



Ministério
Das Cidades



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS JOÃO MONLEVADE

Maio/2013



Ministério
Das Cidades



ETAPA III

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



Introdução	4
1 - Princípios e Diretrizes	8
2.1- Princípios	11
2.2 – Diretrizes Gerais	16
2.3 – Diretrizes Específicas	18
3 - Objetivos, Metas e Indicadores	19
3.1. Objetivos, Metas e Indicadores Normativos	20
3.2. Objetivos, Metas e Indicadores Institucionais	22
3.3. Objetivos, Metas e Indicadores de Provisão, Adequação e Urbanização	24
4 – Programas e Ações	29
4.1. Linhas Programáticas Normativas	30
4.2. Linhas Programáticas Institucionais	31
4.3. Linhas Programáticas de Provisão, Adequação e Urbanização	32
5 - Recursos e Fontes de Financiamento	36
Recursos Estaduais	37
6. Previsão dos Recursos Disponíveis	42
7 – Avaliação, Monitoramento e Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de João Monlevade	49
7.1 - Objetivos do Sistema de Avaliação e Monitoramento	51
7.2 - Indicadores para Avaliação e Monitoramento do PLHIS	52
7.2.1 - Indicadores de Eficiência	53
7.2.2 - Indicadores de Eficácia	53
7.3 - Diretrizes e Ações para o Monitoramento e Avaliação	55
7.4 - Revisão do PLHIS	56
Referências Bibliográficas	57



Introdução

Segundo a cartilha da rede nacional de avaliação e capacitação para implementação dos planos diretores participativos, elaborada sob a coordenação de Raquel Rolnik, em 2010 além dos resultados gerados pelo processo de periferização, outra consequência negativa do modelo dominante de urbanização é o processo de esvaziamento dos centros urbanos da maior parte das cidades brasileiras. Desvalorizados para a moradia das classes médias em função das estratégias de lançamento de produtos imobiliários em novas frentes de expansão, os centros tornaram-se monofuncionais, geralmente abrigando somente comércio e serviços, perdendo a função residencial. Os centros ocupam em geral áreas dotadas de infraestrutura básica (redes de água/esgoto/drenagem, sistema viário implantado com ruas, calçadas, praças e equipamentos como escolas, bibliotecas públicas, etc.) e ampla acessibilidade por transporte coletivo.

Daí decorre um enorme paradoxo que marca nossas cidades – ao mesmo tempo em que temos uma vasta porção da cidade constituída por assentamentos precários que demandam urbanização e regularização e somos assombrados pelos números do déficit habitacional existem hoje quase cinco milhões de casas ou apartamentos vagos no país.

O processo de questionamento do modelo de desenvolvimento urbano, planejamento e políticas tradicionais e a necessidade de



enfrentamento da problemática social e habitacional resultou em novos instrumentos de manejo do solo urbano que reconhecem o direito à cidade e a moradia para todos como princípios fundamentais de toda e qualquer política e instrumento de desenvolvimento urbano.

Foi principalmente com a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade de 2001 que se consolidou uma nova ordem jurídica no Brasil, baseada no princípio da função social da cidade e da propriedade.

A situação urbana no Brasil é resultante da nossa condição de subdesenvolvimento e que decorre de entraves históricos e estruturais da nossa formação socioeconômica. Destacamos que a desigualdade das cidades brasileiras tem suas causas na forma como se organizou nossa sociedade, na maneira como se construiu um Estado patrimonialista em que se confundem o interesse público e privado na ação do Estado e nas dinâmicas de restrição do acesso à terra urbanizada.

O município de João Monlevade não se difere dos demais, pois apesar dos esforços por parte de entidades ligadas à questão da moradia, somado ao empenho do poder público, verifica-se que foram construídos um número expressivo de unidades habitacionais, mas ainda insuficiente para o atendimento da crescente demanda. Verifica-se ainda que nas últimas décadas houve uma diminuição na construção de conjuntos para famílias de baixa renda. Sobretudo devido à necessidade de planejamento e adequação de projetos que atendam aos novos critérios dos programas vigentes. Diante da situação de precariedade encontrada nos conjuntos construídos anteriormente verifica-se a relevância de buscar por programas que possibilitem a construção de



novas moradias e a melhoria das existentes atendendo rigorosamente os critérios de habitabilidade. No entanto faz-se necessário investimentos financeiros suficientes para arcar com os custos, pois o principal problema diagnosticado nas moradias construídas anteriormente se deve à escassez de recursos, que inviabilizavam a contratação de mão de obra qualificada e ate mesmo a aquisição de materiais em quantidade e qualidade necessária, onde a única alternativa era construir em sistema de mutirão e com materiais reduzidos.

Diante desse breve histórico conclui-se que o município precisa instituir uma política habitacional, pautado no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, que foi elaborado à luz da Política nacional de Habitação/MCidades. Salienta-se que o PLHIS visa promover o acesso à moradia digna, especialmente aos estratos de mais baixa renda, tendo por base o entendimento dos principais problemas habitacionais identificados no Município.

O PLHIS de João Monlevade está sendo desenvolvido por uma equipe técnica municipal com a assessoria da empresa Ethos Consultoria Assessoria e Desenvolvimento Social.

A partir do diagnóstico elaborado na Etapa II, que mensura toda a problemática do setor habitacional do Município de João Monlevade , a Etapa III do Plano Municipal de Habitação tem por objetivo a execução do Plano de Ação.

As “Estratégias de Ação”, apresentadas neste documento, foram formuladas a partir de ampla discussão e pactuação com a sociedade, após os estudos realizados na etapa II – Diagnóstico do Setor Habitacional, considerando o PLHIS como um marco referencial no



**Ministério
Das Cidades**



planejamento habitacional do município, onde são apresentados os princípios e as diretrizes que deverão nortear as decisões políticas e definir os investimentos públicos do município. Bem como definir os objetivos e metas para a política habitacional com horizonte temporal até o ano de 2028, apresentando os custos para enfrentamento da demanda habitacional levantada x as metas e estratégias para implementação do Plano, define ainda os programas habitacionais e os instrumentos de avaliação e monitoramento do PLHIS.



1 - Princípios e Diretrizes

O texto Constitucional, em 2000, inseriu o conceito do direito à moradia como direito social. Definiu-se, posteriormente, o conceito de moradia digna, como aquela provida de redes de infraestrutura (transporte coletivo, água, esgoto, luz, coleta de lixo, pavimentação, telefone); acesso a equipamentos de educação, saúde, segurança, cultura e lazer; instalações sanitárias adequadas; condições mínimas de conforto e habitabilidade; utilização por uma única família (a menos de outra por opção voluntária); e dispor de, pelo menos, um dormitório permanente para cada dois moradores adultos.

Tal conceito será o princípio fundamental do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS do Município de João Monlevade, tanto para a produção de novas unidades habitacionais de interesse social, como também para a urbanização, regularização e melhorias do estoque de moradias precárias, em assentamentos precários, loteamentos irregulares de moradores de baixa renda e áreas centrais degradadas.

As Políticas Habitacionais brasileiras orienta aos municípios quanto à necessidade de consonância com a Política Urbana e o Plano Nacional de Habitação no cumprimento da função social da cidade e da propriedade. As demais Políticas Setoriais relacionadas à habitação também deverão ser pensadas de forma integrada. Para além da integração administrativa e técnica, a gestão democrática das Políticas Habitacionais deve constituir garantia de que o poder público desempenhe de forma participativa suas atribuições. Em suma, Políticas



Municipais de Habitação devem propor soluções para as situações consolidadas e adotarem mecanismos capazes de impedir a reincidência das mesmas, no intuito de reverter o quadro de irregularidade fundiária existentes na grande maioria dos municípios brasileiros.

