



**LABTUS**

**CONSULTORIA, PESQUISA E  
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.**

Responsáveis pelo Relatório

**JACQUELINE MENEGASSI**

**CAROLINE DA LUZ**

**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL  
ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMPITUBA/RS  
Contrato de Prestação de Serviços Nº. 69/2010

**SETEMBRO/2011**



**LATUS CONSULTORIA, PESQUISA E ASSESSORIA DE  
PROJETOS LTDA**

**Coordenação Técnica:**

Arq. Cláudia Damásio  
Econ. Gevaci Perroni  
Arq. Jacqueline Menegassi

**Responsabilidade Técnica:**

Arq. Jacqueline Menegassi  
Arq. Caroline da Luz

**Equipe**

Adv. Ana Paula Marcante  
Arq. Eloísa Giazzon  
Arq. Grace Machado  
Arq. Karla Moroso  
Geog. Leda Buonfiglio  
Ass. Soc. Lisiane Crapanzani  
Arq. Patricia Pohlmann  
Eng. Civil Rafael Cantarelli  
Pedag. Sila Moura  
Acad. Fernanda Fedrizzi  
Acad. Guilherme Panisson  
Acad. Marlene Chaves  
Adm. Paulo Dimer  
Acad. Pedro Santos  
Acad. Renato Gomes  
Acad. Tiago Silveira



Pedro Juarez da Silva

**Prefeito**

Ana Maria B. Martins Moro

**Vice-prefeita**

Joice Bertoti Padilha

Luciano Réus

**Representantes do Conselho de Habitação**

Sonia Maria Bedinot de Quadros

**Secretaria de Administração**

Gilberto Lopes Roldão

**Secretaria de Agricultura**

Dirceu Gonçalves Selau

**Secretaria de Obras**

Cícero Costa Santos

**Responsabilidade Técnica – Emater**

Felipe Feltes

**Arquiteto (Prefeitura)**

Loreni Cardoso Hoffmann

**Conselho Municipal de Clube de Mães**

Paulo Boff Ribeiro

**Vereador**

Ricardo Lumertz

**Representante do Conselho de Pais e Mestres**

Paulo Jesus Porto Correa

**Engenheiro Civil**





Os problemas habitacionais são as marcas mais visíveis de um processo de desenvolvimento excludente e iníquo. Trabalhar para a sua minimização e para a criação de estratégias de gestão, que coloquem a moradia digna como um direito efetivo de todos os cidadãos, são condições para que possamos estabelecer caminhos mais justos e sustentáveis para as gerações futuras. Ter uma casa segura, adequada às necessidades da família e atendida pelos serviços necessários é, sem dúvida, vetor de desenvolvimento e inclusão social.

O desafio para incluir socialmente toda essa massa de excluídos é grande e requer recursos de toda ordem para superá-lo. O Brasil vive hoje outro momento em termos de políticas públicas nas áreas de habitação e saneamento ambiental. Após um período de forte retração do Estado nessas áreas, a instituição do Ministério das Cidades, em 2003, e a elaboração da Política Nacional de Habitação, em 2004, deram início à montagem do Sistema Nacional de Habitação, no âmbito do qual se encontra o Plano Nacional de Habitação e a Lei de Diretrizes Nacionais de Saneamento Básico de 2007. Dois importantes documentos que demonstram claramente a intenção do governo federal em enfrentar os desafios colocados nas áreas da habitação e do saneamento.

Assiste-se, hoje, a uma ampliação significativa da capacidade de investimento federal para a produção habitacional de caráter social, além de uma reorganização jurídico-institucional, que coloca a habitação como prioridade em âmbito nacional. O Ministério das Cidades é o responsável pela Política de Desenvolvimento Urbano e, dentro dela, pela Política Setorial de Habitação. Posteriormente, seguindo as diretrizes do Governo Federal de promoção da participação e do controle social, junto ao Ministério das Cidades, foi criado o Conselho Nacional das Cidades. O Conselho, órgão colegiado de natureza deliberativa e consultiva, tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implantação das políticas do Ministério, bem como acompanhar a sua execução.

Em 2004, o Conselho Nacional das Cidades aprovou o documento que orienta a Política Nacional de Habitação e, em 2005, a Lei Federal que instituiu o Sistema Nacional de Habitação (SNH) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Em agosto de 2007, teve início a elaboração do Plano Nacional de Habitação (PLANHAB), etapa essencial de implantação e consolidação da Política Nacional de Habitação. O horizonte de planejamento do PLANHAB é o ano de 2023, com suas revisões correspondentes aos anos de elaboração dos Planos Plurianuais (PPA).

O SNH, principal instrumento da Política Nacional de Habitação, estabelece:

- As bases do desenho institucional que se propõe participativo e democrático;
- Prevê a integração entre os três níveis de governo e com os agentes públicos e privados envolvidos com a questão habitacional;
- Define as regras que asseguram a articulação financeira de recursos não-onerosos e onerosos necessária à implementação da Política Nacional de Habitação.

Este novo quadro institucional federal complementa-se de forma mais ampla, com os dispositivos da Lei Federal Nº. 10.257/2001, o Estatuto da Cidade e, no nível local, com os conteúdos pertinentes aos planos diretores. Compreende-se, desta forma, o direito à moradia não só como o direito à unidade habitacional, mas também como o direito pleno à cidade e a todos os benefícios urbanos que dela decorrem.

Mais recentemente, o Governo Federal lança um pacote de financiamento habitacional denominado “Minha Casa, Minha Vida”. Tendo como meta a construção de um milhão de moradias, o referido pacote visa reduzir em, aproximadamente, 14,5% o déficit habitacional brasileiro, atendendo prioritariamente às famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos.

Trata-se de uma oportunidade imensa para que os municípios brasileiros reduzam o quadro das necessidades habitacionais de sua população mais vulnerável. Contudo, é importante que se destaque a necessidade de que as administrações municipais estejam preparadas para gerenciar o processo de captação de recursos, canalizando-os para aquelas famílias que compõem o seu déficit habitacional prioritário e para a construção de empreendimentos habitacionais adequados à sua realidade territorial.

É neste novo contexto institucional e de financiamento que o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) aponta, como objetivo central, criar novas condições de gestão da política habitacional, apontando caminhos para a redução significativa das necessidades habitacionais acumuladas e planejando seu futuro. O PLHIS também deve ser um meio para que o município capacite-se 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 e de estruturação do território. Trata-se também de uma oportunidade de introduzir um sistema de gestão da questão habitacional, de avaliação permanente dos resultados das políticas empreendidas, de união entre uma demanda ainda não-atendida e novas alternativas de oferta, de busca de novas fontes de financiamento, de integração entre os distintos agentes e do cumprimento efetivo da função social da propriedade e da cidade.

O documento a seguir apresentado é composto por três partes. A Parte I refere-se à Síntese do Diagnóstico Habitacional, a Parte II estabelece o conjunto de diretrizes, objetivos, programas e ações que determinam a política habitacional do município de Mampituba para os próximos 11 anos e corresponde às Estratégias de Ação do PLHIS e a Parte III constitui-se no conjunto de anexos correspondentes.



<b>1. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO</b> .....	<b>11</b>
1.1. Contexto Histórico e Desenvolvimento .....	13
1.2. A população e o território.....	19
1.3. O Quadro de Necessidades Habitacionais .....	24
1.4. A produção de HIS e a Instituição Pública.....	28
<b>2. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO</b> .....	<b>31</b>
2.1. O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Mampituba e suas Estratégias de Ação.....	33
2.2. Referências e Conceitos .....	34
2.3. Cenários e Metas.....	39
2.3.1. Cenários de Atendimento da Demanda .....	39
2.3.1.1. Metas Físicas para o Déficit e Demanda Futura.....	39
2.3.1.2. Metas Físicas para as Situações de Inadequação.....	42
2.3.1.3. Prioridades de Atendimento do Déficit, Demanda Futura e Inadequação da Moradia.....	42
2.3.2. Demanda por Terra Urbana para Atendimento das Metas .....	44
2.3.2.1. Estratégia Territorial .....	44
2.3.2.2. Soluções Tipológicas para o Atendimento das Demandas Habitacionais Urbana e Rural .....	48
2.3.3. Cenários de Investimentos.....	52
2.3.3.1. Custos para o Enfrentamento das Necessidades Habitacionais Totais de Mampituba .....	52
2.3.3.2. Cenários para a Execução do Investimento Habitacional pela Prefeitura Municipal .....	55
2.4. Condições Institucionais.....	57
<b>3. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO: DIRETRIZES, OBJETIVOS, PROGRAMAS E AÇÕES</b> .....	<b>59</b>
3.1. Princípios, Diretrizes e Objetivos do PLHIS .....	62
3.2. Os Programas Habitacionais .....	64
3.2.1. Programa de Fomento à Produção Pública, Privada e Social da HIS.....	65
3.2.2. Programa de Regularização Fundiária e Aumento de Infraestrutura.....	65
3.2.3. Programa de Fortalecimento Institucional e Gestão Permanente do PLHIS .....	66
3.2.4. Programa Integrado de Capacitação das Comunidades: Subprograma para Geração de Renda e Desenvolvimento Social.....	66
3.2.5. Programa Integrado de Capacitação das Comunidades: Subprograma de Qualificação Social e Econômica do Agricultor.....	67
3.3. Ações e Metas dos Programas Habitacionais .....	67
3.4. Indicadores e Monitoramento do PLHIS .....	79
<b>4. ANEXOS</b> .....	<b>81</b>

---

LISTA DE QUADROS, FIGURAS, GRÁFICOS E TABELAS

---

Quadro 01 – Abastecimento de água - DEMAEM .....	22
Quadro 02 – Processo Metodológico de Elaboração das Estratégias de Ação .....	33
Quadro 03 – Tipos de Municípios Segundo PLANHAB .....	36
Quadro 04 – Subsistemas de Habitação de Mercado e de Interesse Social Conforme a .....	38
Quadro 05 – Estratégias de Atendimento das Demandas Urbanas de Cada Grupo Social.....	39
Quadro 06 – Instrumentos de Gestão do Solo Urbano.....	45
Quadro 07 – Estratégias Territoriais .....	47
Quadro 08 – Estratégias Territoriais – Caracterização das Glebas .....	47
Quadro 09 – Tipologias Habitacionais e Produção por Hectare .....	49
Quadro 10 – Caracterização dos Modelos de “Solução Habitacional” para a Área Urbana .....	50
Quadro 11 – Campo de Atuação e Objetivos.....	64
Quadro 12 – Sistema de Indicadores para o PLHIS .....	79
Quadro 13 – Síntese Aplicativa dos Indicadores.....	79
Figura 01 – Município de Mampituba – identificação da zona urbana e rural .....	20
Figura 02 – Domicílios .....	21
Figura 03 – População.....	22
Figura 04 – Vazios urbanos .....	24
Figura 05 – Áreas com Potencial para Produção de Habitação de Interesse Social .....	44

Figura 06 – Estratégias Territoriais para viabilizar terra urbana para o atendimento da Demanda.....	48
Figura 07 – Esquema de Distinção entre o Papel da Contribuição Financeira da Família em Cada Solução Tipológica.....	50
Figura 08 – Quantificação de áreas disponíveis com potencial para produção habitacional.....	51
Gráfico 01 – População dos Municípios Analisados (Censo de 2010 - IBGE).....	14
Gráfico 02 – Evolução do Valor Adicionado Bruto por Setores da Economia (2000 - 2008).....	15
Gráfico 03 – PIB dos Municípios Analisados (2008).....	16
Gráfico 04 – Evolução do PIB per capita em Termos Reais (2008).....	16
Gráfico 05 – Índice de Gini (1991-2000).....	18
Gráfico 06 – IDESE dos Municípios Analisados: Comparativo 2000 – 2007.....	19
Gráfico 07 – Comparativo do Déficit Habitacional Total, em percentual.....	25
Gráfico 08 – Comparativo do Déficit Habitacional nas Áreas Urbanas e Rurais, em percentual.....	25
Tabela 01 – População Urbana e Rural.....	15
Tabela 02 – Empregos em Mampituba.....	17
Tabela 03 – Domicílios particulares permanentes, por classes de rendimento nominal mensal domiciliar.....	18
Tabela 04 – Índice de Desenvolvimento Socioeconômico (IDESE) - Mampituba.....	18
Tabela 05 – Número de Banheiros.....	23
Tabela 06 – Estimativa de Déficit Habitacional para Mampituba.....	26
Tabela 07 – Inadequação Habitacional Urbana.....	26
Tabela 08 – Proporção de Domicílios Urbanos Adequados (%).....	26
Tabela 09 – Síntese dos problemas identificados pelos agentes.....	27
Tabela 10 – Classificação dos Grupos de Demanda.....	37
Tabela 11 – Estratificação do Déficit Habitacional por Faixa de Renda.....	37
Tabela 12 – Estratificação da Demanda Habitacional Futura Por Faixa de Renda.....	37
Tabela 13 – Estimativa do Déficit Habitacional Básico 2005 de Mampituba – FJP.....	40
Tabela 14 – Déficit Habitacional de Mampituba – Demanda Identificada ESF-2011.....	40
Tabela 15 – Demanda por Novas Moradias em Mampituba até 2023 Incluindo Déficit.....	40
Tabela 16 – Demanda Identificada (Déficit) e Demanda Futura em Mampituba.....	41
Tabela 17 – Totalidade da Demanda Habitacional por Nova Moradia até 2023 – Metas Físicas.....	41
Tabela 18 – Estratificação do Déficit Habitacional Básico 2011 de Mampituba por Faixa de Renda.....	41
Tabela 19 – Projeção da Demanda Habitacional Futura por Faixa de Renda.....	41
Tabela 20 – Inadequação Habitacional em Mampituba – Dados Locais 2011.....	42
Tabela 21 – Cenário de Atendimento das Demandas Habitacionais segundo Agentes.....	43
Tabela 22 – Demanda por Terra para o Déficit segundo Alternativas Tipológicas.....	50
Tabela 23 – Necessidade de Terra para o Atendimento da Demanda Futura Urbana.....	51
Tabela 24 – Valores Referência – Comparativo Custos Produção Local, SINAPI e PLANHAB.....	52
Tabela 25 – Investimentos por Modelo Tipológico e Modo de Produção.....	53
Tabela 26 – Cenários de Atendimento do Déficit Identificado – Solução Mais Econômica.....	53
Tabela 27 – Cenários de Atendimento do Déficit Identificado – Solução Menos Econômica.....	54
Tabela 28 – Cenário de Atendimento da Demanda Futura – Processos Cooperados.....	54
Tabela 29 – Cenário de Atendimento da Inadequação (Área Prioritária) – Valores do Investimento.....	55
Tabela 30 – Investimento a ser Executado Pela Prefeitura de Mampituba até 2023 para Atendimento das Necessidades Habitacionais.....	56

## **1. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO**

---



## 1.1. Contexto Histórico e Desenvolvimento

O município de Mampituba faz parte da microrregião de Osório, a qual é composta por 23 municípios. De acordo com os dados preliminares do Censo da realizado em 2010 pelo IBGE, a população residente corresponde a 2.997 habitantes e uma taxa de urbanização de 19,0%.

A região onde se insere Mampituba fazia parte de Santo Antônio da Patrulha até 1856 e era caminho de tropas luso-brasileiras e de açorianos que vieram do Desterro (Florianópolis) e de Laguna, Santa Catarina, em busca de sobrevivência através de terras onde pudessem se estabelecer. Muitos destes, em sua procura de terras, estabeleceram-se na localidade de Mampituba que ainda não era emancipada, pois pertencia ao município de Torres.

Mampituba limita-se, no Rio Grande do Sul, com os municípios de Três Forquilhas, Torres, Morrinhos do Sul e, em Santa Catarina, faz fronteira com o município de Praia Grande. Sendo Mampituba um município com dupla fronteira, sua localização torna-o estratégico nas relações referentes ao comércio agropecuário. Essa situação, contudo, é pouco aproveitada pelos residentes desse município. Essas características são os pilares da constituição dos povoados que deram origem ao município, e nesse sentido a análise de sua evolução deve considerar essas relações fronteiriças.

Com a chegada da Revolução Farroupilha (1835-1845), a proprietária da fazenda “Estância Grande”, localizada entre Cambará do Sul e Tainhas, tomou posse de terras do governo, à esquerda do rio Mampituba, e para essa região enviou escravos e parte do seu rebanho (cavalos, gado, etc.). A essa posse foi dado o nome de Roça da Estância que com o passar dos anos reuniu mais habitantes aos seus arredores.

A povoação da anterior localidade que hoje é município se deu pelos primeiros moradores que eram açorianos e vieram em busca de terras férteis, boas pastagens para a criação do gado e matas virgens para a exploração da madeira.

Esse modelo de ocupação territorial deu origem à atividade rural em escala. Nessa estrutura, os açorianos eram os responsáveis pelo plantio de suas terras e também pela lida do gado, relação social que irá perdurar formatando-se às situações peculiares de cada momento socioeconômico da história.

Vendo a necessidade de caminhar com suas próprias pernas em busca de desenvolvimento econômico e social, Mampituba busca sua emancipação, que ocorre em 28 de dezembro de 1995. Ainda hoje é considerado um município muito novo e inclui, dentre outras, as localidades de Roça da Estância, Vila Brocca, Rua Nova, Cambraia, Rio de Dentro.

Atualmente, a base de sua economia é a agricultura, que é obtida através do plantio do arroz, da banana e do fumo, atendendo ao comércio local, demais localidades e a região metropolitana.

A comercialização dos alimentos é feita por minimercados e armazéns. Os produtos comercializados são provenientes, em sua maioria, dos grandes centros (principalmente Porto Alegre), excetuando-se a banana e o arroz, produzidos em sua totalidade no município. A produção agrícola do município é consumida na própria região, vendida nos mercados e feiras do litoral ou escoada para os grandes centros urbanos como Porto Alegre.

A atividade industrial do município está em andamento, com a implantação de uma fábrica de rapaduras e doces oriundos da banana, uma fábrica de facção (corte e costura) e outra de equipamentos para construção civil.

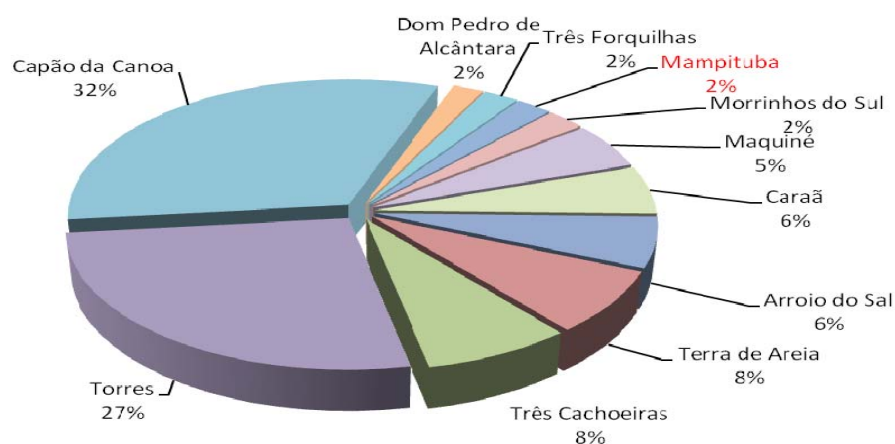
O crédito rural para custeio da safra e investimento é proveniente das agências do Banco do Brasil e Banrisul do município de Torres. O município dispõe de apenas um posto bancário do Banrisul e um posto bancário do Bradesco, localizado juntamente às Agências dos Correios.

A malha viária do município é formada por aproximadamente 158 km de estradas municipais, na sua maioria de chão batido, com exceção da RS 494 que corta o município facilitando o transporte agropecuário. Grande parte das residências dispõe de energia elétrica, mas tem carência de saneamento básico (esgoto e abastecimento de água). Não existem hospitais no município e quando se faz necessária a hospitalização, os pacientes são removidos pelas ambulâncias da prefeitura ou condução própria para os hospitais de Praia Grande, Torres ou Porto Alegre. Atualmente, o sistema de saúde conta com um Posto de Saúde localizado na sede do município, próximo à prefeitura municipal e o mesmo trabalha em conjunto com agentes de saúde que cobrem 100% do território.

A religião católica é a predominante entre os habitantes do município. As associações existentes no município são em sua maioria de cunho social (clube de mães, paróquias, clubes de futebol, clube social, etc.). As associações de agricultores com finalidade comercial e/ou produtiva ou outros tipos de cooperação entre os agricultores são muito incipientes, praticamente não existindo na região.

Mampituba é o segundo menor município em população da região, correspondendo a apenas 2% do total, conforme se verifica no gráfico a seguir:

**Gráfico 01 – População dos Municípios Analisados (Censo de 2010 - IBGE)**



Dados: IBGE e FEE/RS.

Na década de 1990, a tendência foi de crescimento populacional nos municípios analisados, apenas Mampituba, Dom Pedro de Alcântara, Três Forquilhas e Caraã diminuíram sua população. Já na década de 2000-2010, foram Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Terra de Areia, os municípios que reduziram a sua população. Assim, no grupo de municípios analisados, Mampituba se destaca pela redução paulatina da sua população nas duas últimas décadas – 13,0% de redução entre os Censos de 1991 e 2010.

No período 2000-2007, a população de Mampituba decresceu 5,80%. Na área urbana, a população teve um aumento de 152,17% em relação ao número de habitantes, enquanto que, na rural, a população teve um declive de 15,74%. Essas alterações são, na verdade, resultado da nova delimitação do perímetro urbano, instituída pelo Plano Diretor Municipal de Mampituba, aprovado em 2007, que definiu, além da sede, a localidade da Roça da Estância (comunidade com a maior concentração de habitantes do município) como perímetro urbano. Com relação aos dados do Censo 2010, tem-se um decréscimo

populacional total de 2,43% em relação ao Censo 2000, sendo que a população urbana continuou crescendo 22,41% e a rural decresceu 1,34%.

**Tabela 01 – População Urbana e Rural**

	2000	2007	2010	VARIAÇÃO 2000-2007 (%)	VARIAÇÃO 2000-2010 (%)
População Total	3.106	2.926	2.997	-5,80	-2,43
Urbana	184	464	568	152,17	22,41
Rural	2.922	2.462	2.429	-15,74	-1,34
Taxa de Urbanização (%)	5,9%	15,9%	19,0%	-	-

Dados: IBGE.

Dessa forma, a população do município de Mampituba é predominantemente rural. Porém, durante o período analisado, a taxa de urbanização aumentou, passando de 5,9% para 19,0%.

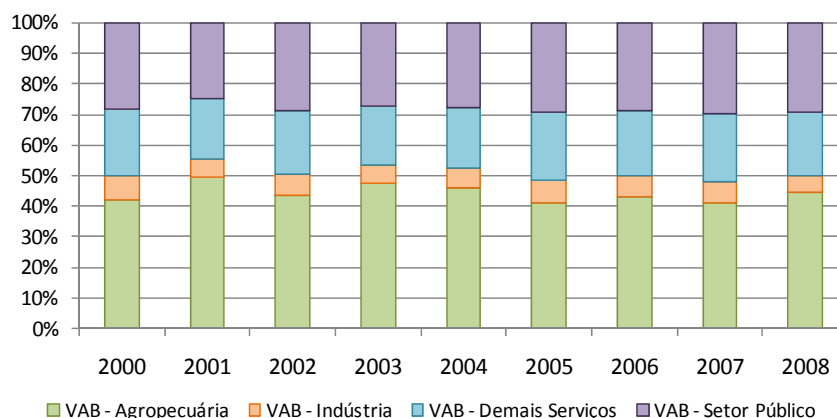
Para além das questões relacionadas à população, outras análises são necessárias para a compreensão do papel do município de Mampituba na microrregião e para a compreensão do seu atual quadro socioeconômico.

Destacam-se, do ponto de vista da economia local, os dados relativos ao VAB (Valor Agregado Bruto) e ao PIB (Produto Interno Bruto) geral e *per capita*.

O VAB do Município, no período de 2000 a 2008, cresceu 25% em valores reais, sendo que, no ano de 2002, apresentou um pequeno decréscimo. No período de 2000 a 2008, os setores primário e secundário apresentaram variação positiva e negativa, respectivamente, ao passo que o setor de serviços cresceu em termos reais.

Observa-se que durante todo o período analisado a agropecuária é o carro chefe da economia do município, apresentando seu pico máximo em 2001. Porém, notamos também que o setor agropecuário, apesar de se manter na média, possui certa instabilidade, com aumentos de decréscimos constantes. É importante salientar também que o setor público está participando significativamente no VAB do município, ficando em segundo lugar nos valores e destacando-se bastante em relação aos setores da indústria e dos demais serviços. Tal destaque do setor público comprova o que coletamos de informações relativas à economia juntamente com os gestores municipais, ou seja, que o setor agropecuário, base do município, não está conseguindo suprir as necessidades da população e, conseqüentemente, o setor público ajuda a sustentar diversas famílias do Município.

**Gráfico 02 – Evolução do Valor Adicionado Bruto por Setores da Economia (2000 - 2008)**

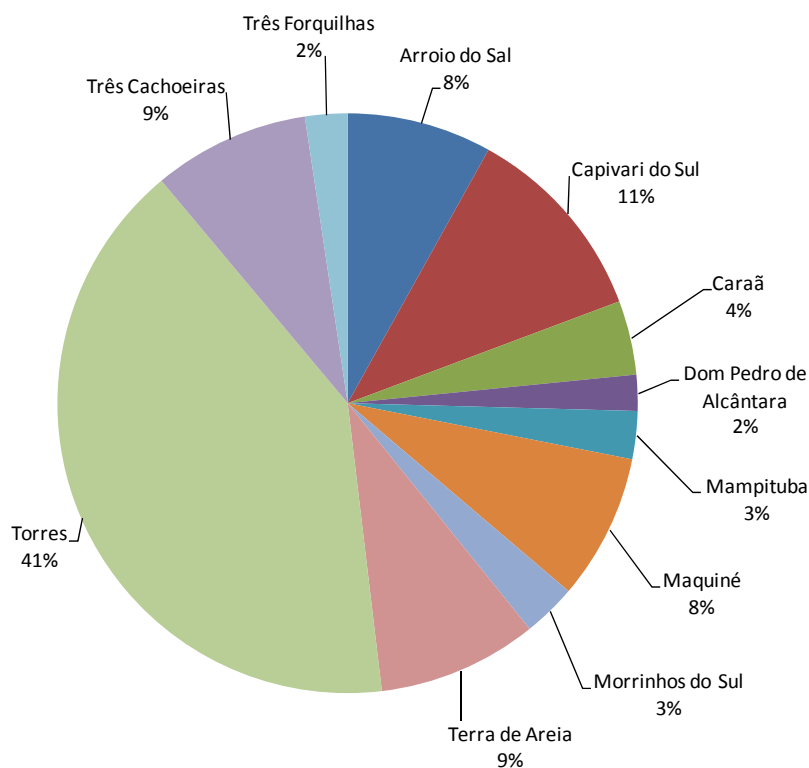


Dados: FEE/RS.

Considerando-se a evolução real do PIB, verifica-se um crescimento em todas as esferas analisadas. O PIB do Estado do Rio Grande do Sul cresceu 16,1% entre 2000 e

2008, o PIB da Microrregião cresceu em proporções ainda maiores (25,5%). Dentre os municípios analisados, Terra de Areia foi o município que menos cresceu no período (3,8%). O PIB de Mampituba cresceu 18,3% no período analisado.

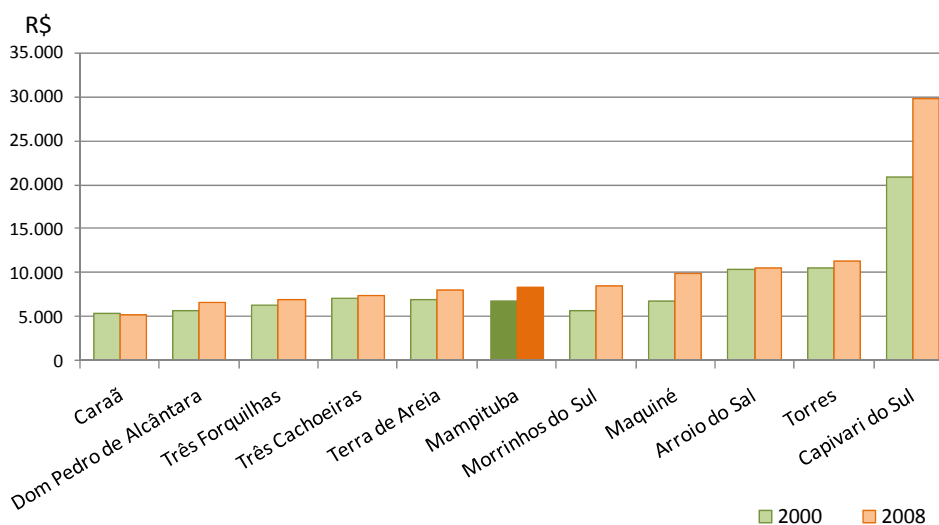
**Gráfico 03 – PIB dos Municípios Analisados (2008)**



Dados: FEE.

Em relação ao PIB *per capita*, todos os municípios analisados apresentaram crescimento no período. O município de Mampituba apresentou um crescimento significativo (23,2%) entre o período de 2000 e 2008. Esse acréscimo nos índices do PIB *per capita* está ligado também ao decréscimo da população no período, visto que o aumento do PIB geral foi menor (18,3%).

**Gráfico 04 – Evolução do PIB per capita em Termos Reais (2008)**



Muito embora o crescimento real do PIB de Mampituba entre 2000 e 2008 em taxas mais elevadas do que as do Estado do Rio Grande do Sul, observa-se a redução do



número de empregos formais nos últimos anos, em Mampituba. Em 2002, 2003, 2004, 2006, 2008 e 2009 o saldo foi negativo. Em 2009, ocorreu o maior número de desligamentos. Nota-se que, além de, na maioria dos anos, o saldo de empregos ter sido negativo, o número de admissões/ano é muito pequeno, tendo sido constatado o número máximo de 12 admissões no ano de 2007. Esse fato se deve principalmente às atividades do município serem basicamente rurais e a cultura dos empregadores e empregados de não trabalharem com a assinatura das carteiras de trabalho, o que causa uma grande insegurança para o futuro desses trabalhadores, pois não contribuem para a previdência e acabam tendo dificuldades na hora de solicitar os benefícios da aposentadoria.

