da inadequação da moradia; a regularização fundiária e urbanização para atendimento das demandas dos assentamentos precários; a promoção de assistência técnica; e o fortalecimento e adequação institucional necessária para a gestão da política estabelecida pelo plano. A par destas grandes linhas ainda se considera de grande importância as ações e estratégias de gestão do solo e ordenamento territorial que poderão dar suporte a oferta de terra bem localizada.

Assim, para Viana se reorganizam estes grandes temas e se estabelecem os seguintes Eixos Estratégicos:

- I. Enfrentamento das necessidades da demanda por nova moradia - se refere às ações relacionadas a produção habitacional pública, privada e social, para atendimento do déficit acumulado da demanda de interesse social e da demanda futura de atendimento prioritário;

- II. Enfrentamento do quadro de irregularidade fundiária e inadequação habitacional – se refere às ações de titulação das posses e reurbanização dos assentamentos e ações de melhoria da unidade habitacional. Se articula com o eixo anterior quando da necessidade de produção de novas unidades nas áreas em regularização e/ou reassentamentos;
- III. Gestão indutora da ocupação territorial – compreende a adoção de estratégias de gestão do solo e relacionadas as ações em andamento que contribuam para a reserva de áreas e produção de lotes necessários ao atendimento do déficit e/ou que contribuam para as ações cooperadas ou induzam a diversificação do mercado habitacional privado;
- IV. Fortalecimento institucional para a gestão habitacional - corresponde às ações relacionadas com a estrutura institucional do setor de habitação e instrumentos da gestão participativa.

Estabelecidos os eixos estratégicos, parte-se para a formulação das diretrizes. Por definição, diretrizes são orientações gerais para os temas fundamentais consideradas como “caminhos orientadores” para a definição dos objetivos e da consecução das prioridades. Constituem-se, também, balizadores das ações empreendidas. Assim, considera-se que a política habitacional atende ao estabelecido quando as ações promovem as diretrizes propostas.

As diretrizes para o PLHIS de Viana também foram estabelecidas com base no arcabouço jurídico-institucional federal, em consonância com os princípios enunciados e consideradas as especificidades do município, e mais particularmente pelas determinações do PDM- Plano Diretor Municipal, do Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, do Plano Municipal de Redução de Riscos e Drenagem Fluvial, e nas ações em implementação que apresentam maior interface com a política habitacional como as ações de urbanização do Programa Municipal de Obras e o Planejamento para a Urbanização de Loteamentos em atendimento ao TAC assinado junto ao Ministério Público.

Desta forma, foi estabelecido um conjunto de diretrizes para cada eixo estratégico, conforme especificado a seguir:

- I. Enfrentamento das necessidades da demanda por nova moradia:
 - Poder Público como provedor da habitação de interesse social da demanda prioritária e articulador dos agentes privados e sociais para a produção da HIS;
 - Prioridade de atendimento do déficit relativo às famílias que compõem a demanda prioritária segundo o estabelecido por este PLHIS;

- Atendimento segundo o identificado por este PLHIS como áreas de maior concentração da moradia precária e da demanda por reassentamentos nos processos de urbanização e regularização fundiária plena;
- Acesso à moradia digna e sustentável do ponto de vista urbano e ambiental e como estratégia de preservação do patrimônio natural do município;
- Produção habitacional em quantidade e qualidade adequada à demanda, considerando tipologias de produção diferenciadas e segundo necessidades das famílias a serem atendidas;
- Produção de novas moradias de forma sustentável do ponto de vista social, ambiental e econômico;
- Identificação e atendimento do déficit rural através de ação específica;
- Adequação da estrutura administrativa e equipe técnica para viabilizar as ações de produção habitacional;

II. Enfrentamento do quadro de irregularidade fundiária e inadequação habitacional.

- Atendimento das diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável;
- Consolidação, adensamento e Integração dos assentamentos precários consolidáveis com qualificação da urbanização e regularização fundiária;
- Articulação dos processos de regularização fundiária plena dos assentamentos/bairros precários com o planejamento das obras de urbanização dos loteamentos do TAC do Ministério Público;
- Identificação e cadastramento dos reassentamentos necessários para a regularização fundiária que compõem o déficit de atendimento prioritário pela provisão pública;
- Reassentamentos preferencialmente na própria comunidade ou proximidades com a realização de ações de inclusão social, fortalecendo estratégias econômicas locais e a permanência junto à comunidade;
- Identificação da demanda e promoção de auxílio na adequação de moradias para famílias de baixa renda durante o processo de regularização;
- Regularização Fundiária através da titulação dos imóveis, segundo o planejamento do PMRFS e do Governo;
- Apoio para comunidades e loteadores encaminharem eles próprios o processo de legalização da propriedade (titulação).

III. Gestão indutora da ocupação territorial e de promoção do acesso à terra urbanizada:

- Articulação da política habitacional à política de desenvolvimento urbano sendo este inclusivo e ambientalmente sustentável;
- Adequação da legislação urbanística para fomento e regulação da produção privada de HIS bem localizada com a regulamentação e implementação dos instrumentos do Plano Diretor que fazem valer a função social da propriedade e combatem a especulação;
- Respeito às características e limitações ambientais para ocupação adequada do território;
- Fortalecimento de uma política fundiária para promover melhor aproveitamento das áreas dotadas de infraestrutura nas ações da provisão pública e privada da moradia de interesse social com a formação de um cadastro/banco de terras;
- Aplicação regular e programada de ZEIS em áreas aptas a produção da HIS AEIS e dos instrumentos da política urbana constantes no Plano Diretor, viabilizando empreendimentos de interesse social em vazios urbanos;
- Fortalecimento da fiscalização pública nas áreas de risco e APPs evitando novas ocupações.

IV. Fortalecimento institucional para a gestão habitacional:

- Gestão da política habitacional transparente, democrática e integrada às diretrizes da Política Nacional de Habitação;
- Consolidação do Sistema Local de Habitação de Interesse Social através da efetivação e fortalecimento do CMHIS e FMHIS;
- Articulação de ações, vinculadas a um planejamento de longo prazo com o monitoramento permanente da implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- Fortalecimento da Secretaria e da Gerência de Habitação enquanto órgão de coordenação e implementação da política habitacional com adequação e capacitação de equipe compatível com a demanda do setor;
- Atuação integrada dos departamentos responsáveis pelas temáticas de gestão do solo, obras e urbanização;
- Integração das ações dentro da secretaria e demais setores do poder público municipal para utilização racional de recursos humanos, técnicos e financeiros;
- Atuação articulada com as secretarias responsáveis pelos serviços sociais para a promoção de ações de assistência social, geração de trabalho e renda, e acesso a educação, saúde, cultura e lazer;

- Articulação metropolitana no enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais local, visando à sustentabilidade das ações.

Por fim, se estabelecem os objetivos. Os objetivos são definidos para cada eixo de atuação e remetem a resultados que se pretende alcançar no prazo temporal estabelecido de 2040. A consecução destes objetivos é alcançada através da implementação de programas e ações que serão detalhados no item seguinte. Os Programas se organizam em torno de 3 linhas programáticas: conforme constante do quadro seguinte - Linha Programática de Produção Habitacional, Linha Programática de Regularização Fundiária e Qualificação da Moradia, e Linha Programática do Desenvolvimento Institucional.

Quadro 12: Objetivos, Linhas Programáticas e Programas

EIXO	OBJETIVOS	LINHAS PROGRAMÁTICAS
Enfrentamento das necessidades da demanda por nova moradia:	1. Viabilizar o atendimento da demanda habitacional de interesse social e a parcela correspondente do crescimento futuro considerada a faixa de rendimentos de $\frac{1}{2}$ salário mínimo <i>per capita</i> 2. Promover a capacitação pública para atuação multidisciplinar programada e continuada com vistas ao atendimento da demanda habitacional prioritária (proveniente da moradia precária, dos reassentamentos e parcela de maior vulnerabilidade social do déficit); e da demanda futura de interesse social de maior vulnerabilidade; 3. Fomentar a produção social da HIS através de iniciativas de apoio à produção individual e/ou do auto-emprego cooperado apoiando a formação e capacitar associações e cooperativas habitacionais; 4. Implantar sistema de cadastro da demanda habitacional que compõe o déficit de interesse social com interesse na produção cooperada da moradia em lote próprio; 5. Implantar cadastro de terras para induzir a produção privada e social na forma de parceria 6. Compatibilizar política Local, com política Estadual em seus eixos, buscando assessoria do estado para buscar recursos e financiamento no governo federal e estadual. 7. Garantir o acesso a assessoria técnica e a materiais de construção para construção e adequação de moradias para famílias de baixa renda e aquelas que dispõem de lote urbanizado; 8. Promover medidas para garantir a implementação adequada e eficiente dos recursos disponibilizados às famílias.	LP1- PRODUÇÃO HABITACIONAL 1.1- Programa de Provisão Pública da HIS 1.2- Programa de Fomento à Produção Privada e Social da HIS
Enfrentamento do quadro de irregularidade fundiária e da inadequação habitacional	1. Concluir processos de regularização fundiária que estão em andamento; 2. Implementar uma política de regularização fundiária programada e permanente atendendo aos eixos estratégicos estabelecidos no PMRFS 3. Priorizar o atendimento dos setores precários com projetos de regularização fundiária plena segundo o identificado pelo PMRFS e complementado por este PLHIS; 4. Dar continuidade aos processos de titulação promovendo a	LP2- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 2.1. Programa de Regularização Fundiária