Diante deste contexto o Poder Público municipal tem papel fundamental, e deve encarar a questão habitacional como política de Estado, incorporando seu papel fiscalizador e regulador das questões urbanas e do mercado imobiliário. O Plano Local de Habitação de Interesse Social de João Monlevade tem como objetivo geral estabelecer um marco referencial para o enfrentamento das questões habitacionais no município, através do estabelecimento de uma política habitacional ancorada em princípios, diretrizes, objetivos, metas, recursos e instrumentos técnicos e jurídicos necessários para sua implementação.

O PLHIS de João Monlevade tem como referencial o Plano Nacional Habitação, uma vez que esse estabelece princípios e diretrizes que devem ser atendidos no planejamento da evolução do problema habitacional envolvendo as três instâncias de governo (federal, estadual e municipal).

Visando subsidiar a necessária integração das propostas do PLHIS de João Monlevade, no âmbito do governo federal, estadual e municipal, foram consideradas as indicações contidas no/na(s):

- (i) Constituição Federal e Estadual,
- (ii) Estatuto das Cidades,
- (iii) Resoluções da Conferência Nacional, Estadual e Municipal, do Conselho das Cidades, do Conselho Gestor do FNHIS e do CONAMA;
- (iv) Diretrizes da Política Nacional de Habitação,
- (v) Lei Orgânica Municipal; e



Ministério
Das Cidades



(vi) Plano Diretor, entre outras indicações relacionadas à questão habitacional.

Conforme tratado anteriormente o poder público local fez vários investimentos e buscou no âmbito estadual e federal alternativas para o atendimento do problema por moradia, sobretudo para famílias de baixa renda. No entanto observa-se através de registros e estudos realizados no município, que foram afirmados no diagnóstico apresentado, a necessidade de captação e aplicação de recursos através de uma articulação dos recursos dos três níveis de governo com uma estratégia planejada de equacionamento do problema da habitação, visando a possibilidade de enfrentamento da questão habitacional identificada, de modo a atender os prazos preestabelecidos neste plano.

O PLHIS de João Monlevade tem como objetivo implantar no município um novo modelo de política habitacional à gestão pública, tornando-se um marco referencial, formatada através de princípios, objetivos e diretrizes, acompanhados de condições reais de utilização de recursos e ferramentas necessárias para resolução das necessidades habitacionais.

Os Princípios, Diretrizes e Objetivos para a Política Habitacional de João Monlevade, ora apresentados foram construídos através das discussões acumuladas junto à população, os Conselhos Municipais e lideranças comunitárias, sendo esses responsáveis por conduzir a implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social no Município, conforme abaixo.



2.1- Princípios

O PLHIS de João Monlevade esta sendo balizado em princípios fundamentais conforme enunciados e comentados abaixo:

1. Direito à Moradia Digna, enquanto direito humano individual e coletivo previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1982 e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais.

A Constituição Federal define a moradia como um direito social do cidadão constituindo-se num Direito Constitucional. Isto significa conferir a todas as pessoas o direito a uma moradia segura e confortável, localizada em ambiente saudável que promova a qualidade de vida. O direito à moradia adequada está reciprocamente vinculado a outros direitos humanos como saúde, educação e emprego, em que a qualidade de vida ficaria comprometida na ausência de qualquer um destes direitos. A garantia de moradia digna como direito e fator de inclusão social implica na democratização do acesso a terra urbanizada, à moradia e a serviços públicos de qualidade como também na ampliação da oferta de habitação e melhoria das condições de habitabilidade da população, principalmente das faixas de baixa renda.

2. Tratamento da questão habitacional como Política de Estado, responsabilizando o poder público como agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser política



prioritária pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo. A falta de envolvimento do poder público, ao não prever mecanismos de apoio às famílias que não possuem condições de adquirir lote urbanizado e moradia devido aos custos elevados, acaba por gerar ocupações irregulares e precárias.

O poder público deve agir tendo em vista não só reverter o quadro de irregularidade e precariedade, mas também evitar sua reprodução. Para reverter situações já consolidadas o poder público, ancorado no Estatuto da Cidade que instituiu instrumentos que possibilitam o controle do uso e ocupação do solo urbano, poderá atuar através da regularização fundiária de assentamentos precários e regularização jurídica de loteamentos irregulares.

Buscando evitar que situações de irregularidade e ilegalidade voltem a acontecer, o poder público deve agir através da regulação urbana e do mercado imobiliário, bem como intervir na provisão de novas moradias. Tais ações devem ser fruto de políticas pactuadas com a sociedade, pensadas de forma continuada, criando cultura de prática pública no enfrentamento das necessidades habitacionais. Não priorizar o atendimento às necessidades essenciais da população marginalizada e excluída implica confrontar normas constitucionais norteadoras da política urbana e o sistema internacional de proteção dos direitos humanos.

3. Reconhecimento da Função Social da Propriedade urbana através da implementação de instrumentos de reforma urbana que apoiem o ordenamento e controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada.



A Constituição Federal estabelece, em seu Artigo 182, que “(...) A *propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor*”. Este Princípio é corroborado pelo Estatuto da Cidade que estabelece, em seu Artigo 39: “(...) A *propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas*”.

A função social da propriedade é o princípio norteador do regime da propriedade urbana e tem seu fundamento na Constituição Federal, que garante o direito da propriedade desde que exercida em consonância à sua função social. No Brasil, a propriedade não é um direito absoluto, mas submete-se ao interesse coletivo. Com base nisto, o poder público, por meio do Plano Diretor, pode exigir do proprietário o cumprimento de seu dever“ (...) *que implica numa destinação concreta do imóvel para atender um interesse social*”. De maneira geral, a propriedade não deve permanecer vazia, subutilizada ou não utilizada. Seu aproveitamento deve ser compatível com a capacidade dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, com a preservação do meio ambiente e com a segurança e saúde da população.

4. Gestão Democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos. A gestão democrática com a participação efetiva de diferentes segmentos da sociedade na formulação, execução



e acompanhamento da política habitacional está pautada nos preceitos constitucionais da democracia participativa e da cidadania. Os cenários municipais, constituídos por diversos atores sociais com concepções conflitantes sobre a forma, funcionamento e administração das cidades, deve ser mediado e negociado em esferas públicas e democráticas.

Dessa forma, a gestão democrática “pressupõe a organização da sociedade civil para interferir no processo político em nome das demandas sociais por meio do exercício da cidadania”. Visando ainda assegurar a descentralização do poder, o controle social e a transparência dos procedimentos decisórios.

5. Articulação de ações sustentáveis voltadas para a integração da política habitacional com as demais políticas setoriais, sociais e ambientais. A Política Nacional de Habitação parte da ótica do desenvolvimento urbano integrado através da qual o habitar não fica restrito à moradia, mas incorpora direitos à infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais e a bases legais de posse.

É, portanto, indispensável para a implementação da política habitacional integrada, a co-responsabilidade entre as esferas de governo, conforme estabelecido no Artigo 4º da Lei Federal 11.124. A articulação entre políticas públicas rompe com a abordagem setorial, promove a articulação institucional e facilita a concentração espacial de diversos programas setoriais relacionados à questão habitacional apoiando processos de inclusão social.

Observa-se que dentre essa lógica, ações isoladas de provisão de novas habitações e regularização não são suficientes para solucionar os



problemas habitacionais brasileiros. É imprescindível que essas ações devem estar articuladas com programas de assistência social que visem ampliar as possibilidades de renda das famílias bem com programas voltados à educação direcionados para a melhoria efetiva e sustentável da qualidade de vida da população.