**Tabela 02 – Empregos em Mampituba**

PERÍODO: JANEIRO A DEZEMBRO			
ANO	ADMITIDOS	DESLIGADOS	SALDO
2000	4	2	2
2001	8	6	2
2002	3	6	-3
2003	1	5	-4
2004	2	3	-1
2005	8	3	5
2006	2	4	-2
2007	12	4	8
2008	2	6	-4
2009	7	8	-1
2010	6	5	1

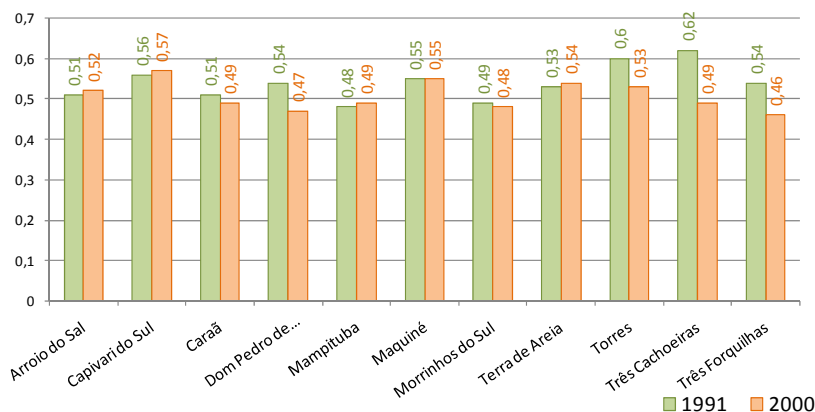
Fonte: MTE.

Além desses indicadores econômicos, para uma melhor compreensão da estrutura socioeconômica de Mampituba, procede-se à análise dos indicadores da distribuição de renda e dos indicadores de desenvolvimento. Avaliam-se o Índice de Gini<sup>1</sup>, a distribuição da população segundo faixas de rendimento, o Índice de Desenvolvimento Socioeconômico (IDESE) e o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH).

Analisando-se o Índice de Gini dos municípios da microrregião, observa-se que Mampituba possuía, em 2000, um índice de 0,49, que caracteriza uma boa distribuição de renda comparativamente à situação do Estado do Rio Grande do Sul, o qual apresentou um índice de 0,59. Comparando-se os índices apresentados em 1991 com os índices apresentados em 2000, seis dos onze municípios analisados apresentaram queda do índice, ou seja, a microrregião apresentou uma pequena tendência de diminuição da concentração de renda.

<sup>1</sup> O Índice de Gini, criado pelo matemático italiano Conrado Gini, é um instrumento para medir o grau de concentração de renda em determinado grupo. Ele aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de zero a um. O valor zero representa a situação de igualdade, ou seja, todos têm a mesma renda. O valor um está no extremo oposto, isto é, uma só pessoa detém toda a riqueza. Na prática, o Índice de Gini costuma comparar os 20% mais pobres com os 20% mais ricos e a sua fonte de informações é o Censo.

Gráfico 05 – Índice de Gini (1991-2000)



Dados: IBGE.

O IBGE disponibilizou, recentemente, dados sobre a renda referente ao Censo de 2010. A tabela a seguir apresenta os resultados relativos à Mampituba e ao Estado do Rio Grande do Sul. Embora nesse caso se trabalhe com renda familiar *per capita*, observa-se que se mantém a tendência de maior proporção de famílias com menor renda em Mampituba comparativamente à realidade estadual.

Tabela 03 – Domicílios particulares permanentes, por classes de rendimento nominal mensal domiciliar *per capita*

CLASSES DE RENDIMENTO NOMINAL MENSAL DOMICILIAR <i>Per Capita</i>	RIO GRANDE DO SUL	MAMPITUBA
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Até 1/4 de salário mínimo	3,73	13,82
Mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo	12,52	27,25
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	29	34,35
Mais de 1 a 2 salários mínimos	29,61	18,46
Mais de 2 a 3 salários mínimos	9,75	2,57
Mais de 3 a 5 salários mínimos	7,02	1,48
Mais de 5 salários mínimos	6,05	0,79
Sem rendimento	2,3	1,28

Dados: IBGE, 2010.

O IDESE foi desenvolvido pela Fundação de Economia e Estatística (FEE) no Rio Grande do Sul. O IDESE é um índice sintético, inspirado no IDH, que abrange um conjunto amplo de indicadores sociais e econômicos, classificados em quatro blocos temáticos: *Educação, Renda, Saneamento e Domicílios, e Saúde*.

Assim como no IDH, as unidades geográficas podem ser classificadas pelos índices em três grupos: *baixo desenvolvimento* (índices até 0,499), *médio desenvolvimento* (entre 0,500 e 0,799) e *alto desenvolvimento* (maiores ou iguais que 0,800).

A vantagem desse índice para o diagnóstico de Mampituba é que, além de ser anual e estar atualizado até 2007, ele avalia as condições de Saneamento e Domicílios, o que se constitui numa informação essencial para o desenvolvimento do PLHIS.

Tabela 04 – Índice de Desenvolvimento Socioeconômico (IDese) - Mampituba

SÉRIE HISTÓRICA	EDUCAÇÃO		RENDA		SANEAMENTO E DOMICÍLIOS		SAÚDE		IDese	
	Índice	Ordem	Índice	Ordem	Índice	Ordem	Índice	Ordem	Índice	Ordem
2000	0,782	418º	0,397	461º	0,080	422º	0,857	280º	0,529	460º
2001	0,789	439º	0,392	487º	0,082	443º	0,855	284º	0,529	490º
2002	0,793	444º	0,394	490º	0,084	443º	0,847	327º	0,529	491º

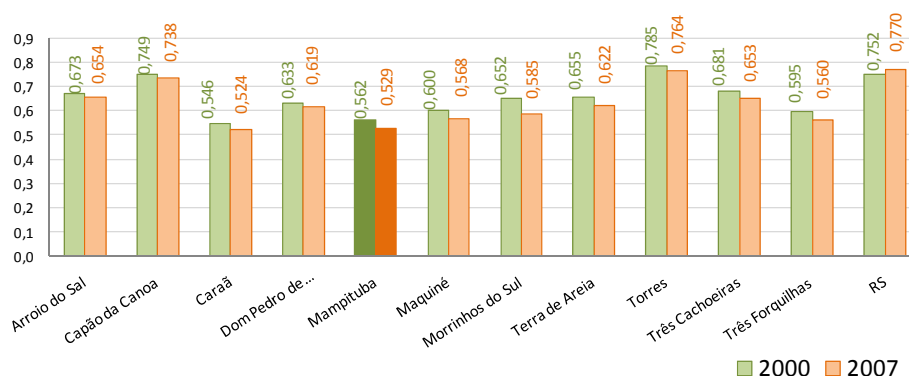
Continua...

...Continuação

2003	0,802	441º	0,417	490º	0,086	442º	0,837	353º	0,535	493º
2004	0,808	425º	0,423	491º	0,087	442º	0,843	314º	0,540	492º
2005	0,813	402º	0,423	494º	0,088	442º	0,848	319º	0,543	491º
2006	0,814	404º	0,441	496º	0,090	442º	0,850	319º	0,549	492º
2007	0,825	385º	0,483	492º	0,092	442º	0,850	303º	0,562	491º

Dados: FEE/RS.

Comparando os índices apresentados pela FEE para a microrregião em 2000 e 2007, notamos que, embora o IDESE do Estado tenha aumentado seu índice, o índice geral da microrregião baixou, sendo que Mampituba está entre os municípios com maior baixa.

**Gráfico 06 – IDESE dos Municípios Analisados: Comparativo 2000 – 2007**


Dados: FEE/RS.

## 1.2. A população e o território

O Diagnóstico das necessidades habitacionais de Mampituba deve ser compreendido também a partir de relações que se estabelecem sobre o território urbano e o rural. A leitura da distribuição da população sobre o espaço do município pode abranger inúmeras variáveis: é fundamental conhecer os setores do município que comportam maiores populações e avaliar sua relação com a infraestrutura e serviços existentes; também é importante identificar os setores onde habitam as populações de menores rendimentos para avaliar quais as condições de atendimento dessas áreas; localizar os assentamentos irregulares e de risco é informação base para contabilizar os números do déficit e da inadequação em um diagnóstico habitacional e orientar a política de uma das principais demandas das nossas cidades.

Também interessa verificar os setores que cresceram no município para avaliar como as taxas de crescimento gerais se distribuem segundo os diferentes estratos populacionais, aumentando em maior ou menor grau a demanda por HIS. Outro eixo de verificação é quanto aos projetos de estruturação e capacidade de atendimento público das demandas, da mesma forma que as questões ambientais e o valor da terra, todos podem se constituir indicadores dos limites e novas oportunidades de ocupação. No caso de Mampituba, notamos um decréscimo de população total e rural na última década. Observa-se que mesmo parte da população rural ter sido caracterizada como urbana por ter sido alterado o perímetro urbano municipal, ainda notamos que a população está reduzindo-se, fato atribuído à necessidade de procura por desenvolvimento familiar em outros municípios.

O município possui um território de 156,8 km<sup>2</sup>, limitando-se com os municípios de Três Forquilhas, Praia Grande (SC), Torres e Morrinhos do Sul. É cortado pela RS 494 que liga o município de Três Cachoeiras a Praia Grande (SC), facilitando o transporte

agropecuário. Sua densidade demográfica é de 19,8 hab./km<sup>2</sup>. O perímetro urbano, demarcado no mapa a seguir com a cor vermelha, contém, segundo o Censo de 2010, aproximadamente 18,95% da população, enquanto a extensa área rural contém 81,05%.

**Figura 01 – Município de Mampituba – identificação da zona urbana e rural**

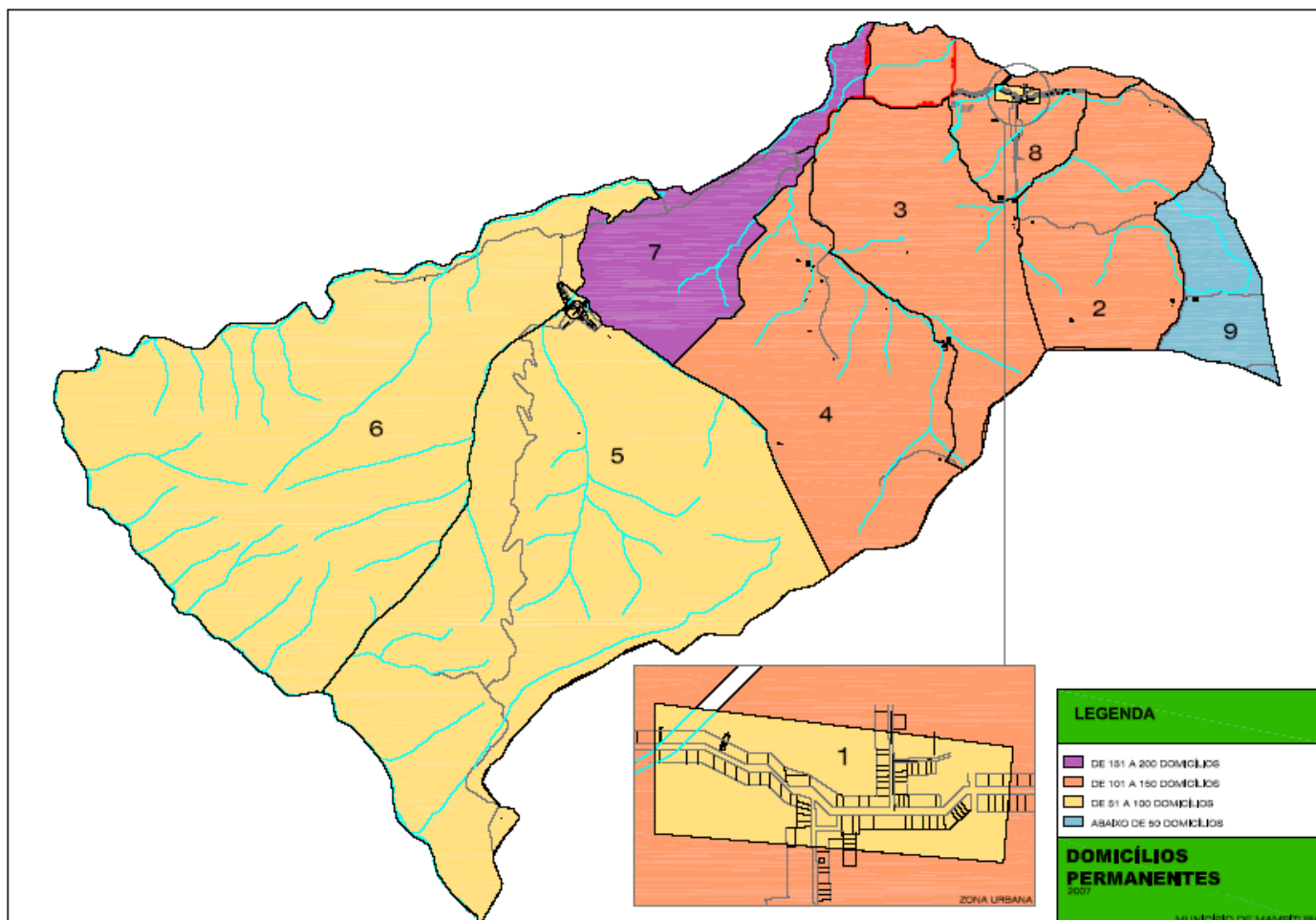


Mapa Município: Zona Urbana e Rural.

Com relação ao número de domicílios registrados, observa-se que o setor 7, que conta com a comunidade da Vila Brocca e parte da Vila Pereira Lentz, possui o maior número de domicílios. A sede do município e a Roça da Estância, que compõem a zona urbana do município, encontram-se em setores que apresentam poucos domicílios. Porém, levando em consideração o tamanho do setor demarcado para a sede, podemos considerar que é nesse setor que temos a maior taxa de ocupação do território. O setor 5 é o que possui o maior número de habitantes, isso acontece devido a Roça da Estância, comunidade que possui a maior concentração populacional do município.

Analisando o mapa abaixo, podemos constatar que a densidade demográfica do município é bastante pequena, pois o setor mais ocupado possui grande extensão territorial, comparando-se a sede do município, e uma ocupação baixa, apenas entre 151 a 200 domicílios.

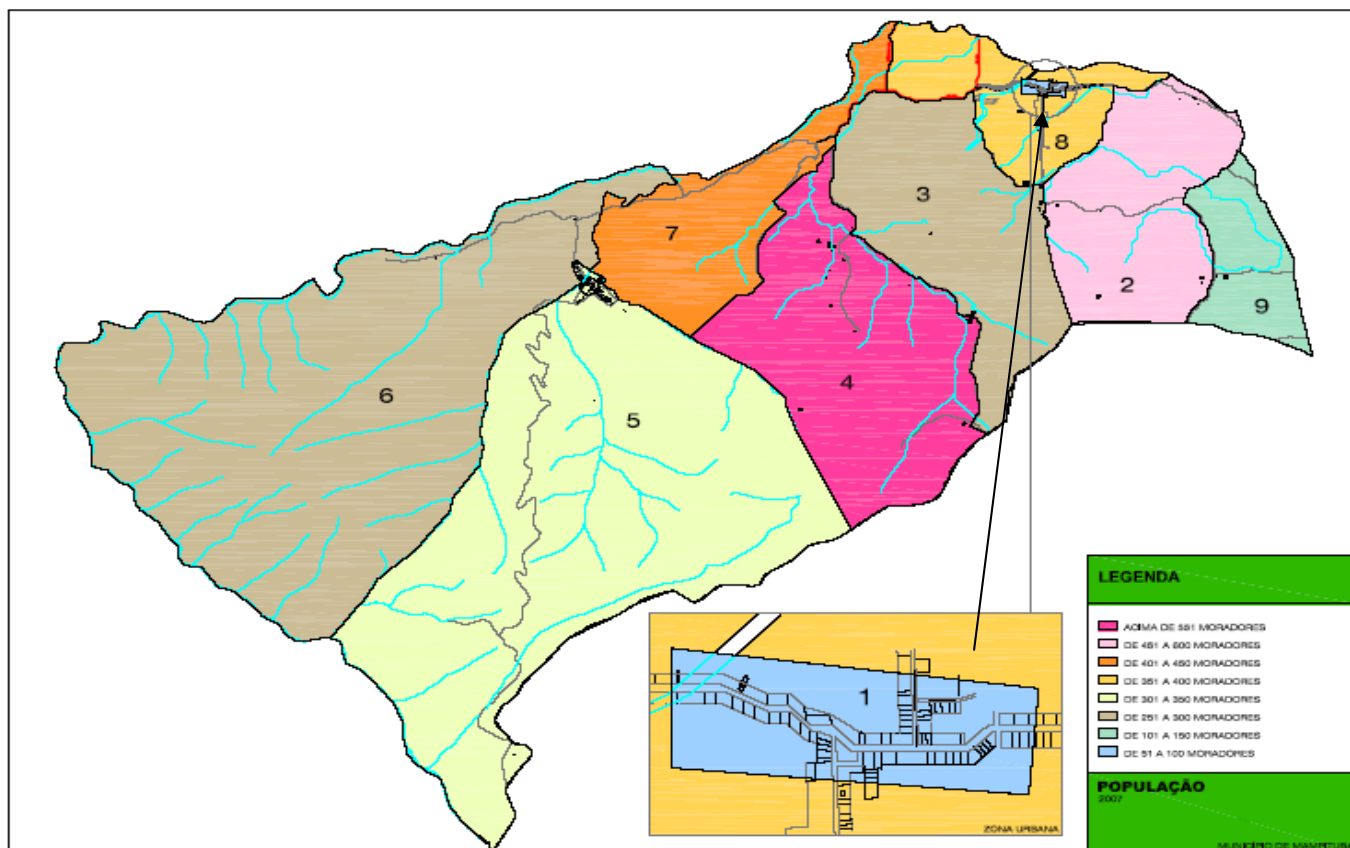
Figura 02 – Domicílios



Fonte: IBGE.

A seguir, podemos analisar o mapa referente ao número de habitantes em cada setor definido pelo IBGE. Podemos verificar que o setor 7 possui o maior número de domicílios. No entanto, o setor 4, que apresentava no máximo 150 domicílios, é o que possui o maior volume de população, podendo passar dos 551 moradores. Isso nos dá uma média mínima de 3,7 pessoas por domicílio. Cabe salientar que a sede do município se apresenta com o menor número de população, no máximo 100 moradores, o que nos reforça a característica de município rural.

Figura 03 – População



Fonte: IBGE.

No que se refere ao sistema de infraestrutura do município, os dados de saneamento básico foram repassados pelo Departamento Municipal de Água e Esgoto e Saneamento (DEMAEM) ou estão contidos no Diagnóstico dos Serviços de Água e Esgoto, do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento para o ano de 2007.

Em Mampituba, o sistema de abastecimento de água é de competência do município. Segundo dados fornecidos pelo DEMAEM, o município possui 5 poços que abastecem 7 comunidades e cerca de 387 domicílios, conforme mostra o quadro abaixo:

Quadro 01 – Abastecimento de água - DEMAEM

LOCALIDADE	NÚMERO DE POÇOS	NÚMERO DE RESERVATÓRIOS	NÚMERO DE DOMICÍLIOS ATENDIDOS
Roça da estância	1	2 x 20.000 litros	159
Cambráia	1	1 x 20.000 litros	11
Sede e Costãozinho	1	2 x 20.000 litros	148
Vila Pereira Lentz	1	1 x 20.000 litros	11
Rio de Dentro e Vila Brocca	1	2 x 20.000 litros	58

Fonte: DEMAEM.

De acordo com o DEMAEM, a Vila São Jacó possui um sistema de abastecimento de água próprio que recebe tratamento juntamente com o que é feito nas redes municipais.

É importante ainda ressaltar o trabalho desenvolvido pela EMATER na questão do abastecimento de água. Como o município possui um território muito grande e a ocupação é rarefeita, é impossível para os recursos da prefeitura abastecerem todas as famílias. Sendo assim, a EMATER desenvolve junto aos proprietários rurais a instalação de “fontes protegidas” que consiste em represar a água da nascente mais próxima e

canalizar até residência. Segundo os dados fornecidos pela EMATER, existem hoje no Município 71 fontes protegidas e, em geral, cada fonte abastece uma residência.

Sobre a questão do esgoto, o DEMAEM nos informa a falta total de rede de coleta e tratamento de esgoto. O tratamento da zona urbana é feito a base de fossa séptica e sumidouro e, juntamente com as agentes de saúde, o DEMAEM está fazendo um trabalho de conscientização do tratamento na zona rural onde algumas propriedades despejam seu esgoto nos recursos hídricos.

Segundo as informações contidas no IBGE/SIDRA, cerca de 3,2% dos domicílios do município não contam com banheiro. Destaca-se que na realidade rural a problemática é maior. De acordo com o conceito adotado pelo IBGE no Censo 2010, o banheiro é *o cômodo que dispõe de chuveiro ou banheira e aparelho sanitário*. Considera-se, assim, parte importantíssima da residência.

**Tabela 05 – Número de Banheiros**

	<b>Nº DOMICÍLIOS</b>	<b>%</b>
<b>Com banheiro</b>	981	96,84

Fonte: SIDRA - IBGE - 2010.

Ainda nas questões territoriais, é importante levantar e quantificar os equipamentos de saúde e educação. Todos os equipamentos de saúde e educação encontram-se basicamente na sede e na Roça da Estância. Existem, na sede, 1 unidade básica de saúde e 2 escolas municipais, sendo uma de ensino infantil e outra de ensino fundamental. Encontramos também na sede uma escola estadual de ensino médio, única do município e que atende 101 alunos durante o período da noite. Na Roça da Estância, encontramos mais uma unidade básica de saúde, uma escola municipal de ensino fundamental e outra estadual, também de ensino fundamental. Encontramos também uma escola estadual de ensino médio na comunidade do Costãozinho.

Ao todo, computamos 330 vagas de ensino fundamental na rede municipal e 29 vagas de ensino infantil. Segundo informações da secretaria de educação, não existe necessidade de abertura de novas vagas nas escolas. As escolas estaduais atendem 120 alunos da educação fundamental e 101 alunos do ensino médio.

A existência de áreas disponíveis é de grande valia para a implementação da política habitacional a ser desenhada pelo PLHIS. A análise dessas informações associada ao valor da terra, à oferta de infraestrutura, à oferta de serviços urbanos, aos condicionantes ambientais e às características socioeconômicas, pode ser uma importante ferramenta de suporte à decisão locacional de empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

Mampituba possui um território urbano pouco ocupado, com baixas densidades e grandes vazios urbanos, porém com grandes problemas de acesso das famílias à terra urbanizada. Tanto na área rural quanto na área urbana, a questão de aquisição de terras é complicada no que diz respeito à regularidade. Não há dados concretos a respeito, mas os agentes municipais estimam que 90% do território tenha problemas de documentação.

Um ponto enfatizado pelos gestores e também na audiência pública de apresentação do diagnóstico é a falta de terras disponíveis para a compra. Atualmente, pequenos produtores que se obrigam a vender suas terras para quitar dívidas, não conseguem adquirir outra área dentro do município, pois há grandes proprietários de terra que estão adquirindo pequenas áreas e não se interessam em lotear ou revender. Esse fato faz com que os produtores que vendem suas áreas acabem procurando moradia em outros municípios da região, por não encontrarem oportunidades de emprego para continuarem em Mampituba. Podemos notar que, mesmo na zona urbana, há grandes áreas destinadas à produção de fumo e arroz, fazendo com que seja ainda mais difícil a aquisição de terras.

Faz-se necessário a implantação de infraestrutura, o parcelamento e a regularização fundiária dos vazios urbanos para possibilitar o acesso da população à terra urbanizada e legalizada.

O diagnóstico utilizou duas estratégias para levantar os vazios urbanos: a primeira foi de identificar os vazios de propriedade de município junto ao poder público; e a segunda foi demarcar, a partir de imagem do Google, os vazios ou áreas de baixas densidades. O mapa a seguir mostra os vazios potenciais existentes no município.

**Figura 04 – Vazios urbanos**



Fonte: Latus.

As áreas marcadas em amarelo são lindeiras a outras onde já há abastecimento de água e de energia elétrica, porém, grande parte possui algum tipo de produção agrícola. A área marcada em vermelho trata-se de uma área pública que poderia ser facilmente urbanizada e utilizada para a produção de HIS, visto que está próxima aos principais equipamentos urbanos e onde já passam redes de infraestrutura. Porém, a prefeitura aponta que já existem projetos para essa área e, sendo assim, terão que adquirir outra gleba para a produção de HIS.

### 1.3. O Quadro de Necessidades Habitacionais

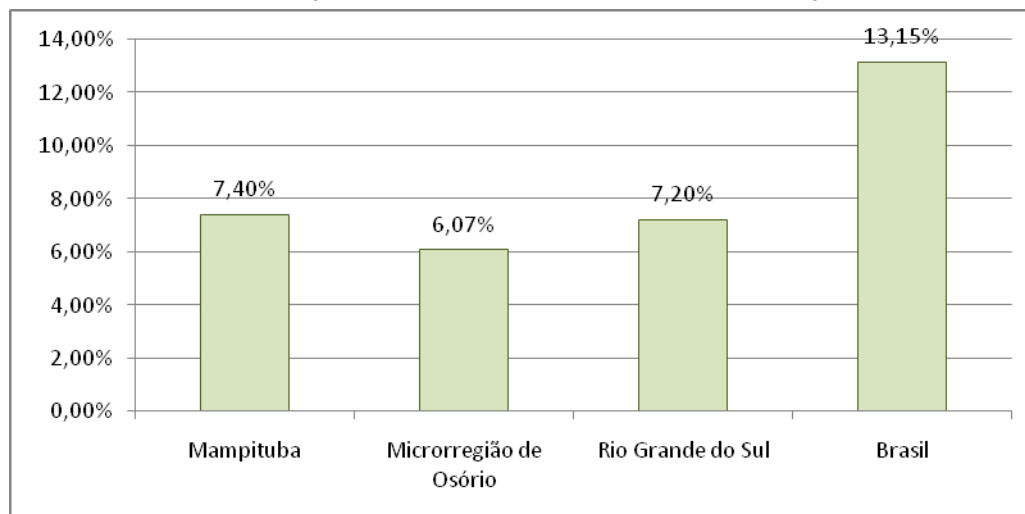
Estudos desenvolvidos pela FJP com base no Censo de 2000 quantificam o quadro das necessidades habitacionais do Brasil, detalhando dados para os municípios cujo número de habitantes urbanos fosse de, no mínimo, 20 mil. Os municípios com populações menores são agrupados, por microrregião, em uma categoria denominada “demais municípios”, o que nos permite saber apenas a soma total do déficit desses municípios. Para o município de Mampituba, o déficit habitacional foi estimado segundo metodologia apresentada no Diagnóstico.

O déficit habitacional básico total do município de Mampituba, estimado a partir desse método, no ano de 2000, correspondia a 7,40% de seus domicílios particulares



permanentes<sup>2</sup>, o que representa uma taxa maior do que a taxa da microrregião e do Estado, conforme o gráfico a seguir.

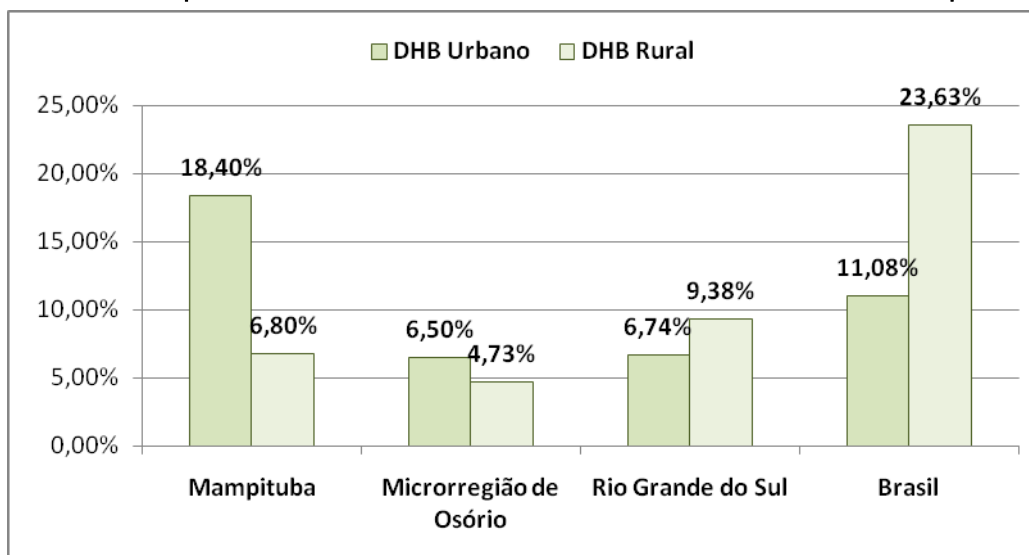
**Gráfico 07 – Comparativo do Déficit Habitacional Total, em percentual**



Dados: FJP, 2005 e PLHIS.

No gráfico a seguir, podemos ver que a microrregião de Osório se comporta diferentemente do Rio Grande do Sul e do Brasil no que diz respeito ao déficit proporcional nas zonas urbana e rural. Esse fato se deve à grande taxa de urbanização das cidades com maiores populações da microrregião. Mampituba possui um déficit proporcional maior que o do Estado analisando o total do déficit. E, analisando separadamente o déficit urbano e rural, Mampituba apresenta um déficit urbano proporcional quase três vezes maior que na zona rural.

**Gráfico 08 – Comparativo do Déficit Habitacional nas Áreas Urbanas e Rurais, em percentual**



Dados: FJP, 2005 e PLHIS.

Retomando a metodologia para estimar o déficit habitacional de Maquiné através dos dados da Fundação João Pinheiro (FJP), o diagnóstico deste PLHIS também projetou a

<sup>2</sup> Por "domicílio particular permanente" entende-se: "local de moradia estruturalmente separado e independente, destinado à habitação de uma pessoa ou grupo de pessoas cujo relacionamento é ditado por laços de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência. É localizado em imóvel destinado à moradia e classificado como: casa, apartamento ou cômodo". (Fundação João Pinheiro. Centro de Estatísticas e Informações. Déficit Habitacional no Brasil. 2ed. Brasília, 2006).

atualização deste déficit para o ano de 2005, partindo do pressuposto que a sua evolução entre os anos de 2000 e 2005 se deu no mesmo ritmo da evolução do déficit do Rio Grande do Sul no mesmo período. Tal cálculo apontou os seguintes números para Mampituba.

**Tabela 06 – Estimativa de Déficit Habitacional para Mampituba**

	TOTAL	URBANO	RURAL
2000	78	11	67
2005	99	14	85

Dados: FJP, Metodologia Latus Consultoria.

Igualmente, procede-se para a inadequação. São consideradas categorias para compor o quadro de inadequação da moradia: o adensamento excessivo, a carência de banheiro, a inadequação fundiária e a carência de infraestrutura.

