



### 3. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

#### 3.1. Linhas programáticas

##### 3.1.1. *Linhas programáticas normativas*

Segundo a cartilha do PlanHab que orienta a elaboração dos Planos Habitacionais, pode-se considerar como linhas programáticas normativas o conjunto de ações necessárias para enfrentar o problema habitacional no município, quando se diz respeito a leis e normas habitacionais e urbanas. O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Naviraí prevê:

- Encaminhar à Câmara Municipal o gravame de Áreas Especiais de Interesse Social de todas as áreas públicas e privadas de ocupação irregular, bem como dos loteamentos irregulares e clandestinos identificados no Diagnóstico;
- Acompanhar o processo de regulamentação dos instrumentos urbanísticos previstos no PDM, e garantir que 80% dos recursos auferidos pela aplicação daqueles institutos que venham a compor o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Identificar vazios urbanos para fins de desapropriação por utilidade pública/interesse social ou incidência de IPTU progressivo e desapropriação compulsória.

##### 3.1.2. *Linhas programáticas institucionais*

O município tem como dever promover a regularização fundiária das áreas ocupadas irregularmente por famílias de baixa renda, na intenção de garantir o uso e a ocupação do solo adequado às necessidades habitacionais das comunidades, combater as desigualdades sociais e melhorar as condições de habitabilidade das famílias que fazem parte do processo de regularização.

Cabe ao município ainda, a tarefa de garantir o direito à moradia às famílias, bem como monitorar, fiscalizar e manter as áreas verdes e de preservação no processo de regularização.



Para que isto seja possível a cartilha do PlanHab elaborada pelo Ministério das Cidades para auxílio na elaboração dos Planos Habitacionais, prevê as linhas programáticas institucionais, que são todas aquelas alterações que dizem respeito a melhoria nos recursos, nos procedimentos e na gestão administrativa das instituições públicas envolvidas.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Naviraí sugere as seguintes alterações institucionais:

- Promover a integração entre as áreas de habitação e desenvolvimento urbano, reforçando a articulação necessária entre as políticas habitacionais e urbanas e planos setoriais;
- Promover a integração das áreas de habitação com outras áreas da Prefeitura, responsáveis por serviços concomitantes ou posteriores à conclusão dos empreendimentos habitacionais (urbanização ou produção habitacional);
- Definir rotinas e institucionalizar procedimentos adotados para a urbanização dos assentamentos precários;
- Incorporar, de forma sistematizada e plena, os procedimentos de atualização de dados e informações que alimentam os Bancos de Dados existentes em habitação e demais instrumentos de monitoramento e avaliação a serem criados por este Plano (tais como o Sistema Municipal de Informações Habitacionais), na prática cotidiana de trabalho, bem como estabelecer procedimentos para a interação das informações de habitação com outros sistemas de informações da Prefeitura em questões comuns;
- Definir responsabilidades administrativas e estruturas institucionais para o trabalho de gestão e controle de informações e de monitoramento do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Elaborar plano de formação e capacitação (atualização, requalificação) do corpo técnico e administrativo de todas as secretarias envolvidas com a questão habitacional, principalmente dos quadros de carreira da Prefeitura, extensível a membros das Associações de Moradores e das Cooperativas Habitacionais Populares, visando melhorar o seu desempenho para a aplicação e cumprimento



dos objetivos definidos no Plano Diretor Municipal (PDM) e no Plano Local de Habitação de Interesse Social, com especial importância para a integração entre os setores de habitação e desenvolvimento urbano;

- Elaborar diagnóstico apurado sobre a atual capacidade produtiva e de gestão dos órgãos da Prefeitura responsáveis pela implementação da política habitacional, nos seus componentes humanos, organizativos, físicos, profissionais e tecnológicos, indicando as ações e recursos eventualmente necessários para que a localidade se capacite para atender aos objetivos e metas estipulados pelo PLHIS;

- Reorganizar a estrutura física da Secretaria Local de Obras, Habitação e Urbanismo, devendo ser criados três (03) departamentos com objetivo de gerir as questões habitacionais no município, quais sejam:

- Regularização Fundiária, Produção e Reassentamento, estes departamentos poderão ser subdivididos em setores de: projetos, topografia, fiscalização e monitoramento, cadastro, serviço social, administrativo e atendimento ao público;

- Disponibilizar técnicos capacitados para fazer levantamento dos vazios urbanos existentes na sede Local, para que estes posteriormente possam vir a ser gravados como áreas de urbanização prioritária;

- Modernizar a produção habitacional, adequando-a as necessidades e a cultura local dos moradores removidos das áreas de risco;

### ***3.1.3. Linhas programáticas de provisão, adequação e urbanização.***

Pode se considerar, segundo preconiza a cartilha do PlanHab, como linhas programáticas de provisão, adequação e urbanização toda aquela intervenção da administração pública na produção, na melhoria ou na urbanização e na regularização fundiária das habitações. O PLHIS de Naviraí preconiza as seguintes alterações:

- Produção de novas habitações, o mais próximo possível do centro da sede municipal proporcionando aos moradores uma maior condição de mobilidade e acesso as escolas, postos de saúde e infraestrutura urbana básica que hoje se encontram, principalmente nesta fração do município;



- Disponibilização de corpo técnico capacitado, para análise das áreas ocupadas irregularmente e assim que verificada a possibilidade de regularização fundiária da mesma, encaminhar o processo;
- Levantamento e produção de melhoria das habitações existentes no município que necessitam de intervenção pública para tornar-se uma moradia com as condições mínimas de habitabilidade;
- Criação de um projeto resultado da parceria das gerencias municipais de Obras, Habitação e Urbanismo, Planejamento, Saúde, Educação e Assistência Social, para acompanhamento das famílias removidas de áreas de impróprias;

### **3.2. Princípios, objetivos e diretrizes**

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Naviraí tem como finalidade instituir um padrão de referência para a política habitacional do Município, tanto no que diz respeito aos princípios, às diretrizes e aos objetivos, definindo assim as estratégias, no sentido de orientar, capacitar e qualificar o município, nas ações e programas, específicos e adequados a sua realidade habitacional atual e as projeções futuras, em relação às políticas públicas de habitação de interesse social.

#### **3.2.1. Princípios**

São princípios do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Naviraí, em conformidade com o elencado pela Política Nacional de Habitação (Ministério das Cidades, 2004), tem como base:

- A função social da cidade e da propriedade, conforme o Art. 182 da Constituição Federal;
- O direito e a garantia à moradia digna, ao solo urbanizado e regularizado e a inclusão social;



- O direito a sustentabilidade ambiental, preservando e respeitando as áreas e os bens ambientais, com vistas a garantir qualidade de vida para a geração presente e futuras gerações;
- A gestão participativa e democrática da política habitacional, através da transparência das decisões administrativas e a incorporação e participação direta dos diversos segmentos da sociedade civil;
- A compatibilidade e uniformidade da política habitacional municipal, com as políticas habitacionais, federal e estadual, integrando e respeitando o desenvolvimento urbano, o ambiente sustentável, a mobilidade e acessibilidade urbana, o direito a terra e a inclusão social, sendo dos poderes públicos e demais segmentos da sociedade civil a corresponsabilidade nas demandas habitacionais;
- O reconhecimento de demandas específicas e distintas, relacionadas à população portadora de necessidades especiais, aos idosos, a criança e ao adolescente, das desigualdades de gênero, promovendo ações distintas adequando e integrando às necessidades específicas dessas demandas as políticas sociais e urbanas.