6. Eficácia e eficiência dos processos envolvendo a habitação de interesse social consoante com o princípio de priorização da política habitacional este princípio é voltado para a remoção de entraves jurídicos e administrativos que dificultem a aplicação do princípio da função social da cidade e da propriedade.

7. Reconhecimento das demandas específicas da população. A política municipal de habitação deve reconhecer a vulnerabilidade de setores sociais oferecendo serviços específicos para o atendimento de demandas específicas da população. Minorias e portadores de deficiências físicas são exemplos de grupos vulneráveis que necessitam de apoio do Estado.

8. Preservação das características sócio-culturais e do ambiente natural das comunidades urbanas e rurais do município. O desenvolvimento econômico deve levar em consideração as matrizes sócio-culturais e o ambiente natural onde as comunidades estabelecem seus modos de produção. O desenvolvimento harmônico dos municípios está relacionado com os graus de compatibilidade entre as características do desenvolvimento econômico e as características da



evolução cultural e da preservação do meio ambiente natural onde se inserem tais comunidades.

2.2 – Diretrizes Gerais

As diretrizes constituem balizadores das Ações da Política Urbana formulada no Plano Local de Habitação de Interesse Social de João Monlevade. A seguir apresentam-se as diretrizes gerais adotadas visando garantir o pleno desenvolvimento da política habitacional do Município:

1. Prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, sobretudo as que residem em locais que oferecem riscos, articulados no âmbito federal, estadual e municipal;
2. Promover a inclusão social, permitindo o acesso a melhores condições de infraestrutura, aos equipamentos sociais, à cultura e ao lazer na cidade, à moradia digna à população de baixa renda e a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários, áreas de risco, com vistas a reduzir os riscos sócio-ambientais;
3. Compatibilizar a demanda habitacional por faixas de renda;
4. Intensificar o uso das áreas já consolidadas e dotadas de infraestrutura, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da malha urbana existente e a ocupação nas áreas ambientalmente frágeis, de interesse ambiental e de risco;



5. Dar preferência a produção de unidades habitacionais pulverizadas em lotes inseridos na malha urbana ou de pequenos conjuntos;
6. Cooperação técnica, administrativa e financeira com a União, com o Estado e com o município na produção habitacional;
7. Desenvolvimento institucional, com a criação de órgão próprio ou com a 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;
8. Estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;
9. Sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;
10. Incentivo à implementação dos diversos instrumentos jurídicos que regulamentam o acesso à terra urbanizadas e a moradia, previstos no Estatuto das Cidades, no Plano Diretor Participativo e outros;
11. Adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;
12. Articular a política habitacional com as demais políticas setoriais;
13. Analisar a legislação municipal específica existente que consolide política, programas e projetos habitacionais, adequando-a ao Sistema Nacional de Habitação, unificando o



sistema normativo em vigor com o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;

14. Utilizar prioritariamente o PLHIS como instrumento de apoio para a tomada de decisão do Conselho Gestor do Fundo Local de Habitação de Interesse Social.

2.3 – Diretrizes Específicas

A partir das diretrizes gerais apresentadas para implementação do PLHIS de João Monlevade foram formuladas as diretrizes específicas visando equacionar os problemas identificados no diagnóstico do setor habitacional de acordo com sua hierarquização.

1. Revisar o Plano Diretor; redefinindo as Zonas Especiais de Interesse social (Zeis) visando facilitar a aquisição de áreas próprias para fins de moradia.
2. Atuar de maneira intensiva na obtenção de áreas para atendimento a demanda encontrada.
3. Priorizar o atendimento às famílias moradoras em áreas de risco indicadas para remoção e ou desabrigadas.
4. Promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários visando eliminar os riscos geológicos e hidrológicos, adequando-os às condições dignas para moradia.
5. Aplicar os instrumentos legais do Plano Diretor para coibir a proliferação de práticas construtivas inadequadas.



6. Garantir a alocação de recursos destinados à habitação no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social- FHIS, para implementar as ações previstas no PLHIS;
7. Instituir e estruturar o setor de habitação com recursos físicos e humanos qualificados.
8. Dar operacionalidade ao Conselho Gestor do fundo Municipal de Habitação.
9. Atuar junto aos governos estadual e federal na captação de recursos para o atendimento do déficit habitacional quantitativo e qualitativo do município.
10. Incentivar a participação e organização popular nas questões habitacionais do município.

3 - Objetivos, Metas e Indicadores

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

Os objetivos, metas e indicadores que propostos no PLHIS de João Monlevade se subdividem em três tipos, conforme mencionados e detalhados a seguir:



- Normativos;
- Institucionais;
- Provisão, adequação e urbanização.

3.1. Objetivos, Metas e Indicadores Normativos

Com o intuito de aumentar a arrecadação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS do Município propõe-se a criação de uma norma legal estipulando que um percentual mínimo do orçamento municipal seja destinado ao FHIS. Cabe ainda, regulamentar alguns instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Participativo capazes de gerar receitas para o Fundo Municipal de Habitação. Outro aspecto a ser revisto no plano diretor é a revisão das áreas de Zeis, de acordo com o diagnóstico realizado faz-se necessário a ampliação dessas em função da forte demanda por moradias, observa-se as áreas destinadas são inferiores à demanda existente.

Quadro 01- Resumo dos Objetivos, Metas e Indicadores Normativos

Objetivos	Metas	Indicadores
Criação de Legislação Municipal para normatização da habitação de Interesse Social no Município.	Criação do órgão específico para Habitação de Interesse Social de João Monlevade, no ano de 2013	Lei Aprovada



	Instituir uma norma legal municipal estimulando um percentual mínimo de 1% do total da arrecadação municipal para o Fundo Municipal de Habitação.	Lei Aprovada
Regulamentar Instrumentos Urbanísticos Previstos no Plano Diretor Participativo.	Regulamentar em lei a revisão das áreas destinadas às Zeis.	Lei Aprovada
	Regulamentar as Leis e Decretos referentes ao Direito de Preempção; Outorga Onerosa do direito de construir; Operações Urbanas consorciadas; Concessão do Direito real de uso e concessão especial para fins de moradia; Desapropriação com pagamento da dívida pública em títulos e IPTU progressivo.	Leis e Decretos Aprovados



3.2. Objetivos, Metas e Indicadores Institucionais

Do ponto de vista institucional, é estimado que no período de vigência do PLHIS se consolide o Sistema Nacional da Habitação, com uma crescente articulação das políticas e dos recursos dos três níveis de governo. Nesta perspectiva, a meta institucional mais importante para João Monlevade é a consolidação de um órgão municipal específico para gerir a Política Habitacional, juntamente com o fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação como a instância de controle social e participação popular, e o efetivo funcionamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS, para onde devem ser canalizados os recursos destinados à habitação.

Quanto a recursos humanos tecnicamente qualificados, pode-se afirmar que é imprescindível que o Município faça contratação de profissionais habilitados, tais como engenheiro civil, arquiteto urbanista, assistente social e um suporte técnico (com experiência em informática) especificamente para gerir e executar a política habitacional, com atribuições de realizar estudo de áreas, projetos para captação de recursos, e acompanhamento sistemático de obras no sentido de garantir a qualidade e segurança das novas habitações.