Da mesma forma como ocorre com o déficit, a FJP não estratifica as informações sobre a inadequação habitacional para municípios com menos de 20 mil habitantes.

Dessa forma, em caráter referencial, trazem-se as informações da inadequação para a microrregião, nas quais os dados relativos a Mampituba estão inseridos no agrupamento dos “demais municípios” conforme tabela a seguir:

**Tabela 07 – Inadequação Habitacional Urbana**

INADEQUAÇÃO HABITACIONAL	INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA		ADENSAMENTO EXCESSIVO		DOMICÍLIO SEM BANHEIRO		CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA	
	ABSOLUTO	(%)	ABSOLUTO	(%)	ABSOLUTO	(%)	ABSOLUTO	(%)
Demais Municípios	1.993	8,74	543	6,20	361	4,12	1.670	19,05
Microrregião de Osório	5.523	8,49	2.611	4,01	2.914	4,48	26.876	41,30
RS	249.135	9,92	102.810	4,09	119.798	4,77	669.027	26,64
Brasil	2.173.068	5,82	2.839.170	7,60	3.215.997	8,61	11.992.535	32,09

Fonte: FJP, 2005 – Dados IBGE 2000.

Conforme a metodologia desenvolvida pela FJP, é importante destacar que, ao contrário do déficit habitacional, um mesmo domicílio pode se enquadrar em mais de um tipo de inadequação habitacional, sendo assim, é possível somar o mesmo domicílio em mais de uma categoria. Contudo, a FJP também nos apresenta o número de domicílios adequados, aqueles que não apresentam qualquer tipo de problema, ou seja, não precisam ser repostos e nem se enquadram em qualquer tipo de inadequação habitacional.

**Tabela 08 – Proporção de Domicílios Urbanos Adequados (%)**

PROPORÇÃO DE DOMICÍLIOS URBANOS ADEQUADOS	
Demais Municípios	41,47
Microrregião de Osório	52,23
RS	64,33
Brasil	58,87

Fonte: FJP, 2005 – Dados IBGE 2000.

Para uma estimativa mais aproximada da realidade municipal, recorreu-se ao levantamento junto aos agentes de saúde. O município possui 100% de cobertura das agentes de saúde, o que nos possibilitou dados precisos sobre a problemática habitacional. Cada um dos 8 agentes é responsável por uma das 8 áreas delimitadas sobre o território urbano e rural do município, as quais denominamos microáreas, conforme mapa a seguir. No trabalho realizado junto aos agentes de saúde, foram levantadas as situações de 833 domicílios ocupados dos 1.013 apontados pelo Censo de 2010 feito pelo IBGE, o que se

considera uma boa abrangência (83%). O número de domicílios atendidos por cada agente e o retorno da pesquisa efetivada estão representados na planilha abaixo<sup>3</sup>.

**Tabela 09 – Síntese dos problemas identificados pelos agentes**

	M <sup>4</sup> 01	M 02	M 03	M 04	M 05	M 06	M 07	TOTAL
Casas em beira de rio		01				03		04
Casas em beira de estrada	01		01		01			03
Casas em área de deslizamento		03	01					04
Casas rústicas	14	04	03	06	04	09	37	77
Coabitação		04	01	01	01	09	01	17
TOTAL DÉFICIT	15	12	06	07	06	21	38	105
Adensamento	19			01		01		21
Casas sem banheiros	06	05	02	03	04	01		21

Fonte: PLHIS Mampituba.

O quadro demonstra o déficit identificado de Mampituba corresponde a 12,6% dos domicílios pesquisados. A maior incidência corresponde às casas rústicas que representam 73% do déficit, seguido da coabitação com 2%. As situações de risco correspondem a apenas 1,3%. A Microárea 07 apresentou o maior déficit do município, representando 36,2% do total. Em relação à inadequação, a microárea apresentou as situações mais críticas para os dois quesitos, concentrando 90,5% do adensamento excessivo e 28,6% da carência de banheiro.

Segundo os gestores municipais, Mampituba apresenta expressivo quadro de irregularidade habitacional. Ainda que não existam levantamentos exatos a respeito dessa irregularidade, os gestores apontam como um grande problema habitacional, visto que muitas famílias deixam de conseguir financiamento ou subsídio por não possuírem documentação de suas terras. O município não possui reconhecimento formal de grande parte de seu território por meio de matrículas do Registro de Imóveis porque as transferências de propriedade se deram por operações de compra e venda e similares, e perante o Registro não houve abertura de matrículas para os imóveis existentes.

As propostas, a serem desenvolvidas nas Estratégias de Ação, deverão propor instrumentos normativos e ações de caráter jurídico, urbano e social, e estabelecer claramente os níveis da intervenção de regularização em cada um dos assentamentos.

Fazendo-se uma síntese a partir de todos os dados identificados no diagnóstico que quantificam e qualificam o quadro de necessidades habitacionais de Mampituba, destacam-se os seguintes aspectos:

- As estimativas construídas a partir dos dados da FJP apontam um déficit habitacional na ordem de 99 unidades habitacionais para Mampituba. O levantamento realizado pelos agentes de saúde (que cobre 100% dos domicílios) identificou um déficit na ordem de 105 domicílios;
- Verifica-se uma correspondência dos dados quando comparado o déficit identificado em 2001 (105 domicílios) com os dados projetados da FJP para 2005 de 99 unidades representando que no período ocorreu pequeno acréscimo;

<sup>3</sup> A totalização dos dados difere do anteriormente apresentado na etapa do diagnóstico, porém se procedeu a ajustes necessários.

<sup>4</sup> Microárea de atendimento do ESF.

- Destaca-se, quanto à maior concentração do déficit identificado para a área rural do município, e uma maior incidência em números absolutos para a microárea 07 (região da sede e localidades do entorno);
- Além do que se contabiliza aqui como déficit, é importante lembrar de que existem famílias que residem pagando aluguel ou morando em propriedades cedidas por terceiros e que também compõem um universo a ser atendido pelas políticas habitacionais.
- Do ponto de vista da inadequação habitacional, destaca-se a questão da *carência de infraestrutura*, principalmente no que diz respeito ao item *esgotamento sanitário e irregularidade fundiária*, problema destacado como prioritário em todas as reuniões realizadas.
- Quanto ao adensamento excessivo nos domicílios, verificou-se a quase absoluta concentração para a microárea 01;
- A ausência de banheiro é fator importante a ser levado em consideração, pois pode influenciar diretamente na saúde da família. Segundo o levantamento, 3% das residências em boas condições não contam com banheiros.

#### 1.4. A produção de HIS e a Instituição Pública

Os dados do Tribunal de Contas do Rio Grande do Sul – disponíveis até 2007 – apontam apenas em 2004 um pequeno investimento em habitação em Mampituba nos últimos anos. Porém, esse dado não reflete a realidade de produção do município.

De 1997 até hoje, foram construídas 105 novas habitações rurais, número bastante significativo levando em consideração o tamanho da população envolvida. Das habitações produzidas, grande parte foi de responsabilidade do MPA (Movimento dos Pequenos Agricultores) que faz um trabalho efetivo junto aos produtores rurais. As residências produzidas pelo MPA foram todas em processo de mutirão, onde o Movimento captou recursos para a aquisição de material de construção e os proprietários executaram em mutirão suas residências ou arcaram com os custos da contratação de mão-de-obra. Vale salientar que o MPA estava trabalhando até então com o que eles classificam como Grupo 2 – proprietários que comprovam até R\$ 10.000,00 na Declaração de Aptidão ao Pronaf (DAP), que é a declaração de renda do trabalhador rural, de acordo com a produção anual.

Outro programa responsável pela construção de 30 casas rurais (20 executadas e 10 em processo de licitação) é a Resolução 460/2004, programa que repassa fundos do FGTS para o município investir em habitação popular.

Além do MPA e da Resolução 460/2004, a Defesa Civil também é responsável pela produção habitacional. Devido a fenômenos climáticos que abalaram a região nos últimos tempos, o município captou recursos para reconstruir 7 residências na zona rural e urbana

No que se refere aos aspectos institucionais, a Prefeitura Municipal de Mampituba possui estrutura adequada ao seu porte, mas não possui uma estrutura vinculada à política habitacional. Embora se verifique um número significativo de famílias beneficiadas, as intervenções públicas não dão conta da demanda local, pois possui atendimento voltado às questões emergenciais e pontuais.

Observou-se a existência de uma política estratégica, mas não muito bem estruturada, integrando o tema da habitação com as demais áreas do município (educação, saúde, trabalho, renda, transporte, lazer, meio ambiente etc.), articulação fundamental para promover a inclusão social das famílias beneficiadas. Essa articulação está sendo feita com programas de educação nas escolas que trabalham com hortas e

outros plantios e também em conjunto com entidades sociais que desenvolvem programas de qualificação do entorno da moradia e apoio à agricultura de subsistência, visto que grande parte dos produtores planta apenas para comercializar a produção e não para seu consumo.

O PLHIS ficou vinculado a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Habitação, Secretaria que também coordena o trabalho de qualificação de habitações existentes no município. A Secretaria Municipal de Assistência Social efetua cadastramento de famílias conforme enquadramento nos programas da atuação do município.

Cabe primeiramente destacar que o desafio maior para uma atuação efetiva na promoção do acesso à terra urbanizada e à moradia é a integração do tema habitacional com as políticas de gestão do solo. A legislação urbanística de Mampituba aponta avanços nessa perspectiva. O município possui um Plano Diretor e Plano Ambiental recentes.

O Plano Diretor Municipal aprovado pela Lei Nº. 463 de 2007 apresenta estratégias de ação tanto na área de desenvolvimento urbano quanto na questão da habitação. Segundo as ações estratégicas do Plano, o município deve priorizar a adequação de infraestrutura urbana nas áreas já consolidadas e promover habitação de qualidade para as famílias com baixa renda, auxiliando assim na sua inclusão social e desenvolvimento econômico. O Plano também prevê mecanismos de ação para o caso da regularização fundiária, ponto importante para o desenvolvimento do município, como nos mostrou o Diagnóstico.

O Plano Diretor foi desenvolvido de acordo com os padrões exigidos pelo Estatuto da Cidade. O Plano possui redação a respeito da necessidade das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), porém não existe a demarcação das mesmas no território municipal. Ele também não aponta sobre a demarcação de ZEIS – para Produção e de Regularização Fundiária – e nem a respeito das regulamentações específicas que devem ser adotadas nessas zonas. Faz-se necessário que o Poder Público discuta com a população a respeito da marcação e regulamentação das ZEIS como etapa de complementação para a execução das futuras estratégias que serão apontadas por este PLHIS.

Sem que a política territorial do município incorpore e regulamente a utilização dos instrumentos previstos na legislação federal, não é possível implementar políticas fundiária e tributária, dentro dos novos preceitos constitucionais do cumprimento da função social da propriedade.

O fomento a novas parcerias, ou através de incentivos ou de fortalecimento das estruturas locais (agentes de produção, cooperativas e comunidades organizadas), faz-se necessário para viabilizar a implementação da política habitacional, em especial as de produção. Conforme visto, o município demonstra experiência positiva neste campo principalmente na área rural. A constituição de cooperativas habitacionais também pode ser pensada como alternativa de organização da população local para a produção de HIS. Cabe finalmente destacar a necessidade de fortalecimento à organização e participação social e à constituição e participação ativa do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

A partir desses, podemos apontar para aqueles campos ou eixos identificados como prioritários, intervindo para que se estabeleçam melhores condições de enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais. Esses eixos orientarão a definição das estratégias a serem estruturadas e implementadas pelo PLHIS:

1. A produção de unidades habitacionais para enfrentamento do quadro de déficit, incluindo ações que fazem o fomento a processos cooperados e à inserção de novos agentes na produção de HIS;

2. A qualificação das moradias urbanas e rurais, incluindo a ampliação e qualificação das unidades, a estruturação e qualificação do território urbano e a garantia da posse através da ampliação das ações de regularização fundiária para além da legalização dos títulos e integrando ações de outras políticas de inclusão social, na sede e nos demais distritos;
3. O fortalecimento institucional e da cidadania: ações que promovam adequadas condições e capacidades na instituição pública, nos conselhos e na sociedade para o adequado enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais.
4. O desenvolvimento econômico e a geração de renda no campo e na cidade, visto que hoje é muito difícil mobilizar os pequenos produtores para conseguirem uma maior valorização dos seus produtos. Outro ponto importante para o desenvolvimento econômico é diversificar o cultivo que hoje se baseia somente na produção de banana, fumo e arroz.
5. A organização e estruturação do território de forma estratégica visando à otimização da infraestrutura existente e ao acesso à cidade.

## **2. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**

---





## 2.1. O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Mampituba e suas Estratégias de Ação

Para o desenvolvimento da terceira etapa do trabalho, cumpriu-se com o roteiro proposto na metodologia deste PLHIS, com pequenos ajustes nos seus procedimentos, os quais decorreram da necessidade de adequação ao cronograma e cumprimento dos prazos estabelecidos para a finalização do PLHIS.

O processo de elaboração das Estratégias de Ação do PLHIS de Mampituba foi discutido internamente, envolvendo a equipe da Prefeitura Municipal, Movimento dos Pequenos Agricultores (MPA) e EMATER. Externamente, a interlocução se deu via Audiência Pública.

A partir destes encontros e debates, acredita-se que o processo atingiu seu objetivo de capacitar os gestores e de produzir uma visão estratégica da política habitacional local. A seguir, apresenta-se uma síntese das reuniões desenvolvidas para a elaboração das Estratégias de Ação do PLHIS do município da Mampituba.

**Quadro 02 – Processo Metodológico de Elaboração das Estratégias de Ação**

OBJETIVO	Elaboração das Estratégias de Ação do PLHIS através da definição de diretrizes, objetivos, programas, ações e metas.	
AÇÕES	a. Reuniões com técnicos da Prefeitura Municipal:	
	12/04/2011	Capacitação, síntese do diagnóstico e metas de atendimento
	20/05/2011	Metas de investimento, território, programas e ações
	b. Reuniões com a sociedade:	
	14/06/2011	Audiência Pública

As Estratégias de Ação do PLHIS de Mampituba foram elaboradas com base nas orientações metodológicas do Plano Nacional de Habitação. Suas metas físicas foram estimadas a partir das seguintes referências:

- I. Estratificação da sociedade em cinco Grupos Sociais conforme sua capacidade de acesso à moradia;
- II. Tipificação do Município de Mampituba conforme Caracterização dos Tipos de Municípios – Estudos técnicos do PLANHAB. Brasília, 2008;
- III. Projeção das demandas habitacionais futuras de acordo com os parâmetros do Plano Nacional de Habitação e com os seus períodos temporais: 2006-2011; 2012-2015; 2016-2019; 2020-2023.

Tais metas físicas foram trabalhadas a partir de cenários/hipóteses de atendimento. Tais cenários são orientadores da política e não pretendem ser resposta única, mas uma base que ajude os gestores da política habitacional a tomarem suas decisões, apontando soluções alternativas aos problemas identificados, elencando prioridades e metas de curto, médio e longo prazo, constituindo-se como um sistema de suporte à decisão.

Os objetivos deste Plano não se restringem ao âmbito do setor público. Deve servir como suporte à decisão também da sociedade, representada através do Conselho Municipal de Habitação, Movimento dos Pequenos Agricultores e EMATER que se mostram como parceiros atuantes nas ações habitacionais do Município. Assim, as Estratégias de Ação deste PLHIS constituem-se como uma pauta que deve ser empreendida pelo Poder Público e pela sociedade organizada.

Por fim, de forma geral, pretende-se que todo o PLHIS seja efetivamente utilizado como uma ferramenta de trabalho e de monitoramento da situação habitacional do município de Mampituba, garantindo moradia digna ao conjunto de seus habitantes.

## 2.2. Referências e Conceitos

Conforme o descrito na introdução deste PLHIS, a etapa de construção das estratégias de ação foi realizada a partir de uma relação entre a equipe de consultoria e uma equipe composta por representantes da Prefeitura Municipal de Mampituba e da sociedade organizada como a EMATER e o MPA (Movimento dos Pequenos Agricultores). O trabalho que aqui se apresenta foi resultado, portanto, de um processo de troca e de acúmulo coletivos.

Como referência teórica e conceitual, as estratégias de ação tiveram como referência básica a Política Nacional de Habitação, o PLANHAB e o diagnóstico deste PLHIS, o qual identificou as principais questões a serem enfrentadas pelo PLHIS de Mampituba, estabelecendo 4 eixos ou temáticas consideradas prioritárias. Tais temas reorganizados e explicitados na forma que segue orientam a política habitacional de Mampituba e as ações a serem estabelecida por este PLHIS. A saber:

### a. A relação microrregional de Mampituba:

Analisando a população, Mampituba é um dos menores Municípios da região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, porém seu grande território rural é responsável por boa parte da produção de banana, fumo e arroz da região. A produção destes produtos está cada vez mais decadente, fazendo com que o Município passe por problemas econômicos e de baixo desenvolvimento.

Mampituba está na divisa do estado do Rio Grande do Sul com Santa Catarina, sendo esta fronteira delimitada pelo Rio Mampituba.

Neste contexto, Mampituba estabelece com o município de Torres (do qual se desmembrou em 1997) e de Praia Grande (SC) uma relação de dependência direta, tanto pelos aspectos socioeconômicos como nas demais relações que a partir destas se estabelecem, como por exemplo, a utilização dos serviços de saúde, comércio, educação (de nível superior) e relações de trabalho.

### b. O Quadro de Necessidades Habitacionais:

O diagnóstico do PLHIS identificou como temas prioritários de Mampituba: a qualificação das moradias, a irregularidade fundiária, a carência de infraestrutura, especialmente com relação à coleta de esgoto e abastecimento de água e a falta de oportunidades de crescimento financeiro da população.

Compatibilizar estes dados para definir metas de atendimento que contemplem o quadro identificado faz parte dos procedimentos desta terceira etapa, que estarão descritos na sequência.

### c. O Acesso à Terra Urbana

A questão da terra bem localizada para a produção habitacional de interesse social, tanto promovida pelo Poder Público Municipal como por outros agentes, assume relevância na medida em que está diretamente relacionada com a integração à cidade consolidada e ao acesso a serviços e equipamentos públicos. Para se estimar a necessidade de terra urbanizada no atendimento à demanda de novas unidades habitacionais urbanas em Mampituba, demonstra-se fundamental aprofundar a discussão acerca das estratégias territoriais, visando à ocupação ordenada do território.

Pelas características locais privilegia-se o emprego da tipologia habitacional horizontal (casa e lote) em virtude das características sociais e de utilização do território

verificadas, associada à disponibilidade de solo. Soma-se a este quadro a estrutura fundiária da cidade que apresenta terrenos com grandes profundidades e acabam por constituir um quadro territorial de baixas densidades.

Como foi mostrado na etapa do Diagnóstico, Mampituba tem sérios problemas de irregularidade fundiária e grandes áreas utilizadas para o plantio, mesmo dentro da área urbana. Estes fatores certamente são empecilhos na aquisição de terras pelo poder público para iniciar políticas de habitação social; a falta de registro das glebas impossibilita as ações de financiamento. Outro fator importante de característica do Município é a grande parte da população morar em área rural e depender da agricultura para viver. Essa característica da população de Mampituba torna o atendimento do quadro das necessidades habitacionais um tema mais rural do que urbano. Se por um lado desonera o poder público pela inexistência do lote na composição da solução habitacional, por outro torna fundamental que a solução de moradia venha articulada a outras políticas sociais e de geração de renda voltadas às atividades rurais que visem à permanência dessas famílias no campo.

#### **d. A estrutura e organização institucional e a relação com a sociedade**

O enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais de Mampituba exigirá uma maior articulação entre as políticas municipais, além de uma reestruturação no quadro funcional que atua com o tema habitacional. Os programas a serem propostos deverão orientar a constituição do quadro mínimo necessário à implementação do PLHIS. Pela característica rural de Mampituba, será necessária uma articulação de diferentes agentes, em especial para o atendimento da demanda rural.

De outra sorte, as diretrizes da nova política urbana e habitacional exigem estruturas de gestão e monitoramento participativos. Neste contexto, os Conselhos são os colegiados responsáveis pela orientação, fiscalização e monitoramento das políticas, e por isso, devem ser deliberativos. Assim, faz-se necessário o fortalecimento do Conselho de Habitação para que este dê conta do seu papel na implementação da política habitacional do município em consonância com os demais conselhos municipais, como o Conselho de Meio Ambiente.

A partir destas referências, constituem-se as Estratégias de Ação do PLHIS de Mampituba, as quais serão apresentadas em quatro partes neste relatório: i) cenários e metas; ii) condições institucionais; iii) plano estratégico<sup>5</sup>; iv) indicadores e monitoramento da implementação do PLHIS.

Na definição das estratégias de ação do PLHIS de Mampituba, adotam-se as referências conceituais e metodológicas estabelecidas pela Política Nacional de Habitação e pelo Plano Nacional de Habitação. No âmbito local, o Plano Diretor Urbano e o Diagnóstico Habitacional elaborado por este PLHIS são as referências que orientam as estratégias de ação do PLHIS.

Do ponto de vista dos procedimentos metodológicos, optou-se por trabalhar inicialmente com a construção de cenários que permitem concluir o quadro diagnosticado na etapa anterior, e verificar tendências e possibilidades de intervenção. Tais cenários estão relacionados à quantificação final da demanda a ser atendida e às possíveis alternativas de atendimento; às estimativas da demanda por terra urbanizada e à definição das estratégias para sua consecução; à projeção da necessidade global de investimentos e da parcela a ser executada pelo poder público segundo a capacidade de atendimento; à necessidade de adequação institucional às novas atribuições que decorrem deste PLHIS.

---

<sup>5</sup> Por Plano Estratégico, considera-se o conjunto de: orientações gerais para a política habitacional: princípios, diretrizes, objetivos, programas, metas e ações.

Durante a construção dos referidos cenários, foram introduzidas as referências do PLANHAB e do redesenho do financiamento proposto no âmbito federal, como base para sua elaboração, e como forma de capacitação da equipe técnica e dos agentes sociais sobre estes novos conteúdos.

Destacam-se, a seguir, as principais referências conceituais e metodológicas no âmbito do PLANHAB, utilizadas pelo PLHIS de Mampituba.

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 (Produto5).

Assim, o atendimento das “metas físicas” deve ser atribuído ao conjunto de agentes locais envolvidos com a produção da habitação de interesse social, cabendo ao Poder Público, além do papel de promotor de soluções habitacionais para a demanda identificada como prioritária e que demanda por subsídios, um papel pró-ativo de articulador e indutor da atuação dos agentes privados e sociais para a produção da HIS, segundo o quadro de demandas identificado.

Para a quantificação das metas físicas do PLHIS de Mampituba, utiliza-se o referencial metodológico de elaboração do Plano Nacional de Habitação, que trabalha a partir de estimativas de déficit calculadas com base nos trabalhos da FJP, incorporando as demandas futuras estimadas até o ano de 2023 e estabelecendo 4 períodos temporais para o atendimento: de 2006 a 2011, de 2012 a 2015, de 2016 a 2019 e de 2020 a 2023.

Os cenários construídos pelo PLANHAB partem da classificação tipológica dos municípios brasileiros definida no trabalho “Caracterização dos Tipos de Municípios” desenvolvido no âmbito do processo de elaboração do próprio Plano. Segundo este trabalho, a tipologia desenvolvida partiu de uma “análise multivariável” que considera indicadores intramunicipais e características microrregionais, assim como aspectos relacionados à rede de cidades.

O município de Mampituba integra a microrregião do Litoral Norte e apresenta população com menos de 20.000 habitantes. Dessa forma, é classificado como um município tipo “I”. O quadro a seguir descreve as tipologias adotadas pelo PLANHAB para os municípios.

**Quadro 03 – Tipos de Municípios Segundo PLANHAB**

<b>Municípios Integrantes de Regiões Metropolitanas e Municípios com Mais de 100 Mil Habitantes</b>	a. Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo.
	b. Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais do Centro-Sul.
	c. Regiões Metropolitanas e principais aglomerações e capitais prósperas do Norte e Nordeste.
	d. Aglomerações e centros regionais do Centro-Sul.
	e. Aglomerações e centros regionais do Norte e Nordeste.
<b>Municípios com População entre 20 e 100 Mil Habitantes</b>	f. Centros urbanos em espaços rurais prósperos.
	g. Centros urbanos em espaços rurais consolidados, com algum grau de dinamismo.
	h. Centros urbanos em espaços rurais com elevada desigualdade e pobreza.
<b>Municípios com População com Menos de 20 Mil Habitantes</b>	<b>i. Pequenas cidades em espaços rurais prósperos.</b>
	j. Pequenas cidades em espaços rurais pobres, com baixo dinamismo.
	k. Pequenas cidades em espaços rurais pobres, com alto dinamismo.

Fonte: PLANHAB.

Em relação à classificação da demanda, o SNH estratifica os seguintes grupos sociais segundo a capacidade de acesso ao financiamento:

**Tabela 10 – Classificação dos Grupos de Demanda**

	CONDIÇÕES DE ACESSAR AO FINANCIAMENTO	FONTES DE RECURSO	DISTRIBUIÇÃO DO DÉFICIT ACUMULADO <sup>6</sup> (%)
GRUPO I	Famílias com renda líquida abaixo da linha de financiamento.	FNHIS	40
GRUPO II	Famílias que acessam ao financiamento habitacional, mas que requerem subsídio de complemento e equilíbrio.	FGTS/FNHIS Financiamento com subsídio	54
GRUPO III	Famílias que podem acessar ao financiamento, com subsídio de equilíbrio.	FGTS Financiamento com desconto habitacional.	2
GRUPO IV	Famílias com capacidade de assumirem financiamento	FGTS	4
GRUPO V	Famílias com capacidade de acesso a um imóvel através de financiamento de mercado	SBPE	

Fonte: PLANHAB.

Outras duas referências do PLANHAB são utilizadas nesta construção de cenários. Trata-se da distribuição do déficit habitacional e da projeção da demanda futura pela estratificação dos grupos de demanda e por tipologia de município. Os municípios tipo “I”, no Rio Grande do Sul, apresentam proporcionalidades de distribuição por classes de demanda conforme tabela abaixo.

**Tabela 11 – Estratificação do Déficit Habitacional por Faixa de Renda**

	De 0 a 3 SM	De 3 a 5 SM	De 5 a 10 SM	Mais de 10 SM
Município tipo “I”	83,7%	11,59%	3,7%	1,0%

Fonte: PLANHAB.

**Tabela 12 – Estratificação da Demanda Habitacional Futura Por Faixa de Renda**

GRUPO	RENDA	PROPORÇÃO URBANA (%)	PROPORÇÃO RURAL (%)
GRUPO I	Até R\$ 400,00	16,9%	21,9%
GRUPO II	De R\$ 400,00 a R\$ 1.400,00	10,9%	9,50%
GRUPO III	De R\$ 1.400,00 a R\$ 2.000,00	40,2%	37,8%
GRUPO IV E V	Mais de R\$ 2.000,00	30,7%	30,7%

Fonte: PLANHAB.

Retomando-se a conceituação estabelecida para cada “grupo social” pelo PLANHAB e considerando-se a proporção do déficit habitacional de cada grupo, identifica-se, nos Grupos I e II, o público de maior preocupação do poder público. É pela histórica incapacidade de acesso à moradia que estes grupos concentram tamanha proporção de necessidades habitacionais acumuladas.

Contudo, esta definição não deve restringir o âmbito de atuação da política habitacional local, mas estabelecer prioridades e foco. Cabe a este Plano Estratégico incluir ações que viabilizem o acesso à moradia para outros grupos sociais.

A divisão do SNH em dois subsistemas, de Habitação de Interesse Social e de Habitação de Mercado, com objetivos específicos, pressupõe o estabelecimento, no nível local, de ações para cada público, a partir de uma visão integrada da problemática habitacional.

<sup>6</sup>Média nacional da distribuição do déficit.

**Quadro 04 – Subsistemas de Habitação de Mercado e de Interesse Social Conforme a Política Nacional de Habitação**

	<b>OBJETIVO</b>	<b>AÇÕES</b>
<b>SUBSISTEMA DE HABITAÇÃO DE MERCADO</b>	Atender parcelas significativas da população que hoje estão sendo atendidas por recursos públicos.	Reorganização do mercado privado de habitação. Ampliação das formas de captação de recursos. Estímulo à inclusão de novos agentes.
<b>SUBSISTEMA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</b>	Promover prioritariamente o acesso das famílias de baixa renda, de acordo com as especificidades regionais e perfil da demanda.	Garantir ações que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do País.

Fonte: Política Nacional de Habitação.

É importante que se destaque que, no momento atual, o Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal mesclou os objetivos e as estratégias dos dois subsistemas estabelecidos previamente pela Política Nacional de Habitação. Segundo as regras deste programa de financiamento habitacional, famílias com renda de até 3 salários mínimos (Grupos I e II) serão atendidas por uma produção que mescla os agentes público e privado. Contudo, tendo em vista que mesmo dentro das regras do programa, nesta parceria cabe ao Poder Público selecionar as famílias a serem atendidas, definir a localização do empreendimento e outras questões importantes, considera-se um programa vinculado ao Subsistema de Habitação de Interesse Social, apesar de envolver o empreendedor privado.

É importante também que se leve em consideração que, se a produção pública é a mais onerosa do ponto de vista da utilização dos recursos financeiros locais, para que se garanta o atendimento da demanda identificada através de outros agentes, é fundamental que o Poder Público assuma um papel diferenciado na condução da política habitacional. Tal papel pode ser caracterizado pelas seguintes ações, dentre tantas:

- Envolvimento ativo com a sociedade demandante de solução de habitação, estabelecendo diálogo permanente, fomentando e colaborando com a organização social;
- Capacitação permanente dos agentes sociais, preparando-os para serem protagonistas dos processos de produção habitacional;
- Capacitação permanente dos agentes públicos de forma a prepará-los para trabalhar com a comunidade e para fomentar o mercado privado;
- Elaboração de procedimentos e de normas para a parceria do Poder Público com os agentes sociais e privados.

Assim, dentro destes pressupostos e de acordo com a avaliação realizada pela equipe de trabalho composta para a elaboração do PLHIS, definiram-se estratégias diferenciadas para o atendimento de cada grupo social do município da Mampituba. Considerando-se o grau de vulnerabilidade das famílias, a baixa renda da população (segundo dados do IBGE-2000/2008, Mampituba possui uma população com renda média de 2 salários) e os limites da capacidade de atendimento público, exige-se uma definição de prioridade e de foco para as ações de produção pública de habitação.