### **3.2.2. Objetivos**

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Naviraí baseia-se nos princípios da política habitacional que se resumem basicamente em:

- Direito à moradia digna e ao solo urbano regularizado, dotado de infraestrutura básica, de acordo com a Constituição Federal de 1988 (artigo 6º);
- Direito ao ambiente qualificado e sustentável, identificando as peculiaridades regionais e respeitando os condicionantes ambientais;
- Direito à Gestão democrática e participativa;

Este Plano tem como objetivos específicos:

- Orientar as ações do poder público e da iniciativa privada propiciando o acesso à moradia adequada, priorizando as famílias de menor renda, num processo



integrado com as políticas de desenvolvimento urbano regional e demais políticas municipais;

- Definir procedimentos e ações de curto, médio e longo prazo (até 15 anos), que ampliem o acesso à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, infra-estrutura básica, transporte, serviços, trabalho e lazer, respeitando as diretrizes de ordenamento e controle do uso e ocupação do solo, de preservação do ambiente natural e construído garantindo a participação da comunidade;

- Permitir acesso aos recursos públicos federais destinados à habitação de interesse social através da participação no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e subsídios para as populações de baixa renda;

- Estimular a produção habitacional pela iniciativa privada para o atendimento das necessidades habitacionais do conjunto da população, priorizando a Habitação de Interesse Social para o atendimento da demanda prioritária (0 a 5 salários mínimos) e redução do déficit habitacional básico municipal;

- Proporcionar a regularização fundiária das áreas aptas, dando à população o título de propriedade de seu lote;

- Controlar as invasões em áreas de risco, além de recuperar a fauna e a flora das áreas de preservação permanente, invadidas e degradadas;

- Fomentar e desenvolver a oferta de habitações e melhorias habitacionais, diversificando as modalidades de acesso à moradia, conforme demanda, independentemente da classe e renda da população, tendo como prioridade à população de menor renda;

- Garantir a sustentabilidade ambiental, social, econômica e urbana através de ações e programas, qualificando as políticas públicas habitacionais;

- Garantir a inclusão sócio-urbana das áreas ocupadas irregularmente dos assentamentos precários à malha urbana formal, por intermédio da oferta de áreas, urbanização e regularização fundiária;

- Conter a ocupação habitacional e o adensamento populacional das áreas de proteção, recuperação ambiental e reassentar a população que se encontra localizada em locais impróprios para uso habitacional;



- Criar, capacitar e qualificar as condições institucionais e administrativas do município, garantindo e efetivando a aplicação das políticas públicas habitacionais;
- Fomentar e capacitar à participação dos segmentos sociais à gestão da Política de Habitação de Interesse Social.

### **3.2.3. Diretrizes**

Compatibilizar os programas, projetos e ações habitacionais com as demais políticas públicas (urbanas, sociais e ambientais), tendo como garantia o direito à habitação, a terra e à cidade, equipamentos serviços e infraestrutura urbana, mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem urbana.

Para o total atendimento dos objetivos o Plano Local de Habitação de Interesse Social, constitui como suas diretrizes específicas, sendo estas definidas por três (03) linhas de ação, das quais são: Diretriz – Produção e Produção, Diretriz – Gestão Administrativa e Diretriz – Urbanismo e Meio Ambiente.

#### **3.2.3.1. Diretriz - Regularização e Produção**

A Diretriz de Regularização e Produção será denominada em metas de ação, sendo estas as: metas habitacionais, no qual serão garantidas pelo PLHIS, no período de sua vigência.

#### **1. São metas habitacionais:**

- Promover a regularização urbanística das áreas em intervenção urbana que fazem parte do processo de regularização, e a inclusão destas áreas e população, a todos os serviços públicos de urbanização (integral, parcial e, pontual) com controle e conservação urbana;
- Promover a regularização fundiária das áreas em intervenção urbana que fazem parte do processo de regularização, aplicando soluções jurídicas, físico urbano – ambiental, socioeconômicas, administrativas e registrais;