	regularização jurídica e urbanística dos assentamentos atendendo as etapas estabelecidas no PMRFS, no prazo máximo deste PLHIS; - Realizar levantamentos e estudos em relação às características físicas do território e condições de consolidação das áreas remetidas a necessidade de estudos especiais pelo PMRFS; - Cadastrar e definir diretrizes específicas para os reassentamentos identificados nos processos de regularização e articular atendimento através do programa de produção habitacional - Realizar programas socioeducativos em áreas identificadas como de maior vulnerabilidade social. - Cadastrar famílias que demandam por melhoria habitacional e viabilizar o atendimento no prazo estabelecido por este PLHIS - Capacitar as famílias para realização de melhorias e manutenção da sua habitação	Sustentável e Reassentamentos 2.2. Programa de Melhoria Habitacional
Gestão indutora da ocupação territorial	- Compatibilizar as estratégias de desenvolvimento urbano com as ações da política habitacional; - Priorizar a produção de HIS em áreas vazias ou subutilizadas providas de infraestrutura e serviços; - Viabilizar Banco de Terras para a política habitacional através das ações de RF e de Urbanização do TAC - Regulamentar e Implementar o instrumento de demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social para atender a demanda habitacional da população de baixa renda. - Viabilizar os estudos apontados pelo PMRFS para loteamentos considerados de consolidação não indicada pela localização. - Intensificar as ações de fiscalização para inibir ocupações em áreas impróprias e a autoconstrução;	LP3- DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL 3.1. Programa de Gestão Integrada da Política Habitacional e de Acesso a Terra
Fortalecimento Institucional para a gestão habitacional:	- Implementar o PMHIS como um instrumento de planejamento e monitoramento da política habitacional de interesse social; - Instituir o sistema municipal de habitação de interesse social; - Instituir um grupo multidisciplinar e interdepartamental para implementação das ações da política habitacional; - Captar e aplicar racionalmente os recursos disponíveis; - Incluir os beneficiários como agentes partícipes nas ações de atendimento de suas demandas habitacionais; - Implementar ações articuladas as políticas sociais para qualificação da demanda - Fortalecer a atuação do CMHIS no acompanhamento da implementação do PMHIS e na gestão do FMHIS.	

Fonte: Latus Consultoria.

Assim, as ações relacionadas ao enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais provenientes do déficit e do atendimento da demanda futura de HIS se implementam pela Linha Programática de Produção Habitacional que contempla o Programa de *Provisão Pública da HIS* e o Programa de *Fomento a Produção Social e Privada da HIS*;

As ações relacionadas à regularização fundiária e urbanização dos assentamentos informais e precários, à melhoria da unidade habitacional, e aos reassentamentos, se implementam através do

Programa de Regularização Fundiária Sustentável e Reassentamentos e Programa de Melhoria Habitacional.

As ações relacionadas ao fortalecimento institucional, capacitação e instrumentalização das instâncias de gestão das políticas habitacional, as ações de promoção da terra urbanizada, e o monitoramento do PLHIS, se implementam através do *Programa de Qualificação da Gestão Habitacional e de Acesso a Terra Urbanizada* unificando os outros dois eixos estratégicos relacionados a capacidade de gestão.

Destaca-se, entretanto que todos os programas se interrelacionam na implementação e consecução das diretrizes e objetivos propostos. Os programas são detalhados no item seguinte.

4.3 ESCOPO OPERACIONAL: OS PROGRAMAS HABITACIONAIS E O MONITORAMENTO DO PLHIS

Por definição, programas são um conjunto de ações orçamentárias e não-orçamentária, articuladas entre si, de implementação continuada, das quais resulta um produto ofertado à sociedade. Constituem-se nos instrumentos estabelecidos por este PLHIS que possibilitam ao município a consecução dos objetivos traçados pela Política Nacional e Municipal de Habitação.

Os programas estabelecidos pelo PLHIS de Viana têm por base de formulação as ações em andamento no município, redefinidas a partir das diretrizes aqui estabelecidas, e a proposição de novas ações ainda não incorporadas nos tramites usuais da prefeitura local. Pressupõem ainda a integração do setor público, privado, e social para o enfrentamento do quadro identificado e a necessária articulação dos distintos níveis de governo no seu financiamento. Reforça-se principalmente a atuação existente no campo da regularização fundiária e na urbanização dos loteamentos planejados para o atendimento do TAC assinado junto ao MP, fortalecendo, integrando e complementando os programas já instituídos e ações em andamento.

A criação de novas linhas de intervenção é necessária para promover a produção habitacional onde serão desenvolvidas as ações direcionadas ao atendimento do déficit; e para reforçar a instituição, dando condições efetivas de implementação deste PLHIS e promover um sistema de gestão urbano-habitacional integrado, transparente e participativo. Neste sentido destaca-se a necessidade de adequação da estrutura operacional e técnica da Secretaria e mais particularmente da gerência de habitação. Esta é uma tarefa anterior ao início de implementação do Programa de Produção Habitacional.

Assim, definem-se preliminarmente algumas diretrizes orientadoras da implementação do conjunto de programas na sequência apresentados. Embora algumas de competência exclusiva do poder público são diretrizes a serem observadas pelo conjunto dos agentes envolvidos com a produção e consumo da cidade.

Em relação a produção de novas unidades adotam-se as seguintes diretrizes:

- A produção da HIS integrada aos elementos estruturadores do território, garantindo a infraestrutura adequada, a qualificação ambiental e os serviços que promovem a qualidade de vida;
- A aplicação de mecanismos e instrumentos que viabilizam as parcerias (regulamentações);
- O aproveitamento de imóveis não utilizados ou subutilizados com potencial de urbanização para os projetos habitacionais para o cadastro de terras da política habitacional;
- Adequação dos padrões urbanísticos e simplificação dos procedimentos de aprovação de projetos de HIS mediante a instituição de zonas Especiais – ZEIS para a produção da HIS;
- A qualidade da habitação e do empreendimento viabilizada pela adequada localização do empreendimento e pela diversidade das tipologias;
- Garantia da qualidade urbana, salubridade e mobilidade nos projetos e empreendimentos realizados em ZEIS;
- O gravame programado e continuado de ZEIS em vazios, segundo cálculos da demanda da HIS;
- O estabelecimento do recorte de renda de $\frac{1}{2}$ salário mínimo *per capita* associado a critérios de tempo de moradia no município, mulheres chefe de família, composição familiar, entre outros, a serem debatidos no CMHIS na análise da demanda do déficit e demanda futura da HIS.

Nos Programas de Regularização Fundiária, além do atendimento aos princípios e o estabelecido na lei 3036/2019 as seguintes diretrizes são orientadoras da ação pública:

- A consolidação do assentamento, respeitando os padrões urbanísticos locais e as configurações espaciais existentes, minimizando as ações de realocação e reassentamentos, desde que garantidas as condições de salubridade e habitabilidade;

- A intervenção integral (sempre que necessário) que compreende a regularização fundiária e urbanística 9RF Plena), ainda que através de processo gradativo (em etapas concomitantes ou progressivas e complementares);
- A elaboração de Plano Urbanístico para a Regularização Plena;
- A previsão de ações pontuais enquanto a urbanização integral não se viabiliza desde que definidas através do Plano Urbanístico (eliminação dos riscos, melhoria de acesso, apoio as situações emergenciais...);
- O gravame de ZEIS significando o início do processo de consolidação do núcleo e possibilitando a adoção de padrões especiais e procedimentos facilitados;
- O cadastramento das famílias que necessitam atendimento pelo programa de produção (reassentamentos) e/ou melhoria da unidade habitacional, servindo ainda como estratégia de controle e congelamento de novas ocupações durante a RF;
- Ações integradas com as demais políticas sociais (educação, saúde e ação social) e com projetos de geração de renda;
- A garantia da participação das comunidades em todas as etapas do processo, com a formação de instâncias participativas no acompanhamento do programa e no acompanhamento da intervenção local;
- A melhoria gradativa do espaço construído através do controle/regulação da ocupação no lote (edificação).

Por fim reajustam-se as prioridades e as metas preliminarmente avaliadas considerando a real capacidade operacional da Secretaria, que hoje esta voltada a implementação das ações de Regularização Fundiária com foco na titulação.

Passa a ter prioridade de execução neste primeiro ano (2021), a adequação e capacitação das equipes e as articulações para viabilizar projetos, recursos, convênios para a realização da Assistência Técnica, entre outros. E também a continuidade das ações de titulação dentro do atual programa de Regularização Fundiária.

Assim, considera-se os seguintes prazos de execução para as metas estabelecidas.

- A Regularização Fundiária das áreas com prioridade para titulação tem continuidade e são implementadas no período de 2021 a 2040;
- As metas estabelecidas para a Regularização Fundiária e Urbanização no período 2022-2040;

- As metas estabelecidas para a melhoria das unidades habitacionais igualmente são implementadas no período de 2022- 2040;
- As metas estabelecidas para o programa de produção habitacional são implementadas no período 2023-2040.

O detalhamento dos programas apresentado através de um conjunto de fichas que compõem este planejamento expressam estes ajustes em relação aos cenários referenciais apresentados no capítulo anterior.

4.3.1 Programa de Provisão Pública da Habitação de Interesse Social

O Programa de Provisão Pública da HIS objetiva o atendimento da parcela do déficit urbano identificado por este PLHIS como Demanda Habitacional Prioritária- DHP. Prevê a produção de novas unidades habitacionais com padrões adequados de habitabilidade para as situações de moradia precária, das famílias que demandam por reassentamentos nas intervenções da RF Plena e das urbanizações do TAC e das famílias atendidas pelo aluguel social. Tem por meta a construção de 928 novas unidades habitacionais através da produção pública podendo ser adotadas estratégias que articulem a produção cooperada - privada e social para atendimento desta demanda.