O quadro a seguir, busca estabelecer uma síntese das estratégias adotadas para Mampituba, distinguindo a demanda habitacional para atendimento pelo poder público. Salienta-se que atualmente não existe mercado de produção habitacional em Mampituba. Trata-se de um município onde a construção civil precisa ser fomentada pelo poder público como forma de auxiliar na produção habitacional para tentar suprir o déficit e também como forma de variação das atividades geradoras de renda para os cidadãos.

**Quadro 05 – Estratégias de Atendimento das Demandas Urbanas de Cada Grupo Social**

	TIPO DE PRODUÇÃO	CARACTERIZAÇÃO	SUBSISTEMA
GRUPO I	Produção pública	Demanda habitacional prioritária do Poder Público	Subsistema de Habitação de Interesse Social
GRUPO II	Produção pública ou social		
GRUPO III	Produção privada ou social	Demanda de Interesse Social	Subsistema de Habitação de Mercado
GRUPO IV	Produção privada	Demanda de mercado	
GRUPO V	Produção privada		

Fonte: Latus Consultoria.

### 2.3. Cenários e Metas

A construção dos cenários tem por finalidade fornecer insumos para a definição das metas físicas e financeiras para o prazo temporal de 2023, bem como orientar na definição de diferentes estratégias para sua consecução, incluindo a definição de prioridades e de atribuições do conjunto de agentes, gestão territorial e capacitação institucional. Os cenários foram elaborados a partir dos seguintes passos metodológicos que contemplam 3 campos:

*a. A definição dos cenários de atendimento da demanda e da prioridade pública na intervenção (metas físicas)*

- Estimativa do quadro de demanda habitacional até 2023 com base nas referências do Déficit Habitacional da FJP e metodologia estabelecida pelo CEDEPLAR e PLANHAB, e ajustada segundo os dados municipais;
- Construção de hipóteses para o atendimento público e dos demais agentes.

*b. A definição de cenários para o atendimento da necessidade de terra e de estruturação urbana*

- Estimativas da necessidade de terra urbanizada para o atendimento do déficit e demanda futura;
- Estratégia territorial.

*c. A definição dos cenários de investimento (metas financeiras)*

- Cálculo dos custos globais para o enfrentamento das necessidades habitacionais, consideradas a produção pública, privada e social de novas unidades habitacionais, e as ações para as situações de inadequação: a urbanização e a regularização fundiária e a melhoria da unidade habitacional;
- A projeção da capacidade de investimento do Poder Público Municipal, a partir da avaliação do realizado nos últimos anos.
- Finaliza-se com a projeção da situação desejada no campo institucional, como pré-requisito para efetivar a implementação do plano.

#### **2.3.1. Cenários de Atendimento da Demanda**

##### 2.3.1.1. Metas Físicas para o Déficit e Demanda Futura

A partir das referências do PLANHAB, tem-se o cálculo do déficit habitacional projetado para 2005 e da demanda futura estimada para 2023, segundo distribuição por faixa de renda, ajustado segundo os dados locais. Os dados locais são aqueles apresentados no Diagnóstico e que permitem uma maior aproximação para o déficit atualizado. Tem por base os levantamentos realizados pelos agentes de saúde. Aos

dados locais denominamos “demanda acumulada identificada” do município de Mampituba.

Optou-se por não incluir os dados referentes ao déficit decorrente do comprometimento excessivo da renda com aluguel, pela falta de informações mais detalhadas e baixa expressão que este dado apresentou no levantamento dos agentes de saúde.

As tabelas seguintes apresentam os quantitativos do déficit atualizado para 2005 da FJP, a demanda identificada pelo ESF, e a projeção da demanda por novas moradias calculada para 2023, segundo metodologia do PLANHAB, incluindo o déficit.

**Tabela 13 – Estimativa do Déficit Habitacional Básico 2005 de Mampituba – FJP**

	TOTAL	URBANO	RURAL
Mampituba – 2005	99	14	85

**Tabela 14 – Déficit Habitacional de Mampituba – Demanda Identificada ESF-2011**

	TOTAL	URBANO	RURAL
Déficit Identificado 2011	105	30	75

Dados: PLHIS de Mampituba.

**Tabela 15 – Demanda por Novas Moradias em Mampituba até 2023 Incluindo Déficit**

	2006-2011		2012-2015		2016-2019		2020-2023	
		%		%		%		%
Urbano	26	34,9	15	19,8	15	21,0	18	24,3
Rural	103	35,6	57	19,9	61	20,9	68	23,7
Total	129		72		76		86	

Dados: PLANHAB/LATUS.

Verifica-se que a demanda identificada em 2011 pelos agentes de saúde é superior à demanda atualizada para 2005 a partir dos dados da FJP, e é ligeiramente inferior à demanda urbana estimada para o primeiro período<sup>7</sup>. Aparecem ainda diferenças quanto aos totais estimados para o déficit urbano e rural 2011 e os dados levantados localmente.

Os dados locais foram levantados a partir de um universo de abrangência do ESF (100%) do total de domicílios ocupados do município, e pela integralidade da abrangência considera-se que os dados locais retratam as necessidades habitacionais acumuladas até o de 2011 (déficit).

Opta-se por considerar o déficit levantado localmente pelos agentes de saúde como a parcela do déficit *identificada*, ou seja, *conhecida pelo poder público* e o restante como parcela de ajuste a ser atendida no período ou acrescida nos períodos subsequentes como demanda futura, não alterando a totalidade dos dados estimados.

Portanto, para a elaboração deste PLHIS, compõem o quadro de necessidades habitacionais totais de Mampituba:

- (i) O déficit correspondente a demanda acumulada identificada, urbana e rural, que corresponde a 105 unidades onde se incluem os quantitativos da coabitação, do risco e da moradia precária levantados pelo ESF;
- (ii) O restante da demanda estimada para o período de 2011, segundo os valores da FJP que correspondem a mais 24 unidades totalizando o Déficit projetado em 129 unidades;
- (iii) A demanda futura urbana e rural, estimada conforme metodologia do PLANHAB, com a distribuição prevista segundo valores estimados em 234 unidades.

<sup>7</sup> Considera-se que a demanda estimada para ao primeiro período segundo metodologia do PLANHAB (2006-2011) pode ser interpretada como a parcela correspondente ao déficit de 2011, segundo os dados da FJP.



**Tabela 16 – Demanda Identificada (Déficit) e Demanda Futura em Mampituba**

	DÉFICIT 2011		2012-2015	2016-2019	2020-2023
	FJP- DEFICIT PROJETADO	ESF- DEFICIT IDENTIFICADO	DEM. FUTURA PROJETADA	DEM. FUTURA PROJETADA	DEM.FUTURA PROJETADA
Urbano	26	30	15	15	18
Rural	103	74	57	61	68
Total	129	105	72	76	86

Dados: PLHIS de Mampituba.

Tem-se assim, a definição da totalidade da necessidade de moradias para Mampituba no período de abrangência das ações do PLHIS com a seguinte distribuição:

**Tabela 17 – Totalidade da Demanda Habitacional por Nova Moradia até 2023 – Metas Físicas**

	(Déficit 2011)	Demanda Futura 2012 -2023
		Total
Urbano	26	48
Rural	103	186
Total	129	234

Dados: PLHIS de Mampituba.

As tabelas, a seguir, apresentam o déficit e a totalidade das necessidades habitacionais futuras de Mampituba estimadas até 2023, segundo grupos de atendimento.

**Tabela 18 – Estratificação do Déficit Habitacional Básico 2011 de Mampituba por Faixa de Renda**

	De 0 a 3 SM (83,7%)	De 3 a 5 SM (11,59%)	De 5 a 10 SM (3,7%)	+ de 10 SM (1,0%)
DHB Urbano 2011 – 26UH	22	03	01	-
DHB Rural 2011 – 103UH	86	12	04	01
DHB 2011 – 129UH	108	15	05	01

Dados: PLANAHB / Latus

**Tabela 19 – Projeção da Demanda Habitacional Futura por Faixa de Renda**

FAIXA DE RENDA (Valores DEZ/2007)	GRUPO DEMANDA	% POR TIPOLOGIA <sup>8</sup> MUNICÍPIO		NECESSIDADE PROD.	
		URB.	RUR.	URBANO (48UH)	RURAL (186UH)
				Total	Total
Até R\$ 400,00	I	9,6%%	20,2%	5	37
De R\$500,00 a R\$1.000,00	II	40,6%	49,0%	20	91
De R\$1.000,00 a R\$1.400,00	II	13,1%	17,1%	7	32
De R\$ 1.400 a R\$ 2.000,00	III	12,7%	7,2%	6	14
+ de R\$2.000,00	IV e V	18,0%	6,6%	10	12

Dados: PLHIS de Mampituba.

<sup>8</sup>Estes percentuais são originados a partir de modelagem realizada pelo PLANHAB e excedem os 100%, entretanto, não se consideram significativas as distorções decorrentes.

### 2.3.1.2. Metas Físicas para as Situações de Inadequação

Por “inadequação habitacional”, entendem-se, no âmbito deste PLHIS, as situações detalhadas pela FJP, quais sejam: inadequação fundiária, adensamento excessivo, carência de banheiro e carência de algum item da infraestrutura (água, energia elétrica, saneamento básico e coleta de lixo). Ressalta-se que a FJP não estratifica as informações para os municípios com menos de 20.000 habitantes, e sendo assim os dados apresentados no diagnóstico englobam as somas para os “demais municípios” da microrregião de Osório da FJP.

Assim, os quantitativos referentes à inadequação foram trabalhados neste PLHIS, por aproximações obtidas através do conjunto de informações que provém das estimativas da FJP, dos levantamentos realizados e dos dados existentes no município.

Seguem os valores levantados, os quais servem como indicativos iniciais da demanda por melhorias para que programas e ações possam ser instruídos por este PLHIS. Considera-se necessário que, no decorrer, novos levantamentos sejam efetivados para melhor dimensionamento das necessidades do município. A tabela abaixo registra os valores levantados para a inadequação da moradia em Mampituba segundo dados locais, demanda a ser contemplada prioritariamente por este PLHIS:

**Tabela 20 – Inadequação Habitacional em Mampituba – Dados Locais 2011**

Inadequação Fundiária	Adensamento Excessivo	Domicílio Sem Banheiro - Rural
840 <sup>9</sup>	21	21

Dados: PLHIS.

O PLHIS consegue trabalhar, em termos de ação do poder público, na irregularidade que ocorre na zona urbana. Mampituba possui um problema de irregularidade que é de “origem” e segundo os gestores municipais ocorre em 90% do território. Considerando a escala do problema e a necessidade de levantamentos e pesquisas cartoriais mais precisas, os programas de ação contemplarão ações para o início deste levantamento.

### 2.3.1.3. Prioridades de Atendimento do Déficit, Demanda Futura e Inadequação da Moradia

Considerando-se os dados globais levantados, faz-se necessário avaliar as prioridades e as possibilidades de atendimento pelos distintos agentes, no urbano e no rural. A proposta é priorizar o atendimento das famílias mais vulneráveis e, em áreas de risco, potencializar o atendimento da “demanda identificada” e monitorar a necessidade anual de produção de novas unidades a partir de 2012.

Quanto à produção realizada, Mampituba apresenta, segundo as informações levantadas junto aos gestores, uma média de 07 unidades/ano no período 1997 – 2011, sendo que para 2011 estão em licitação mais 10 unidades. Conforme já descrito na etapa do Diagnóstico, das 105 habitações produzidas a partir de 1997, 78 unidades foram feitas através do MPA. As demais foram e estão sendo produzidas com recursos da Resolução Nº. 460. Em relação à produção privada, o Diagnóstico identificou que não há mão-de-obra e nem comércio de abastecimento de materiais de construção no município, sendo assim não identificou agentes produzindo moradia para as populações de baixa renda. Nesse sentido, faz-se necessária a intervenção do poder público para fomentar novos agentes visando ampliar as possibilidades de redução significativa do déficit até mesmo para o presente período.

<sup>9</sup> Valor aproximado identificado pela Prefeitura Municipal de Mampituba.

Quanto às possibilidades de inclusão de processos cooperados junto às comunidades a serem atendidas, vale salientar que todas as moradias feitas pelo MPA foram através do sistema de cooperação, onde os proprietários construíram ou financiaram a mão-de-obra para a construção de suas residências. Pode-se, assim, prever a um cenário de intervenção, onde a regularização fundiária, como atribuição principal do poder público possa desencadear um processo cooperado entre poder público e comunidades em relação à melhoria da moradia e até mesmo de atendimento de parcela do déficit à medida que grande parte deste se encontra nestas áreas (domicílios precários e improvisados). Da mesma forma, a coabitação familiar poderá ser trabalhada de forma cooperada, pois o atendimento de parte da demanda poderá ser feito em terrenos das próprias famílias.

Isto exposto e considerando a média de renda da população do município que se apresenta bastante baixa (até 2 salários), adotam-se e priorizam-se os seguintes grupos de atendimento pela política a ser definida por este PLHIS:

- (i) Para o déficit e demanda futura urbana, o atendimento pelo poder público de forma direta ou via ações cooperadas para os Grupos I e II que correspondem à faixa de renda de até 3 salários mínimos; as necessidades habitacionais dos demais grupos de demanda deverão se viabilizar através do mercado habitacional ou do acesso individual ao financiamento. Poderá o município estabelecer estratégias de gestão do solo que fomentem a produção de mercado e facilitem o acesso ao financiamento do SNH;
- (ii) Para o atendimento da inadequação urbana, a prioridade será dada para a regularização dos assentamentos informais e precários da zona urbana. A regularização, em seu conceito mais amplo, é tema prioritário a ser implementado pela ação pública através de um Programa de Regularização Fundiária;
- (iii) Para o déficit rural e demanda futura rural, projeta-se o atendimento programado através dos processos cooperados entre poder público e beneficiário, e/ou levados a cabo pelo Movimento dos Pequenos Agricultores e cooperativas que atuam no setor, também para os Grupos I e II da demanda.

A tabela, a seguir, apresenta o cenário de atendimento da totalidade das necessidades habitacionais presentes e futuras de Mampituba, estimadas até 2023 segundo os diversos agentes da produção habitacional. Adotam-se os valores para o déficit e demanda futura obtidos com o arredondamento dos cálculos efetuados.

**Tabela 21 – Cenário de Atendimento das Demandas Habitacionais segundo Agentes<sup>10</sup>**

VALORES TOTAIS	SETOR PÚBLICO	INTERVENÇÃO COOPERADA	APOIO MERCADO – GESTÃO DO SOLO
Déficit Urbano (26UH)	100% Grupos I e II (22UH)	-	100% Grupo III e IV (4UH)
Déficit Rural (103UH)	50% Grupos I e II (43UH)	50% Grupos I e II (43UH)	100% Grupo III e IV (17UH)
Demanda Futura Urbana <sup>11</sup> (48UH)	100% Grupos I e II (32UH)	-	100% Grupo III e IV (16UH)
Demanda Futura Rural (186UH)	50% Grupos I e II (80UH)	50% Grupos I e II (80UH)	100% Grupo III e IV (26UH)

Fonte: PLHIS Mampituba.

<sup>10</sup>Os percentuais de atendimento foram estabelecidos como metas a serem buscadas. Hoje não há previsão concreta das reais possibilidades de consecução das ações cooperadas.

<sup>11</sup>Proporcionalidades aproximadas estabelecidas a partir da distribuição da demanda futura indicada pelo PLANHAB, segundo tipologia do município.

### 2.3.2. Demanda por Terra Urbana para Atendimento das Metas

#### 2.3.2.1. Estratégia Territorial

A terra urbana é componente fundamental para as políticas de provisão da moradia, e as estratégias para viabilizar este componente fundamental para a política habitacional devem estar definidas no Plano Diretor.

Mampituba possui Plano Diretor recente (elaborado após o Estatuto da Cidade, em 2007) e nele estão previstos os elementos previstos pelo Estatuto da Cidade vinculados à política habitacional, como IPTU, Direito de Preempção, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e o IPTU Progressivo.

Com base nessas informações e nos debates realizados com o grupo de gestores, foram estabelecidas as diretrizes em relação à localização dos empreendimentos habitacionais para o atendimento da demanda atual e futura de Mampituba:

- Fomentar a regularização fundiária de áreas centrais;
- Induzir o parcelamento de glebas localizadas no perímetro urbano especialmente as áreas no centro de Mampituba e que estão vazias ou sendo utilizadas para o plantio de fumo;
- Definir setor(es) prioritário(s) para estruturação e adensamento vinculando as ações da política habitacional com as estratégias do Plano Diretor.

Reservar áreas dos núcleos a serem regularizados promovendo o gravame de AEIS com a expansão dos limites da ocupação para viabilizar reassentamentos.

**Figura 05 – Áreas com Potencial para Produção de Habitação de Interesse Social**



Fonte: PLHIS de Mampituba.

O Plano Diretor de Mampituba prevê a criação das AEIS, porém não existe ainda a demarcação e nem regulamentação das mesmas. As AEIS a serem demarcadas, assim como as áreas vazias potenciais para atender à demanda habitacional, necessitam de regulamentação e da aplicação de instrumentos de indução, que de fato viabilizem sua utilização para Habitação de Interesse Social. Assim, essas áreas exigem projetos

específicos e diretrizes próprias, as quais devem ser definidas pelo Conselho de Habitação em consonância com a lei do Plano Diretor. O quadro, a seguir, apresenta alguns instrumentos de gestão do solo urbano que poderão ser adotados e regulamentados pelo município de Mampituba:

**Quadro 06 – Instrumentos de Gestão do Solo Urbano**

INSTRUMENTO	FUNÇÃO	SITUAÇÃO
Área Especial de Interesse Social – AEIS Produção	Destinar vazios urbanos à produção habitacional de interesse social.	Criação de AEIS prevista no Plano Diretor.
Área Especial de Interesse Social – AEIS - Regularização	Viabilizar a regularização fundiária de assentamentos informais.	Criação de AEIS prevista no Plano Diretor.
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC	Orientar eixos de ocupação do território urbano. Induzir a ocupação de parcelas consideradas prioritárias à urbanização.	Proposto no Plano Diretor, mas falta regulamentação.
IPTU Progressivo no Tempo	Determinar o cumprimento da função social dos vazios urbanos.	Proposto no Plano Diretor, mas falta regulamentação.
Direito de Preempção	Confere ao poder público, preferência para compra de imóvel urbano.	Proposto no Plano Diretor, mas falta regulamentação.

Dentro deste contexto, cabem algumas considerações importantes sobre o instrumento AEIS. As Áreas Especiais de Interesse Social são instrumentos urbanísticos que definem regras para uso e ocupação do solo nas cidades e estabelecem áreas da cidade destinadas à construção de moradias populares. Trata-se de perímetros demarcados no zoneamento da cidade, onde os padrões urbanísticos e os procedimentos de gestão e controle do solo urbano são diferenciados do geral proposto para a cidade, com o objetivo de viabilizar a moradia das populações de baixa renda nos locais infraestruturados da cidade. Desta forma, evitam-se as ocupações em áreas impróprias e a extensão das redes públicas, que acaba sempre sendo financiada pelo poder público.

A política urbana brasileira orienta o gravame de dois tipos de AEIS: de produção, a ser gravado em áreas vazias com a finalidade de ampliar a oferta e o acesso da população de menor renda à moradia e à infraestrutura, e de regularização, a ser gravado em áreas já ocupadas visando reconhecer, regularizar e integrar à cidade os diferentes tipos de assentamentos irregulares: vilas, favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais.

- a) AEIS de Produção para áreas vazias: A delimitação de áreas vazias como AEIS destinadas à produção de moradias de interesse social pode ser trabalhada como um instrumento do zoneamento indutor da ocupação territorial, que reserva áreas adequadas ao uso habitacional no território, buscando minimizar os processos de periferização das populações de menor renda e protegendo as áreas ambientalmente frágeis sempre tensionadas pela ocupação irregular. Este tipo de AEIS também é um indutor da diversificação do mercado imobiliário, pois lotes populares e habitação de interesse social, também deverão ser produzidos por empreendedores privados. Os novos formatos dos financiamentos do Sistema Nacional de Habitação vêm neste mesmo sentido, e o Programa Minha Casa Minha Vida vêm trabalhando nesta mesma lógica.
- b) AEIS de Regularização: As AEIS para áreas ocupadas são indispensáveis para viabilizar os programas de regularização fundiária. O instrumento aplica-se sobre áreas públicas e privadas indistintamente. E vai inserir a situação existente e particular de cada assentamento na legislação urbanística municipal, permitindo que os lotes, as ruas, as áreas livres, os serviços e equipamentos sejam regularizados ou implementados em condições especiais sem gerar grandes transtornos (despejos/reassentamentos) para população moradora, além de ser, via de regra, menos oneroso ao poder público.

As AEIS devem ainda facilitar e agilizar os procedimentos administrativos de aprovação e licenciamento do parcelamento e projetos de urbanização. São estes

projetos que, levados ao cartório, permitem o registro de cada lote e a consequente escritura que regulariza a posse.

Destaca-se, por fim, que só os gravames nos mapas do Plano Diretor não vão garantir a regularização dos assentamentos ou a produção de novas moradias para a população. É necessário que as AEIS estejam vinculadas a Programas Municipais ou ações da política habitacional (PLHIS) que efetivem estes objetivos no âmbito de um planejamento.

Desta forma, ao se definir as AEIS, devem ser reconhecidas as condições territoriais do município se a terra disponível é adequada e em condições de urbanização; se existem restrições ambientais; se a dinâmica do mercado habitacional e fundiário está concentrada em alguma região e está elevando o preço da terra; ou se existem muitos terrenos urbanos ociosos. Deve-se também conhecer e quantificar a demanda e a capacidade de organização e mobilização dos setores populares. Destas relações, do território e do jogo de forças locais, resultam as possibilidades e os limites das AEIS.

Assim, são objetivos das AEIS: i) permitir a inclusão de parcelas da população que foram marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais; ii) permitir a introdução de serviços e infraestrutura urbana nos locais onde eles antes não chegavam, melhorando as condições de vida da população; iii) regular o conjunto do mercado de terras urbanas, pois reduzindo-se as diferenças de qualidade entre os diferentes padrões de ocupação, reduz-se também as diferenças de preços entre elas; iv) aumentar a arrecadação do município, pois as áreas regularizadas passam a poder pagar impostos e taxas; v) auxiliar na estruturação mais estratégica do território, visando à otimização dos investimentos públicos em infraestrutura através da utilização dos vazios urbanos em detrimento da extensão das redes de serviços e infraestrutura urbanos; vi) aumentar a capacidade de negociação da prefeitura com proprietários de terras bem localizadas, onde o mercado atua com força; vii) aumentar a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda. Indica-se para Mampituba o gravame de AEIS para as áreas de Regularização Fundiária e para as áreas vazias direcionadas à produção de HIS.

Observando-se a disponibilidade de terra não-edificada em Mampituba, à luz das diretrizes urbanas da política nacional, faz-se necessária a abordagem sobre o instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), proposto no Plano Diretor Municipal. Este instrumento deve ser utilizado em conjunto com outros dois, para a promoção de terra urbanizada para HIS, quais sejam: o IPTU Progressivo e a Desapropriação com Títulos da Dívida Pública. A partir da utilização conjunta destes três instrumentos, o poder público passa a ser, além de indutor, promotor do cumprimento da Função Social da Propriedade. Destaca-se que o Plano Diretor ou lei que regulamentará a aplicação destes instrumentos deverá deixar claro, sobre as áreas passíveis de aplicação e os critérios para a sua utilização. A disponibilidade de terra bem localizada é critério de priorização para o repasse de recursos federais para a política habitacional. Assim, este conjunto de instrumentos aplicados em sequência acaba por estimular que proprietários de vazios urbanos busquem acordo com o poder público, ou parcerias com empreendedores privados para a viabilização de projetos.

A partir do conteúdo exposto, propõem-se duas estratégias territoriais para garantir boa localização aos empreendimentos de HIS. Por “estratégia territorial”, considera-se a articulação de uma visão sobre a ocupação do território, instrumentos a serem utilizados e tipologias mais adequadas para cada localização. As estratégias apontadas, a seguir, são complementares e têm como objetivo estabelecer alternativas para a política habitacional a ser empreendida, levando em consideração as diretrizes estabelecidas no início deste capítulo.

### Quadro 07 – Estratégias Territoriais

ESTRATÉGIA	OBJETIVO	INSTRUMENTO <sup>12</sup>	TIPOLOGIA
ESTRATÉGIA 1 Urbanização de área pública ociosa e doação para o FAT.	Aproveitar a infraestrutura disponível já existente na zona urbana e fomentar a parceria com a produção privada.	Parcelamento, AEIS	Casa e lote
ESTRATÉGIA 2 Indução do parcelamento de vazios urbanos que atualmente são utilizados para produção rural	Prover infraestrutura para incentivar o parcelamento do solo e atender a demanda futura de habitação	AEIS, Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, IPTU Progressivo e Desapropriação, alteração do perímetro urbano.	Loteamentos de maior porte, que poderão mesclar distintas tipologias

Fonte: Latus Consultoria.

Com base nas estratégias propostas, são apresentados dois cenários de intervenção. O objetivo destes cenários é exemplificar formas de intervenção urbana para orientar a gestão pública na regulamentação dos instrumentos da política urbana. Os quadros e figuras seguintes caracterizam as glebas e apresentam os procedimentos necessários para sua consecução:

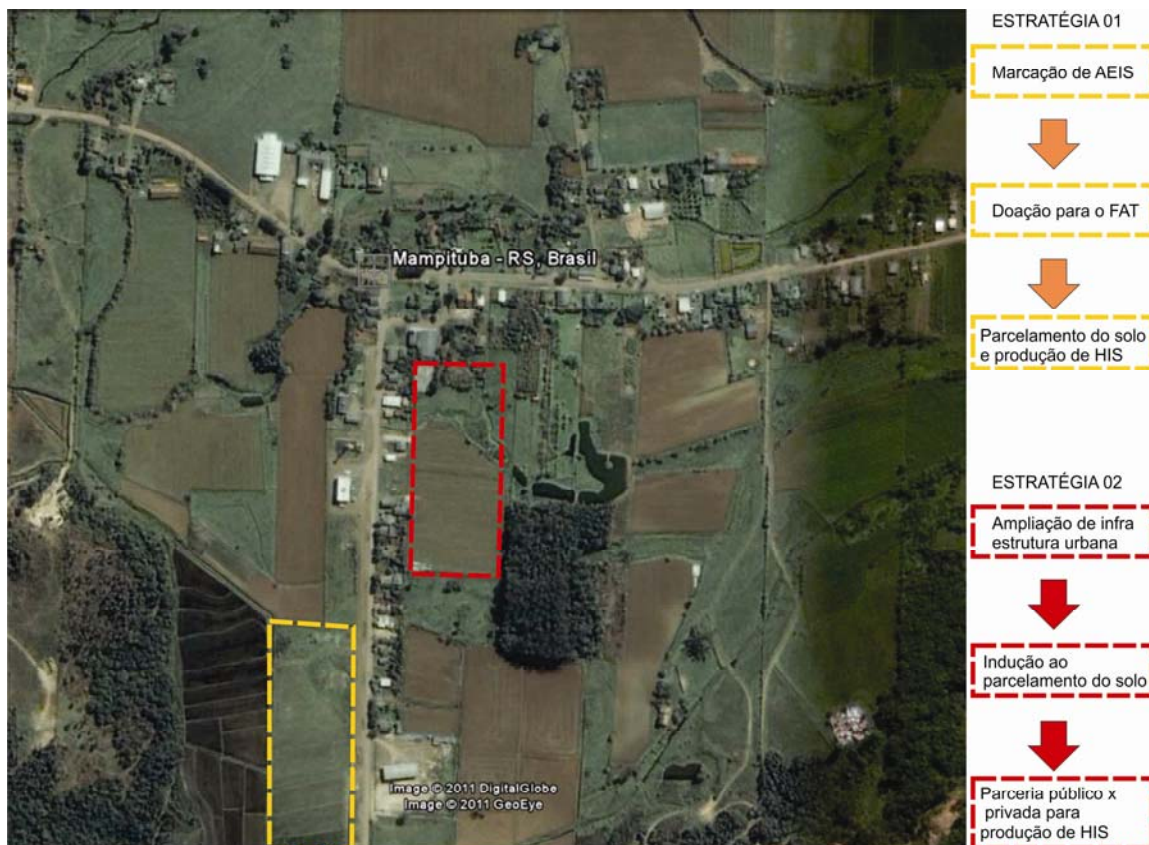
### Quadro 08 – Estratégias Territoriais – Caracterização das Glebas

ESTRATÉGIA	CENÁRIO	CARACTERÍSTICAS DA GLEBA	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (IBGE/PLHIS)
ESTRATÉGIA 1 Urbanização de área pública ociosa e doação para o FAT	<b>A</b>	Área pública localizada no centro do município com redes de abastecimento passando na frente da gleba.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Famílias com renda entre 1 e 3 salários mínimos</li> <li>• Região com incremento populacional baixo</li> <li>• Região com baixa densidade</li> <li>• Conta com equipamentos urbanos no entorno – escola, posto de saúde, banco, correio, praça, igreja, ginásio, salão comunitário.</li> </ul>
ESTRATÉGIA 2 Indução do parcelamento de vazios urbanos que atualmente são utilizados para produção rural	<b>B</b>	Área privada utilizada atualmente para plantio de fumo. Conta com redes de abastecimento passando próximo a gleba.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Famílias de todas as faixas de renda, que farão parte da demanda futura</li> <li>• Região com incremento populacional baixo</li> <li>• Região com baixa densidade</li> <li>• Lote em torno de R\$ 12.000,00</li> <li>• Conta com equipamentos urbanos no entorno – escola, posto de saúde, banco, correio, praça, igreja, ginásio, salão comunitário.</li> </ul>

Fonte: Latus Consultoria.

<sup>12</sup>A utilização e aplicabilidade destes instrumentos deve ser diretamente relacionada às características locais e ao porte do município. Estas avaliações são objeto de lei de ordenamento territorial.

Figura 06 – Estratégias Territoriais para viabilizar terra urbana para o atendimento da Demanda Habitacional



Fonte: PLHIS Mampituba.

A implementação do proposto requererá do município maior capacidade de gestão do solo urbano. Para isto, é necessário instaurar e regulamentar os instrumentos do Plano Diretor, fomentar o diálogo com os proprietários de terra e com possíveis investidores. É ainda exigência que os temas da habitação e do planejamento urbano sejam trabalhados de forma articulada, inserindo a questão da habitação social na pauta do desenvolvimento local. Além disto, aponta-se também como fundamental que o Município invista no fortalecimento de instrumentos importantes de gestão como o cadastro imobiliário, o qual é peça fundamental para uma aplicação mais eficaz do IPTU.