Para garantir o atendimento das necessidades habitacionais do município, através de critérios que possibilitem a definição de prioridade nos atendimentos, tais como: famílias residentes em áreas de risco ou insalubre ou que tenham sido desabrigadas; famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; famílias de que façam parte pessoas



com deficiência; responsável pela unidade familiar com dependentes; comprometimento da renda familiar com pagamento de aluguel; dentre outros são importantes para o cadastramento e acompanhamento da população em um banco de dados com informações atualizadas, para tanto faz-se necessário instituir um sistema de informações municipais na área da habitação. Entre vários Sistemas de Informação existentes no mercado sugere-se o SPRING que se trata de software livre desenvolvido pelo Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE) muito recomendado pelos profissionais responsáveis pelo Programa Nacional de Capacitação das Cidades, promovido pelo do Ministério das Cidades, com a finalidade de capacitar agentes públicos e sociais para implementação da política habitacional de desenvolvimento urbano no âmbito municipal e estadual para o desenvolvimento institucional e a implementação de sistemas de informação. Para operacionalização desse sistema é importante a presença de um técnico com experiência em informática no sentido de manter atualizado o banco de dados, sob a responsabilidade do coordenador ou gerente da equipe municipal de habitação.

Quadro 02- Resumo dos Objetivos, Metas e Indicadores Institucionais

Objetivos	Metas	Indicadores
Consolidação de um órgão municipal específico para gerir a Política Habitacional	Equipar com recursos físicos e humanos o Órgão Municipal de Habitação no ano de 2013	Espaço estruturado e profissionais contratados
	Contratação de técnicos qualificados com disponibilidade para prestar serviços de captação de recursos, estudo de áreas,	Equipe contratada



	elaboração de projetos, e acompanhamento sistemático de obras no ano de 2013.	
Fortalecer o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social como a instância de controle social da Política Habitacional Municipal	Capacitação periódica dos conselheiros para o controle social a partir de 2013.	Conselheiros capacitados
Instituir um sistema de informação municipal na área da habitação	Implantar o cadastro habitacional municipal digital com os dados da população com prioridades de atendimento até o ano de 2014.	Sistema de informação implantado até 2014.

3.3. Objetivos, Metas e Indicadores de Provisão, Adequação e Urbanização

O principal objetivo da Administração Municipal nesta linha é eliminar o déficit habitacional municipal (qualitativo, quantitativo e a demanda futura). O Déficit Habitacional Quantitativo do Município de João Monlevade é de 3.420 moradias. Do déficit quantitativo encontrado 313 estão em loteamento caracterizados como assentamentos precários localizados nos bairros parte baixa do Sion, Tanquinho I, Estrela Dalva, Corumbiara de Vanessa, Promorar, parte do Campos Elísio, Pedreira, Cidade Nova, Tanquinho II, Serra Verde (conhecido popularmente como ABM), Nova Esperança, e José Elói. O restante, totalizando 3.107 estão fora dos assentamentos precários, pulverizados nos demais bairros que compõe o município.



O déficit habitacional qualitativo do Município, corresponde a um total de 3.570 casos. Dentre esses 1.740 casos de inadequação foram identificados dentro de áreas caracterizadas como assentamentos precários, sendo 1.149 casos de unidades com inadequação fundiária, 330 unidades com depreciação/densidade excessiva, 20 unidades sem instalações sanitárias internas ou instalação inadequada e 250 unidades com inadequação de rede de esgotamento sanitário.

Outro importante objetivo é promover a urbanização integrada nos Assentamento precários.

As metas aqui instituídas serão distribuídas pelo período de execução do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, sendo o 1º período de execução para o 2013, o 2º período de execução de 2014 a 2018, 3º período de execução de 2019 a 2023 e o 4º e último período de execução de 2024 a 2028, como pode ser observado no quadro resumo que segue:

Especificação	2013	2014 - 2018	2019 - 2023	2024 – 2028
Formação de novos domicílios	302	1.512	1.510	1.510

Fonte: Ethos para PLHIS.

A meta inicial visa o atendimento dos casos que oferecem riscos aos moradores. O diagnóstico do setor habitacional identificou 134 casos que devem ser atendidos prioritariamente, visando eliminar riscos potenciais. Esses estão distribuídos nos conjuntos que compõem os assentamentos precários, sendo que esses domicílios classificados sem



condições de habitabilidade 70 precisam ser removidos devido às características do local onde estão implantados e os 64 restantes podem ser demolidos e reconstruídos no mesmo terreno, pois os riscos identificados ocorrem exclusivamente em função da falta de estrutura da moradia e o local é passível de adequação através de obras de contenção e melhoria de acessos.

Salienta-se a prioridade no atendimento a essa parcela da população que se encontra sem a menor condição de habitabilidade, pois se atendidas imediatamente as 70 famílias que serão removidas poderão permanecer na moradia atual, desde que devidamente acompanhada, durante o período das obras, evitando reassentamento temporário das mesmas. Tão logo sejam concluídas as novas moradias as famílias serão reassentadas e o domicílio onde vivem atualmente será demolido e o local sofrerá intervenções de modo a evitar novas ocupações e contribuir com preservação do meio ambiente.

As outras 64 moradias que podem permanecer no local, mas precisam ser totalmente reconstruídas, também exigem atendimento urgente, para isso as famílias vulneráveis serão remanejadas e receberão benefício da Secretaria Municipal de Assistência Social, com auxílio aluguel, durante o período de obra (demolição e reconstrução das moradias), uma vez que não há possibilidade de permanência no local nesse período.

O atendimento das necessidades habitacionais do município, sobretudo no que se refere aos assentamentos precários é urgente e demanda por ações imediatas. No entanto é sabido que não existem meios para o atendimento de toda a demanda em um primeiro momento, nesse sentido foram estabelecidos os critérios para o



atendimento das diferentes carências encontradas. Conforme apresentado a baixo serão atendidos prioritariamente no decorrer do ano de 2.013 as famílias que estão em domicílios que oferecem riscos.

Paralelamente a essas obras serão elaborados projetos executivos para a captação de recursos para o atendimento da demanda nos períodos subseqüentes.

Para atendimento da demanda por moradia no município de João Monlevade faz-se necessário a aquisição e urbanização de terreno, no sentido de atender aos critérios mínimos de habitabilidade esses devem garantir o acesso das famílias aos equipamentos e serviços da cidade. Para tanto é imprescindível aplicação dos mecanismos pertinentes ao Plano Diretor, em especial no que se refere às áreas de ZEIS, para aquisição de terrenos com localização que permite as condições adequadas a preço de mercado, evitando assim a especulação imobiliária.

Quadro 03 – Resumo dos Objetivos, Metas e Indicadores de Provisão, Adequação e Urbanização

Objetivos	Metas	Indicadores
Eliminar o Déficit Habitacional Quantitativo do Município até 2028 (3.420 moradias referente ao déficit atual mais 4.834 referentes à demanda futura por moradia, totalizando 8.254 unidades).	Produção de 516 unidades habitacionais em 2013.(sendo 124 no lote do próprio beneficiário)	516 unidades habitacionais por ano.
	Produção de 33 lotes urbanizados (15.444m ² de área)	33 Lotes urbanizados por ano.
	Produção de 2.580 unidades habitacionais na área urbana do município no período de 2.014 à 2.018.	516 unidades por ano
	Produção de 215 lotes urbanizados no período de 2014 à 2018. (100.620m ² de área)	43 lotes urbanizados por ano
	Produção de 2.579 unidades habitacionais na área urbana do município no período de 2.019 à 2.023.	515,8 unidades por ano.