Se estrutura a partir da intervenção nos setores identificados para a regularização fundiária plena considerando que estas localizações são concentradoras das situações de déficit e inadequação habitacional não só da inadequação habitacional mas também de parte significativa do déficit, quando deverão ser identificados, quantificados e cadastrados para atendimento preferencialmente na área de intervenção.

Consideradas as limitações apontadas no diagnóstico quanto à inexpressiva produção habitacional realizada pelo município o programa orienta principalmente para a instituição dos procedimentos administrativos e de gestão necessários à realização da produção pública. Considera-se que a DHP aqui caracterizada vai corresponder as situações de maior precariedade habitacional e urbana e vulnerabilidade social, dificultando a adoção de estratégias para a produção cooperada. Entretanto, estas não estão descartadas para situações que o município entender pertinente desde que tais processos ocorram sob a interveniência e tutela pública do processo e da demanda a ser atendida. Para as ações cooperadas agregam-se os procedimentos do programa seguinte.

O Programa de Produção Pública da HIS se implementa através de 04 principais ações:

- Da identificação e cadastramento da demanda de domicílios precários e da necessidade de reassentamentos obtidos através da realização do projeto de regularização fundiária Plena – para os bairros e loteamentos assim identificados por este PLHIS;
- Da verificação da disponibilidade e da viabilidade de obtenção de terra urbanizada para atendimento da demanda identificada e cadastrada no próprio local de intervenção;
- Da produção das unidades habitacionais (e de lote urbanizado, quando necessário) com a busca de financiamento nas linhas vigentes pelo próprio município e sua execução;
- Das ações necessárias ao reassentamento das famílias e/ou do apoio durante a reconstrução da unidade precária.

Vai exigir dos gestores e equipe do setor habitacional, para além das ações relacionadas à produção pública - como a elaboração de projetos, a viabilização de recursos junto às fontes de financiamento e a contratação da sua execução, os trabalhos relacionados a comunidade beneficiada demandando por ações da assistência social – como o cadastramento e apoio nos procedimentos para a relocação das famílias. É aconselhado também a realização de trabalho social – pós ocupação.

4.3.2 Programa de Fomento à Produção Privada e Social da HIS

O Programa de Fomento à Produção Privada e Social da HIS tem por objetivo central viabilizar o atendimento integral do déficit habitacional de interesse social e a gestão da demanda futura correspondente com o fortalecimento dos agentes públicos, sociais e privados, fomentando a produção regular e programada com qualidade e quantidade adequada às necessidades identificadas. Tem por meta a produção de 1.271 moradias para atendimento das demais situações do déficit ou seja – famílias em situação de coabitação ou em situação de aluguel com comprometimento excessivo da renda ou com adensamento excessivo. A meta estabelecida Inclui também o atendimento da demanda habitacional futura de interesse social

Implementa-se através da indução e apoio à produção de novas unidades habitacionais, por agentes privados e sociais. Tem por base a capacitação pública para a negociação e instrumentos de fomento para a produção cooperada, as ações vinculadas à gestão territorial, o apoio à capacitação social e a promoção do acesso à assistência técnica.

Desta forma, o programa visa instituir procedimentos permanentes de apoio e fomento:

- À organização social, através de ações de capacitação e de auxílio para formação jurídica de associações, cooperativas, ou de auto empreendimento; bem como assessoria para a elaboração de projetos, busca e execução do financiamento;

- À gestão pública para a implementação das ações de cooperação com os setores privado e social.

Desta forma, constituem-se como componentes centrais do programa: o cadastro de terras; o cadastro e monitoramento da demanda com a definição das distintas estratégias para sua identificação; a definição de critérios para as prioridades de atendimento; além da capacitação dos demais agentes (Conselho Municipal de Habitação e segmentos sociais e empreendedores privados) para captação de recursos e possíveis negociações.

As prioridades de atendimento podem ocorrer por critérios de necessidade (a ser estabelecido pelo poder público e Conselho Municipal de Habitação) e por critérios de facilidade. As famílias que se incluem no critério de necessidade deverão ser atendidas pela Provisão Pública; já no critério de facilidade onde se incluem as famílias com condições de acesso ao financiamento, que dispõe de lote próprio ou em regularização, na forma individual ou coletiva, deverá ser viabilizada a assistência técnica.

Especialmente em relação à demanda futura, ainda que se tenha estabelecido a faixa de renda de até 1/2 salário mínimo *per capita* para o atendimento pelas políticas públicas, avalia-se a necessidade de estabelecer alguns condicionantes ou critérios para o atendimento, tais como: tempo mínimo de moradia no município; cadastrados no Cadastro Único/Bolsa Família; participação em programas de qualificação profissional; mulher chefe de família; número de filhos; filhos matriculados na escola; pessoa portadora de deficiência ou idoso na família; disponibilidade para o auto-emprego habitacional quando for o caso; além de outros critérios a serem debatidos pelo Conselho Municipal de Habitação.

4.3.3 Programa de Regularização Fundiária Sustentável

O Programa de Regularização Fundiária Sustentável, no âmbito deste PLHIS, relaciona aspectos mais vinculados a sua operacionalização e ao estabelecimento das metas físicas e financeiras posto que já está instituído legalmente através do Programa Lar legal – Lei 3036/2019 e tem suas estratégias e diretrizes estabelecidas pelo PMRFS.

Assim, o Programa de Regularização Fundiária Sustentável atua através de 2 estratégias principais – a de titulação posto que a grande maioria dos loteamentos não teve as escrituras levadas a registro resultando numa irregularidade jurídica das posses de grande magnitude no município; e através da Regularização Fundiária Plena – com projetos integrados que articulam ações de urbanização e titulação, identificando setores de maior precariedade e setores onde a

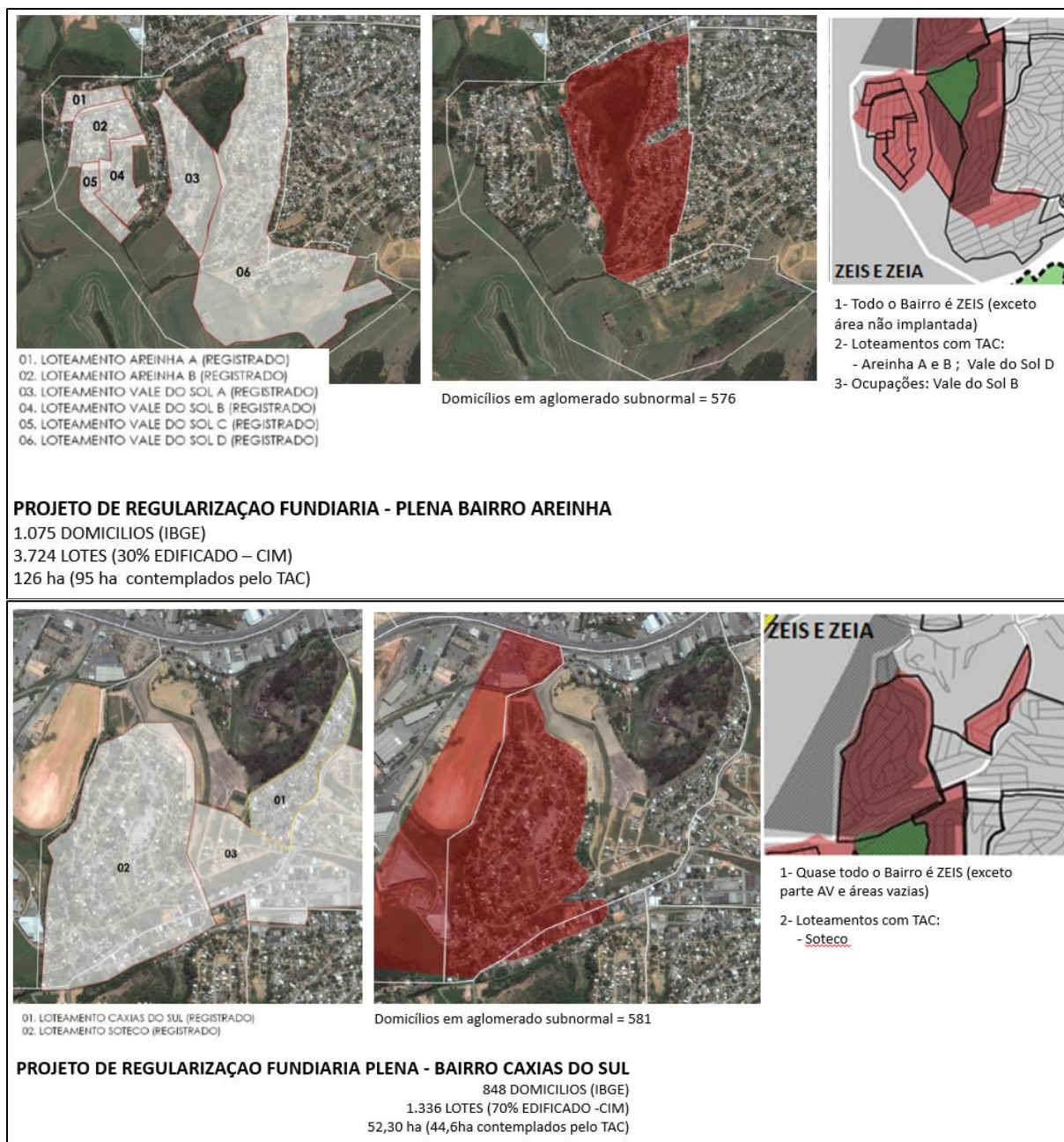
titulação pode já ser implementada. Nos setores precários se implementam obras de complementação da infraestrutura e se identificam e se cadastram as situações de moradia precária a serem contempladas com nova unidade habitacional e a demanda por relocações ou reassentamentos que compõem a DHP do déficit, atuando de forma articulada ao Programa de Provisão Pública da HIS. Também é através da atuação da Regularização Fundiária Plena que se identificam e se cadastram as situações que demandam por melhoria da unidade habitacional.