Neste contexto, a quantificação da demanda por terra para o atendimento do déficit e do atendimento à demanda futura de novas moradias para as famílias de baixa renda é ferramenta necessária ao adequado planejamento e gestão sustentável do território. Em Mampituba, os debates concentram-se em torno do tamanho dos lotes a serem produzidos, visto que a tipologia será da unidade individual (casa). Há que se considerar nestas propostas a dificuldade de viabilizar a terra no território rural – ação que foge ao escopo deste plano e inclui a necessidade de articulação com políticas fundiárias agrárias.

#### 2.3.2.2. Soluções Tipológicas para o Atendimento das Demandas Habitacionais Urbana e Rural

As alternativas tipológicas têm uma interferência direta em duas questões fundamentais para a viabilidade de projetos habitacionais: os recursos financeiros e a terra.

Em Mampituba, os empreendimentos habitacionais populares produzidos pelo poder público e pelo MPA foram constituídos por casas, ou lotes com casa térrea.



Destaca-se que a cidade não apresenta tendência de crescimento demográfico e que há disponibilidade de terra. Sendo assim, para fins de cálculos e previsões de gastos e necessidade de terra urbanizada, utilizaremos a tipologia residência unifamiliar disposta em lote urbanizado, de forma isolada.

Para contribuir no desenvolvimento deste tema, foram relacionadas tipologias habitacionais ao número máximo de unidades a ser produzido por hectare, salientando-se que é uma média, pois pode haver condicionantes específicos para cada terreno.

**Quadro 09 – Tipologias Habitacionais e Produção por Hectare**

TIPOLOGIA HABITACIONAL	UNIDADES HABITACIONAIS POR HECTARE
Lote urbanizado para moradia unifamiliar – cota = 300 m <sup>2</sup>	33
Lote urbanizado para moradia unifamiliar – cota = 450 m <sup>2</sup>	22

É importante lembrar que, do ponto de vista das diretrizes da Política Nacional de Habitação atual, o envolvimento ativo da sociedade na superação do quadro de necessidades habitacionais é aspecto de grande relevância. Esta orientação parte não só do reconhecimento da incapacidade do Estado em atender à totalidade da demanda, mas também da necessidade de uma maior integração entre o ente público e a sociedade na superação dos problemas locais, com vistas a um desenvolvimento mais equilibrado. Dentro da diretriz de desenvolvimento institucional da Política Nacional de Habitação (PNH), assim está expresso:

Estímulo à participação de todos os agentes públicos e privados, da sociedade organizada, dos setores técnicos e acadêmicos na formulação e implementação da Política Nacional de Habitação, com vista à superação do déficit habitacional brasileiro.

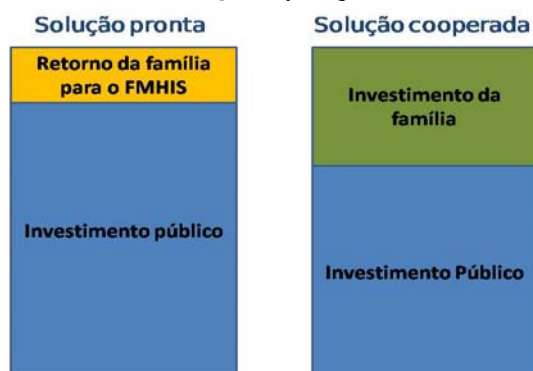
Assim, para fins de elaboração de cenário de atendimento das demandas habitacionais urbanas, estipulam-se 2 modelos distintos de “solução habitacional”. Tais soluções agregam-se em dois tipos: “prontas”, quando a família beneficiada não colabora com a sua solução de moradia, e “cooperadas”, quando a família beneficiada colabora de alguma forma, com a solução de moradia.

A utilização de modelos tipológicos “cooperados” pressupõe um envolvimento significativo das famílias beneficiárias em suas próprias soluções de moradia, o que normalmente exige um esforço intenso da administração pública em processos de convencimento, capacitação, trabalho social, etc. Também se caracterizam por ser mais econômicos do que os modelos tipológicos “prontos”.

Para compor esses cenários, considerou-se, primeiramente, a realidade cultural de Mampituba. É consenso que as famílias devem sempre contribuir financeiramente com a sua solução de moradia mesmo que parcialmente, sendo os recursos depositados no Fundo Municipais de Habitação de Interesse Social. Soma-se a isso o dever do município em apoiar soluções com a participação das famílias através de fomento à organização de cooperativas habitacionais ou associações, ou ainda o fortalecimento das que já atuam no município.

As diferenças entre os grupos sociais trabalhados também foram consideradas. Mesmo que todas as famílias contribuam financeiramente com sua solução de moradia, as diferenças entre os cenários demonstram as distintas proporções de contribuição por família, de acordo com o grupo social em que está inserida. Assim, mesmo que para as soluções do tipo “prontas” as famílias contribuam financeiramente, esta contribuição é pequena e tem como objetivo alimentar o Fundo Municipal de Habitação. Nas soluções do tipo “cooperadas”, as famílias efetivamente pagam por uma parte da solução de moradia, reduzindo a necessidade de investimento público conforme esquema a seguir:

**Figura 07 – Esquema de Distinção entre o Papel da Contribuição Financeira da Família em Cada Solução Tipológica**



Fonte: Latus Consultoria.

As seguintes diferenças entre os grupos sociais foram consideradas para compor os cenários de investimento:

- As famílias do Grupo I têm menos condições de serem atendidas por uma solução “cooperada” do que as do Grupo II, devido a sua menor disponibilidade de recursos e maior grau de vulnerabilidade social;
- As famílias do Grupo II, por terem uma renda maior, têm maiores condições de serem atendidas por uma solução “cooperada”.

No quadro a seguir para cada solução proposta, cooperada ou pronta, está discriminada a necessidade de terra e as suas características.

**Quadro 10 – Caracterização dos Modelos de “Solução Habitacional” para a Área Urbana**

		Necessidade de Terra	Características
<b>SOLUÇÃO PRONTA</b>	Lote Urbanizado + Casa 40m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup> / unidade habitacional	Lote individual com testada mínima de 10m – casa 2 dormitórios
<b>SOLUÇÃO COOPERADA</b>	Lote Urbanizado + Material de Construção + Mão de Obra + Assessoria Técnica – 40m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup> / unidade habitacional	Lote individual com testada mínima de 10m – casa 2 dormitórios
	RF + Material de Construção + Mão de Obra + Assessoria Técnica – 40m <sup>2</sup>	-	Regularização Fundiária promovida pelo poder público e UH por conta do beneficiário
	Material de Construção + Assessoria Técnica – 40m <sup>2</sup>	-	Terreno e mão de obra do usuário

Fonte: Latus Consultoria.

A partir da definição dos modelos tipológicos, parte-se para a quantificação da necessidade de terra para o atendimento da demanda. Adotando-se um padrão de lote de 300m<sup>2</sup>, estima-se em 450m<sup>2</sup> a cota terreno para cada lote. A necessidade de terra será quantificada para as demandas identificadas de precariedade, de risco e parcela da coabitação, pois se entende que a parcela desta demanda será atendida pela Estratégia 1, Cenário A, proposto neste PLHIS.

**Tabela 22 – Demanda por Terra para o Déficit segundo Alternativas Tipológicas**

	Solução pronta		Solução cooperada				Necessidade de terra				
	Nº de unidades		Casa		Casa ou Casa + RF		AT + Material de Construção + RF				
	Urbana	Rural	Urbana	Rural	Urbana	Rural	Urbana	Rural	Urbana	Rural	
Coabitação + Risco		28		28*							x
Precariedade	30	47			20	27	10	20	x		x

Dados: PLHIS de Mampituba.

\* Domicílios identificados que se localizam em área rural apontada como de risco, necessitando nova localização para assentamento a ser viabilizada pelo beneficiário ou outros programas de acesso a terra rural.

**Tabela 23 – Necessidade de Terra para o Atendimento da Demanda Futura Urbana**

Demanda Futura (48 unidades)	Lote 300,00m <sup>2</sup> Cota Terreno 450 m <sup>2</sup>		
	%	Unidade	Ha
GRUPO I: 05 unidades	100	05	0,22
GRUPO II: 27 unidades	100	27	1,21
GRUPO III, IV e V: 15 unidades	100	15	0,67
Terra Necessária (ha)			2,1

Dados: PLHIS de Mampituba.

O mapa abaixo aponta e quantifica áreas que hoje são vazios urbanos e que podem ser utilizadas para suprir o déficit urbano atual (0,81ha) e a demanda urbana futura (5,35ha).

**Figura 08 – Quantificação de áreas disponíveis com potencial para produção habitacional**


Fonte: PLHIS Mampituba.

Destaca-se que estas hipóteses são apenas referências que permitem visualizar a importância da variável terra na política de provisão da moradia. Assim, devem ser utilizadas como parâmetros na tomada de decisão das ações da política habitacional. A demanda por terra para a produção de habitação, para as distintas faixas de renda é

matéria do Plano Diretor e das políticas de gestão do solo, e tem maior incidência nas cidades com forte valorização da terra e grandes vazios urbanos.

### 2.3.3. Cenários de Investimentos

#### 2.3.3.1. Custos para o Enfrentamento das Necessidades Habitacionais Totais de Mampituba

O dimensionamento dos recursos necessários à implementação do PLHIS é calculado para o atendimento das necessidades globais de novas moradias, universo formado pelo déficit identificado pelos levantamentos locais que inclui a precariedade da moradia, ocupação em áreas de risco e a coabitação e que praticamente se equivale a demanda estimada para os Grupos I e II e a projeção da demanda futura no horizonte de 2023, também para os grupos de demanda I e II.

Na definição dos preços a serem utilizados, foi avaliada pela equipe local a importância de utilização de valores que permitam qualificar a produção de habitação. Ainda que o financiamento seja limitado, cabe à prefeitura procurar complementar a diferença para promover maior qualidade na sua produção e negociar com o privado para que qualidade seja um requisito da produção de interesse social. Para tanto, foram estimados e utilizados os valores para os produtos oferecidos seguindo os valores indicados pelo PLANHAB. Segundo os gestores, os valores utilizados para as habitações e aquisição de lotes que estão sendo produzidas hoje são menores dos que os apontados pelo PLANHAB, sendo assim, os valores utilizados visam qualificar a produção. A falta de empresas ligadas à construção civil impossibilita outro parâmetro de análise. Quanto ao valor da terra, os gestores avaliaram em R\$4.500,00 um terreno urbanizado com 300m<sup>2</sup>. Desta forma, tem-se:

**Tabela 24 – Valores Referência – Comparativo Custos Produção Local, SINAPI e PLANHAB**

PRODUTO	VALORES REFERENCIAIS
Lote Urbanizado	R\$ 4.500,00
Reg. Fundiária - (c/ Urbanização Parcial)	R\$ 6.600,00 <sup>13</sup>
Material de Construção + Mão de Obra + Assessoria Técnica – 40m <sup>2</sup>	R\$ 18.000,00
Material de Construção – 40m <sup>2</sup>	R\$ 15.950,00
Casa (40m <sup>2</sup> )	R\$ 26.500,00
Unidade Sanitária	R\$ 4.117,00
Reforma/ampliação 16m <sup>2</sup>	R\$ 3.200,00

Dados: PLANHAB, SINAPI (2009) e Estimativa dos Gestores Locais.

O montante de investimentos necessários para o enfrentamento da demanda atual e futura por moradias é calculado a partir de cenários que compatibilizam os produtos disponibilizados pelas linhas de financiamento do PLANHAB, com a proposta tipológica utilizada no cálculo da demanda por terra, optando também por processos de produção que incluem a autoconstrução, autogestão ou execução via empreiteira.

Para fins de elaboração dos cenários de financiamento, associam-se os modelos tipológicos propostos aos modos de produção: a cooperada, quando a família beneficiada colabora de alguma forma com a solução da moradia, e por empreiteira, quando a unidade é recebida, pela família.

<sup>13</sup> Valor projetado pelo PLANHAB (2006).

**Tabela 25 – Investimentos por Modelo Tipológico e Modo de Produção**

	VALOR DO INVESTIMENTO (R\$)	NECESSIDADE DE TERRA	CARACTERÍSTICAS
Lote Urbanizado + Casa 40m <sup>2</sup>	R\$ 4.500,00 + R\$ 26.500,00 = R\$ 31.000,00	450m <sup>2</sup> / unidade Habitacional	Unidade de 40m <sup>2</sup> – Solução de moradia completa – Empreiteira
RF + MO + Material de Construção + Assessoria Técnica (40m <sup>2</sup> )	6.600,00 + 18.000,00 = 24.600,00	450m <sup>2</sup> / unidade habitacional	RF + Infraestrutura pelo poder público, terra e UH por autogestão com assistência técnica.
Material de Construção + Assessoria Técnica (40m <sup>2</sup> )	16.980,00	-	Para quem tem lote regular ou em regularização. Mão-de-obra do usuário.

Dados: PLANHAB e PLHIS de Mampituba.

A partir destas tipologias e modos de produção, consideram-se dois cenários para o atendimento do déficit correspondente aos grupos I e II da demanda. O primeiro trabalha com a hipótese de atendimento parcial dos grupos I e II da demanda pela provisão pública, sendo a outra parcela direcionada aos processos cooperados, conforme descrito anteriormente na tabela 12. Neste cenário, as demandas dos grupos III, IV e V ficam por conta do mercado. A segunda hipótese trabalha com a totalidade do atendimento dos grupos I e II através da produção pública, sem incorporar processos cooperados. Nas estimativas do atendimento da demanda futura, adota-se um cenário apenas, a partir da inclusão de processos cooperados para o Grupo III, deixando as demandas do grupo I e II para atendimento do poder público.

Ajustam-se nas planilhas do déficit os dados que correlacionam o levantamento do ESF e das estimativas realizadas a partir dos dados da FJP transferindo a diferença de 24 unidades para os demais grupos de demanda. Tanto para o déficit como para a demanda futura, para os grupos III, IV e V, destacam-se apenas os quantitativos para fins de monitoramento pelo poder público da produção por outros agentes.

**Tabela 26 – Cenários de Atendimento do Déficit Identificado<sup>14</sup> – Solução Mais Econômica**  
**Valores Investimento (Processos Cooperados e RF)**

Déficit 2011	Tipo Produção	Produto	%	Nº Un.	Preço Unidade (R\$)	Total (R\$ Milhões)
Demanda Urbana Identificada (30 UH)	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m <sup>2</sup> )	0	0	31.000,00	-
	Autogestão	RF + Material (40m <sup>2</sup> ) + Assessoria Técnica e mão-de-obra	67	20	24.600,00	0,49
		RF (Lote próprio) + Material Construção + Assessoria Técnica	33	10	16.980,00	0,16
Demanda Rural Identificada (75 UH)	Poder Público (Empreiteira)	Lote viabilizado pelo morador + Casa pronta (40m <sup>2</sup> )	37	28*	26.500,00	0,74
	Autogestão	Material (40m <sup>2</sup> ) + Assessoria Técnica e mão-de-obra	36	27	21.400,00	0,58
		Material Construção + Assessoria Técnica	27	20	23.580,00	0,47
Déficit Grupos III, IV e V	Mercado	-	-	24	-	-
<b>Total Atendimento do Déficit</b>						<b>2,44</b>

Dados: PLHIS de Mampituba.

\* Domicílios identificados em área de risco.

<sup>14</sup> Não estão incluídas as unidades correspondentes ao déficit ainda não identificado pelo Poder Público que correspondem a 24UH, parcela que totaliza a demanda projetada para o período 2006-2011 segundo dados da FJP. Projeta-se que este excedente corresponde ao déficit dos demais grupos de demanda. Se identificados pelo Poder Público, os valores serão posteriormente acrescidos no déficit ou na demanda futura.

**Tabela 27 – Cenários de Atendimento do Déficit Identificado<sup>15</sup> – Solução Menos Econômica**  
**Valores de Investimento (100% Unidade Pronta)**

Déficit Urbano	Tipo Produção	Produto	%	Nº Un.	Preço Unidade (R\$)	Total (R\$ Milhões)
Demanda Urbana Identificada (30 UH)	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m <sup>2</sup> )	100	30	31.000,00	0,93
	Autogestão	Lote + Material (40m <sup>2</sup> ) + Assessoria Técnica e mão-de-obra				
Demanda Rural Identificada (75 UH)	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m <sup>2</sup> )	100	75	26,500,00	1,98
	Autogestão	Material (40m <sup>2</sup> ) + Assessoria Técnica e mão-de-obra				
	Mercado Grupo III	-	100			
Déficit Grupos III, IV e V	Mercado	-	-	24	-	-
<b>Total Atendimento do Déficit</b>						<b>2,91</b>

Dados: PLHIS de Mampituba.

Visualiza-se, pela comparação dos dois cenários, que pela adoção de processos cooperados em cerca de 50% da demanda, o montante de investimentos reduz em pouco mais de 0,47 milhão. Na tabela seguinte, apresentam-se as estimativas para a demanda urbana futuras.

**Tabela 28 – Cenário de Atendimento da Demanda Futura – Valores do Investimento com Processos Cooperados**

Demanda Futura	Tipo Produção	Produto	%	Nº Un.	Preço Unidade (R\$)	Total (R\$ Milhões)
Grupos I e II (32UH) Urbano	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m <sup>2</sup> )	50%	16	31.000,00	0,50
	Autogestão	Lote + Material de Construção (40m <sup>2</sup> ) + Assistência Técnica	50%	16	21.480,00	0,34
Mercado Grupo III, IV e IV (16 UH)			100	16	-	-
Grupos I e II (160UH) Rural	Poder Público (Empreiteira)	Casa pronta (40m <sup>2</sup> ) em Lote viabilizado p/beneficiário	50%	80	26.500,00	2,12
	Autogestão / AT	Material de Construção (40m <sup>2</sup> ) + AT em lote viabilizado p/beneficiário	50%	80	16.980,00	1,36
Mercado Grupo III, IV e IV (127UH)			100	26	-	-
<b>Total Atendimento do Déficit</b>						<b>4,32</b>

Dados: PLHIS de Mampituba.

Os valores da inadequação foram estimados com base em informações levantadas localmente (agentes de saúde do ESF) e restringem-se à situação de atendimento prioritizado. Consideram-se aqui, no item Melhoria da Moradia, as situações de carência de banheiro e de adensamento excessivo. Não foram identificados pelos gestores, ocupações irregulares em áreas públicas, por isso não serão contabilizados. Outros levantamentos deverão ser realizados para identificação da totalidade da demanda por inadequação.

<sup>15</sup> Idem.

**Tabela 29 – Cenário de Atendimento da Inadequação (Área Prioritária) – Valores do Investimento**

Tipo Inadequação	Produto	Nº Un.	Preço Unidade(R\$)	Total (R\$ Milhões)
Melhoria da Moradia	Material c/ Assessoria Técnica e sem Mão de obra – ampliação/reforma 16m <sup>2</sup>	21 <sup>16</sup>	R\$ 4.200,00	0,09
Módulos Sanitários	Unidade pronta	21 <sup>17</sup>	R\$ 4.117,00	0,09
<b>Total Investimento Inadequação</b>				<b>0,18</b>

Dados: PLHIS de Mampituba.

### 2.3.3.2. Cenários para a Execução do Investimento Habitacional pela Prefeitura Municipal

A capacidade de atendimento das necessidades habitacionais de um município está diretamente relacionada à sua capacidade de financiamento e execução orçamentária. Tradicionalmente, os municípios brasileiros têm tido baixa capacidade de investimento no setor, estabelecendo integral dependência do Governo Federal para intervenções no setor.

No que diz respeito ao financiamento federal, conta-se hoje com uma série de linhas de financiamento que se adaptam a distintos programas habitacionais<sup>18</sup>. Merece atenção, neste momento, o Programa Minha Casa Minha Vida devido às vantagens que apresenta para facilitar o acesso à moradia para famílias de até 10 salários mínimos via produção privada, incluindo demanda de até 3 salários com alto grau de subsídio.

Outro aspecto que merece destaque são as vantagens econômicas e de melhor utilização dos recursos através de soluções cooperadas. Os dados demonstram a conveniência de o Poder Público investir em ações que fomentem a organização social, apoiando e incentivando o trabalho de cooperativas habitacionais urbanas e de outros tipos de organizações sociais, com foco na moradia. Destaca-se, nesse contexto, a atuação da FETAG e Sindicato Rural em muitas regiões do Estado e no MPA na região do litoral norte do RS.

Salienta-se que os cenários de investimentos elaborados englobam todos os recursos necessários para a produção de unidades habitacionais urbanas para todos os Grupos de Demanda, independentemente da sua proveniência. Ou seja: não significa que o município deva prover e/ou implementar toda a quantia aqui estimada, pois os recursos provêm do Governo Federal, do Estadual, e das contrapartidas e investimentos municipais.

Assim, dado o quadro da demanda habitacional presente e futura e o montante calculado da necessidade global de investimentos, estabelece-se que, à prefeitura de Mampituba, cabe executar o investimento correspondente aos seguintes grupos:

- O déficit e a demanda futura dos Grupos I e II na área urbana;
- O déficit e demanda futura dos Grupos I e II na zona rural;
- A integralidade da demanda do quadro de inadequação no que se refere à urbanização e regularização dos assentamentos informais e a gestão do processo de melhorias habitacionais com contratação de assistência técnica para viabilizar o acesso das famílias ao financiamento.

Para o atendimento da demanda futura do Grupo III, acredita-se que esta pode vir a ser atendida por empreendedores privados e/ou organização social, tendo a prefeitura como parceira, podendo haver o investimento municipal ou não, dependendo das

<sup>16</sup> Dados ESF - 2011

<sup>17</sup> Dados ESF - 2011

<sup>18</sup> Ver anexo a este volume as linhas de financiamento vigentes.

condições e necessidade na viabilização do empreendimento. Os investimentos calculados, na tabela abaixo, não incluem recursos para este grupo da demanda.

O mercado privado, com recursos onerosos, atende integralmente à população com renda familiar superior aos cinco salários mínimos, e com recursos mais acessíveis do FGTS, a demanda do grupo III, famílias com renda entre 3 e 5 salários mínimos. Alguma contrapartida da prefeitura também poderá ocorrer para a viabilização dos empreendimentos para o atendimento do grupo III, desde que não implique em investimento (recursos financeiros). Dessa forma, teríamos o seguinte quadro de investimentos a ser executado pela prefeitura municipal:

**Tabela 30 – Investimento a ser Executado Pela Prefeitura de Mampituba até 2023 para Atendimento das Necessidades Habitacionais**

	Déficit		Inadequação		Demanda Futura	
<b>URBANO</b>	Provisão Pública 0 a 3 salários	-	Melhoria da Moradia (adensamento + banheiro)	R\$ 0,18 milhão	Produção Pública (urbano) Grupos I e II	R\$ 0,50 milhão
	Produção Cooperada 0 a 3 salários	R\$ 0,65 milhão	Regularização Fundiária + Trabalho Social	x	Produção Cooperada Grupo II	R\$ 0,34 milhão
	Subtotal	R\$ 0,65 milhão	Subtotal	R\$ 0,18 milhão	Subtotal	R\$ 0,84 milhão
<b>RURAL</b>	Provisão Pública 0 a 3 salários	R\$ 0,74 milhão	X	x	Produção Pública Grupos I e II	R\$ 2,12
	Produção Cooperada 0 a 3 salários	R\$ 1,05 milhão	X	X	Produção Cooperada Grupo II	R\$ 1,36
	Subtotal	R\$ 1,79 milhão	X	X	Subtotal	R\$ 3,48
	Total Déficit	R\$ 2,44 milhões	Total Inadequação	R\$ 0,18 milhão	Total Demanda Futura (2023)	R\$ 4,32 milhões

Dados: PLHIS de Mampituba.

Analisando-se os dados sobre o investimento municipal realizado nos últimos 5 anos<sup>19</sup>, verificamos que tem crescido o investimento realizado por Mampituba para os últimos dois anos na área do urbanismo. Já na área de habitação, vimos um pequeno investimento no ano de 2004. Fazendo uma média de investimento, temos um valor de R\$ 27.031,80/ano para investimentos em urbanismo e R\$ 1.119,94/ano em habitação.

Supondo-se que a prefeitura mantivesse esta mesma execução orçamentária no que se refere às contrapartidas e à capacidade operacional, e estimando que 100% do montante correspondente à média investida em urbanismo e habitação possa ser direcionado para as demandas de habitação, estaríamos definindo uma média anual de investimento de cerca de R\$ 30.000,00 (0,03 milhões) ao ano para o setor habitacional.

Com este cenário que mantém a média atual de investimento no setor e amplia a parcela destinada à habitação, seriam necessários 28 anos somente para a eliminação do déficit dos grupos I e II no cenário que aposta na inclusão dos novos agentes, sem considerar a inclusão do atendimento da demanda futura que exigiria ainda um aporte na média anual de mais R\$ 290.000,00.

Consideram-se, num primeiro momento, apenas os agentes sociais. A inclusão da iniciativa privada depende de ações de fomento à atuação deste agente no município de Mampituba. Isto sem contar com os recursos de operacionalização dos demais programas

<sup>19</sup>Os dados foram levantados junto ao Tribunal de Contas do Estado e apresentados no diagnóstico e incluem financiamentos executados pelo poder municipal.



que articulam os demais agentes para a produção cooperativada e privada da HIS e as melhorias da moradia, programas propostos para execução do financiamento com autogestão. Também não estão previstos recursos para ações de regularização fundiária no rural que poderiam ser indutoras do autoatendimento do déficit de parcela das famílias estimadas.

Este quadro de investimentos reforça a absoluta necessidade de que o poder público local deve apostar nas soluções cooperadas e promovidas por outros agentes, como os empreendedores privados e as cooperativas. Destaca-se ainda que, para a diminuição dos prazos, faz-se importante a inclusão da iniciativa privada como parceira, em especial para o atendimento da demanda futura dos grupos III e IV. Outra questão que poderá ser avaliada é a real necessidade de inclusão da parcela superior da demanda do grupo II (entre 2 e 3 SM) nas metas do investimento público, uma vez que a média de renda do município é bastante baixa. Caberá ao município através do Conselho promover o monitoramento e revisão das metas aqui estabelecidas.

Todavia, independentemente da forma de intervenção e do agente de produção, estes cenários revelam o que se exige de capacidade de execução de investimentos do Governo Municipal. Sabe-se que, mesmo nos empreendimentos em que a totalidade dos recursos se origina em fontes de financiamento externas ao município, cabe a este definir prioridades, elaborar e aprovar projetos, organizar as famílias beneficiárias, executar/licitar as obras etc. E estas ações exigem: agilidade, dinamismo, capacidade institucional, prioridade e articulação política, o que aqui se denomina de “capacidade de execução de investimento”.

#### 2.4. Condições Institucionais

A viabilidade das metas de atendimento da demanda habitacional global de Mampituba e das projetadas por estes cenários depende da efetiva implementação, no âmbito federal, do estabelecido pelo SNH. Tanto no aporte de recursos do FNHIS como pelas linhas de financiamento desenhadas pelo PLANHAB, que ampliam recursos de subsídios e estabelecem a ampliação do acesso ao crédito do FGTS e SBPE, condições que não estão desvinculadas do contexto macroeconômico nacional.

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

Do ponto de vista institucional, cabe à prefeitura de Mampituba consolidar estrutura adequada para a implementação dos programas e ações a seguir elencados, adequar e regulamentar o quadro normativo, promover o fortalecimento e a articulação das instâncias de gestão participativa das políticas urbana, habitacional e de saneamento; trabalhar de forma integrada entre as diversas secretarias, incrementar suas receitas, e, em especial, fomentar e capitalizar o Fundo Municipal de Habitação para viabilizar contrapartida nos financiamentos, entre outros.

Neste sentido, são requisitos institucionais e normativos mínimos para a viabilidade das metas deste plano:

- A estruturação de um Setor de Habitação, seja vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social, seja à Secretaria Municipal de Administração, Fazenda e Planejamento, que atue a partir de quadro técnico próprio ou através de grupo de

trabalho técnico composto, no mínimo, por um advogado, um engenheiro e um assistente social;

- A instrumentalização operacional e técnica do departamento para efetivar as ações de regularização fundiária, viabilizar projetos para solicitação dos recursos necessários a produção habitacional para atendimento do déficit prioritário, e empreender ações de fomento da organização e capacitação das comunidades;
- O fortalecimento do Conselho e do Fundo Municipal de Habitação como instrumento central da política municipal e receptor dos recursos oriundos dos orçamentos municipal, estadual e federal; das contribuições (quando for o caso) dos beneficiários dos programas implementados;
- A regulamentação dos instrumentos urbanísticos e de interesse da política habitacional de Mampituba apresentados no Plano Diretor;
- A atuação integrada das ações da política habitacional às políticas de inclusão social e urbana.
- Regulamentação da lei de assistência técnica (Lei Nº. 11.888/2009) que é componente fundamental para os processos cooperados. A lei garante o direito das famílias de baixa renda à **assistência técnica** pública e gratuita para o projeto e a construção de moradias.

Por fim, considera-se condição desejada de fundamental importância a aprovação do PEC 285 (PEC da Moradia) que vincula recursos orçamentários da União, Estados e Municípios aos referidos Fundos de Habitação pelo período de 30 anos ou até a eliminação do déficit habitacional, na ordem de 2% das receitas para a União e 1% para os Estados e Municípios.

### **3. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO: DIRETRIZES, OBJETIVOS, PROGRAMAS E AÇÕES**



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 do PLHIS de Mampituba.

O PLHIS de Mampituba abrange a totalidade das questões relacionadas à demanda por moradia no município e estabelece a Política de Habitação de Interesse Social (PHIS). Entende-se como PHIS o conjunto de orientações, programas e ações a serem implementados e/ou fomentados pelo município para prover e ampliar o acesso à moradia dos setores excluídos do mercado habitacional regular.

O PLHIS de Mampituba 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 presente e futura até o ano de 2023.

A concepção estratégica que o plano exige assume a superação paulatina do quadro das necessidades habitacionais constituído e o enfrentamento do incremento anual da demanda habitacional, com a definição de metas de curto, médio e longo prazo. Estabelece os indicadores de eficácia, eficiência e efetividade para o monitoramento de sua implementação.

Assim, o acesso e o direito à moradia, enquanto conceito estabelecido no âmbito deste PLHIS, são determinados por diversos aspectos e a sua promoção compreende:

- A moradia adequada e bem localizada que oferece conforto e segurança, dispendo de saneamento ambiental, 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.

Visto que a média de renda da população é de 2 salários mínimos, o PLHIS de Mampituba tem como objeto prioritário o atendimento das famílias que recebem até 1,5 SM de renda familiar, que correspondem ao Grupo I e parcela do Grupo II da demanda por moradia.