	Produção de 215 lotes urbanizados no período de 2019 à 2023. (96.876m ² de área)	43 lotes urbanizados por ano
	Produção de 2.579 unidades habitacionais na área urbana do município no período de 2.024 à 2.028.	515,8 unidades por ano.
	Produção de 215 lotes urbanizados no período de 2024 à 2028. (96.876m ² de área)	43 lotes urbanizados por ano.
Eliminar o Déficit Habitacional Qualitativo do Município até 2028 – contemplando a urbanização integrada dos assentamentos precários.	Promover a urbanização integrada dos Assentamentos Precários até o ano de 2018.	Urbanização Regularização e integrada dos Assentamentos Precários
	Implantação de infraestrutura básica necessária em 250 domicílios no período de 2014 até 2018	infraestrutura implantada em 50 domicílios por ano
	Implantar Programa de Regularização Fundiária para atender as 2.100 famílias que não possuem a posse regular da terra onde vivem até o ano de 2023	210 lotes Regularizados por ano.
	Promover Ações de Melhoria Habitacional de 1.220 unidades habitacionais no período de 2014 até 2023.	122 melhorias abitacionais por ano



4 – Programas e Ações

Os Programas Habitacionais propostos no Plano Local de Habitação de Interesse Social de João Monlevade estão em consonância com os programas federais do Plano Nacional de Habitação e formulados para se adequarem às exigências federais e estaduais para obtenção de recursos. Cada linha programática baseia-se em grandes eixos de ação, correspondentes às necessidades habitacionais detectadas no Município.

O conjunto de ações, orçamentárias e não-orçamentárias, necessárias para enfrentar os problemas habitacionais identificados no Município, são as Linhas Programáticas e têm como objetivo solucioná-los ou enfrentar suas causas. A definição dos programas e ações a serem implementados pelo município de João Monlevade levou em consideração principalmente:

- As linhas programáticas e programas definidos na Política Nacional de Habitação e estabelecidos no Plano Nacional de Habitação – PLANHAB;
- As necessidades habitacionais levantadas no Diagnóstico Habitacional;
- Os princípios, diretrizes e objetivos estabelecidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social de João Monlevade.

Como nos objetivos e metas propostos para o PLHIS de João Monlevade, as Linhas Programáticas adotadas serão de três tipos:



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

4.1. Linhas Programáticas Normativas

Para fazer frente aos problemas habitacionais no município identificados no diagnóstico do setor habitacional de João Monlevade é necessário rever e complementar as legislações municipais vigentes, sobretudo no que tange ao uso e ocupação do solo urbano, no sentido de possibilitar uma política habitacional no município pautada em instrumentos de planejamento e regulação. Para tanto é indispensável que o Poder Público Executivo e o Legislativo Municipal se articulem e tratem a questão com prioridade e estabeleça prazos para a revisão, aprovação e implementação das leis que venham atender esses objetivos.



Neste sentido, propomos a implementação dos seguintes programas e ações para a gestão da Política Habitacional do município:

a) Programa de Normatização da Habitação de Interesse Social, com ações de:

- Criação de legislação municipal para: Instituir o órgão específica para Habitação de Interesse social do Município; Incrementar os recursos para o Fundo Municipal de Habitação – FHIS; Rever instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Participativo

4.2. Linhas Programáticas Institucionais

O Município de João Monlevade adotará o programa de Desenvolvimento Institucional no intuito de desenvolver as capacidades dos agentes estratégicos, tais como gestores municipais, conselheiros, técnicos municipais, ligados a Política Habitacional para que possam alcançar autonomia técnica, administrativa e de gestão. Visando assegurar a esse conjunto de agentes o alcance das metas qualitativas e quantitativas, físicas e financeiras, estabelecidas pelo PLHIS na superação do déficit e da demanda habitacional do município. Como forma de viabilização das ações propostas o município deverá buscar parcerias com instituições de pesquisa, utilização do Programa de Capacitação do próprio Ministério das Cidades ou contratação de consultoria para ministrar cursos. Para tanto faz-se necessário a implementação dos seguintes Programas e Ações prioritárias:

a) Programa de Organização Institucional, com ações de:



- Reforma administrativa (consolidação de um órgão específico para a habitação no município);
- Contratação de técnicos para tratar da área habitacional e urbana.

b) Programa de Monitoramento da Demanda Habitacional do Município, com ações de:

- Cadastramento e Atualização de banco de dados da população com prioridade de atendimento em programas habitacionais através do sistema de informações.

c) Programa de Capacitação Profissional, com ações de:

- Capacitação de técnicos, dirigentes e conselheiros para a gestão do PLHIS.
- Capacitação de pessoal para atuar na área de fiscalização de obras;

4.3. Linhas Programáticas de Provisão, Adequação e Urbanização

Para atendimento da demanda habitacional do Município, no que se refere ao déficit habitacional quantitativo e qualitativo demandam por alto investimento financeiro. Para o atendimento dessa demanda será imprescindível a captação de recursos disponíveis nos três níveis de governo (Municipal, Estadual e Federal). O próprio orçamento do



município (Plano Plurianual – PPA), embora em pequena escala em relação ao montante necessário, é uma importante fonte de recursos para ações imediatas que demandam pequenos investimentos. No entanto devido ao déficit acumulado ao longo de décadas em função da insuficiência de Política Pública de Habitação de Interesse Social, para equacionar o caos existente serão necessários programas e ações de alto custo, para tanto é indispensável atrair recursos das mais diversas fontes disponíveis. Visando atender os objetivos de eliminar o Déficit Habitacional Quantitativo e Qualitativo do Município até 2028; Promover a urbanização integrada dos Assentamentos Precários identificados no Município, serão adotados para o Município de João Monlevade os Programas e Ações conforme abaixo:

a) Programa de Promoção de Construção de Novas Unidades Habitacionais, com ações de:

- Aquisição e urbanização de lotes;
- Construção e aquisição de unidades habitacionais.

b) Programa de Melhoria Habitacional, com ações de:

- Apoio à melhoria das condições de habitabilidade através de obras de conclusão, reforma e ampliação de unidades habitacionais;
- Doação de material de construção para obras emergenciais à famílias de baixa renda;



c) Programa de Integração Urbana de Assentamentos Precários, com ações de:

- Integração Urbana de Assentamentos Precários através de obras de infraestrutura, construção de sistema viário, drenagem, esgotamento sanitário, contenção de encostas, reconstrução de unidades habitacionais e regularização fundiária.

Quadro 04 – Síntese das Linhas Programáticas, Programas e Ações.

Linhas Programáticas	Programas	Ações
Linha Programática Normativa	Programa de Normatização da Habitação de Interesse Social	Criação de legislação municipal para: Instituir o órgão específico para Habitação de Interesse social do Município; Incrementar os recursos para o Fundo Municipal de Habitação – FMHIS; Rever instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Participativo
Linha Programática Desenvolvimento Institucional	Programa de Organização Institucional	Reforma administrativa (consolidação de um órgão específico para a habitação no município);
	Programa de Monitoramento da Demanda Habitacional do Município	Contratação de técnicos para tratar da área habitacional e urbana Cadastramento e Atualização de banco de dados da população com prioridade de atendimento em programas habitacionais através do sistema de informações



Linha Programática de Provisão, Adequação e Urbanização.	Programa de Capacitação profissional	Capacitação de técnicos, dirigentes e conselheiros para a gestão do PLHIS; Capacitação de pessoal para atuar na área de fiscalização de obras.
	Programa de Promoção de Construção de Novas Unidades Habitacionais	Aquisição e urbanização de lotes; Construção e aquisição de unidades habitacionais.
	Programa de Melhoria Habitacional	Apoio à melhoria das condições de habitabilidade através de obras de conclusão reforma e ampliação de unidades habitacionais; Doação de material de construção para obras emergenciais à famílias de baixa renda.
	Programa de Integração Urbana de Assentamentos Precários.	Integração Urbana de Assentamentos Precários através de obras de infraestrutura, construção de sistema viário, drenagem, esgotamento sanitário, contenção de encostas, reconstrução de unidades habitacionais e regularização fundiária.



5 - Recursos e Fontes de Financiamento

O levantamento realizado na etapa anterior, “Diagnóstico do Setor Habitacional”, quanto aos recursos e fontes de financiamento subsidiou o mapeamento dos recursos necessários para a consecução dos programas e ações definidos para atendimento das necessidades habitacionais do município. Foram verificados ainda os recursos alocados, anteriormente em programas habitacionais, além da capacidade de pagamento e endividamento local, possibilidade de ampliação da captação de recursos financeiros e definição da forma de gestão desses recursos.