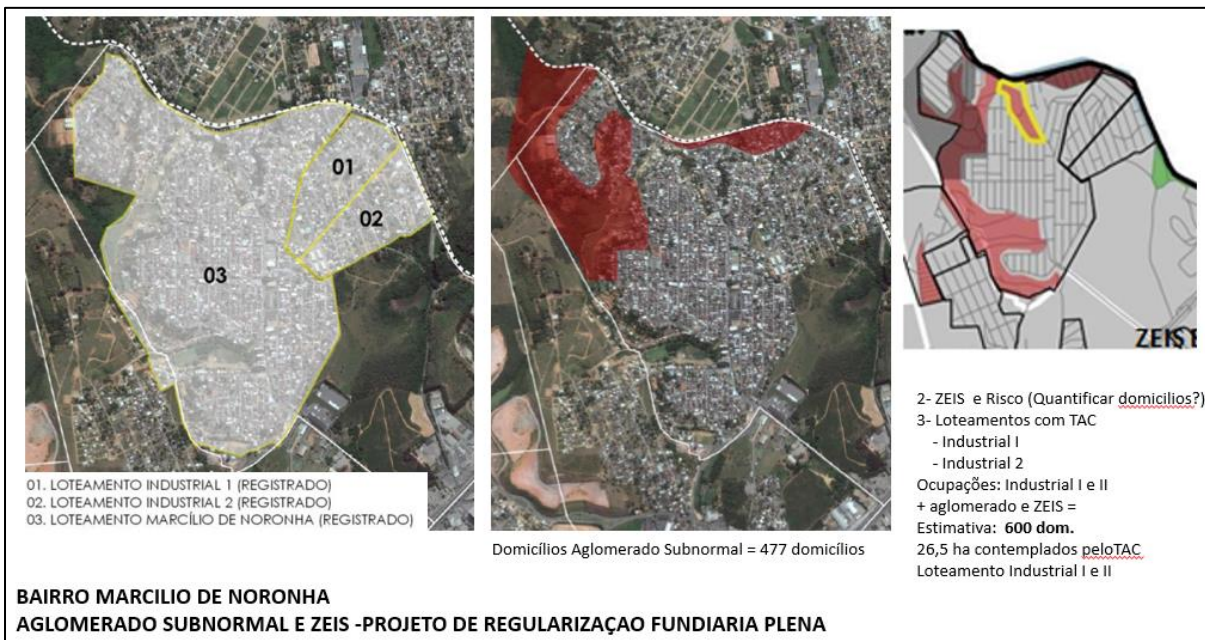
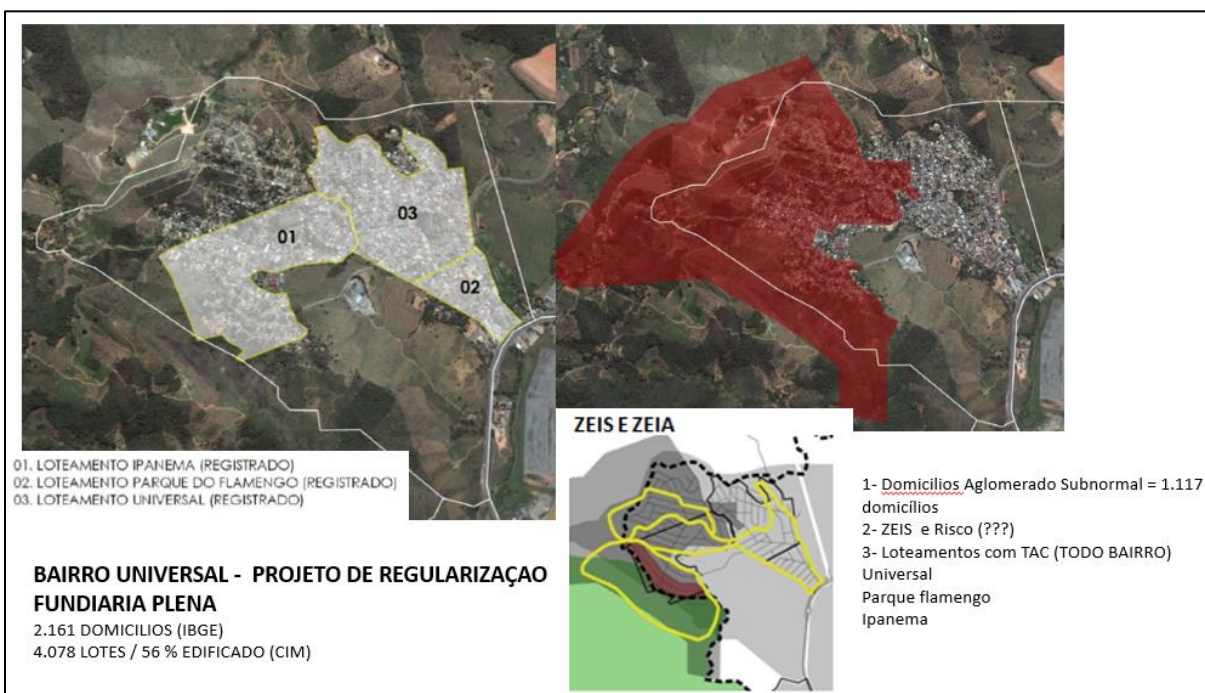
A regularização fundiária através da titulação dos terrenos tem sido uma das principais ações implementadas pelo município no campo habitacional nas últimas gestões e constitui-se prioridade dada a relevância da incidência do problema no município de Viana. Entretanto o PMRFS, o TAC de Urbanização assinado junto ao MP e agora este PLHIS apontam a urgência de iniciar também as ações em caráter mais abrangente nos assentamentos classificados como precários.

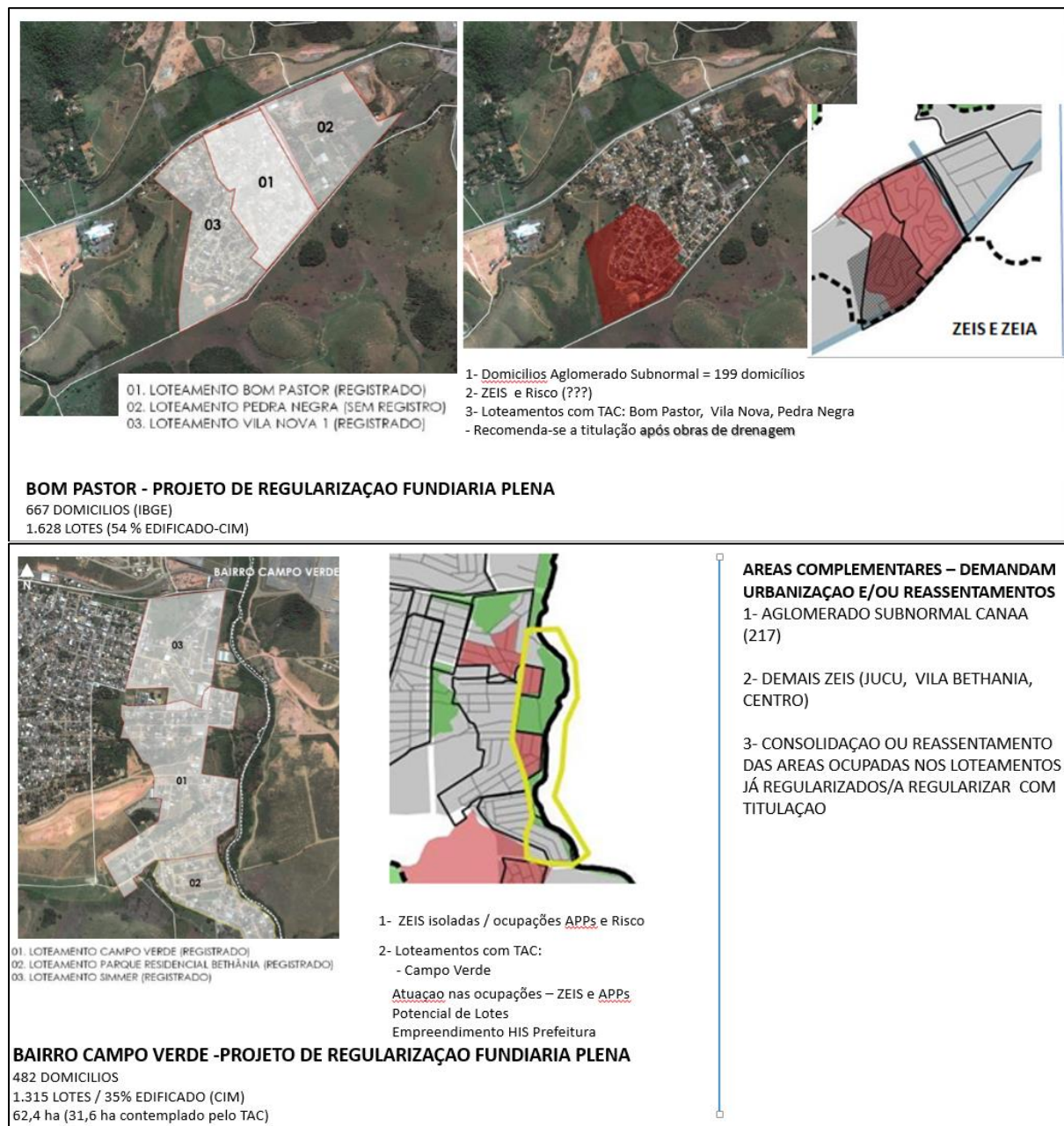
As áreas que serão objeto da RFP foram preliminarmente identificadas pelo PMRFS e complementadas por este PLHIS de forma a integrar também as ações previstas no planejamento já realizado pelo TAC de Urbanização do MP. Seis grandes setores/bairros foram identificados para a realização do RF Plena – Bairro Areinha, Bairro Universal, Bairro Caxias do Sul/Soteco, Bairro Campo Verde, Bairro Bom Pastor, Aglomerado Subnormais e ZEIS do Bairro Marcílio de Noronha. Outras áreas menores classificadas como ZEIS ou aglomerado subnormal também integram este conjunto da RF Plena. Pela importância das ações articuladas a outros programas ilustra-se estes setores através dos mapeamentos realizados pelo PMRFS já com algumas informações. Todos têm a presença de Aglomerados Subnormais e/ou ZEIS, o que os caracteriza como setores precários. Também são destacadas as informações relacionadas ao número de domicílio (embora defasados posto que são dados do censo do IBGE) e o número de lotes – segundo informação do cadastro imobiliário Municipal.