Considera-se ainda que a parcela restante do II e os Grupos III e IV da demanda, caracterizado como o que recebe entre 3 e 5 SM, devem ser também contemplados pelas políticas municipais através de procedimentos de gestão que não implicam em aporte de recursos públicos, uma vez que deverá ser atendido pelo financiamento com recursos do FGTS e sem a necessidade de subsídios do FNHIS<sup>20</sup>. Desta forma, define-se:

- A demanda por habitação de interesse social de Mampituba como aquela com rendimentos até 1,5 salários mínimos que pertence ao Grupo I e parcela do Grupo II e que representa a quase totalidade do déficit habitacional do município;
- A demanda habitacional prioritária para a provisão pública como aquela que se encontra em situação de risco e maior vulnerabilidade social.

Define-se provisão pública a atuação direta da prefeitura como agente promotor da PHIS e/ou quando da sua interveniência na parceria junto aos demais agentes. Consideram-se, ainda, para a formulação do PLHIS de Mampituba, os seguintes conceitos:

---

<sup>20</sup> Conforme estabelece o PLANHAB.

- **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-orçamentárias 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.

Definem-se, na sequência, as diretrizes, os objetivos, os programas e as ações do PLHIS de Mampituba.

### 3.1. Princípios, Diretrizes e Objetivos do PLHIS

O PLHIS de Mampituba está pautado em 6 princípios fundamentais, determinados segundo o que estabelece a Constituição Federal, a Política Nacional de Habitação e Estatuto da Cidade, enunciados a seguir:

- A garantia à moradia digna na promoção do direito universal à habitação e como vetor de inclusão socioespacial e econômico;
- A gestão democrática, integrada e sustentável da política habitacional com participação, transparência e permanência das ações;
- A promoção da função social da cidade e da propriedade para a ampliação do acesso à terra urbanizada;
- A compatibilidade e integração das políticas habitacional, urbana ambiental, de mobilidade urbana, e de inclusão social;
- Habitação como prioridade política e de competência das 3 esferas de governo;
- O fomento e a cooperação entre agentes para a produção da HIS.

As diretrizes para o PLHIS de Mampituba foram estabelecidas com base no arcabouço jurídico-institucional federal, em consonância com os princípios enunciados e consideradas as especificidades do município. Constituem-se balizadores das ações da Política Municipal de Habitação de Mampituba e da implementação do PLHIS. Portanto, considera-se que a política habitacional do município estará em consonância com o estabelecido quando as ações promoverem o que segue:

- O acesso à moradia digna e sustentável do ponto de vista urbano e ambiental;
- O atendimento prioritário pela provisão pública para os grupos de maior vulnerabilidade, em situação de risco, e sem condições de acesso ao financiamento;
- A indução e o fomento à produção habitacional de mercado, com vistas ao atendimento da diversidade da demanda por HIS;

- A inclusão socioespacial dos assentamentos informais urbanos, vinculada às ações de regularização das posses;
- Promoção do direito à assistência técnica para a capacitação social e fomento à autogestão e ao autofinanciamento;
- Estímulo à inclusão de pequenos/médios empreendedores do setor habitacional;
- A promoção e apoio às ações para a melhoria e adequação da moradia com qualidade;
- Qualidade na moradia rural vinculada às ações para inserção socioespacial das famílias moradoras;
- Oferta universal de serviços e saneamento;
- A gestão integrada e sustentável do uso do solo urbano como melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e lotes urbanos subutilizados;
- O fortalecimento institucional e da capacidade de financiamento direcionados à superação do quadro de necessidades habitacionais;
- A consolidação e fortalecimento das instâncias participativas e a implementação de instrumentos de suporte à gestão e ao monitoramento das ações da política habitacional;
- Gestão da política habitacional transparente, democrática e integrada às diretrizes da Política Nacional de Habitação.

A definição dos objetivos do PLHIS deve remeter aos resultados que se pretende alcançar com a sua implementação. Considerando o objetivo geral maior de universalização do acesso à moradia, cinco objetivos estratégicos pautarão o conjunto de ações e programas deste PLHIS:

- Reduzir o déficit quantitativo;
- Reduzir o déficit qualitativo;
- Ampliar a oferta e as condições de acesso para atendimento da demanda futura;
- Promover a melhoria socioeconômica da população beneficiária para a sustentabilidade das ações;
- Promover o desenvolvimento institucional, considerando o conjunto dos agentes, capacitando-se para a execução das ações.

Por correspondência, ficam determinados os campos de atuação (ou eixos programáticos) para o PLHIS de Mampituba:

- Dois campos se relacionam aos objetivos estratégicos de redução do déficit (quantitativo e qualitativo) e ampliação da oferta e do acesso para atendimento da demanda futura. Referem-se, portanto, à provisão da moradia adequada incluindo a produção e oferta, e também a adequação e melhoria do estoque existente;
- Um campo que compreende o conjunto de ações necessárias à inclusão e desenvolvimento social das populações beneficiárias da política municipal de habitação de interesse social visando promover maior sustentabilidade para as ações empreendidas;
- Um campo complementar e de atuação permanente que compreende a estruturação, os instrumentos e ações que perpassam e dão suporte à gestão da política habitacional, e estão relacionadas ao desenvolvimento e capacitação institucional, ao controle social e monitoramento do PLHIS e sua articulação às demais políticas.

Os objetivos específicos e campos de atuação da política habitacional de Mampituba estão descritos no quadro a seguir:

**Quadro 11 – Campo de Atuação e Objetivos**

<b>PRODUÇÃO HABITACIONAL</b>	1. Ampliar a produção e a oferta de HIS, com boa qualidade, e em quantidade adequada às características da demanda.
	2. Priorizar o aproveitamento de áreas com infraestrutura instalada para o atendimento do quadro de necessidades habitacionais.
	3. Promover a boa localização da HIS através dos instrumentos de gestão do solo com a reserva programada de áreas segundo necessidades dimensionadas da demanda habitacional atual e futura.
	4. Fomentar a produção privada e social da HIS induzindo o mercado privado e através do apoio à mobilização e organização social.
<b>QUALIFICAÇÃO DA HABITAÇÃO E DO AMBIENTE</b>	5. Regularizar as posses urbanas, qualificando os assentamentos informais consolidados, promovendo a integração socioespacial dos moradores, e evitando novas ocupações.
	6. Reassentar as famílias em áreas de risco em locais adequados, recuperar o ambiente degradado, monitorar e fiscalizar, a fim de evitar novas ocupações.
	7. Estruturar áreas precárias e promover o adensamento, reservando terra para realocações e o para o atendimento da demanda.
<b>DESENVOLVIMENTO SOCIAL</b>	8. Atender as necessidades das famílias que residem em moradias inadequadas.
	9. Articular ações da política habitacional às demais políticas socioambientais e de desenvolvimento, visando à inclusão social, o fomento à geração de renda, e a sustentabilidade das ações da política habitacional.
<b>FORTELECIMENTO INSTITUCIONAL (GESTÃO DO PLHIS)</b>	10. Prover condições de funcionamento dos canais instituídos ou outros instrumentos de participação da sociedade, nas definições e no controle social da política habitacional.
	11. Promover a atuação integrada e articulada dos programas habitacionais com as demais políticas setoriais.
	12. Adequar as estruturas e promover a capacitação institucional para a implementação do PLHIS e para gestão continuada da política habitacional.

Visualiza-se, neste conjunto, que os objetivos estratégicos da política que incide efetivamente sobre o quadro de necessidades habitacionais diagnosticado estão fortemente atrelados às ações de desenvolvimento institucional, entendido este como o conjunto dos agentes e instâncias relacionados.

Definidos os objetivos da Política Habitacional de Mampituba, são estabelecidos os programas que permitirão sua consecução. O item, a seguir, organiza e define estes programas segundo cada campo de atuação.

### 3.2. Os Programas Habitacionais

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

Os programas estabelecidos pelo PLHIS de Mampituba têm por base de formulação as ações em andamento no município redefinidas a partir das diretrizes aqui estabelecidas. Pressupõem 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.

Definem-se cinco programas habitacionais para Mampituba, a saber:

- Ações relacionadas ao campo de atuação da “regularização fundiária e aumento de infraestrutura” se implementam pelo Programa de Regularização Fundiária e Aumento de Infraestrutura;
- Ações relacionadas ao campo da “produção habitacional” se implementam através do Programa de Fomento à Produção Pública, Privada e Social da HIS;



- Ações relacionadas ao campo de “desenvolvimento social e econômico” se implementam através do Programa Integrado de Capacitação das Comunidades para Geração de Renda e Desenvolvimento Social;
- Ações relacionadas ao campo do “desenvolvimento rural” se implementam pelo Programa de Qualificação Social e Econômica do Agricultor;
- Ações relacionadas ao campo do “fortalecimento institucional e gestão” se implementam através do Programa de Desenvolvimento Institucional e Gestão Permanente do PLHIS;

### ***3.2.1. Programa de Fomento à Produção Pública, Privada e Social da HIS***

O programa objetiva o atendimento continuado e progressivo do déficit urbano e rural do município segundo as metas estabelecidas e o fomento ao atendimento da demanda futura. Implementa-se através da provisão pública e da indução e apoio à produção de novas unidades habitacionais por agentes privados e sociais. Têm por base as ações vinculadas à gestão territorial, apoio à capacitação social e de promoção do acesso à assistência técnica.

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

- Ao movimento social organizado, através de ações que possam auxiliar tanto nos aspectos da formação jurídica e de organização de associações ou cooperativas, como na assessoria para a elaboração de projetos e busca do financiamento;
- Junto ao setor privado, através de procedimentos que induzam à diversificação da produção privada através de regimes urbanísticos que limitem a atuação do setor, de forma a estimular ações em parceria e/ou acordos quanto à forma de intervenção da produção privada.
- Na capacitação dos gestores para viabilizar financiamento para os empreendimentos públicos, e para a negociação /articulação com o privado.

Desta forma, constituem-se componentes centrais do programa: o cadastro da demanda e o cadastro dos empreendedores. O Programa Federal de Assistência Técnica, ou outras modalidades similares que venham a se constituir, também são componente central para o fomento à produção social no urbano e no rural.

O programa de fomento à produção apresenta uma interface, como as ações de regularização fundiária, para incidir no déficit e na inadequação.

### **3.2.2. Programa de Regularização Fundiária e Aumento de Infraestrutura**

O programa deverá se constituir, juntamente com a produção da moradia, num dos principais campos de atuação da política habitacional de Mampituba, uma vez que a irregularidade fundiária é um fator que na maior parte dos casos impossibilita a produção de HIS. O aumento de infraestrutura na zona urbana também é fator importante para a produção de HIS, deve ser visto como prioridade visando aumentar os atrativos para a produção privada.

Para a implantação do Programa, faz-se necessária uma organização institucional de forma que se criem regulamentos e critérios para a Regularização Fundiária. É necessário que se marquem no Plano Diretor as AEIS, de forma que facilite a captação de recursos e regulamentação das áreas para Regularização Fundiária de Interesse Social.

A Regularização Fundiária deve ser regulamentada, incentivada e fiscalizada primeiramente na sede do município. É importante que a ação seja iniciada por uma atualização do cadastro municipal, identificando todas as ocupações e loteamentos

irregulares e assim ter uma leitura detalhada do território, de forma a implementar de acordo com a realidade local, os instrumentos necessários para a regularização. O cadastro auxiliará também para que o Poder Público consiga se posicionar frente ao seu território e criar mecanismos de trabalho para auxiliar a população neste programa.

Quanto ao aumento de infraestrutura, é necessário que se programe o aumento da rede de abastecimento de água, pois as estratégias apresentadas visarão a densificação da área central, que facilita a produção do espaço público e privado. Outro fator importante de ser contemplado é a implantação de rede coletora de esgoto e fonte de tratamento para o mesmo, visto que o município não possui coleta nem tratamento de esgoto doméstico.

### ***3.2.3. Programa de Fortalecimento Institucional e Gestão Permanente do PLHIS***

Este programa visa ao fortalecimento e à capacitação institucional pública para a consecução dos objetivos e ações do PLHIS. 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.

Objetiva ainda instaurar procedimentos para a gestão territorial integrada, em especial no que se refere às políticas de acesso ao solo urbanizado e de regularização fundiária, bem como a aplicação dos instrumentos urbanísticos e tributários que resultam em recursos para os fundos municipais.

É prioridade do programa dentro da administração pública: a estruturação de um Grupo de Trabalho ou setor de habitação; a capacitação dos gestores e quadros técnicos, bem como do Conselho de Habitação; o incremento e efetivação do Fundo Municipal de Habitação; a adequação da legislação, em especial, a aprovação da lei de diretrizes urbanas e a regulamentação dos instrumentos da política urbana vinculados à moradia como as AEIS, por exemplo.

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 de Habitação e 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.

### ***3.2.4. Programa Integrado de Capacitação das Comunidades: Subprograma para Geração de Renda e Desenvolvimento Social***

Este programa visa à capacitação para o desenvolvimento social e econômico das comunidades de Mampituba. Implementa-se através de ações que objetivam a diversificação das fontes de renda do município como forma de desenvolvimento econômico e social.

Para o desenvolvimento social, é meta principal a identificação da demanda de necessidade de equipamentos públicos como escola, postos de saúde e etc. Esses equipamentos são de grande importância para o desenvolvimento social da população e é através deles também que o Poder Público tem mais acesso à população para desenvolver este e outros programas.

É importante a elaboração de um cadastro organizado que identifiquem todas as famílias que deverão participar das ações deste programa. Estas ações devem se comportar como ações sociais, visando à capacitação das comunidades em atividades trabalhistas diferentes ou não da agricultura. Para cada comunidade deve ser identificado o potencial de trabalho, de forma que as atividades envolvidas sejam de acordo com as características e necessidades locais.

A capacitação na área da construção civil é de grande importância para o município. É objetivo deste programa diversificar a fonte de renda local e suprir a necessidade de mão-de-obra tanto para a produção futura de HIS como para a qualificação das moradias existentes. Como metodologia, deve ser incentivado o trabalho de mutirões para esta capacitação, pois além de auxiliar na qualificação de moradias existentes, pode ser fator importante para reduzir o déficit habitacional.

### ***3.2.5. Programa Integrado de Capacitação das Comunidades: Subprograma de Qualificação Social e Econômica do Agricultor***

A base deste programa deve ser uma parceria com a EMATER e o MPA. Essas entidades já desenvolvem um vasto trabalho com as comunidades rurais que auxiliam no desenvolvimento do produtor local.

Como foi bastante discutido nas reuniões, a união das comunidades locais para trabalho de fortalecimento da produção é bastante complicado. A população rural de Mampituba foi caracterizada pelos gestores desse plano como pouco disposta a qualquer tipo de mudança ou trabalho em grupo.

Visto isso, faz-se necessário um cadastro das famílias interessadas em trabalhos cooperados visando ao fortalecimento da produção agrícola, hoje bastante desvalorizada. Como forma de incentivo às famílias cadastradas, indica-se a parceria com instituições de ensino voltadas para a área agrícola, visando fomentar a pesquisa e desenvolvimento de novas técnicas de plantio. Faz-se necessário também a implantação de capacitação voltada para a construção civil, com objetivo de que os próprios produtores possam promover a melhoria e/ou reconstrução de suas moradias.

### **3.3. Ações e Metas dos Programas Habitacionais**

O conjunto de fichas, a seguir apresentado, detalha cada programa estabelecendo as ações necessárias a sua viabilização. Compreende 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. As metas são apresentadas classificadas pelos tipos: (N) normativo, (I) institucional e (P) programática.

As metas físico-financeiras detalhadas neste relatório constituem as bases 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.

No que diz respeito ao financiamento das ações propostas, sempre que relacionada ao SNH/FNHIS é sugerida linha de financiamento para seu atendimento (conforme lista apresentada nos anexos deste documento).

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL MUNICÍPIO de MAMPITUBA- RS											
PROGRAMA 1: PROGRAMA DE FOMENTO À PRODUÇÃO PÚBLICA, SOCIAL E PRIVADA DA HIS							COORDENAÇÃO: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Habitação				
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:							META DE INVESTIMENTOS: R\$ 4,32 milhões				
1. Ampliar a produção e a oferta de HIS, com boa qualidade, e em quantidade adequada à diversidade e características da demanda.							META FÍSICA: Déficit habitacional + demanda futura+ Melhoria da Mordia				
2. Fomentar a produção privada e social da HIS induzindo o mercado privado através do apoio a mobilização e organização social.											
3. Promover ações de indução e de melhorias das unidades habitacionais.											
AÇÕES E METAS:				AGENTES ENVOLVIDOS			PRAZO			RECURSOS	
							C	M	L	SECRETARIAS ENVOLVIDAS	LINHAS FINANCIAMENTO
A1. Realizar seminário visando à sensibilização das comunidades para o auto empreendimento em parceria com os movimentos pela moradia e assessorias técnicas.				Poder Público Municipal Conselho de Habitação CEF / MPA / EMATER						Assistência Social Planejamento	OPERAÇÕES COLETIVAS + PSH + CREDITO SOLIDÁRIO + ASSISTÊNCIA TÉCNICA
M1. Identificar grupos potenciais para apoio no financiamento e assessoria na execução (autoconstrução) das melhorias habitacionais.	N	I	P								
A2. Viabilizar áreas e recursos para a produção pública de HIS para atendimento do déficit urbano e rural prioritário .				Poder público Municipal Conselho Municipal de Habitação							
M1. Viabilizar gleba pública para a produção de HIS segundo orientações da estratégia territorial.	N	I	P								
M2. Regularizar AEIS para regularizar os assentamentos informais e subutilizados e negociar lotes vazios.											
M3. Apoiar regularização dos grandes lotes urbanos ocupados e reparcelá-los para melhor utilização.											
M4. Apoiar a RF das glebas rurais através de estratégias conjuntas com outras políticas agrárias para promover o atendimento gradativo da demanda habitacional rural.											
M5. Desenvolver projetos e viabilizar recursos para a produção habitacional.											
A3. Viabilizar o programa de assistência técnica para apoio no acesso ao financiamento e para a qualidade da melhoria habitacional, incluindo assistência para a organização social e autogestão do empreendimento.				Poder público Municipal Conselho Municipal de Habitação							
M1. Realizar convênio/financiamento para assistência técnica.	N	I	P								
M2. Montar grupo de profissionais para atuar neste programa em auxílios às demais famílias e outras demandas públicas com subsídio financeiro.											

Continua...

...Continuação

A4. Fomentar a formação de cooperativas habitacionais e capacitar comunidades para a construção de habitações de interesse social através do sistema autogestionário.				Poder Público Municipal Entidades Parceiras		Assistência Social Planejamento Obras	
M1. Identificar grupos potenciais para apoio no financiamento e assessoria na execução das unidades habitacionais por processo de autogestão.	N	I	P				
M2. Viabilizar o programa de assistência técnica para apoio no acesso ao financiamento e para a qualidade da produção social da moradia (incluindo assistência para a organização social e autogestão do empreendimento).							
M3. Estimular e apoiar a organização dos funcionários para criar um projeto especial de moradia para o funcionalismo público.							
A5. Organizar a demanda por habitação, os empreendedores parceiros e a disponibilidade de terra para atendimento da demanda.							
M1. Elaborar cadastro da demanda por novas moradias de forma a viabilizar a estratificação da demanda por produção, qualificação, reassentamento, etc.	N	I	P	Poder Público Municipal Entidades Parceiras		Assistência Social Planejamento Obras	PRÓ-MORADIA DI
M2. Elaborar cadastro de empreendedores parceiros para a produção de HIS.							
M3. Regulamentar a relação público-privada para a produção de HIS no município.							
M4. Estudar alternativas para constituir banco de terra para atendimento da demanda por produção de moradias.							

**N** = **N**ORMATIVO; **I** = **I**NSTITUCIONAL; **P** = **P**ROGRAMÁTICO.

**C** = **C**URTO = 1 ANO (2012); **M** = **M**ÉDIO = 5 ANOS (2016); **L** = **L**ONGO = 13 ANOS (2023).

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL MUNICÍPIO de MAMPITUBA– RS											
PROGRAMA 2: PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E AUMENTO DA INFRAESTRUTURA							<b>COORDENAÇÃO:</b> Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Habitação e Secretaria de Assistência Social				
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:											
1. Promover ações de regularização fundiária, visando à autonomia da população frente ao seu lote e a produção de HIS. 2. Promover a Regularização Fundiária do centro de Mampituba. 3. Aumentar a rede de abastecimento de água e implantar rede coletora de esgoto e estação de tratamento.											
AÇÕES E METAS:	AGENTES ENVOLVIDOS	PRAZO			RECURSOS						
		C	M	L	SECRETARIAS ENVOLVIDAS	LINHAS FINANCIAMENTO					
<b>A1. Constituir e capacitar equipe para as ações de Regularização Fundiária.</b> M1. Definir responsáveis e promover capacitação e assessoria técnica para iniciar a avaliação do quadro de irregularidade local. M2. Conveniar com Cartório Registro de Imóveis para agilizar levantamento das propriedades municipais. M3. Realizar levantamento topográfico cadastral da zona urbana e pesquisa cartorial – matrículas das glebas.										Planejamento	PRÓ-MORADIA + URBANIZAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
<b>A2. Recadastramento imobiliário.</b> M1. Atualizar o cadastro imobiliário municipal, com informações sobre as áreas de ocupações irregulares											
<b>A3. Gravame das AEIS no Plano Diretor das áreas de Interesse Social</b> M.1. Regularizar AEIS e gravá-las no Plano Diretor.											
<b>A4. Elaboração de Lei com os critérios para as ações públicas nos processos de Regularização Fundiária Municipal.</b> M1. Definir as áreas prioritárias para o processo de regularização. M2. Definir critérios e regulamentação para RF. M3. Identificar qual o papel do Poder Público frente a cada um dos processos de regularização. M4. Fomentar a Regularização Fundiária de Interesse Social.										Assistência Social/Planejamento	PRÓ-MORADIA + URBANIZAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS + ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA MOBILIZAÇÃO E ORGANIZAÇÃO COMUNITÁRIA
M1. Definir as áreas prioritárias para o processo de regularização.											
M2. Definir critérios e regulamentação para RF.											
M3. Identificar qual o papel do Poder Público frente a cada um dos processos de regularização.											
M4. Fomentar a Regularização Fundiária de Interesse Social.										Planejamento/Assistência Social/Obras	PRÓ-MORADIA + URBANIZAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
M1. Definir as áreas prioritárias para o processo de regularização.											
M2. Definir critérios e regulamentação para RF.											
M3. Identificar qual o papel do Poder Público frente a cada um dos processos de regularização.											

Continua...

...Continuação

A5. Aumentar a rede de abastecimento de água.				Poder Público Municipal	Planejamento/ Obras	URBANIZAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
M1. Identificar os futuros vetores de ocupação e calcular a demanda de atendimento futuro.	N	I	P			
M2. Aumentar capacidade da rede de abastecimento de água existente e procurar novas fontes de abastecimento.						
M3. Implantar sistema de tratamento de água e forma de cobrança pelo uso da mesma.						
A6. Elaborar Plano de Saneamento.				Poder Público Municipal	Planejamento/ Obras	URBANIZAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
M1. Elaborar Plano de Saneamento Ambiental nos moldes do exigido pelo Ministério das Cidades.	N	I	P			
A6. Executar obras de Implantação da rede de coleta de esgoto e sistema de tratamento.						
M.1. Implantar rede de coleta de esgoto conforme a previsão de demanda futura.						
M.2. Implantar estação de tratamento de esgoto para evitar a poluição dos corpos hídricos locais.						

**N** = NORMATIVO; **I** = INSTITUCIONAL; **P** = PROGRAMÁTICO.

**C** = CURTO = 1 ANO (2012); **M** = MÉDIO = 5 ANOS (2016); **L** = LONGO = 13 ANOS (2023).

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL MUNICÍPIO de MAMPITUBA– RS													
PROGRAMA 3: PROGRAMA DE FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL E GESTÃO PERMANENTE DO PLHIS													
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:							COORDENAÇÃO: Secretaria Municipal da Administração, Fazenda e Planejamento						
1. Prover condições de funcionamento dos canais instituídos ou outros instrumentos de participação da sociedade, nas definições e no controle social da política habitacional. 2. Promover a atuação integrada e articulada dos programas habitacionais com as demais políticas setoriais. 3. Adequar as estruturas e promover a capacitação institucional para a implementação do PLHIS e para a gestão continuada da política habitacional.													
AÇÕES E METAS:				AGENTES ENVOLVIDOS			PRAZO			RECURSOS			
							C	M	L	SECRETARIAS ENVOLVIDAS	LINHAS FINANCIAMENTO		
A1. Adequar a estrutura administrativa às novas demandas da política estabelecida.				Poder Público Municipal Conselho de Habitação						Administração, Fazenda e Planejamento		PRÓ-MORADIA DI PMAT/BNDES	
M1. Revisão da estrutura organizacional da secretaria e criação de departamento de habitação segundo necessidade determinada pelo PLHIS.	N	I	P										
M2. Ampliar o quadro de funcionários incrementando/constituindo equipe de fiscalização, equipe técnica, equipe de desenvolvimento social, equipe de apoio administrativo e assessoria jurídica.													
M3. Qualificar o banco de dados da habitação e vinculá-lo ao CadÚnico.													
A2. Capacitar gestores públicos (quadros técnico e político da Secretaria Municipal da Gestão e do Planejamento e outras secretarias afins) para as novas atribuições.				Poder Público Municipal Conselho de Habitação Câmara de Vereadores						Planejamento Obras Administração		PMAT/BNDES	
M1. Viabilizar financiamento para apoio técnico e capacitação nas áreas de regularização fundiária, negociação com empreendedores privado, gestão da terra urbanizada e instrumentos para o financiamento da cidade e habitação.	N	I	P										
M2. Viabilizar financiamento para aquisição de acervo técnico/publicações.													
M3. Promover a capacitação de funcionários vinculados à habitação na elaboração de projetos de captação de recursos públicos e privados.													
A3. Capacitar os Conselheiros de Habitação e fortalecer o papel do Conselho.				Poder Público Municipal Conselho de Habitação Registro de Imóveis						Planejamento Obras Administração PGM		PMAT/BNDES	
M1. Realizar apresentações do PLHIS para de capacitação dos Conselheiros, após posse de novos eleitos e nomeados.	N	I	P										

Continua...



...Continuação

M2. Viabilizar apoio técnico e/ou a realização de cursos para a capacitação dos conselheiros nos temas: gestão financeira do PLHIS, política nacional de habitação, plano local de habitação de interesse social, instrumentos de desenvolvimento urbano e fiscalização do uso do solo.													
M3. Revisar a lei do Conselho de Habitação para ajustes/atribuições, segundo o PLHIS.													
A4. Fortalecer o FMH e incrementar receitas para o financiamento da PMHIS.													
M1. Constituir o FMH e elaborar rotinas de gestão compartilhada entre o Poder Executivo e o Conselho de Habitação.	N	I	P										
M2. Avaliar/ Estabelecer percentual do orçamento municipal para destinar ao Fundo de Habitação.													
M3. Estabelecer critérios para recuperação parcial dos investimentos em HIS para famílias com capacidade de pagamento, canalizando os recursos para o Fundo.													
A5. Adequar legislação pertinente e consolidar instrumentos necessários que potencializam a implementação e o monitoramento da política habitacional estabelecida.													
M1. Constituir um grupo de trabalho intersecretarias para gerir a elaboração das estratégias territoriais de Mampituba.	N	I	P										
M2. Viabilizar recursos para a revisão e adequação do Plano Diretor aos preceitos constitucionais que determinam pela compatibilização com o Estatuto da Cidade.													
A6. Consolidar e manter as instâncias participativas dos programas, promover as condições para atuação do Conselho de Habitação e promover eventos periódicos para atualização e debates sobre a temática.													
M1. Promover reuniões periódicas com os fóruns participativos dos programas.	N	I	P										
M2. Organizar e administrar a atuação do Conselho de Habitação promovendo as condições de instalação, equipamentos para seu funcionamento e apoio administrativo.													
M3. Organizar, administrar e manter gestão do Fundo de Habitação produzindo relatórios periódicos sobre utilização dos recursos captados para implementação das ações definidas pelo Conselho de Habitação.													
M4. Promover seminários e palestras periódicos (a cada 12 meses) de debate sobre o Plano Diretor, Ambiental e de Habitação de Interesse Social, instrumentos do planejamento urbano e sustentabilidade ambiental com apresentação dos relatórios de gestão.													

Continua...

...Continuação

A7. Monitorar a efetividade da política implementada com avaliação de indicadores da redução do quadro de necessidades habitacionais (categorias: coabitação, domicílios em área de risco, e inadequação por irregularidade fundiária).											
M1. Avaliação a cada 6 meses dos indicadores de eficácia de Implantação das metas do PLHIS.	N	I	P	Poder Público Municipal Conselho de Habitação				Planejamento Obras Administração Assistência Social	PRÓ-MORADIA DI		
M2. Elaboração de relatório de avaliação dos indicadores de eficácia de implantação das metas do PLHIS para o Conselho Municipal de Habitação.											
<b>PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL MUNICÍPIO de MAMPITUBA– RS</b>											
<b>PROGRAMA 4: PROGRAMA INTEGRADO PARA CAPACITAÇÃO DAS COMUNIDADES</b> SUBPROGRAMA PARA GERAÇÃO DE RENDA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL (ZONA URBANA) SUBPROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO SOCIAL E ECONOMICA DO AGRICULTOR (ZONA RURAL)								<b>COORDENAÇÃO:</b> Secretaria Municipal Meio Ambiente e Habitação, Sec. De Saúde, Sec. De Educação e Sec. De Assistência Social			
<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</b> 1. Ampliar o atendimento através dos equipamentos públicos de educação e saúde. 2. Diversificar a atividade econômica. 3. Gerar emprego e renda para o município.											
<b>AÇÕES E METAS:</b>				<b>AGENTES ENVOLVIDOS</b>			<b>PRAZO</b>			<b>RECURSOS</b>	
							<b>C</b>	<b>M</b>	<b>L</b>	<b>SECRETARIAS ENVOLVIDAS</b>	<b>LINHAS FINANCIAMENTO</b>
A1. Realizar seminário visando à sensibilização das comunidades para as ações cooperadas de desenvolvimento econômico.				Poder Público Municipal Conselho de Habitação CEF / MPA / EMATER						Assistência Social Planejamento	OPERAÇÕES COLETIVAS + PSH + CREDITO SOLIDÁRIO + ASSISTÊNCIA TÉCNICA
M1. Identificar grupos potenciais para o início do trabalho de desenvolvimento cooperado.	N	I	P								
A2. Implementar parceria com as instituições de ensino próximas, ligadas às atividades rurais, que possam capacitar os produtores locais.				Poder público Municipal Conselho Municipal de Habitação						Assistência Social Planejamento	OPERAÇÕES COLETIVAS + PSH + CREDITO SOLIDÁRIO + ASSISTÊNCIA TÉCNICA
M1. Selecionar produtores dispostos a implantar novas formas e modalidades de cultivo visando a diversificação do plantio.	N	I	P								
M2. Fomentar a parceria com instituições de ensino, MPA e EMATER para a introdução de novas técnicas rurais e capacitação dos produtores locais.											
M3. Incentivar a participação dos jovens nos processos agrícolas como forma de possibilitar mais a diversificação de plantio.											
A3. Promover a diversificação das atividades geradoras de renda do município.				Poder Público Municipal Entidades Parceiras						Assistência Social Planejamento Obras	PRÓ-MORADIA DI
M1. Formar grupos de auxílio institucional em cada comunidade.	N	I	P								
M2. Promover discussões nas comunidades para identificar qual a melhor atividade de acordo com as características locais.											