De forma geral as fontes de recursos para enfrentamento dos problemas referentes à habitação encontram-se nos três níveis de governo: Governo Municipal, Governo Estadual e Governo Federal.

Governo Municipal por meio de recursos próprios destinados à Habitação de Interesse Social, que devem ser alocados no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. Para ampliar a capacidade de arrecadação local faz-se necessário a implementação de instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor, uma vez que a o cadastro imobiliário e a planta de valores foram atualizadas recentemente. Diante da insuficiência desses recursos para o enfrentamento da questão habitacional do município, esses serão



aplicados na implementação das metas normativas e institucionais, e ainda para arcar com os custos referentes a contrapartida para contratação dos grandes empreendimentos necessário para o equacionamento do déficit habitacional do município.

Governo Estadual, que por meio de seus órgãos, como por exemplo a Companhia de Habitação de Minas Gerais – COHAB/MG, que desenvolve programa específico para moradia ou urbanização.

Recursos Estaduais

Fundo Estadual de Habitação (FEH)

Secretaria Estadual de Desenvolvimento Regional e Política Urbana – SEDRU

Programa: cidades espaço de integração

Ações: construções de habitação de interesse social – COHAB

Forma de acesso: proposta enviada à secretaria para viabilização.

Obs.: o programa contempla construção de unidade habitacional e toda a infraestrutura. É necessário que o município tenha o terreno.

Programa: Saneamento para Todos

Ação: Saneamento de Minas (SEDRU) implantação de sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e construção de módulos sanitários, fora da área de concessão da COPASA e COPANOR.



Ministério
Das Cidades



Forma de acesso: formulação de proposta para viabilização e estabelecimento de convenio.

Programa: Morar em Minas

Ação: Construção Reforma e Melhoria de moradias para população de baixa renda ou em área de risco.

Forma de acesso: formulação de proposta para viabilização e estabelecimento de convenio.

Programa: Urbanize Minas: Planejamento e infraestrutura

Ação: Ações Urbanísticas Pontuais - Obras Pontuais de Infra Estrutura: Pavimentação, Operações urbanas, Consórcio Imobiliário, Loteamento para famílias de baixa renda, requalificação de Praças e drenagem Pluvial.

Forma de acesso: formulação de proposta para viabilização e estabelecimento de convenio.

Governo Federal, por intermédio dos recursos não onerosos, proveniente do Orçamento Geral da União – OGU, através do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC. E de recursos onerosos através do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Habitação



Recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS: originados do fundo de apoio ao desenvolvimento social (FAS) ou do orçamento geral da união (OGU) e outros.

- Provisão de HIS;
- Serviço de assistência técnica para habitação de interesse social.

Forma de acesso: Seleção através de carta consulta cadastrada no site do Ministério das Cidades.

Programa Minha Casa Minha Vida

- **Programa habitacional popular entidades (PHPE)**

Recursos do Orçamento Geral da União (OGU) aportados ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

Trata-se da concessão de financiamento a beneficiários finais organizados em associações, cooperativas e sindicatos (entidade organizadora).

Forma de acesso: habilitação das entidades junto ao Ministério das Cidades e formulação de projetos ao agente financeiro (Caixa Econômica Federal) para análise e viabilização.

- **Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU)**

Recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Financiamento ao beneficiário final de forma individual ou associativa e/ou com participação do Poder Público por meio de subsídio de acordo com a modalidade operacional, e região do território nacional.

Forma de acesso: apresentação de projeto de forma individualizada ou associativa ao agente financeiro (CEF) para análise e viabilização.



Ministério
Das Cidades



Recursos Orçamento Geral da União (OGU)

Oferta Pública para municípios com menos de 50.000 habitantes.

Financiamento por meio de subvenção ao beneficiário, pessoa física.

Forma de acesso: Cadastramento de proposta no site do mcidades, formulação e apresentação de projetos aos agentes financeiros habilitados para viabilização.

Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Programas Urbanos

- **Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários.**

Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)

Forma de acesso: cadastramento de proposta no site do mcidades no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).
Formulação e apresentação de projetos ao agente financeiro (CEF) para análise e viabilização.

- **Programa Papel Passado (Regularização Fundiária de Assentamentos Precários)**

Fonte de recurso: Orçamento Geral de União (OGU)

Forma de acesso: propostas apresentadas através do portal de convênios do governo federal – SICONV, por órgãos da administração direta ou indireta dos Estados, Distrito Federal e Municípios, e defensorias públicas da União, Estado e Município.

Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental

- **Programa Drenagem Urbana**



Recursos do Orçamento Geral da União (OGU)

Forma de acesso: emendas parlamentares e cadastramento de proposta no site do MCidades no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Formulação e apresentação de projetos ao agente financeiro (CEF) para análise e viabilização.

- **Gestão da Política de Desenvolvimento Urbano (Infraestrutura)**

Recursos do Orçamento Geral da União (OGU)

Forma de acesso: emendas parlamentares. Formulação e apresentação de projetos ao agente financeiro (CEF) para análise e viabilização.

- **Saneamento Para Todos**

Recurso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Fundo de amparo ao trabalhador (FAT) / Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES)

Forma de acesso: cadastramento de proposta no site do mcidades no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Formulação e apresentação de projetos ao agente financeiro (CEF) para análise e viabilização.



6. Previsão dos Recursos Disponíveis

Recursos do Orçamento Geral da União (OGU) trabalha-se com o horizonte de implementação integral do Sistema Nacional de Habitação (SNH), com a canalização para o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) de todos os recursos não onerosos disponibilizados pelo Orçamento Geral da União (OGU) e outras receitas que a União poderá disponibilizar ao Fundo.

Conforme Previsão dos Gastos com Habitação no Orçamento Geral da União, para este cenário, no período que compreende entre 2009-2023, estimado no Plano Nacional de Habitação, o montante a ser disponibilizado será de R\$ 72,993 bilhões.

Tabela 1 – Previsão dos Gastos com Habitação no Orçamento Geral da União 2009-2023

Ano	Crescimento de 2,5% do PIB e de 2% Receita Federal Disponível	
	R\$ Mil de 01/2008	% da OGU
2009	4.269.553	0,00726
2010	4.269.553	0,00712
2011	4.269.553	0,00698
2012	4.487.343	0,00719
2013	4.577.089	0,00719
2014	668.631	0,00719
2015	4.762.004	0,00719
2016	4.857.244	0,00719
2017	4.954.389	0,00719
2018	5.053.477	0,00719



2019	5.154.546	0,00719
2020	5.257.637	0,00719
2021	5.362.790	0,00719
2022	5.470.046	0,00719
2023	5.579.446	0,00719
Total	72.993.301	

Fonte: PlanHab, 2008

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

No diagnóstico do setor Habitacional não foram orçados valores referentes às Linhas Programáticas Normativas e Institucionais, por serem de valor irrisório diante do contexto habitacional encontrado no município, ficarão por conta do orçamento municipal.