Não foram estabelecidas prioridades de atuação sobre estas áreas. Há que ser feito um planejamento inicial dos gestores atuais conjuntamente com o Conselho Municipal de Habitação. Em princípio o entendimento é de que as intervenções ocorram de forma distribuída pela cidade não priorizando atuar em uma só área de cada vez. Para isto é indispensável que uma primeira ação contemple a todos estes setores com a elaboração de um projeto preliminar e posterior planejamento da intervenção. As seis grandes áreas da Regularização Fundiária Plena são identificadas nas figuras seguintes

Figura 4: Áreas da Regularização Fundiária Plena







Fonte: PMRFS/Elaboração Latus Consultoria

No outro eixo, para a continuidade das ações de Titulação das Posses, o PMRFS identificou aqueles loteamentos com maior facilidade para sua realização. Mantem-se o preliminarmente o grupo de loteamentos identificados pelo Plano sendo que alguns já estão sendo encaminhados nos procedimentos e outros 4 passaram a integrar a RF Plena. Estão identificados no capítulo que quantifica as metas físicas e financeiras. Entretanto recomenda-se como uma das primeiras ações neste campo de atuação a revisão deste universo.

A implementação do Programa de Regularização Fundiária em ambas as estratégias – a Plena e a da Titulação, tem seus procedimentos, competências e instrumentos regulamentados pela lei municipal 3036/19, em consonância com o que estabelece a lei federal. Entretanto a equipe já se ressentia quanto aos critérios para melhor definir. Ademais, destaca-se a recente atualização do cadastro imobiliário municipal abrangendo toda a área urbana, produto este que serve de base para a elaboração dos reparcelamentos sendo necessário apenas levantamentos topográficos in loco e pontuais para eventual detalhamento. Outro trabalho bastante avançado foi o realizado para o planejamento do TAC. Já utilizando as novas plantas do cadastro imobiliário disponibiliza em planta uma série de informações sobre as estruturas existentes, podendo ser ponto de partida dos projetos preliminares. O detalhamento das principais ações do programa consta das fichas de detalhamento apresentadas ao final deste item.

4.3.4 Programa de Melhorias Habitacionais

O Programa de Melhorias Habitacionais tem por objetivo viabilizar a adequação e melhoria das moradias não classificadas como déficit habitacional, mas consideradas de inadequada habitabilidade. Estas são assim classificadas pela FJP quando demandam por unidade sanitária ou por ampliação para solucionar os problemas de adensamento excessivo. Não se exclui deste atendimento melhorias relacionadas a telhados e problemas estruturais, mas adota-se preliminarmente a meta identificada pelos quantitativos da FJP – 1100 moradias. A proposta deste programa é a construir ou contribuir para a execução de banheiros e ampliar moradias com adensamento excessivo através de processos cooperados.

A principal estratégia é fomentar o acesso ao financiamento e à assistência técnica para as famílias preliminarmente identificadas através da atuação do Programa de Regularização Fundiária Plena que atua nas áreas mais carentes da cidade. A prioridade do programa será fornecer orientações para acesso ao financiamento do material para as reformas juntamente com a assistência técnica para sua execução. Entretanto, considerado o grau de vulnerabilidade social das famílias, as adequações também poderão ocorrer pela produção pública.

Desta forma, constituem-se como componentes centrais do programa: o cadastro, monitoramento e fiscalização das demandas por adequação de moradias, a definição de critérios de atendimento junto ao Conselho Municipal de Habitação e a assistência técnica.

As prioridades de atendimento podem ocorrer por critérios de necessidade ou por critérios de facilidade. As famílias que se incluem no critério de necessidade que serão eventualmente serão

atendidas pelo Poder Público; já no critério de facilidade se incluem as famílias com condições de acesso ao financiamento individual.

4.3.5 Programa de Gestão Integrada da Política Habitacional e Acesso à Terra

O Programa de Gestão Integrada da Política Habitacional e Acesso a Terra visa o fortalecimento e à capacitação institucional pública e das instâncias participativas para a consecução dos objetivos e ações deste PLHIS assim como seu monitoramento. Este programa também objetiva o desenvolvimento social das comunidades beneficiárias dos demais programas e a constituição e gestão permanente de todas as ferramentas necessárias para promover a produção cooperada da HIS incluindo aquelas de promoção de acesso a terra urbanizada, mais vinculadas a gestão do solo.

Implementa-se através de ações que objetivam adequar as estruturas à execução dos novos programas e prover as condições de funcionamento dos canais instituídos, ou outros instrumentos de participação da sociedade nas definições e no controle social da política habitacional. Estas ações de fortalecimento e de capacitação das comunidades é que promovem a sustentabilidade da política empreendida.

São prioridades deste programa: a constituição de uma estrutura institucional para tratar do tema habitacional do município; a estruturação de um grupo interdisciplinar permanente responsável pela implementação da política habitacional em tamanho e formato que atenda as metas aqui estabelecidas; a capacitação dos gestores e dos quadros técnicos, bem como do Conselho Municipal de Habitação e demais atores sociais; o incremento e a efetivação do Fundo Municipal de Habitação.

A gestão da demanda é procedimento estrutural das ações da política habitacional. Pretende-se a constituição de cadastros segundo cada tipo de demanda: reassentamentos, moradias precárias, proprietários de lotes urbanos que se inserem nos critérios do déficit e cadastro da melhoria da moradia. Propõe-se um cadastro aberto onde as famílias são cadastradas mediante as ações de urbanização e regularização fundiária. Para a promoção de melhoria são necessárias ações vinculadas à geração de trabalho e renda, ações de educação ambiental e de fortalecimento das organizações. Tais ações deverão ser articuladas e integradas com as ações das demais secretarias municipais e de outras instituições.

No que se refere à promoção da transparência e da participação social na gestão da política habitacional, as ações a serem desenvolvidas pelo PLHIS objetivam consolidar e promover as

condições para a atuação do Conselho Municipal de Habitação, além de instituir outras instâncias e instrumentos para a participação e o controle da sociedade sobre a política habitacional. Neste componente, a prioridade é instituir o sistema de monitoramento e avaliação da política e do PLHIS, com indicadores de avaliação da sua efetividade na redução do quadro de necessidades habitacionais, e de eficiência e eficácia na implementação das ações propostas.

O Programa buscará instaurar procedimentos para uma gestão adequada do território, de forma articulada e integrada. É de fundamental importância a implementação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, que se bem aplicados auxiliam na busca dos objetivos acima e visam à função social da propriedade urbana e a gestão adequada do solo urbano, assim como a constituição e gestão da ferramenta do cadastro de terras para a política habitacional.

O programa visa ainda instituir uma equipe interdisciplinar e um sistema de monitoramento da implementação dos programas e ações da política habitacional implementadas. Para tanto propõe um sistema de indicadores e orientações para sua avaliação, conforme especificados nos quadros seguintes.

Quadro 13: Sistema de Indicadores para o PLHIS

AValiação E REVISÃO	O plano tem um horizonte temporal definido para 2040 e deverá ter suas ações incorporadas por cada Plano Plurianual. Recomenda-se, portanto, a revisão a cada cinco anos (nos anos 2025, 2030 e 2035) aliada a um processo sistemático de acompanhamento público a cada quatro anos, através da realização da Conferência Municipal da Habitação.
INDICADORES DE EFICIÊNCIA E EFICÁCIA	Avaliam o cumprimento da implementação das ações propostas pelo PMHIS ao longo do tempo. É através do cumprimento da meta dentro dos prazos e da efetividade na sua consecução, que os gestores e os representantes da sociedade podem avaliar se o PMHIS está sendo implementado com eficácia e eficiência. Os indicadores de eficiência e eficácia avaliam os resultados alcançados versus os resultados esperados.
	Os programas da política habitacional de Concórdia apresentam um conjunto de metas de curto, médio e longo prazo. Considera-se o curto prazo o período de um ano da próxima gestão administrativa (2021) e o médio prazo o período dos três anos seguintes até o término da gestão (2024). Constam como ações de implementação dos programas, atividades preliminares para sua formatação e instituição legal que darão suporte a sua implementação e atividades programáticas (de execução do programa), que objetivam o atendimento das metas físicas e de investimentos globais
INDICADORES DE EFETIVIDADE	Avaliam os resultados da implementação do PMHIS do ponto de vista das melhorias efetivas na vida da população.
	Propõe-se que estas melhorias sejam avaliadas, primeiramente através de dados quantitativos para verificar a redução do quadro de necessidades habitacionais (categorias: coabitação, domicílios improvisados, domicílios rústicos, adensamento excessivo, irregularidade fundiária, ausência de banheiro, carência de infraestrutura).