Continua...

...Continuação

M3. Identificar parceiros potenciais para as ações de qualificação profissional: ONG, SENAC, SESI etc.									
M4. Formação de curso de capacitação profissional para a formação de profissionais da construção civil c/entidades habilitadas.									
M5. Criação de cadastro dos profissionais habilitados para oferecer as empresas construtoras.									
M6. Incluir no mínimo, 30 % de mão-de-obra local nas licitações de obras incluídas nos outros programas, com preferência aos participantes de cursos de formação em serviços da construção civil.									
M7. Montar cooperativas e/ou associações de atividades comerciais visando a diversificação do mercado local.									
A5. Ampliar a rede de atendimento de educação e saúde.									
M1. Identificar possíveis áreas que precisem de atendimento de educação e saúde mais próximas.	N	I	P	Poder Público Municipal Entidades Parceiras				Assistência Social Planejamento Obras	
M2. Monitorar a formação de novas comunidades para atendimento com equipamentos públicos.									
M3. Estimular a participação social na decisão das escolhas das atividades da comunidade.									

**N** = NORMATIVO; **I** = INSTITUCIONAL; **P** = PROGRAMÁTICO.

**C** = CURTO = 1 ANO (2012); **M** = MÉDIO = 5 ANOS (2016); **L** = LONGO = 13 ANOS (2023).

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL MUNICÍPIO de MAMPITUBA– RS											
PROGRAMA 4: PROGRAMA DE FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL E GESTÃO PERMANENTE DO PLHIS							COORDENAÇÃO: Secretaria Municipal da Administração, Fazenda e Planejamento				
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:											
4. Prover condições de funcionamento dos canais instituídos ou outros instrumentos de participação da sociedade, nas definições e no controle social da política habitacional; 5. Promover a atuação integrada e articulada dos programas habitacionais com as demais políticas setoriais; 6. Adequar as estruturas e promover a capacitação institucional para a implementação do PLHIS e para a gestão continuada da política habitacional.											
AÇÕES E METAS:				AGENTES ENVOLVIDOS			PRAZO			RECURSOS	
							C	M	L	SECRETARIAS ENVOLVIDAS	LINHAS FINANCIAMENTO
A1. Adequar a estrutura administrativa às novas demandas da política estabelecida.										Administração, Fazenda e Planejamento	PRÓ-MORADIA DI PMAT/BNDES
M1. Revisão da estrutura organizacional da secretaria e criação do departamento de habitação segundo necessidade determinada pelo PLHIS.	N	I	P	Poder Público Municipal Conselho de Habitação							
M2. Ampliar o quadro de funcionários incrementando/constituindo equipe de fiscalização, equipe técnica, equipe de desenvolvimento social, equipe de apoio administrativo e assessoria jurídica.											
M3. Qualificar o banco de dados da habitação e vinculá-lo ao CadÚnico.											
A2. Capacitar gestores públicos (quadros técnico e político da Secretaria Municipal da Gestão e do Planejamento e outras secretarias afins) para as novas atribuições.										Planejamento Obras Administração	PMAT/BNDES
M1. Viabilizar financiamento para apoio técnico e capacitação nas áreas de regularização fundiária, negociação com empreendedores privado, gestão da terra urbanizada e instrumentos para o Financiamento da cidade e habitação.	N	I	P	Poder Público Municipal Conselho de Habitação Câmara de Vereadores							
M2. Viabilizar financiamento para aquisição de acervo técnico/publicações.											
M3. Promover a capacitação de funcionários vinculados à habitação na elaboração de projetos de captação de recursos públicos e privados.											
A3. Capacitar os Conselheiros de Habitação e fortalecer o papel do Conselho.										Planejamento Obras Administração PGM	PMAT/BNDES
M1. Realizar apresentações do PLHIS para de capacitação dos conselheiros, após posse de novos eleitos e nomeados.	N	I	P	Poder Público Municipal Conselho de Habitação Registro de Imóveis							

Continua...

...Continuação

M2. Viabilizar apoio técnico e/ou a realização de cursos para a capacitação dos conselheiros nos temas: gestão financeira do PLHIS, política nacional de habitação, plano local de habitação de interesse social, instrumentos de desenvolvimento urbano e fiscalização do uso do solo.												
M3. Revisar a lei do Conselho de Habitação para ajustes/atribuições, segundo o PLHIS.												
A4. Fortalecer o FMH e incrementar receitas para o financiamento da PMHIS.												
M1. Constituir o FMH e elaborar rotinas de gestão compartilhada entre o Poder Executivo e o Conselho de Habitação.	N	I	P									
M2. Reavaliar/ Estabelecer percentual do orçamento municipal para destinar ao Fundo de Habitação.												
M3. Estabelecer critérios para recuperação parcial dos investimentos em HIS para famílias com capacidade de pagamento, canalizando os recursos para o Fundo.												
A5. Adequar legislação pertinente e consolidar instrumentos necessários que potencializam a implementação e o monitoramento da política habitacional estabelecida.												
M1. Constituir um grupo de trabalho intersecretarias para gerir a elaboração das estratégias territoriais de Mampituba.	N	I	P									
M2. Viabilizar recursos para a revisão e adequação do Plano Diretor aos preceitos constitucionais que determinam a compatibilização com o Estatuto da Cidade.												
A6. Consolidar e manter as instâncias participativas dos programas, promover as condições para atuação do Conselho de Habitação e promover eventos periódicos para atualização e debates sobre a temática.												
M1. Promover reuniões periódicas com os fóruns participativos dos programas.	N	I	P									
M2. Organizar e administrar a atuação do Conselho de Habitação promovendo as condições de instalação, equipamentos para seu funcionamento e apoio administrativo.												
M3. Organizar, administrar e manter gestão do Fundo de Habitação produzindo relatórios periódicos sobre utilização dos recursos captados para implementação das ações definidas pelo Conselho de Habitação.												
M4. Promover seminários e palestras periódicos (a cada 12 meses) de debate sobre o Plano Diretor, Ambiental e de Habitação de Interesse Social, instrumentos do planejamento urbano e sustentabilidade ambiental com apresentação dos relatórios de gestão.												

Continua...

...Continuação

A7. Monitorar a efetividade da política implementada com avaliação de indicadores da redução do quadro de necessidades habitacionais (categorias: coabitação, domicílios em área de risco, e inadequação por irregularidade fundiária).								
M1. Avaliação a cada 6 meses dos indicadores de eficácia de Implantação das metas do PLHIS.	N	I	P	Poder Público Municipal Conselho de Habitação			Planejamento Obras Administração Assistência Social	PRÓ-MORADIA DI
M2. Elaboração de relatório de avaliação dos indicadores de eficácia de implantação das metas do PLHIS para o Conselho Municipal de Habitação.								

**N** = NORMATIVO; **I** = INSTITUCIONAL; **P** = PROGRAMÁTICO.  
**C** = CURTO = 1 ANO (2012); **M** = MÉDIO = 5 ANOS (2016); **L** = LONG

### 3.4. Indicadores e Monitoramento do PLHIS

Para viabilizar o acompanhamento do processo de implementação do PLHIS de Mampituba, sugere-se a criação e avaliação sistemática de um conjunto de indicadores com distintas finalidades, quais sejam:

**Quadro 12 – Sistema de Indicadores para o PLHIS**

	O plano tem um horizonte temporal definido para 2023 e deverá ter suas ações incorporadas por cada PPA. Recomenda-se, portanto, a revisão a cada 4 anos (nos anos 2013, 2017 e 2021) aliada a um processo sistemático de acompanhamento público a cada 2 anos, através da realização da Conferência Municipal da Habitação.
	Avaliam o cumprimento da implementação das ações propostas pelo PLHIS ao longo do tempo. É através do cumprimento da meta dentro dos prazos que os gestores, bem como os representantes da sociedade, podem avaliar se o PLHIS está sendo implementado com eficácia ou não. Os programas da Política Habitacional de Mampituba apresentam um conjunto de metas de curto, médio e longo prazo. Considera-se curto prazo o período de um ano, e o médio prazo o período que inclui a próxima gestão administrativa (2016). Constam atividades preliminares: de formatação e instituição do programa e também que dão suporte a sua implementação, e atividades programáticas (de execução do programa) que objetivam o atendimento das metas físicas e de investimento globais, necessitando um acompanhamento anual para verificação dos resultados alcançados e necessidade de reajuste da programação estabelecida para cada programa (resultados alcançados x resultados esperados).
	Avaliam os resultados da implementação do PLHIS 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 precários, adensamento excessivo, inadequação da unidade habitacional, irregularidade fundiária, ausência de banheiro). 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.

A proposta de implementação deste sistema de indicadores está contemplada no Programa de Fortalecimento Institucional e Gestão Permanente e Participativa do PLHIS. A seguir, apresenta-se uma síntese que auxilia na aplicação do sistema de indicadores.

**Quadro 13 – Síntese Aplicativa dos Indicadores**

TIPO DE INDICADOR	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 Prefeitura Municipal de relatório para o Conselho Municipal de Habitação a cada 12 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	Elaboração pela Prefeitura Municipal de relatório para o Conselho Municipal de Habitação a cada 2 anos
INDICADORES DE EFETIVIDADE	Avaliar os impactos da implementação do PLHIS	Mudanças quantitativas no quadro das necessidades habitacionais	“Ocorreram mudanças efetivas na condição de moradia da população?”	Avaliação do quadro de necessidades habitacionais pelo cadastro realizado.	Elaboração pela Prefeitura Municipal de relatório para o Conselho Municipal de Habitação 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 2 anos	

Fonte: Latus Consultoria.





# **ANEXO I**

Reuniões Realizadas



**ANEXO I - REUNIÕES REALIZADAS**  
**DEFINIÇÃO DAS PRIORIDADES - 12/04/2011**  
**LISTA DE PRENÇA**

Pág. 01 de 01**LISTA DE PRESENCAS**Atividade de trabalho referente ao PLHIS do Município de MAMPITUBAPauta: ESTRATÉGIAS DE AÇÃO - DEFINIÇÃO DAS PRIORIDADESData: 12/04/2011 Hora: 9:30 -hs Local: PREFEITURA MUNICIPAL

Nº	Nome	Representação	Telefone	E-mail
1	Joice Bertotti Padilha	Depto. Habitação	(48) 91326089	joicebertotti@hotmail.com
2	Maria Glete Branca da Silva	Secret. Assist. Socia	(048) 91549245	belxa.mampituba@yahoo.com.br
3	Cícero Costa Santos	Emrer	(51) 3615 2151	CCSANTOS@EMRER.TCHE.BR
4	Sonia M.B. Quadras	Sec. Administr.	(51) 3615 2148	pm.mampi@yahoo.com.br
5	Ana Maria D. Martins	Vice-prefeita	(48) 91673259	ana.mampi@gmail.com
6	Juliana Malacarne	Assist. Social	(51) 9679-8356	JU-MALACARNE@HOTMAIL.COM
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos Ltda.  
 Matriz: Rua Olinda, 535/101 - Porto Alegre/RS - Fone/Fax: (51) 3279-0281 / (51) 8416-6261  
 Filial/NE: Av. Gov. Carlos de Lima Cavalcanti, 3995, Casa Caiada - Olinda/PE - Fone/Fax: (81) 3441-4120 / (81) 96325665  
[www.latus.com.br](http://www.latus.com.br) - [latus@latus.com.br](mailto:latus@latus.com.br)

Obs.: Não houve registro fotográfico

**ANEXO I – REUNIÕES REALIZADAS**  
**CAPACITAÇÃO DOS GESTORES – 20/05/2011**  
**LISTA DE PRENÇA**

**LISTA DE PRESENCAS**Atividade de trabalho referente ao PLHIS do Município de MAMPITUBAPauta: CAPACITAÇÃO DOS GESTORES - ETAPA ESTRATÉGICAData: 20/05/2011 Hora: 8:30h Local: SALA DE REUNIÕES PREFEITURA

Nº	Nome	Representação	Telefone	E-mail
1	Joice Bertotti Padilha	Depto Habitação	(48) 91326084	joicebertotti@hotmail.com
2	Cícero Costa Santos	Emter-RS	(48) 91858454	CCSANTOS@EMTER.TCHE.BR
3	Aparicia Góes Brocchi da Silva	Secret. Assistência	(48) 91549245	gorubi.brocchi@gmail.com
4	Suzio Premium Burt	ENIAT/CAZ	3615-2151	emfatulu@emata.fel.br
5	Ana Maria Borges Martins	Prefeitura	(48) 91672259	ana.mamp@igmail
6	JULIANA MALACARNE	ASS. SOCIAL		j.malacarne@hotmail.com
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Obs.: Não houve registro fotográfico

# **ANEXO II**

Audiência Pública



ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
**HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011**  
**ATA DA REUNIÃO**

Ata da Audiência Pública do Plano Local Habitacional de Interesse Social

Aos quatorze dias do mês de junho do ano de dois mil e onze, às quatorze horas, nas dependências do Salão Paroquial São José Operário, localizado no Centro do município de Mampituba, reuniram-se a equipe de trabalho da Empresa Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos Ltda. Representada pela arquiteta Caroline Lumertz da Luz, juntamente com a representante do Departamento de Habitação da Prefeitura Municipal Joice Bertoti Padilha, a Secretária Municipal de Administração Sônia Maria Bedinot de Quadros e demais representantes das comunidades e população em geral, para a apresentação do diagnóstico do município, referente a mais uma etapa da elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, deste município. A arquiteta Caroline deu início aos trabalhos, cumprimentando a todos os presentes e iniciou suas explicações destacando a finalidade do PLHIS, seus objetivos e a importância da realização da etapa final com as estratégias de ação. Demonstrou-se a população os dados levantados e as formas com que foram feitos. Inicialmente, foi apresentada a síntese do diagnóstico, destacando quais as principais questões a serem abordadas em Mampituba. realizado e já apresentado detalhadamente em outra ocasião. Em seguida, foram mostradas quais as metas a serem atingidas e as possíveis estratégias de ação a serem realizadas pelo município para resolver os problemas habitacionais existentes. Dentro das estratégias de ação, a Arquiteta Carol, destacou os cenários existentes no município e trouxe como proposta estratégicas, programas sociais, que auxiliarão na solução das demandas populacionais do município. Após apresentado todos os dados, referentes ao assunto, a mesma concluiu sua explanação explicativa e abriu espaço pra debates e esclarecimentos de dúvidas. Não havendo questionamentos, agradeceu aos colabores, deixando o Depto Municipal de Habitação a disposição para possíveis esclarecimentos futuros. Agradeceu a presença de todos e encerrou os trabalhos. Nada mais havendo a relatar, encerro a presente ata, que após lida e aprovada, segue assinada por mim, Joice Bertoti Padilha, e demais testemunhas do ato. *Joice Bertoti Padilha, Sônia M.B. Quadros*

**ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
**HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011**  
**LISTA DE PRESENÇA**



Pág. \_\_\_\_ de \_\_\_\_

**LISTA DE PRESENCAS**Atividade de trabalho referente ao PLHIS do Município de MAMPITUBAPauta: AUDIÊNCIA PÚBLICA - ESTRATÉGIAS DE AÇÃOData: 14/06/2011 Hora: 14hs Local: SALA COMUNITÁRIO

Nº	Nome	Representação	Telefone	E-mail
1	Geneciara da Silva	Clube de mães do Rio do Meio		
2	Rita K. Klein		(49) 91513396	mampituba@hotmail.com
3	Venina da Silva Gomes	Clube de mães da Praça da Estância		
4	Sônia N. B. Almeida	Prefeitura	51 3615 2198	sonia_mamp@yolice.com.br
5	Henriqueta da Silva	Prefeitura		henrique.mamp@hotmail.com
6	Renan da Rocha Quadros	Prefeitura	(49) 9141-9045	ROCHAQUADROS@HOTMAIL.COM
7	Karolê Renner R. Salvino	Clube de Mães	(51) 3615 2037	
8	Jaice Bertotti Padilha	Prefeitura	(51) 3615 2024	jaicebertotti@hotmail.com
9	Dircen Gomes da Silva	Agricultor	98457450	dg_silva@gmail.com
10	CAROLINE LUMERTZ DA LUZ	LATUS	98247100	
11	JULIANA MALACARNE		96798356	ju.malacarne@hotmail.com
12				
13				
14				
15				

Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos Ltda  
 Matriz: Rua Oliveira, 535/101 - Porto Alegre/RS - Fone/Fax: (51) 3279-0261 / (51) 8416-8281  
 Filial PE: Av. Gov. Carlos de Lima Cavalcanti, 3895, Casa Caiado - Olinda/PE - Fone/Fax: (81) 3441-4120 / (81) 9637-5685  
[www.latus.com.br](http://www.latus.com.br) - [latus@latus.com.br](mailto:latus@latus.com.br)

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
 HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011  
 MATERIAL DIDÁTICO APRESENTADO – 01 de 09

Prefeitura Municipal de Mampituba


# Plano Local de Habitação de Interesse Social

Etapa III – Estratégias de Ação




## Síntese do Diagnóstico

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



### Inserção Micro-Regional

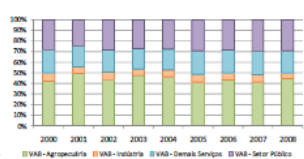


Indicadores Sociais


- Gini = 0,49 diminuiu desig.
- IDH = 0,716 médio desenv.
- IDESE = 0,549 médio desenv.
- Renda – 66,56% até 3SM
- Emprego Formal 2010 = saldo 1

	2000	2010
População Total	3.106	2.997
Urbana	184	568
Rural	2.922	2.429
Taxa de Urbanização	5,9%	19,0%

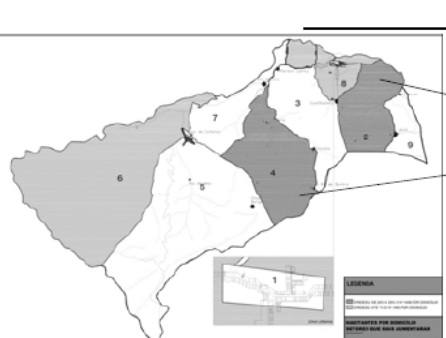
Decréscimo de 2,43% no período



Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS




### Síntese



Sectores que tiveram aumento de população – vetores de crescimento

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS




### Necessidades Habitacionais

**DÉFICIT** → Representa a necessidade de reposição e incremento de estoque

**INADEQUAÇÃO** → Representa a necessidade de adequação da moradia existente

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



### Necessidades Habitacionais

Dados oficiais - FJP

DHB 2005: 99 (FJP)

Urbana: 14      Rural: 85


INADEQUAÇÃO HABITACIONAL (FEE 2000)

Adensamento: 00

Carência de infraestrutura: 761

82,35% dos domicílios – irregularidade fundiária

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
 HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011  
 MATERIAL DIDÁTICO APRESENTADO – 02 de 09

### Necessidades Habitacionais

**ESF Centro**  
Déficit 30

Dados locais – ESF - 2010  
**DÉFICIT:**  
 Área de risco – 07 unid  
 Precárias – 77 unid.  
 Coabitação – 14 unid.  
**TOTAL DÉFICIT: 101**  
 (10,6% DPP ocup. 2007)

**SEM BANHEIRO:**  
16 unidades

**ADENSAMENTO:**  
21 unidades

**ALUGUÉIS:**  
24 unidades

833 domicílios pesquisados – 87% dos DPP ocupados (2007)

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

### Necessidades Habitacionais

*Síntese*

Contagem 2007

2005 ...

2010 ...

Déficit Urbano	Déficit Rural	Total
11	67	78 7%

Déficit Urbano	Déficit Rural	Total
14	85	99

Déficit Urbano	Déficit Rural	Total
30	71	101

População: 2.926 | Domicílios: 1042 | ESF 2010: 101 (9,6%)  
 DPP ocupados

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

### Demanda por terra - vazios e preço da terra

Quantificar vazios comunitários?  
 Grande parte das casas precárias está em terreno próprio irregular  
 Necessidade de terra déficit (PLHIS):  
 Áreas de risco + coabitação (07 uh)  
 (24 uh)

**31 uh**

**100% LOTE COM CASA: 10 ha**

**LOTE: 250 M² COTA TERRENO: 375M²**

PREÇO DA TERRA  
**LOTE REGULAR**  
 +- R\$ 15.000,00?

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

### Produção Pública

	URBANISMO		HABITAÇÃO		SANEAMENTO		GESTÃO AMBIENTAL	
	Despesa	% Despesa Realizada	Despesa	% Despesa Realizada	Despesa	% Despesa Realizada	Despesa	% Despesa Realizada
2002			0,00	0,00	115.305,79	1,30		
2003					83.780,77	2,22	54.351,55	0,38
2004	0,00	0,00	6.728,05	0,18	106.870,47	2,78	49.146,59	1,34
2005	0,00	0,00	0,00	0,00	73.346,32	1,95	30.896,16	0,82
2006	34.111,82	0,84	0,00	0,00	96.839,31	2,37	42.710,63	1,05
2007	122.951,08	2,30	0,00	0,00	152.189,80	3,21	17.365,05	0,37

Dados: TCE-RS

MÉDIA INVESTIMENTO (2002 – 2007)  
 Habitação = R\$ 1.119,94 ano  
 Urbanismo = R \$27.013,81 ano

12 módulos sanitários em diversos locais

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

**Quais são as principais questões a serem abordadas pelo PLHIS de Mampituba?**

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

- 1. AS NECESSIDADES HABITACIONAIS:**
- O déficit do município (PLHIS) é de 9,6% dos DPP ocupados
  - Precariedade das moradias
  - Áreas de risco
  - Coabitação
  - Desafios: produção habitacional  
 localização da HIS no território  
 Regul. Fundiária para o usuário buscar melhoria de sua casa  
 reassentamento áreas de risco - priorização
  - Irregularidade fundiária (ocupações e loteamentos)
  - Qualificação e implantação de infraestrutura
  - Desafios: conter parcelamentos irregulares (urbano e rural) e ocupações  
 ações para regularização / plano de estruturação urbana
- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA / FALTA DE INFRAESTRUTURA  
 AUSENCIA DE POLÍTICA MUNICIPAL / PROVISAO HIS
- Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

**ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
**HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011**  
**MATERIAL DIDÁTICO APRESENTADO – 03 de 09**


**2. CRESCIMENTO E SUSTENTABILIDADE:**

- Pobreza, inserção socioeconômica e sustentabilidade das ações da política habitacional;
- Atuação integrada (poder público) e articulação regional
- Ocupação do território: vazios urbanos bem localizados
- Município impactado pela migração para áreas mais desenvolvidas;
- Indicadores socioeconômicos baixos;
- Falta de emprego no município
- Dinâmica econômica pouco desenvolvida – comércio local pouco expressivo
- Falta de equipamentos e serviços (mobilidade, saúde emergencial...)

↓

**DESAFIOS: POLÍTICA DE GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA**  
**INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS**  
**AUMENTO DA ARRECADAÇÃO MUNICIPAL (IPTU, CONSUMO NO MUN,...)**

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS




**3. A TERRA URBANIZADA:**

- Concentração da propriedade / vazios
- Parcelamentos irregulares
- Localização da terra / estruturação urbana
- Baixa densificação da zona urbana, área com infra-estrutura subutilizada
- Inexistência de produção privada;
- Regularização fundiária: / Plano de Regularização Fundiária;
- Regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade constantes do Plano Diretor

↓

**GESTÃO DO SOLO E POLÍTICA FUNDIÁRIA**

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS




**4. INCLUSÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL:**

- Pobreza, desemprego e exclusão socio-territorial;
- Sustentabilidade das ações da política habitacional – critérios e estratégias;
- Políticas integradas / potencialização das ações públicas
- Envolvimento das comunidades

↓

**DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL**  
**INSTÂNCIAS PARTICIPATIVAS**

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



**Plano de Ação**

**O que propor para política de HIS de Mampituba?**

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS




**DO PLANO NACIONAL DE HIS:**

**Princípios do redesenho do financiamento:**

- Priorizar o atendimento às famílias dos Grupos I e II
- Alocar geograficamente os recursos
- Dimensionar os prazos de financiamento e os níveis de comprometimento de renda
- compatibilizar as capacidades financeiras c/ produtos através de subsídios
- Contar com a participação própria do beneficiário (financeira, mão-de-obra ou outra
- Combinar recursos e esforços federais com recursos e esforços nos níveis estadual e municipal (contrapartidas)
- Estimular a participação de entidades de classe e movimentos organizados
- Inserir o componente da assistência técnica sempre que soluções de auto-construção e cestas de materiais forem utilizadas

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS




**Metas físicas para o PLHIS**

*"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 na sociedade brasileira.*

*Neste sentido, é importante frisar que as metas físicas a serem estabelecidas pelo PlanHab devem ter por objetivo alcançar resultados que se relacionem com todas as formas de promoção habitacional, identificando, em cada uma delas, quais seriam as iniciativas públicas indispensáveis para que o resultado esperado seja alcançado, frente à exiguidade dos recursos públicos existentes."*

Plano Nacional de Habitação, Produto 5.

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
**HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011**  
**MATERIAL DIDÁTICO APRESENTADO – 04 de 09**

**Grupos de Atendimentos: características, fontes de recursos e distribuição do déficit e da demanda futura (PLANHAB – produto 5):**

Grupo	Condição de acessar um financiamento	Fontes de recursos	Distribuição do déficit acumulado	Demanda Futura
Grupo I	Famílias com renda líquida abaixo da linha de financiamento	FNHIS	40%	15%
Grupo II	Famílias que acessam ao financiamento habitacional, mas que requerem subsídio de complemento e equilíbrio	FGTS / FNHIS Financiamento com subsídio	54%	47%
Grupo III	Famílias podem acessar ao financiamento habitacional, com subsídio de equilíbrio	FGTS Financiamento com desconto	2%	9%
Grupo IV	Famílias com capacidade de assumirem financiamento habitacional	FGTS	4%	29%
Grupo V	Famílias com capacidade de acesso a um imóvel através de financiamento de mercado	SBPE		

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

**Tipos de Municípios Brasileiros segundo o PLANHAB (produto 3)**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
Municípios integrantes de regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes	A	Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo										
	B	Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais do Centro-Sul										
	C	Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais prósperas do Norte e Nordeste										
	D	Aglomerados e centros regionais do Centro-Sul										
	E	Aglomerados e centros regionais do Norte e Nordeste										
Municípios com população entre 20 e 100 mil habitantes	F	Centros urbanos em espaços rurais prósperos										
	G	Centros urbanos em espaços rurais consolidados, com algum grau de dinamismo										
	H	Centros urbanos em espaços rurais com elevada desigualdade e pobreza										
	I	Pequenas cidades em espaços rurais prósperos										
Municípios com população com menos de 20 mil habitantes	J	Pequenas cidades em espaços rurais pobres, com baixo dinamismo										
	K	Pequenas cidades em espaços rurais pobres, com alto dinamismo										

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

# 1. Metas Físicas de Atendimento

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

**Projeção das demandas futuras (incluindo estimativa de déficit 2005) por período (PLANHAB – produto 5):**

**Mampituba**

	TOTAL	2006-2011	%	2012-2015	%	2016-2019	%	2020-2023	%
URBANO	74	26	34,9	15	19,8	15	21,0	18	24,3
RURAL	289	103	35,6	57	19,9	61	20,9	68	23,7
<b>TOTAL</b>	<b>363</b>	<b>129</b>		<b>72</b>		<b>76</b>		<b>86</b>	

**Demanda identificada ESF**

		2010-2011	2012-015	2016-019	2020-023
URBANO	30	20%	15	15	18
RURAL	71	10%	57	61	68
<b>TOTAL</b>	<b>101</b>	<b>12%</b>	<b>72</b>	<b>76</b>	<b>86</b>

↳ Déficit + 20 UNID/ANO (até 2023)

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

**Proporções das necessidades por faixa de renda**

**Proporção das necessidades habitacionais acumuladas, por faixa de renda, unidade da federação e tipologia de município - (PLANHAB – Anexos do produto 3):**

DÉFICIT HABITACIONAL 2005	Faixa de Renda	De 0 a 3 SM	De 3 a 5 SM	De 5 a 10 SM	Mais de 10 SM
Município do Tipo "B"	100%	83,70%	11,59%	3,7%	1,0%
<b>Mampituba</b>	<b>101</b>	<b>84</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

**Proporção demanda futura, por faixa de renda, unidade da federação e tipologia de município - (PLANHAB – Anexos do produto 3):**

FAIXA DE RENDA (Valores DEZ/2007)	GRUPO DEMANDA	% POR TIPOLOGIA MUNICÍPIO		NECESSIDADE PROD.			
		URB.	RUR.	URBANO		RURAL	
				Total	Ano	Total	Ano
Até R\$ 500,00	I	16,9%	21,9%	8	1	41	4
De R\$ 500,00 a R\$ 700,00	II	10,9%	9,50%	5	1	18	2
De R\$ 700 a R\$ 1.400,00	III	40,2%	37,8%	20	2	70	6
+ de R\$ 1.400,00	IV e V	30,7%	30,7%	15	1	57	5

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

# 2. Cenários de Atendimento da Demanda

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS

ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
 HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011  
 MATERIAL DIDÁTICO APRESENTADO – 05 de 09

### 1. Estratégia territorial

**Por quê?**

- > A lógica de mercado é perversa, e expulsa as populações mais pobres das áreas urbanizadas da cidade;
- > Estas populações também produzem cidade. Trata-se de uma cidade desregrada, precária, ignorada pelo Estado. Mas uma cidade ... Uma territorialidade.

**Tipos?**

Faz-se necessária a reserva de terra urbanizada para atender esta população;

↓


**ZEIS DE PRODUÇÃO**

Faz-se necessário o reconhecimento desta forma de ocupar o território e de qualificá-lo.