- Promover a melhoria das moradias das áreas em intervenção urbana que fazem parte do processo de regularização, através de ações de assistência técnica e de crédito para reforma, ampliação ou melhoria das habitações;
- Garantir, quando necessária à remoção de famílias localizadas em áreas de risco, área de preservação permanente, ou por necessidade de obras publicas, o atendimento habitacional e social das famílias a serem removidas;
- Desenvolvimento de projeto de intervenção para a urbanização e regularização das ocupações em área de preservação passível de regularização, garantindo o equilíbrio entre a proteção e a ocupação;
- Direcionamento da oferta de novas oportunidades habitacionais de forma a conter o crescimento populacional nas áreas de proteção permanente (APP), consolidando e direcionando a ocupação do solo para as Zonas Prioritárias para Ocupação e Apta à Urbanização Futura.
- Garantir a simplificação e agilização nos procedimentos de aprovação de novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social, tanto sendo do setor público, privado e de outros segmentos sociais;
- Garantir o incentivo e apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, para a Habitação de Interesse Social;
- Destinar recursos para investimentos nos diversos programas habitacionais de interesse social, urbanização e regularização das áreas em intervenção urbana que fazem parte do processo de regularização e de produção habitacional;
- Investir na qualificação técnica para elaboração de projetos, assessoria técnica e jurídica, e de fiscalização da qualidade das obras e serviços contratados;
- Estimular parcerias entre os setores público, privado e segmentos sociais para os programas, projetos e ações vinculados a Habitação de Interesse Social.

### *3.2.3.2. Diretriz - Gestão Administrativa*



A Diretriz de Gestão Administrativa, será denominada em 03 (três) metas de ação, sendo estas as: metas institucionais, metas normativas e metas físico-financeiro, no qual serão garantidas pelo PLHIS, no período de sua vigência.

### **1. São metas institucionais:**

- Fomentar e articular os segmentos Local, estadual e federal de política e financiamento habitacional, propondo à otimização dos recursos disponíveis;
- Garantir e gravar, recursos financeiros, para o Fundo Local de Habitação de Interesse Social, mantendo a sua sustentabilidade e dispondo de repasse de recursos provenientes do orçamento público, aprovados em lei Local, de doações de entidades e auxílio de órgãos públicos, quanto de doações de empresas privadas e de pessoas físicas. Esse recurso deve ser destinado exclusivamente à área de Habitação de Interesse Social;
- Consolidar o Conselho Gestor do Fundo Local de Habitação de Interesse Social;
- Fortalecer o Conselho de Habitação, como órgão de controle social;
- Expor de forma clara e participativa, às ações e realizações do Conselho de Habitação objetivando consolidar a sua importância estratégica para a política habitacional e urbana do município;
- Aplicar o Fundo Local de Habitação de Interesse Social, com o objetivo de fornecer apoio e suporte à implementação de programas do setor habitacional voltadas para a população de menor renda;
- Promover e reconhecer a diversidade dos programas, projetos e ações, tendo em vista a variedade de demanda;
- Criar, capacitar e qualificar as condições institucionais e administrativas do município, garantindo e efetivando a oferta de serviços de atendimento e a aplicação das políticas pública habitacional e social;
- Desenvolver e garantir a capacitação operacional e financeira gestão Local para a concretização e execução dos programas do PLHIS;



- Desenvolver a estrutura institucional e administrativa do sistema de avaliação e monitoramento dos programas do PLHIS;
- Aplicar os programas, ações e projetos específicos do PLHIS;
- Promover a integração dos programas sociais vigentes no município ao PLHIS;
- Promover e desenvolver parcerias, com o intuito de diagnosticar os problemas que tangem as questões habitacionais da região, dando base para a elaboração de uma política habitacional regional, qualificando a aplicação de recursos, programas, projetos e ações para as áreas de interesse regional, tais como:
  - Áreas de Proteção Permanente, Déficit Habitacional, regularização fundiária, produção habitacional, condições institucionais e administrativas e conflitos interurbanos;
  - Instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos para o setor habitacional;
  - Desenvolver e instituir a articulação do PLHIS, com outros Planos vigentes ou que serão desenvolvidos, apontando elementos que deverão ser incorporados ou revisados;
  - Desenvolver e solicitar audiências públicas e conferências, com o intuito de debater, questionar e definir as demandas sociais, alocação de recursos e critérios de prioridade de atendimento das comunidades inseridas nos processos dos programas e ações do PLHIS;
  - Publicar periodicamente os indicadores aferidos pelo monitoramento e avaliações, como ferramenta de controle social das ações.