	Para isto, a proposta é que seja utilizada a sistematização da Fundação João Pinheiro a partir das informações dos Censos (de dez em dez anos). Também deverá ser instrumentalizado e institucionalizado o levantamento sistemático das mesmas categorias da FJP pelos agentes de saúde e cadastros de escola, de forma a permitir o monitoramento a cada 2 anos. Posteriormente, a verificação da efetividade poderá incluir indicadores qualitativos. As ações vinculadas às políticas de melhoria social e econômica deverão formatar estes indicadores.
--	---

Fonte: Latus Consultoria

Quadro 14: Método de Aplicação dos Indicadores

AVALIAÇÃO E REVISÃO	Objetivo	Tipo de avaliação	Forma de avaliação		
			Pergunta padrão	Procedimento	
INDICADORES DE EFICIÊNCIA	Avaliar o andamento do processo de implementação do PLHIS	Prazo estabelecido para as metas	“As metas foram cumpridas no prazo estabelecido?”	Avaliação do cumprimento do cronograma do PLHIS	Elaboração pela Poder Público Municipal de relatório para o CMHIS a cada doze meses.
INDICADORES DE EFICÁCIA	Avaliar os resultados da implementação das ações	Resultado da ação	“A ação empreendida cumpriu com os objetivos propostos?”	Avaliação dos resultados da ação empreendida	
INDICADORES DE EFETIVIDADE	Avaliar os impactos da implementação do PMHIS	Mudanças quantitativas no quadro das necessidades habitacionais	“Ocorreram mudanças efetivas na condição de moradia da população?”	Avaliação do quadro de necessidade habitacionais pelo Cadastro Municipal.	Elaboração pelo Poder Público Municipal de relatório para o CMHIS a cada 2 anos
		Mudanças qualitativas na condição de gestão da política habitacional	“Ocorreram mudanças efetivas na capacidade de gestão pública da política habitacional?”	Realização de Conferência Municipal de Habitação a cada 4 anos	

Fonte: Latus Consultoria

4.3.6 Ações e Metas dos Programas Habitacionais

Os quadros a seguir detalham cada programa estabelecendo ações específicas e necessárias a sua viabilização. Compreendem ações iniciais que o estruturam e ações de caráter continuado que configuram a implementação programática.

Para cada ação são definidas metas intermediárias, resultados desejados em determinado período de tempo (curto, médio e longo prazo) até a completa consecução do objetivo e meta

global do programa. Assim, as ações de curto prazo (“C”) devem ser implementadas no período de 2 anos (até o final do ano de 2022). As ações de médio prazo (“M”) devem ser implementados no período de 4 anos – até o final de 2024, tempo desta primeira gestão. As ações de longo prazo são ações programáticas de caráter permanente e tem o prazo de vigência deste Plano – 2040..

As metas de implementação são apresentadas classificadas pelos tipos: (N) normativo – quando envolve o desenvolvimento de algum regramento, decreto ou lei; (I) institucional, quando envolve a administração, estruturas, instrumentos e instancias de gestão; e (P) programática – que correspondem às ações de urbanização, produção e adequação da moradia.

As metas físico-financeiras foram detalhadas anteriormente neste relatório e se constituem como 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.

ANEXO I: DETALHAMENTO DOS PROGRAMAS

LINHA PROGRAMÁTICA I: PRODUÇÃO HABITACIONAL PARA ATENDIMENTO DA DEMANDA DE INTERESSE SOCIAL									
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:									
1. Qualificar a instituição pública para atendimento da DHP e para a o fomento a produção cooperada da DHP.									
2- Viabilizar o atendimento da DHP pela Produção Pública e/ou produção cooperada da HIS;									
2. Fomentar a produção social da HIS (cooperativas, movimento organizado, empreendedor social, auto empreendimento ...) para atendimento de parcela da demanda restante de HIS e da demanda futura de HIS;									
3. Fomentar a produção privada da HIS para atendimento de parcela da demanda restante de HIS e demanda futura de HIS.									
1- PROGRAMA DE PROVISAO PUBLICA DA HIS				INDICADOR DE EFICÁCIA:					
Produção Pública de novas unidades de habitação de interesse social para atendimento do déficit urbano identificado como prioritário (DHP) e/ou sua viabilização através de processos cooperados e parcerias				Construção de 928 UH de interesse social no prazo de 2023 a 2040 (52 UH /ano). Superação das situações do déficit das parcelas identificadas como prioritárias (moradia precária, demandas por reassentamentos e relocações, e famílias em situação de aluguel social).					
Recursos:									
Serão necessários, considerado o melhor cenário, R\$ 49,64 milhões / R\$ 2,75 milhões ao ano (até2040). Deverá ser implementada com recursos do PROMORADIA/FGTS-CEF IN 09/maio 2020) e Orçamento Geral da União (Emenda Parlamentar). O Programa Casa Verde Amarela – PCVA, deverá disponibilizar recursos e/ou estabelecer as regras do acesso ao financiamento subsidiado ou de menores juros para o empreendedor ou beneficiário. Por hora não está normatizado para a modalidade Produção de UH. Deverá contar com contrapartida Municipal na viabilização das parcerias na forma de disponibilização da terra e Assistência Técnica. Poderá contar com auxílio do Governo Estadual quando forem disponibilizados os recursos (convênio).									
AÇÕES E METAS				INDICADOR DE EFICIÊNCIA					LINHAS DE FINANCIAMENTO
				N	I	P	C	M	
1.1. Promover condições para a atuação programada e continuada da produção de novas unidades habitacionais viabilizando condições da estrutura administrativa e capacitando equipe para atuação na área de projetos e de busca do financiamento, em conformidade com a Linha programática de Desenvolvimento Institucional									
- Estruturar e capacitar equipe multidisciplinar do Setor Habitacional									Orçamento Município
- Elaborar projetos das tipologias habitacionais propostas e revisar orçamento									
- Estudar novas tipologias mais adensadas (ex: casa geminada e sobreposta – 4 UH por terreno)									
- Buscar linhas de financiamento (IN09/2020 e aguardar regulamentação do PCVA- Construção UH) existentes e viabilizar as condições de acesso do município ao financiamento;									
- Qualificar gestores e estabelecer atribuições e procedimentos no setor para os processo de negociação e indução da produção cooperada da HIS no atendimento da DHP.									
1.2. Viabilizar a implantação e fazer a gestão indutora dos instrumentos necessários para a produção pública e para os processos cooperados de produção da HIS (articulada a Linha Programática de Desenvolvimento Institucional)									
- Elaboração de cadastro informatizado com a qualificação da Demanda HIS identificada para os reassentamentos, relocações e moradia precária (ação do Programa de RF Plena)									Orçamento Município
- Elaboração de cadastro informatizado dos proprietários de lotes que se incluem na Demanda Habitacional Prioritária ou Demanda da HIS									
- Elaboração e formatação do Cadastro de Terras para HIS provenientes das ações de RF e negociações do TAC									
- Avaliar procedimentos e divulgar interesse público em realizar Cadastro de Proprietários de Terra que tenham interesse em realizar empreendimentos habitacionais de interesse social.									
- Identificação de outras áreas aptas localizadas junto a demanda que poderão integrar o Cadastro de Terras para HIS estabelecendo gravame progressivo de ZEIS									
1.3. Viabilizar a produção programada das UH pelo Poder Público, ou através dos processos cooperados, segundo prioridades estabelecidas e cenários projetados atendendo as demandas do déficit identificadas pelo Programa de Regularização Fundiária Sustentável e Reassentamentos.									
- Viabilizar a terra necessária através dos projetos de RF Plena ou da aquisição de áreas pelo Poder Público Municipal									PROMORADIA PCVA
- Elaborar projetos e viabilizar recursos para atendimento da meta anual de 46 UH via produção pública e/ou produção cooperada a partir das oportunidades identificadas;									
- Encaminhar e acompanhar a execução das obras									
1.4. Viabilizar as parcerias na produção habitacional para atendimento da DHP (demanda habitacional prioritária) através da oferta de terra e da organização da demanda									
- Identificar e selecionar glebas de interesse para a produção privada ou empreendedor social e gravar ZEIS									
- Aquisição programada das glebas e apoio na aprovação do financiamento da demanda									