↓

**ZEIS DE REGULARIZAÇÃO**

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



### 1. Estratégia territorial

**PLANO DIRETOR** → **Não demarca nenhuma ZEIS**



↑

**Não prevê a marcação de Zeis**

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



### 1. Estratégia territorial

**Regularização**

← **O PD PRECISA CONTEMPLAR AS ÁREAS QUE PODEM SER REGULARIZADAS zeis de regularização**

↓

**REGULAMENTAÇÃO DAS ZEIS**  
 Regime urbanístico  
 Dominalidade  
 Faixa de renda  
 Tipologia

**QUAL A DIRETRIZ PARA AS OCUPAÇÕES RURAIS?**  
 Impossibilidade de regularização



Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



### 1. Estratégia territorial

**Produção**

**E QUANTO A DEMARCAÇÕES DE ZEIS DE PRODUÇÃO? ONDE?**

↓

**ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO**

↓

**REGULAMENTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**



Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



### 1. Estratégia territorial

**DEFINIÇÃO DO DIRECIONAMENTO DA DEMANDA**

↓

**Vetores de Crescimento**  
 Infraestrutura  
 Densificação


↓

**DIRETRIZES:**

- Induzir a utilização de lotes vagos nos loteamentos pouco edificados buscando direcionar a demanda através da articulação/negociação com loteador e ou movimento organizado;
- Definir setor(es) prioritário para estruturação e adensamento vinculando as ações da política habitacional com as estratégias do PD;
- Implementar ações visando a regularização fundiária como fator de acesso à busca de financiamento para melhoria da moradia pelas famílias com renda compatível com os financiamentos disponíveis;
- Coibir o parcelamento irregular do solo;
- Priorizar a melhoria da infraestrutura nas áreas com maior precariedade e vulnerabilidade social.

**1. Diretriz viária;**  
**2. Instrumentos:**  
 - IPTU progressivo  
 - Preempção  
 - EIV  
 - Outorga Onerosa  
 - Consórcio Imobiliário  
**3. Regime urbanístico**  
**4. Tipologia**  
**5. Perfil Socioeconômico**

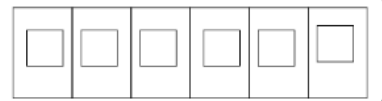
Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



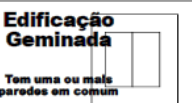
### 2. Tipologias

**QUAIS AS TIPOLOGIAS SÃO ADEQUADAS A MAMPITUBA?**  
 Quanto ao Lote

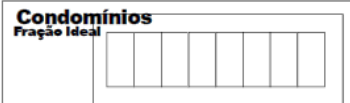
**Lotes Individuais**  
 Matrícula Individual  
 Edificação Isolada




**Edificação Geminada**  
 Tem uma ou mais paredes em comum



**Condomínios**  
 Fração Ideal



Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
 HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011  
 MATERIAL DIDÁTICO APRESENTADO – 06 de 09

### 2. Tipologias

**QUAIS AS TIPOLOGIAS SÃO ADEQUADAS A MAMPITUBA?**  
 Quanto a edificação

**Edificações Isoladas**  
em um terreno

**Conjunto de prédios**  
em um terreno

**Prédio com mais de uma habitação**  
em um terreno

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS

### 2. Tipologias

Quanto ao Número de Pavimentos

**Térrea**

**Sobreposta**  
Unidades diferentes em cada andar

**Sobrado**  
Os andares pertencem à mesma unidade

**Escalonada**

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS

### 3. Demanda por terra - cenários de atendimento

DÉFICIT URBANO: 30 un.

Lote: 300 m<sup>2</sup>/cota terreno = 450m<sup>2</sup> → 1,35 ha

DEMANDA FUTURA URBANA: 48 un.

Lote: 300 m<sup>2</sup>/cota terreno = 450m<sup>2</sup> → 2,16 ha  
 4 unidades/ano → 0,18 ha

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS

### Padrões de custos para intervenções em assentamentos precários - (PLANHAB - produto 5):

Intervenção	Descrição	Custo (R\$)
Urbanização simples	Necessária em assentamentos menos consolidados e menos adensados, com necessidade de complementação de itens de infra-estrutura	5.500,00
Urbanização complexa	Necessária em assentamentos precários com alta densidade de ocupação; terreno com condições morfológicas complicadas; traçado viário complexo, muitas vezes irregular, sem condições de tráfego em todas as vias; necessidade de implantação de infra-estrutura básica e grande necessidade de remoção para viabilização das obras.	11.000,00
Reconstrução de unidades no local	Consiste na construção de novas unidades habitacionais no local do assentamento precário que está sendo urbanizado em substituição às unidades localizadas em áreas de risco e em função da necessidade de obras e de desadensamento, envolvendo, portanto, o remanejamento de famílias no perímetro do assentamento.	23.000,00
Regularização fundiária	Envolve um conjunto de ações necessárias para trazer segurança jurídica aos moradores.	300,00
Trabalho social	Voltado a participação e inclusão social ao longo de todo o processo de urbanização.	300,00

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS

### 4. Cenários de Investimento

Quanto custa produzir HIS em Mampituba?

Produto	Valores Referenciais
Lote Urbanizado	R\$ 4.500,00
Reg. Fundiária - (c/ Urbanização Parcial)	R\$ 6.600,00
Material de Construção + Mão de Obra + Assessoria Técnica - 40m <sup>2</sup>	R\$ 18.000,00
Material de Construção - 40m <sup>2</sup>	R\$ 15.950,00
Casa (40m <sup>2</sup> )	R\$ 26.500,00
Unidade Sanitária	R\$ 4.117,00
Reforma/ampliação 16m <sup>2</sup>	R\$ 3.200,00

PlantHab DEZ/2006 Unil.Habitacional + BDI      SINAPI R\$ 645,00 (R\$) Material(56,6%)

Intervenção	Descrição	Custo (R\$)
Urbanização simples	Necessária em assentamentos menos consolidados e menos adensados, com necessidade de complementação de itens de infra-estrutura	5.500,00
Regularização fundiária	Envolve um conjunto de ações necessárias para trazer segurança jurídica aos moradores.	300,00
Trabalho social	Voltado a participação e inclusão social ao longo de todo o processo de urbanização.	300,00

(PLANHAB - produto 5):

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS

### 4. Cenários de Investimento

Déficit urbano - Solução mais econômica

Déficit Urbano	Tipo Produção	Produto	%	Nº Un.	Preço Unidade (R\$)	Total (R\$ Milhões)
Demanda Urbana Identificada (30 UH)	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m <sup>2</sup> )	0	0	31.000,00	-
	Autogestão	RF + Material (40m <sup>2</sup> ) + Assessoria Técnica e Mão de Obra	67	20	24.600,00	0,49
Demanda Rural Identificada (75 UH)	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m <sup>2</sup> )	37	28	24.600,00	0,69
	Autogestão	RF + Lote próprio + Material Construção + Assessoria Técnica	33	10	23.580,00	0,24
Total Atendimento do Déficit						2,47

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS


ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
**HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011**  
**MATERIAL DIDÁTICO APRESENTADO – 07 de 09**

### 4. Cenários de Investimento

**Déficit urbano – Solução menos econômica**

Déficit Urbano	Tipo Produção	Produto	%	Nº Un.	Preço Unidade (R\$)	Total (R\$ Milhões)
Demanda Urbana Identificada (30 UH)	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m²)	100	30	31.000,00	0,93
	Autogestão	RF + Material (40m²) + Assessoria Técnica e Mão de Obra				
		RF + Lote próprio + Material Construção + Assessoria Técnica				
Demanda Rural Identificada (75 UH)	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m²)	100	75	24.600,00	1,85
	Autogestão	Material (40m²) + Assessoria Técnica e Mão de Obra				
		Mercado Grupo III				
<b>Total Atendimento do Déficit</b>						<b>2,78</b>

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS



### 4. Cenários de Investimento

**Hipóteses de atendimento – Demanda Futura**

Demanda Déficit	Tipo Produção	Produto	%	Nº Un.	Preço Unidade (R\$)	Total (R\$ Milhões)
Grupos I e II (13UH) Urbano	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m²)	50	7	31.000,00	0,22
	Autogestão	RF + Material (40m²) + Assessoria Técnica e Mão de Obra	40	5	24.600,00	0,12
		RF + Lote próprio + Material Construção + Assessoria Técnica	10	1	23.580,00	0,024
Mercado Grupo III, IV e IV (35UH)			100	108	-	-
Grupos I e II (59UH) Rural	Poder Público (Empreiteira)	Lote + Casa (40m²)	50	30	31.000,00	0,93
		RF + Lote próprio + Material Construção + Assessoria Técnica	50	29	23.580,00	0,68
	Mercado Grupo III, IV e IV (127UH)			100	127	-
<b>Total Atendimento do Déficit</b>						<b>1,97</b>

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS




PRODUTO /PRODUÇÃO		DÉFICIT		D. FUTURA	
Déficit	Inadequação			Demanda Futura	
Produção Pública (urbano) 0 a 3 salários	Melhoria da Moradia (adensamento + banheiro)	R\$ 0,18 milhão		Produção Pública (urbano) Grupos I e II	R\$ 0,22 milhão
Produção Cooperada 0 a 3 salários	Regularização Fundiária + Trabalho Social	x		Produção Cooperada Grupo II	R\$ 0,144 milhão
<b>Subtotal</b>	<b>Subtotal</b>	<b>R\$ 0,18 milhão</b>		<b>Subtotal</b>	<b>R\$ 0,364 milhão</b>
Rural	X	x		x	R\$ 1,61
<b>Total Déficit</b>	<b>Total Inadequação</b>	<b>R\$ 0,18 milhão</b>		<b>Total Demanda Futura (2023)</b>	<b>R\$ 1,67 milhões</b>

**Incorporando produção cooperada reduz em 0,40 milhões o investimento de atribuição do poder público local.**

**MÉDIA INVESTIMENTO HABITAÇÃO + URBANISMO = R\$ 0,30 MILHOES – TCE/RS-2000/2007**


**Aumentar capacidade de execução de investimentos**  
**Priorizar a produção de HIS**  
**Fomentar a participação de outros agentes**

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS



## Princípios, diretrizes e objetivos:

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS




### 4. Princípios, diretrizes e objetivos

**PRINCIPIOS DA POLÍTICA HABITACIONAL DE MAMPITUBA**

1. A GARANTIA À MORADIA DIGNA - MORADIA COMO DIREITO UNIVERSAL E VETOR DE INCLUSÃO SOCIO-ESPACIAL E ECONÔMICA.
2. A GESTÃO DEMOCRÁTICA, INTEGRADA E SUSTENTÁVEL DA POLÍTICA HABITACIONAL (PARTICIPAÇÃO/ TRANSPARÊNCIA/ PERMANÊNCIA DAS AÇÕES...)
3. A PROMOÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE PARA A AMPLIAÇÃO DO ACESSO A TERRA URBANIZADA.
4. A COMPATIBILIDADE E INTEGRAÇÃO DAS POLÍTICAS HABITACIONAL, URBANA AMBIENTAL, DE MOBILIDADE URBANA, E DE INCLUSÃO SOCIAL.
5. HABITAÇÃO COMO PRIORIDADE POLÍTICA E DE COMPETÊNCIA DAS 3 ESFERAS DE GOVERNO
6. O FOMENTO E A COOPERAÇÃO ENTRE AGENTES PARA A PRODUÇÃO DA HIS

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS




### 4. Princípios, diretrizes e objetivos

**OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA POLÍTICA HABITACIONAL DE MAMPITUBA**

O PLHIS estabelece quatro objetivos estratégicos para a consecução do OBJETIVO MAIOR de Universalização do Acesso a Moradia Digna:

- (i) reduzir o déficit habitacional quantitativo;
- (ii) reduzir o déficit qualitativo,
- (iii) promover a melhoria socioeconômica da população beneficiária para a sustentabilidade das ações,
- (iv) promover o desenvolvimento institucional para a execução das ações.

Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS




ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
 HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011  
 MATERIAL DIDÁTICO APRESENTADO – 08 de 09

**4. Princípios, diretrizes e objetivos**

**PROBLEMAS IDENTIFICADOS:**

1. IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA
2. ÁREAS DE RISCO
3. COABITAÇÃO - DÉFICIT
4. ADENSAMENTO / UNIDADES SANITÁRIAS
5. PRECARIIDADE DAS MORÁDIAS - DÉFICIT
6. INFRAESTRUTURA URBANA / SANEAMENTO BÁSICO
7. GESTÃO TERRITORIAL
8. CRESCIMENTO NEGATIVO/ RENDA FAMILIAR /ECONOMIA
9. ARTICULAÇÃO COM A INICIATIVA PRIVADA PARA PRODUÇÃO DE HIS
10. ARTICULAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS / USO DOS INSTRUMENTOS DO PD
11. ESTRUTURA INSTITUCIONAL

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



**4. Princípios, diretrizes e objetivos**

**objetivos estratégicos da política:**

Gestão do PLHIS      Gestão do PLHIS

**CAMPOS DE ATUAÇÃO**


**produção   melhorias   desenvolvimento social**

↑ ↑ ↑ ↑      ↑ ↑ ↑ ↑      ↑ ↑ ↑ ↑

**fortalecimento institucional**


GESTÃO DO PLHIS      GESTÃO DO PLHIS

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



**Programas, ações e metas:**

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



**5. Programas, Ações / Metas**


**O QUE SÃO ?**

**PROGRAMAS   AÇÕES   E   METAS**

↓      ↓      ↓

CONJUNTO DE AÇÕES ARTICULADAS NECESSÁRIAS PARA RESOLVER UMA DEMANDA      OPERAÇÃO DA QUAL RESULTA UM PRODUTO      RESULTADO AO LONGO DO TEMPO

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



**5. Programas, Ações / Metas**

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E AUMENTO DE INFRAESTRUTURA

PROGRAMA DE FOMENTO À PRODUÇÃO PÚBLICA, PRIVADA E SOCIAL DA HIS


PROGRAMA INTEGRADO DE GERAÇÃO DE RENDA, CAPACITAÇÃO DAS COMUNIDADES E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E GESTÃO PERMANENTE DO PLHIS

**+**

PROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO SOCIAL E ECONÔMICA DO AGRICULTOR

Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS



**5. Programas, Ações / Metas**

2. Reduzir o déficit qualitativo;


**PROGRAMAS**

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E AUMENTO DE INFRAESTRUTURA;

**AÇÕES / METAS**



1. Instituição, regulamentação e divulgação do PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
2. Priorizar Regularização Fundiária na sede
3. Definição das demais PRIORIDADES/CRITÉRIOS para a Regularização Fundiária e Urbanística de Interesse Social com a qualificação da áreas;
4. Gravar e regulamentar ZEIS na área urbana;
5. Implementar ações progressivas de RF Social e fomentar e REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO;
6. Aumentar e qualificar a infraestrutura da sede, principalmente de saneamento básico



Mampituba  
Estratégias de Ação - PLHIS









**ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
**HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011**  
**MATERIAL DIDÁTICO APRESENTADO – 09 de 09**

5. Programas, Ações / Metas	
2. Reduzir o déficit habitacional quantitativo;	
<b>PROGRAMA</b> <b>PROGRAMA DE FOMENTO A PRODUÇÃO PÚBLICA, PRIVADA E SOCIAL DA HIS</b>	<b>AÇÕES / METAS</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SENSIBILIZAR para o empreendedorismo local visando fomentar à organização e formação de novos agentes para produção de HIS através de cursos de capacitação para a população e parcerias com instituições privadas de produção;</li> <li>2. CAPACITAR GESTORES para elaboração de projetos, busca de financiamento, negociação com agentes privados;</li> <li>3. Qualificar/estratificar a demanda por produção, reassentamentos e por qualificação no urbano e no rural – CADASTRO DA DEMANDA</li> <li>4. Qualificação das terras para empreendimentos habitacionais – CADASTRO DE TERRAS</li> <li>5. Utilização dos instrumentos do Plano Diretor para aquisição de novas áreas para produção de HIS</li> <li>6. Implementar o PROGRAMA FEDERAL DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA;</li> </ol>
Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS  	

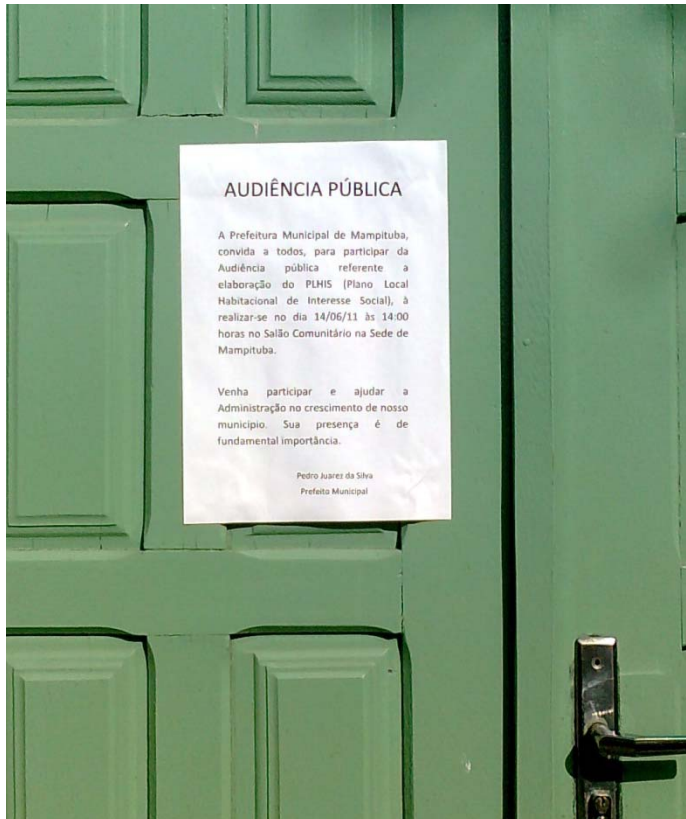
5. Programas, Ações / Metas	
3. Promover a melhoria socioeconômica da população beneficiária para a sustentabilidade das ações,	
<b>PROGRAMAS</b> <b>PROGRAMA INTEGRADO DE GERAÇÃO DE RENDA E CAPACITAÇÃO DAS COMUNIDADES E DESENVOLVIMENT O SOCIAL</b>	<b>AÇÕES / METAS</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Promover estudos da necessidade de EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (escolas, PSF, CRAS) na sede, distritos e localidades do município, com a aprovação do Conselho;</li> <li>2. Elaboração de cadastro socioeconômico das comunidades beneficiárias dos Programas Municipais visando a avaliação e DEFINIÇÃO DAS AÇÕES SOCIAIS necessárias incluindo o estímulo à geração de renda e trabalho;</li> <li>3. Buscar a inclusão da mão de obra local nas OBRAS CONTRATADAS e capacitar os agentes locais para trabalhar na construção civil (geração de renda)</li> </ol>
Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS  	

5. Programas, Ações / Metas	
3. Promover a melhoria socioeconômica da população beneficiária para a sustentabilidade das ações,	
<b>PROGRAMAS</b> <b>PROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO SOCIAL E ECONÔMICA DO AGRICULTOR</b>	<b>AÇÕES / METAS</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Promover junto a EMATER e MPA um cadastro das famílias mais necessitadas para iniciar a qualificação;</li> <li>2. Fomentar parcerias com instituições de ensino que trabalhem com a área rural e ambiental para promover atividades que visem o uso sustentável das áreas rurais e outras opções de produção para que a economia não gire na monocultura;</li> <li>3. Incentivar a qualificação das famílias para que possam produzir suas habitações;</li> <li>4. Prever incentivos para as famílias que contribuam para um sistema cooperado de desenvolvimento social e econômico</li> </ol>
Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS  	

5. Programas, Ações / Metas	
4. FORTALECIMENTO DA INSTITUIÇÃO PARA A IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL E GESTÃO DEMOCRÁTICA, TRANSPARENTE E PERMANENTE DO PLHIS	
<b>PROGRAMAS</b> <b>PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL e GESTÃO PERMANENTE DO PLHIS</b>	<b>AÇÕES / METAS</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adequação da estrutura institucional às demandas da política habitacional do PLHIS;</li> <li>2. Instituir comissões integradas para os programas de produção habitacional, regularização fundiária/desenvolvimento social</li> <li>3. Capacitação dos Gestores Públicos para a implementação das novas ações;</li> <li>4. Capacitação e fortalecimento do Conselho de Habitação e do Fundo de Habitação</li> <li>5. Regulamentação das ZEIS de RF de áreas vazias, ajustar o PD;</li> <li>6. Formatar e Implementar o cadastro da demanda (vinculado ao Cad-único e ESF);</li> <li>7. Formatar e implementar o cadastro de Terras disponíveis ou acessíveis para a produção de HIS</li> </ol>
Mampituba Estratégias de Ação - PLHIS  	

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMPITUBA</b> <i>Outra paisa frente, aher por todos.</i>	 <b>LATUS</b> <small>CONSULTORIA, PESQUISA E ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.</small> <a href="http://www.latus.com.br">www.latus.com.br</a> <a href="mailto:latus@latus.com.br">latus@latus.com.br</a>
---	--

**ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011  
DIVULGAÇÃO – CARTAZ**



**ANEXO II – AUDIÊNCIA PÚBLICA  
 HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – 14/06/2011  
 DIVULGAÇÃO – JORNAL**

20

FATO EM FOCO &gt; SEXTA / 10 / JUNHO / 2011

**STR de Mampituba presente na Festa da Banana**


O Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Mampituba também se fez presente durante os três dias da Festa da Banana, incentivando o pequeno produtor rural com orientações.

**Festa da Banana de Mampituba teve missa crioula e procissão de carros de boi**

Foram três dias (3, 4 e 5) para comemorar a 3ª Festa Municipal da Banana e padroeiro São Manoel na comunidade de Rio de Dentro, interior de Mampituba. Paralelo ao evento foi realizada a 1ª Feira Regional da Agricultura Familiar.

A abertura da festa ocorreu com um seminário que teve como tema: "A comercialização da banana e novo Código Florestal. Teve também a apresentação de violeiros e gaiteiros da região. Edgar Pretto (filho do deputado Adão Pretto) e o grupo Homens de Branco animaram a noite de sexta.

O sábado foi marcado com um grande festivo dos grupos da terceira idade, uma novena rezada por padre Gelci Peroni, e o bazar com galinha e churrasco de porco. A noite foi animada pelo grupo Estação Pandangueira.

No domingo o destaque da festa foi a missa crioula rezada pelo padre Gelci que chegou trajado de gaúcho e sobre o lombo de um cavalo, juntamente com outros cavalheiros do CTG Casco de Ouro. O coral da Vila São João também animou as festividades.



Padre Gelci (centro) surpreendeu, chegou a cavalo na festa



**Coral da Vila São João foi uma das atrações durante a missa**  
 Também aconteceu uma procissão de carros de boi. A festa foi encerrada com um baile do Grupo Bailaço. O presidente da comunidade, Manoel Ramos, ressaltou a importância da união. "É muito gratificante quando a gente nota esse povo todo aqui reunido para comemorar uma festa que é muito importante para o município e para nossa comunidade, que participou e ajudou a organizar" finalizou Manoelzinho.


**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMPITUBA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**AUDIÊNCIA PÚBLICA**

A Prefeitura Municipal de Mampituba, convida a todos, para participar da Audiência pública referente a elaboração do PLHIS (Plano Local Habitacional de Interesse Social), à realizar-se no dia 14/06/11 às 14:00 horas no Salão Comunitário na Sede de Mampituba.

Venha participar e ajudar a Administração no crescimento de nosso município. Sua presença é de fundamental importância.

Pedro Juarez da Silva  
 Prefeito Municipal

**Tabela do Campeonato Municipal de Mampituba 2011**

<b>1ª Rodada - Sábado dia 11/06</b> São Luis X Florestal Domingo dia 12/06 Cruzeiro X Santanense	<b>6ª Rodada - Sábado dia 16/07</b> Estrela do Sul X Cruzeiro Domingo dia 17/07 Cruz de Malta X São Luis	<b>11ª Rodada - Sábado dia 20/08</b> Cruz de Malta X Santanense Domingo dia 21/08 Florestal X São Manoel	<b>SEMIFINAL</b> <b>16ª Rodada - Sábado dia 08/10</b> 4 OU 5 X 2 Domingo dia 09/10 3 OU 6 X 1
<b>2ª Rodada - Sábado dia 18/06</b> Estrela do Sul X São Paulo Domingo dia 19/06 São Manoel X Cruz de Malta	<b>7ª Rodada - Sábado dia 23/07</b> São Manoel X Santanense Domingo dia 24/07 São Paulo X Florestal	<b>12ª Rodada - Sábado dia 27/08</b> São Paulo X Cruzeiro Domingo dia 28/08 Estrela do Sul X Santanense	<b>17ª Rodada - Sábado dia 15/10</b> 2 X 4 OU 5 Domingo dia 16/10 1 X 3 OU 6
<b>3ª Rodada - Sábado dia 25/06</b> Santanense X São Luis Domingo dia 26/06 Florestal X Cruzeiro	<b>8ª Rodada - Sábado dia 30/07</b> Florestal X Cruz de Malta Domingo dia 31/07 Estrela do Sul X São Luis	<b>13ª Rodada - Sábado dia 03/09</b> Florestal X Estrela do Sul Domingo dia 04/09 Santanense X São Paulo	<b>FINAL</b> Domingo dia 10/10 2 ou 4 ou 5 X 1 ou 3 ou 6 Domingo dia 17/10 1 ou 3 ou 6 X 2 ou 4 ou 5
<b>4ª Rodada - Sábado dia 02/07</b> São Paulo X São Manoel Domingo dia 03/07 Cruz de Malta X Estrela do Sul	<b>9ª Rodada - Sábado dia 06/08</b> São Manoel X Estrela do Sul Domingo dia 07/08 São Luis X São Paulo	<b>14ª Rodada - Sábado dia 10/09</b> São Manoel X São Luis Domingo dia 11/09 Cruzeiro X Cruz de Malta REPESCAGEM	 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMPITUBA</b> Departamento de Esportes
<b>5ª Rodada - Sábado dia 09/07</b> Cruzeiro X São Manoel Domingo dia 10/07 Santanense X Florestal	<b>10ª Rodada - Sábado dia 13/08</b> São Luis X Cruzeiro Domingo dia 14/08 São Paulo X Cruz de Malta	<b>15ª Rodada - Sábado dia 01/10</b> 4 X 5 Domingo dia 02/10 3 X 6	



# **ANEXO III**

Linhas de Financiamento



---

**ANEXO III – LINHAS DE FINANCIAMENTO**

---

---

**PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS:**

---

---

**1. Programa Pró-Moradia – Modalidade Desenvolvimento Institucional:**

---

Destinado a propiciar o aumento da eficácia na gestão urbana e na implementação de políticas públicas no setor habitacional, mediante ações que promovam a capacitação técnica, jurídica, financeira e organizacional da administração pública.

Composição do Investimento:

- Elaboração de plano de desenvolvimento institucional;
- Estudos ou Planos;
- Treinamento;
- Aquisição de bens;
- Material de consumo;
- Remuneração, transporte ou diárias de pessoal técnico ou auxiliar;
- Acompanhamento da operação.

---

**2. Assistência Técnica para Mobilização e Organização Comunitária:**

---

Destinada à mobilização e organização comunitária, com viés associativo, voltada para a capacitação da demanda coletiva ao acesso dos recursos públicos direcionados à Habitação de Interesse Social; implementação de trabalho social para geração de renda da comunidade; educação ambiental voltada para a capacitação de público instalado em áreas de risco ambiental; implementação de processo de regularização fundiária.

---

**3. Assistência Técnica Coletiva:**

---

Destinada a prestar assistência técnica à beneficiários organizados de forma associativa para elaboração de projetos de empreendimentos habitacionais que contemplem parcerias com o poder público municipal, estadual, do Distrito Federal ou federal. Compreende as etapas de elaboração dos projetos de engenharia, arquitetura e trabalho social, até a etapa de contratação da operação junto ao Agente Financeiro, como também a assessoria no processo de licenciamento ambiental e apoio técnico-construtivo e jurídico para regularização.

---

**4. Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários:**

---

A ação objetiva apoiar estados, Distrito Federal e municípios nas intervenções necessárias à regularização fundiária, segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia ou em situações de risco, visando a sua permanência ou realocação, por intermédio da execução de ações integradas de habitação, saneamento ambiental e inclusão social.

---

**5. Ação Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social – Modalidade: Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais**

---

Esta modalidade contempla intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública e de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

## ANEXO III – LINHAS DE FINANCIAMENTO

### **6. Ação de Apoio à Produção Social da Moradia**

---

Possui por objetivo apoiar entidades privadas sem fins lucrativos, vinculadas ao setor habitacional, no desenvolvimento de ações integradas e articuladas que resultem em acesso à moradia digna, situada em localidades urbanas ou rurais, voltada à famílias de baixa renda.

### **7. Operações Coletivas:**

---

Operação dentro do Programa Carta de Crédito, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), com o objetivo de atender às necessidades habitacionais das famílias de baixa renda, com financiamento direto às pessoas físicas, organizadas de forma coletiva, em parceria com Entidade Organizadora. Pode ser das seguintes modalidades: aquisição de imóvel novo ou usado, aquisição de terreno e construção, construção, aquisição de material de construção (para construção, reforma e/ou ampliação) ou aquisição de lote urbanizado.

### **8. Programa Crédito Solidário:**

---

O Programa Crédito Solidário tem como objetivo o financiamento habitacional à famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada. Disponibiliza as seguintes modalidades: aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio, construção em terreno de terceiros, conclusão, ampliação ou reforma de unidade habitacional, aquisição de unidade construída, aquisição de imóveis para reabilitação urbana com fins habitacionais.

### **9. Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH**

---

O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) objetiva oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios. Os subsídios são concedidos no momento em que o cidadão assina o contrato de crédito habitacional junto às instituições financeiras habilitadas a operar no programa. Os cidadãos são beneficiados em grupos organizados pelos governos dos estados, DF ou municípios.

### **10. Carta de Crédito Individual**

---

O programa objetiva conceder financiamentos a pessoas físicas para fins de aquisição de imóvel novo ou usado, construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria, propiciando ainda a aquisição de cesta de material de construção ou a aquisição de lote urbanizado.

### **11. Programa “Minha Casa, Minha Vida”**

---

O Programa tem como meta a construção de um milhão de moradias, priorizando famílias com renda de até 3 salários mínimos (400 mil unidades), mas que também abrange famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos (400 mil unidades) e de 6 a 10 salários mínimos (200 mil unidades). Estabelece uma ampla parceria entre União, estados, municípios, empreendedores e movimentos sociais. Disponibiliza recursos subsidiados para a produção de projetos habitacionais de interesse social.