Quanto às Linhas Programáticas de provisão, adequação e urbanização foram orçadas a partir do levantamento sobre os recursos necessários para atender a demanda habitacional do Município realizado no Diagnóstico do Setor Habitacional, na segunda etapa do plano e conforme as metas estipuladas especificam-se a seguir os recursos necessários à consecução de cada programa:



Quadro 05 – Recursos Necessários para execução das Linhas Ação e Programas por período do PLHIS

LINHAS DE AÇÃO	PROGRAMAS	CUSTOS			
		2013	2014-2018	2019-2023	2024-2028
		CUSTOS	CUSTOS	CUSTOS	CUSTOS
Normativa	Programa de normatização da habitação de Interesse Social	-	-	-	-
Desenvolvimento Institucional	Programa de organização institucional	215.952,25	1.079.761,25	1.079.761,25	1.079.761,25
	Programa de monitoramento da demanda habitacional do município.	-	-	-	-



Ministério
Das Cidades



Provisão, Adequação e Urbanização	Programa de Promoção e Construção de Novas Unidades Habitacionais	27.609.893,00	138.049.465,00	138.049.465,00	138.049.465,00
	Programa de aquisição de Terreno para Habitação de Interesse Social	128.904,75	644.523,75	644.523,75	644.523,75
	Programa de Melhoria Habitacional		9.641.000,00	9.641.000,00	
	Programa de Integração Urbana de Assentamentos Precários.		2.125.000,00		
	Programa de		735.000,00	735.000,00	



Ministério
Das Cidades



Regularização
Fundiária

TOTAL GERAL	27.954.750,00	152.274.750,00	150.149.750,00	139.773.750,00
--------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------



O valor estimado para a execução de cada linha programática e as fontes de financiamento que serão utilizadas estão expostos na tabela a seguir.

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

Linhas de Ação	Programas	Valor Total (R\$)	Fonte de Financiamento
Provisão, Adequação e Urbanização	Programa de Integração Urbana de Assentamentos Precários.	2.125.000,00	FNHIS e OGU
	Programa de Melhoria Habitacional	19.282.000,00	FNHIS, FGTS, FEH e FMHIS
	Programa de Promoção de Construção de Novas Unidades Habitacionais	441.758.228,00	FNHIS, FGTS, FEH, OGU, FDS, FAS e FMHIS
	Programa de Aquisição de Terreno Para habitação de interesse Social	2.062.476,00	FNHIS - FMHIS
	Programa de Regularização Fundiária	1.470.000,00	FNHIS, OGU, FEH
Normativa	Programa de Normatização da habitação de Interesse Social	-	FMHIS
Desenvolvimento Institucional	Programa de Organização Institucional	3.455.236,00	FMHIS
	Programa de Monitoramento da Demanda Habitacional do Município.	-	FMHIS

As projeções foram baseadas em recursos a serem utilizados na solução dos problemas habitacionais de João Monlevade considerando distintas alternativas de investimento em habitação. Os cenários



macroeconômicos de investimento foram construídos com base nas tendências dos últimos anos, sobretudo no que se refere às aplicações de recursos do governo federal e do FGTS utilizadas nos cenários elaborados pelo Plano Nacional de Habitação.

Conforme analisado no Diagnóstico do Setor Habitacional, o município conseguiu fazer um levantamento dos recursos necessários para solucionar o déficit habitacional municipal. Neste sentido, pode-se mencionar que, a maior parte das fontes de recursos destinados para habitação no Município deverá provir de fontes federais e estaduais, pois a capacidade de arrecadação municipal é significativamente, menor do que as duas primeiras fontes, portanto a injeção de recursos federais e estaduais será extremamente necessária para viabilizar a implantação do PLHIS no Município.

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

Quadro 07 - Volume de Recursos por Período

Fonte de Financiamento	Volume de Recursos por Período			
	2013	2014 - 2018	2019 - 2023	2024 - 2028
Governo Federal (FNHIS, OGU, FGTS, FDS, MCMV) e Governo Estadual	27.499.750,00	149.999.750,00	147.874.750,00	137.498.750,00
Governo Municipal	455.000,00	2.275.000,00	2.275.000,00	2.275.000,00
Total	27.954.750,00	152.274.750,00	150.149.750,00	139.773.750,00



7 – Avaliação, Monitoramento e Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de João Monlevade

Tendo em vista a consolidação e desenvolvimento do sistema de avaliação e monitoramento da política habitacional e ações em habitações já existentes, adequando-as aos pressupostos do Plano Local de Habitação de Interesse Social, faz-se necessário definir um conjunto de iniciativas a serem desenvolvidas pelo município.

É importante se saber, inicialmente o conceito da etapa “Avaliação”, dentro do PLHIS, que quer dizer indicação de valor, possibilidade de mensurar. O que irá proporcionar critério para esta valoração são os Princípios, Objetivos e Diretrizes do Plano, elaborados anteriormente. Como referência para se identificar as ações e programas, tomam-se também as metas estabelecidas pelo PLHIS. Destaca-se que esta etapa não somente tem o objetivo de medir e identificar os rumos do Plano, mas também apontar os entraves e assim, possibilitar as correções e adequações necessárias. Para tanto faz-se necessário a efetiva participação de representantes dos diversos setores da administração pública, nesse sentido é importante que os atores envolvidos na elaboração do plano continuem nesse processo, visando assegurar o monitoramento e avaliação de seus objetivos. Conforme pactuado na etapa I – Proposta Metodológica foram indicados para compor a equipe municipal para elaboração do PLHIS representantes da



Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, Secretaria Municipal de Trabalho Social, Secretaria Municipal de Controladoria Interna, Secretaria Municipal de Fazenda, Secretaria Municipal de Procuradoria e Secretaria Municipal de Administração. Observa-se que essa equipe além de ter participado diretamente na construção do documento possui o conhecimento necessário para atuar efetivamente na sua implementação, bem como no processo de avaliação, monitoramento e revisão.

O monitoramento ocorre dentro de um processo mais detalhado e cotidiano de acompanhamento das ações, de forma a permitir mudanças de curso mais imediatas. Os dados do monitoramento, acumulados em intervalos de tempo mais longos, são materiais para o processo de avaliação.

O objetivo é avaliar o impacto do plano não somente quantitativamente, ou seja, se ele está atendendo a demanda por habitação; como também se está proporcionando incremento à condição de vida da sua população-alvo.

É imprescindível o uso de um conjunto de fatores, que são os indicadores, para a realização tanto da avaliação como do monitoramento, que é o que sinaliza ou demonstra a evolução, o avanço, o desenvolvimento rumo aos objetivos e às metas do projeto.

Os indicadores apresentam como principais características que, necessariamente, estabelecem certo padrão normativo a partir do qual:

- se avalia o estado social da realidade em que se quer intervir, sendo referência para o processo de definição de estratégias e prioridades, e/ou;



- se avalia o desempenho das ações, medindo-se o grau em que seus objetivos foram alcançados (eficácia), o nível de utilização de recursos (eficiência) ou as mudanças operadas no estado social da população alvo (impacto).

7.1 - Objetivos do Sistema de Avaliação e Monitoramento

O sistema de avaliação e monitoramento do PLHIS tem como objetivo:

1. Monitorar o impacto da política habitacional na diminuição do déficit e da inadequação habitacional.
2. Monitorar e avaliar os programas, projetos e ações do governo municipal e dos demais agentes da produção habitacional no município.
3. Acompanhar e monitorar as variáveis que compõem o diagnóstico habitacional do município, tais como as necessidades habitacionais (cálculo do déficit e da inadequação habitacional, crescimento da demanda demográfica), os custos dos programas e ações e a disponibilidade de recursos físicos e financeiros.
4. Instrumentalizar as alterações e adequações necessárias na gestão da política habitacional e urbana, a partir das alterações detectadas no diagnóstico apresentado no PLHIS.
5. Acompanhar a conjuntura sócio-econômica nos aspectos que impactam a oferta e o acesso à habitação pela população-alvo da política habitacional.
6. Acompanhar o comportamento do mercado imobiliário para as faixas de renda prioritárias para o PMH.



7. Medir e avaliar o grau de redistributividade da política habitacional, ou seja, em que medida atende, de maneira significativa, às demandas locais, diminuindo a vulnerabilidade habitacional, a segregação sócio-espacial e a desigualdade.