- Regularizar condições de parceria para cada empreendimento, lançar edital público							
- Execução do empreendimento p/ agente parceiro (privado ou social) com acompanhamento público							
- Viabilizar AT para a produção isolada e/ou em grupos nas situações em que o beneficiário já dispõe de lote (auto empreendimento assistido/autogestão (ação articulada com Programa de RF)							
2. PROGRAMA DE FOMENTO À PRODUÇÃO PRIVADA E SOCIAL DA HIS:				INDICADOR DE EFICÁCIA:			
Fomento, capacitação e apoio para a produção da moradia por processos cooperados (agentes sociais e privados) para atendimento de parcela restante do déficit de HIS e da demanda habitacional futura de interesse social	Construção de 1.271 unidades HIS a partir de 2023 até 2040 (71 UH /ano). Superação total do quadro de déficit e atendimento do crescimento do restante da demanda habitacional futura de interesse social.						
Recursos: Deverá ser implementada com recursos do PROMORADIA/FGTS-CEF (IN 09/maio 2020) e Orçamento Geral da União (Emenda Parlamentar). O Programa Casa Verde Amarela – PCVA, deverá disponibilizar recursos e/ou estabelecer as regras do acesso ao financiamento subsidiado ou de menores juros para o empreendedor ou beneficiário. Por hora não está normatizado para a modalidade Produção de UH. Deverá contar com contrapartida Municipal na viabilização das parcerias na forma de disponibilização da terra e Assistência Técnica. Poderá contar com auxílio do Governo Estadual quando forem disponibilizados os recursos (convênio). Foram estimados recursos na ordem de R\$ 74,52 milhões para a produção das unidades habitacionais. As ações de fomento, sensibilização são viabilizados com recursos do município.							
AÇÕES E METAS	INDICADOR DE EFICIÊNCIA						LINHAS DE FINANCIAMENTO
	N	I	P	C	M	L	
2.1. Estímulo ao envolvimento dos empreendedores privados na produção de HIS com a articulação das ações público-privadas e apoio e acompanhamento do setor público.							
- Estabelecer rotinas, procedimentos e critérios para facilitar a produção de HIS e atrair a atuação de empreendedores privados.							
- Realizar seminário para fomento e identificação de potenciais empreendedores no município e na região para produção de HIS.							
- Regularizar e fazer a gestão articulada do cadastro de demanda e cadastro de terras para a produção cooperada da HIS.							
- Criar um cadastro de proprietários de terra com interesse em realizar parcerias para empreendimentos de HIS							
2.2. Estímulo às famílias que desejam financiar e construir sua habitação.							
- Selecionar no cadastro de demanda, famílias que tenham lote, integrem o déficit e que desejem construir/financiar sua habitação.							
- Realizar reuniões com as comunidades para identificar possibilidades de organização para produção social da moradia.							
- Viabilizar Assistência Técnica para: (i) a organização social da demanda, (ii) elaboração de projetos e busca de recursos, (iii) execução e acompanhamento das ações de autoconstrução assistida ou outra modalidade.							
2.3. Fomento à formação de associações ou cooperativas habitacionais							
- Identificar grupos que tenham potencial para se constituírem como associações ou cooperativas, em processos auto gestionários.							
- Realizar seminários e atividades de fomento ao associativismo / cooperativismo.							
- Viabilizar Assistência Técnica para promover a organização da demanda, viabilizar recursos e implementar as ações de autoconstrução assistida ou outra modalidade							
2.4 Disponibilização de assessoria técnica para acesso ao financiamento de material para construção de HIS.							
- Instruir normativa municipal em acordo com a lei federal garantido assistência técnica às famílias de baixa renda mediante responsabilidade do beneficiário em atender aos projetos e orientações técnicas disponibilizadas							
- Estabelecer convênios com entidades profissionais da área da engenharia civil e arquitetura para promover a assessoria técnica, capacitando-os sobre as técnicas e projetos a serem adotados nas HIS.							
Contratar / conveniar / disponibilizar assistência técnica para os grupos e famílias identificados							
2.5. Monitorar produção programada segundo cenários e metas estabelecidas.							
- Realizar o acompanhamento das UH produzidas na forma cooperada para garantir a qualidade final do produto e a verificação da execução da quantidade projetada							

LINHA PROGRAMATICA II - REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA, REASSENTAMENTOS E MELHORIA HABITACIONAL											
OBJETIVOS ESPECÍFICOS											
1. Promover a Regularização Fundiária Plena das áreas identificadas pelo PMRFS e por este PLHIS com a realização de Projetos Integrados de Urbanização, Titulação e de atendimento do Déficit Habitacional Prioritário-DHP (articulado a LP1. Produção Habitacional)											
2. Promover as regularizações fundiárias dos loteamentos que integram a demanda por Titulação identificando necessidade de reassentamentos e/ou consolidação das ocupações em áreas de propriedade pública e privada, quando houver											
3. Realizar os reassentamentos identificados e a RF Plena das ocupações consolidáveis;											
4. Atuar de forma preventiva ampliando a fiscalização, e urbanizando áreas desocupadas pelos reassentamentos.											
5. Promover e fomentar a melhoria habitacional através da autopromoção assistida.											
2.1. PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA SUSTENTAVEL E DE REASSENTAMENTOS						INDICADOR DE EFICÁCIA:					
O Programa atua em duas linhas – a da regularização fundiária plena das áreas de maior precariedade urbanística e social (identificadas como assentamentos precários); e a da regularização /titulação das posses nos loteamentos irregulares do município que não demandam por grandes obras de urbanização. Também atua identificando as ocupações e promovendo sua consolidação e ou seu reassentamento/relocação sempre que necessário.						- Regularização Fundiária Plena com a urbanização parcial e titulação de cerca de 12.000 lotes a partir de 2022 até o ano de 2040 (ou média anual de 632 lotes). - Titulação de cerca de mais 4.200 lotes correspondente a Primeira Etapa num prazo de 10 anos (2020). - Urbanização dos Loteamentos do TAC/MP no prazo de 2040					
Recursos:											
Estima-se a necessidade de recursos na ordem de R\$ 163.936.687,75. Considerado o prazo estabelecido de 2040, projeta-se uma média de investimento anual de R\$ 8,62 milhões correspondentes a urbanização de lotes e a regularização registral das metas estabelecidas. Poderá ser implementado através dos recursos disponibilizados pelo Programa Pro- Moradia na Modalidade de Urbanização, Regularização e Integração dos Assentamentos Precários (IN 09/05 de 2020) e/ou pelo Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional que integra o Programa Casa Verde Amarela – PCVA (recursos do FDS/OGU - Instrução Normativa 02 de 01/2021)											
LINHA DE ATUAÇÃO 1: REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA PLENA/AÇÕES E METAS						INDICADOR DE EFICIÊNCIA				LINHAS FINANCIAMENTO	
						N	I	P	C	M	L
1.1. Retomar conteúdo do PMRFS correspondente a Estratégia de RF Plena e propor o formato e formas de operacionalização do programa segundo objetivos e diretrizes estabelecidas por este PLHIS.											
- Definir estruturas e procedimentos de operacionalização do programa											
- Estabelecer prioridades e formas de intervenção nas regularizações dos setores objeto do ação, articulado ao planejamento do TAC de Urbanização do MP											
- Elaborar Plano de Intervenção Geral determinando estratégias operacionais e prioridades, prevendo etapas mínimas de elaboração dos Planos urbanísticos (projetos), estratégias de viabilização dos recursos necessários e passo a passo de implementação das ações											
1.2. Implementação gradativa das ações programadas pelo Plano de Intervenção Geral de regularização e urbanização dos loteamentos e áreas que integram a modalidade Regularização Fundiária Plena											
- Elaborar Plano Urbanístico e Implementar ações de regularização fundiária e urbanística segundo prioridades e programação do Plano de Intervenção											
- Identificar demanda por reassentamentos, relocações e moradia precária durante a elaboração dos Planos Urbanísticos das áreas em regularização											
1.3. Promover a participação das comunidades no processo de regularização definindo e acordando prioridades e instrumento de legalização das posses e transferência de propriedade para as distintas situações.											
- Constituição de instância / fórum de participação das comunidades.											
- Aprovação local dos Planos Urbanísticos e do instrumento de transferência de posse de cada setor											
1.4. - Formatar e realizar o cadastro da demanda das situações que compõem o déficit e demandam por nova moradia											
- Articular com Assistência Social para realização progressiva do Cadastro qualificado da Demanda Habitacional conforme previsto no LP 3- Desenvolvimento Institucional											