## **2. São metas normativas:**

- Aplicar e revisar os Marcos Regulatórios e legais existentes e daqueles que precisam ser modificados ou elaborados na perspectiva do direito a cidade e o acesso a terra e moradia, como Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, normas e planos setoriais de zoneamento, uso e ocupação do solo;



- Elaborar ou readequar as legislações específicas ou de regulamentação dos instrumentos da política habitacional instituídos pelo PDM, em particular as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e aqueles capazes de gerar receitas para o Fundo de Habitação de Interesse Social;
- Gravar ou destinar novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para a produção habitacional de interesse social, incluindo áreas vazias ou subutilizadas no perímetro central da área urbana do município, definindo porcentagens para a produção;
- Definir e decretar todas as áreas gravadas como ZEIS;
- Realizar a revisão da Política Local de Habitação de Interesse Social e do PLHIS, após a publicação dos resultados dos Censos Demográficos pelo IBGE, em prazo a ser definido, promovendo ampla discussão pública e garantindo a aprovação nos Conselhos da Cidade e de Gestão do Fundo Habitacional de Interesse Social, com ocasional redefinição dos programas, ações, estratégias e metas;
- Regulamentar os programas, ações e projetos específicos do PLHIS;
- Dentre as metas normativas, propõe-se ainda que o PLHIS de Naviraí, seja aprovado como Lei Local, dando-se a redação adequada, de forma a garantir legalmente sua aplicação.

### **3. São metas físico-financeiras:**

- Atender integralmente a demanda habitacional prioritária definida, para famílias com renda familiar de até cinco (05) salários mínimos;
- Atender de forma estratégica e progressiva a demanda do déficit habitacional prioritário;
- Atender e estabelecer para a equalização do déficit habitacional nos vinte anos de vigência do Plano, para o primeiro período 25%, no segundo período 35% e no terceiro período 40%;
- Destinar recursos, em curto prazo, para desapropriação e aquisição de terras para produção habitacional de interesse social para as famílias em processo de reassentamento;



- Aumentar a dotação orçamentária das Gerências de Obras, Habitação e Urbanismo fomentando a produção habitacional de interesse social;
- Acessar os recursos federais e estaduais, através de convênios e parcerias, no intuito de ampliar os recursos orçamentários que serão investidos no município;
- Garantir a contrapartida municipal nos convênios e projetos, em parceria com governo federal e estadual;
- Garantir e apoiar o mercado privado e os programas de financiamento para famílias com renda familiar superior a cinco (05) salários mínimos;
- Garantir e expandir a utilização dos recursos onerosos que fazem parte do Sistema Financeiro (FGTS, FAR), com o intuito de estimular os investimentos do setor privado para produção habitacional de interesse social;
- Garantir o atendimento das famílias com renda entre R\$ 700,00 e R\$ 1.400,00, dois (2) a três (3) salários mínimos com a conciliação de recursos onerosos (FGTS, FAR e outros) e não onerosos (FMHDUIS, FNHIS e FPHIS);
- Desenvolver parcerias entre setor público e setor privado para produção de habitação de interesse social;
- Desenvolver relatórios de gestão para o monitoramento e avaliação da Política Urbana - Habitacional e do PLHIS, dando a adequada dimensão da qualidade do bom emprego dos recursos investidos e aplicados em Habitação de Interesse Social no município.

### *3.2.3.3. Diretriz - Urbanismo E Meio Ambiente*

A Diretriz de Urbanismo e Meio Ambiente, será denominada em metas de ação, sendo estas as: metas urbano-ambiental, no qual serão garantidas pelo PLHIS, no período de sua vigência.