8. Disponibilizar para a sociedade, em particular para os agentes envolvidos com a questão habitacional, informações e avaliações permanentes sobre a realidade habitacional do município e sobre a política habitacional desenvolvida.

7.2 - Indicadores para Avaliação e Monitoramento do PLHIS

Os indicadores proporcionam o acompanhamento das metas físicas e financeiras estabelecidas pelo PLHIS (resultados esperados e resultados alcançados). Sua base de análise são os dados apresentados anualmente e no fim de cada gestão pelos administradores públicos, revelando o volume de recursos aplicados e o número de famílias atendidas. Os indicadores estão classificados em:

1. Indicadores de eficiência (no uso de meios e recursos);
2. Indicadores de eficácia (no cumprimento de metas) e indicadores de efetividade (na melhoria do bem estar social). Estes indicadores podem receber acréscimos de outros, conforme forem entendidos necessários para a política habitacional.



7.2.1 - Indicadores de Eficiência

Estão associadas à mensuração do impacto qualitativo (mudanças de valores e práticas dos atores envolvidos) decorrentes da implementação de uma determinada política pública ou programa governamental nas condições de vida da população. Possibilita medir :

1. Grau de melhoria das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias / domicílios atendidos;
2. Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas, medido através de pesquisa de opinião;
3. Evolução da destinação e do uso de terras para HIS;
4. Custos médios de urbanização/regularização fundiária/oferta de novas oportunidades habitacionais/melhorias habitacionais/aquisição e disponibilização de terras/outros eventuais programas ou ações, por família/ domicílio e por assentamento / conjunto habitacional, quando for o caso (eficiência);
5. Grau de participação da população na elaboração e implementação da política habitacional e na definição e acompanhamento das intervenções em assentamentos ou novos conjuntos, se for o caso (eficácia e eficiência política). Importante salientar que algumas ações podem ter resultados imediatos, enquanto que outras somente manifestam conseqüências mensuráveis a médio ou longo prazo.

7.2.2 - Indicadores de Eficácia



São aqueles que avaliam se a política está sendo (ou foi) implementada de acordo com as diretrizes concebidas para a sua execução e se o seu produto atingirá (ou atingiu) as metas desejadas, entre os quais listamos:

1. Famílias atendidas com provisão habitacional nos padrões de habitação de interesse social e de mercado, por programa habitacional e por agente habitacional (Prefeitura, mercado imobiliário, associações por moradia, outros);
2. Evolução da destinação e do uso de terras pra habitação de interesse social;
3. Oferta de novas oportunidades habitacionais, melhorias habitacionais, aquisição e disponibilização de terras, outros eventuais programas ou ações, por família/ domicílio e conjunto habitacional, quando for o caso;
4. Núcleos e famílias em ocupações irregulares atendidos por programas de provisão habitacional;
5. Grau de participação da população na elaboração e implementação da política habitacional no município e na definição e acompanhamento das intervenções pontuais (autogestão por associativismo ou cooperativismo, acompanhamento da construção de novos conjuntos habitacionais);
6. Grau de participação do Conselho de Habitação: número de vezes que foi convocado, número de deliberações e presença dos conselheiros em reuniões.



7.3 - Diretrizes e Ações para o Monitoramento e Avaliação

Para a utilização dos indicadores, faz-se necessário a construção de uma estrutura institucional e administrativa que seja um instrumento eficiente de monitoramento. A principal ação estratégica é a criação de um Programa de Gerenciamento de Cadastro de Famílias que necessitam de habitação em João Monlevade. Além desta, outras ações e diretrizes são necessárias:

1. Atualização do déficit habitacional do município;
2. Inserção de programa habitacional voltado a atender os assentamentos precários na medida em que houver resultado quantitativo desse estudo em João Monlevade;
3. Monitoramento do mercado imobiliário da cidade (comportamento dos preços fundiários e imobiliários, dinâmica dos lançamentos imobiliários);
4. Movimento de licenciamento e habite-se residencial e de loteamentos;
5. Buscar, junto a organismos externos à municipalidade responsáveis pelo fornecimento de informações e pela construção de indicadores, tais como o IBGE, a FJP, a padronização dos conceitos e dos indicadores utilizados no PLHIS, possibilitando o cruzamento de informações e a comparabilidade com a realidade extra-municipal;



6. Avaliação dos impactos das mudanças que estão sendo efetuadas no Plano Diretor em decorrência das novas ZEIS e eventualmente em outras legislações municipais.

Para fins de avaliação, os resultados obtidos devem ser confrontados com as metas do Plano, para conferir se foram iguais, inferiores ou superiores às propostas originais. O espaço para esta avaliação pode ocorrer junto ao Conselho Municipal de Habitação de João Monlevade, através de Conferências. As Conferências do PLHIS serão espaços importantes pra avaliar principalmente a atuação dos governos frente à política habitacional. O Plano Local de Habitação de Interesse Social de João Monlevade, cujo horizonte temporal é 2028, estabeleceu momentos de avaliação no período de elaboração do Plano Plurianual (PPA), que se dá no primeiro ano de cada gestão de governo. A cada elaboração do PPA, o PLHIS deve ser revisto. Assim, prevê-se sua avaliação e revisão nos anos de 2013, 2018, 2023 e 2028.

7.4 - Revisão do PLHIS

A realização da revisão do PLHIS é de suma importância tendo em vista a possibilidade de correção ou complementação do Diagnóstico do Setor Habitacional, assim como das metas e propostas do Plano. O Plano Municipal de Habitação de João Monlevade, cujo horizonte temporal é de 2013 à 2028, estabeleceu momentos de revisão no período de elaboração do Plano Plurianual – PPA, que se dá no primeiro ano de cada gestão de governo. A cada elaboração do Plano Plurianual, o Plano Municipal de Habitação já deverá estar revisto. Assim, prevê-se



sua revisão dos anos de 2013, 2018, 2023 e 2028, sendo que a primeira revisão que será realizada em 2013, já possa constar no PPA de 2014. Nas revisões previstas para o PLHIS, a metodologia empregada será a análise das informações produzidas no Diagnóstico, em especial sobre o cálculo das necessidades habitacionais, bem como as propostas adotadas na Estratégia de Ação, principalmente nas definições dos investimentos empregados pelas três esferas de governo. Reavaliando o que foi previsto e o que foi executado no período.

O Diagnóstico do Setor Habitacional e as Estratégias de Ação elaboradas poderão, nas revisões, sofrer alterações mais significativas em função de fatores não previstos ou confirmados durante o período de execução do PLHIS.

Referências Bibliográficas

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Coordenação geral de Júnia Santa Rosa e Rosana Denaldi. Brasília, Primeira impressão: Maio de 2009.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Câmara dos Deputados, 1988.



**Ministério
Das Cidades**



MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. Seminário de Capacitação para elaboração do PLHIS. Módulo III – Estratégias de Ação. Brasília, 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. Guia de Orientações para Adesão dos Estados, Distrito Federal e Municípios ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS e ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS. Brasília, Abril 2006.

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

MINISTÉRIO DAS CIDADES - Política Habitacional e a Integração Urbana de Assentamentos precários – Parâmetros Conceituais, técnicos e metodológicos./ Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de habitação. – Brasília – DF, 2008.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO/MINISTÉRIO DAS CIDADES. Déficit Habitacional no Brasil 2005. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2006.

CONSELHO DAS CIDADES - Políticas Públicas com Participação Popular. Brasília 2006. Disponível em www.cidades.gov.br, acessado em 18/03/09.

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

ROLNIK, RAQUEL. ORG - Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida?: implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade /Brasília : Ministério das Cidades, 2010.