LINHA DE ATUAÇÃO 2- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA/ TITULAÇÃO - AÇÕES E METAS	INDICADOR DE EFICIÊNCIA						LINHAS FINANCIAMENTO
	N	I	P	C	M	L	
2.1. Dar continuidade as ações de RF-TITULAÇÃO em andamento – (áreas com levantamento topográfico realizado)							
- Planejamento da resolução dos entraves encontrados para atuação nos loteamentos não finalizados (negociações proprietários; programação Governo Estado das ações estruturantes/alagamentos, reassentamentos...)							Orçamento Município
- Concluir regularização fundiária nas áreas com ações em andamento – encaminhamentos Registral;							
-Identificar, cadastrar demanda por reassentamentos dos Loteamentos já finalizados e programar intervenção juntamente com demais reassentamentos identificados na linha de atuação 1							
2.2. Encaminhar a RF – TITULAÇÃO para os loteamentos que integram a 1ª Etapa, conforme apontado pelo PMRFS e este PLHIS.							
- Avaliar loteamentos listados, encaminhar projetos, viabilizar recursos.							Orçamento do Município
- Implementar ações necessárias aos procedimentos legais (segundo estabelece lei Municipal); ações de mobilização; e ações p/coleta documentos,							
2.3. Planejar e implementar as ações de regularização fundiária- Titulação p/os demais loteamentos segundo o estabelecido pelo PMRFS							
- Avaliar loteamentos, elaborar projetos, viabilizar recursos;							PCVA PROMORADIA
- Implementar ações segundo planejamento							
- Identificar áreas ocupadas e necessidade de reassentamentos e/ou relocações e/ou consolidação da ocupação							
2.4. - Formatar e realizar o cadastro da demanda das situações que compõem o déficit e demandam por nova moradia							
- Articular com Assistência Social para realização progressiva do Cadastro da Demanda Habitacional Qualificada (por tipo de demanda)							Orçamento do Município
LINHA DE ATUAÇÃO 3: PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO DOS REASSENTAMENTOS	INDICADOR DE EFICÁCIA:						LINHAS FINANCIAMENTO
	N	I	P	C	M	L	
3.1- Estabelecer procedimentos, planejar intervenções							
- Articular com Secretaria de Assistência Social para a realização/acompanhamento das ações necessárias junto as comunidades							Orçamento do Município, PCVA e PROMORADIA
- Estabelecer procedimentos e prioridades junto ao Programa de Provisão Publica da HIS							
- Implementar ações de reassentamento segundo planejamento e obras executadas em ação articulada ao Programa de Provisão Publica da HIS.							
3.2- Viabilizar a implementação das ações de pós-ocupação							
- Implementar ações de pós-ocupação nas comunidades reassentadas mediante contratação e/ou atuação da Secretaria da Assistência Social							PCVA PROMORADIA
- Promover a titulação de posse ou propriedade dos imóveis após definição do instrumento a ser utilizado							
2.2. PROGRAMA DE MELHORIA HABITACIONAL							
INDICADOR DE EFICÁCIA:							
Melhoria e/ou ampliação de 1.100 unidades habitacionais no prazo de 2022- 2040(58 UH/ano) A superação do quadro de Inadequação da Unidade Habitacional para as situações de carência de unidade sanitária, adensamento excessivo, e elementos estruturantes (segurança) da UH.							
Recursos: As ações de Melhoria da Unidade Habitacional deverão ser implementadas com a promoção do acesso pelo Poder Público Municipal e beneficiários, aos recursos disponibilizados p/ Programa Casa Verde Amarela (PCVA) no valor estimado de R\$ 13,5 milhões.							
AÇÕES E METAS							
	INDICADOR DE EFICIÊNCIA						LINHAS FINANCIAMENTO
	N	I	P	C	M	L	
1- Qualificação da demanda por melhorias da UH e planejamento das ações de AT e acesso ao financiamento							
- Identificar demanda a partir de cadastramento específico para a finalidade de melhoria habitacional via chamamento publico							Orçamento do Município
- Estabelecer critérios para enquadramento e priorização da demanda.							
- Planejar atendimento da demanda em grupos de famílias e viabilizar convênios para promover a Assistência Técnica de melhorias							
2- Implementação da Assistência Técnica e do trabalho técnico social junto às famílias beneficiária (articulada com ação da LP1-							
- Encaminhar e acompanhar aprovação do financiamento de material de construção (PCVA) dos grupos familiares							PCVA PROMORADIA
- Acompanhar realização das obras de melhorias executadas por auto empreendimento assistido (ou avaliar outra modalidade caso necessário)							

LINHA PROGRAMÁTICA III – DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL										
OBJETIVOS ESPECÍFICOS										
1- Adequar estruturas, instâncias, instrumentos da instituição pública para a gestão municipal do PLHIS										
2- Fortalecer o Conselho e Fundo Municipal de Habitação visando à implementação do PLHIS;										
3- Viabilizar as instancias da gestão integrada que promove a articulação das Políticas Habitacional, Fundiária e de Acesso a Terra;										
4. Consolidar /regularizar instrumentos de gestão da política habitacional e política urbana e fundiária relacionados.										
5. Promover sistemática de avaliação permanente da política habitacional, e de monitoramento e revisão do PLHIS;										
CAMPO DE AÇÃO 1: ESTRUTURAS E INSTRUMENTOS DE GESTAO					INDICADOR DE EFICÁCIA:					
Adequar estruturas e criar as condições necessárias para a gestão da política habitacional					Estruturas consolidadas e gestores capacitados até 2022: Instrumentos de suporte a gestão implementados até 2024					
Recursos: Deverá ser implementada através de recursos do Município podendo contar também com recursos do Pro-Moradia e / ou outros financiamentos para modernização administrativa quando houver.										
AÇÕES E METAS					INDICADOR DE EFICIÊNCIA					
					N	I	P	C	M	L
1.1. Preparação da instituição para a implementação do PLHIS com vistas a superação do quadro de necessidades habitacionais diagnosticado, segundo cenários estabelecidos										
- Consolidar estruturas necessárias e equipes de caráter interdisciplinar responsáveis pela implementação dos programas instituídos;										Orçamento Municipal e/ou Promoradia- DI
- Promover seminários para capacitação dos gestores (quadros técnicos e políticos envolvidos com habitação e temas afins) para as novas atribuições relacionadas ao PLHIS										
- Adequar estrutura da secretaria com e equipamentos e softwares de banco de dados										
- Aquisição de outros equipamentos necessários para o desempenho da equipe										
1.2. Efetivação dos instrumentos da política habitacional relacionados à gestão do solo										
- Regularizar os instrumentos de gestão do solo que ampliam as oportunidades de acesso ao solo urbanizado e de financiamento da cidade (ação de competência do PDM)										Orçamento Municipal e/ou Promoradia- DI
- Formatar e implantar cadastro de terras da política habitacional e estabelecer os procedimentos programáticos para sua gestão (ação articulada ao Programa de Regularização Fundiária Sustentável e aos Programas da LP de Produção Habitacional)										
- Identificação de áreas potenciais para compor o Cadastro de Terras da política Habitacional a partir das ações da Regularização Fundiária e negociações do TAC, a partir do detalhamento de informações (área, localização, propriedade, restrições ambientais, acessibilidade, dívida ativa...)										
- Chamamento por edital de proprietários interessados em disponibilizar suas terras parra a produção da HIS compondo o cadastro de proprietários empreendedores										
- Estabelecer os procedimentos para o gravame programado de ZEIS segundo demanda calculada e instrumentos de gestão do solo potenciais com base no cadastro de Terras e outras áreas potenciais										
1.3. Efetivação dos Instrumentos de Cadastro e de Gestão da Demanda Qualificada da HIS										
- Implementação gradual do cadastro da demanda segundo tipologia da demanda e a partir de distintas estratégias (ações da RF Plena para identificação da demanda prioritária; identificação proprietários de lote que se incluem na DHIS e tem interesse em construir; chamamento para cadastro da demanda das demais situações)										Orçamento Municipal
- Estabelecimento de critérios de prioridade de atendimento do cadastro efetivado										
-										
CAMPO DE AÇÃO 2:					INDICADOR DE EFICÁCIA:					
Fortalecimento do Conselho e Fundo Municipal de Habitação					Realização de reuniões sistemáticas (mensais) do Conselho Municipal de Habitação a partir de 2021 com planejamento e efetividade nas pautas preestabelecidas; Fundo Municipal efetivado e contribuindo na viabilização das ações da política de HIS a partir de 2021					
Recursos: Deverá ser implementado através de recursos do Município. Possibilidade de se contratar assessoria técnica especializada para ações de capacitação.										
AÇÕES E METAS					INDICADOR DE EFICIÊNCIA					
					N	I	P	C	M	L
2.1. Capacitar as Conselheiros de Habitação e fortalecer novo papel do Conselho										
- Capacitação dos Conselheiros da Habitação em aspectos relacionados ao financiamento habitacional, à gestão financeira do Fundo de Habitação de Interesse Social e as Estratégias do PLHIS										Orçamento Municipal
- Revisar a lei do Conselho de Habitação para adequação ao PLHIS (competências e atribuições)										

2.2. Fortalecer o FMH e Incrementar receitas para o financiamento da PMHIS										
- Estabelecer procedimento de gestão financeira do Fundo Municipal de Habitação por parte do Conselho Municipal de Habitação									Orçamento Municipal	
- Ampliar a arrecadação do Fundo através da aplicação futura dos instrumentos do Plano Diretor a serem regulamentados;										
- Estabelecer critérios para recuperação parcial dos investimentos em HIS para famílias com capacidade de pagamento, canalizando os recursos para o Fundo.										
CAMPO DE AÇÃO 3:					INDICADOR DE EFICÁCIA:					
Implementação do Sistema de Monitoramento do PLHIS					Sistema de monitoramento implantado e Conselho de Habitação capacitado na sua operacionalização					
Recursos:										
Deverá ser implementada através de recursos do Município. Possibilidade de viabilizar recursos para a qualificação e desenvolvimento de instrumentos operacionais através dos financiamentos existentes de desenvolvimento institucional – Programa Pró-Moradia/CEF										
AÇÕES E METAS					INDICADOR DE EFICIÊNCIA					LINHAS FINANCIAMENTO
					N	I	P	C	M	
3.1. Monitorar a implementação das ações do PLHIS										
Elaboração de relatório de avaliação dos indicadores de eficácia e aprovação pelo Conselho de Habitação a cada final de período									Orçamento Municipal	
Elaboração de relatório de avaliação dos indicadores de eficiência aprovação pelo Conselho de Habitação a cada final de ano										
3.2. Estabelecer procedimentos para avaliação da efetividade das ações da política implementada e para a revisão do PLHIS										
Elaboração de relatório de avaliação dos indicadores de efetividade ao Conselho Municipal de Habitação ao final de cada período									Orçamento Municipal	
Reavaliação do PLHIS através da realização de Conferência Municipal de Habitação a cada final de período (sugere-se a primeira em 2024 para consolidar este PLHIS).										