#### 1. São metas urbano-ambiental:

- Desenvolver e instituir a política de meio ambiente;



- Desenvolver e instituir o Plano Urbano – Ambiental Sustentável;
- Desenvolver e instituir o Plano de Drenagem Urbana Sustentável ou Projeto Específico;
- Aplicar a política de meio ambiente, qualificando as ações em preservar, recuperar e controlar o meio ambiente natural e construído;
- Aplicar avaliação de impacto ambiental e análise de risco;
- Instituir e aplicar normas e ações referentes ao relevo e ao solo, considerando sua capacidade, adaptação e restrição ao uso e ocupação do solo;
- Desenvolver levantamento global dos passivos urbanísticos e ambientais e suas compensações, por meio de programas, projetos específicos ou ações de arborização urbana, criação de novas áreas verdes, praças ou parques;
- Aplicar a regularização urbana – ambiental, como estratégia, para a recuperação ambiental;
- Desenvolver ações que recuperem e que minimizem os impactos;
- Garantir a sustentabilidade ambiental e política das ações, aplicando as ações reparatórias, compensatórias e mitigatórias.

### **3.3. Metas e Indicadores**

Com base nas informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Naviraí, foi procedida a contagem de domicílios integrantes dos Núcleos Irregulares chegando-se um total de 2.953, destes 1.564 dos quais demandam reassentamento e os demais, 1.389 regularização fundiária.

Estabelecendo uma comparação entre a demanda habitacional, vinculada aos Núcleos Irregulares, identificada no Diagnóstico e os dados constantes nas metas de Plano Plurianual, pode-se chegar às seguintes conclusões:

- Caso a demanda habitacional por reassentamento fosse mantida congelada, seriam necessários 31 (trinta e um) anos para seu atendimento;



- Caso a demanda por regularização fosse igualmente congelada, seriam necessários 69 (sessenta e nove) anos para seu enfrentamento;

Diante desta análise, baseando-se no conjunto de informações fornecidas, que não há como enfrentar o quadro posto, sem uma inversão de prioridades e uma redefinição do quadro orçamentário Local. O montante de recursos destinados à habitação popular viabiliza o enfrentamento da demanda a curto e médio prazo.

Todavia, com a instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, pode-se concluir que existem hoje amplas possibilidades para um município bem estruturado no setor da habitação enfrentar com sucesso o desafio de equacionar o problema habitacional.

Para se ter a dimensão dos custos para implementação de Programas de Habitação de Interesse Social na cidade de Naviraí, é necessário primeiramente quantificar o déficit habitacional, levando em consideração as metas pré-estabelecidas de extinguir por completo os problemas de moradia para as famílias com renda de zero a cinco salários mínimos, no prazo máximo de 15 (quinze) anos.

A partir da consulta de dados oficiais estatísticos da Fundação João Pinheiro levantados durante a elaboração do Relatório da Etapa II, Diagnóstico do Setor Habitacional, foram realizados cálculos de projeção quanto ao crescimento demográfico vinculado ao déficit habitacional no município. As tabelas a seguir representam o resultado deste estudo.

Em relação ao déficit habitacional básico da cidade de Naviraí, prevê-se que, de 2014 a 2029, uma vez realizadas as políticas públicas para o atendimento das famílias de baixa renda sugeridas pelo PLHIS, terão sido atendidas 2029 famílias, o que representa 100% do déficit habitacional básico estimado até o final nesse período.

De acordo com a Tabela 01, nos primeiros cinco anos, a previsão de atendimento às famílias é de 25%; no quinquênio seguinte, é de 35%, e, no último, para encerrar os cinco anos os preestabelecidos 40%.



**Tabela 01: Estimativa de Atendimento – Déficit Habitacional Básico**

Ano	Período	Meta	Previsão
	Quinqüênio	%	Total
2014			
2015			
2016			
2017	2015/2019	25	493
2018			
2019			
2020			
2021			
2022	2020/2024	35	530
2023			
2024			
2025			
2026			
2027	2025/2029	40	1006
2028			
2029			
		<b>100</b>	<b>2029</b>



Em relação à estimativa de reassentamentos para as famílias ocupantes de áreas de Preservação Permanente no Município de Naviraí, estabeleceu-se que no final dos 15 anos e aplicadas às políticas mencionadas no PLHIS, serão atingidas 1.822 famílias, isto é 100% da demanda estabelecida.

Na tabela 02 é possível vislumbrar, por quinquênio, o percentual de atendimento previsto, com a aplicação das políticas públicas apontadas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Tabela 02: Estimativa de Atendimento – Reassentamento de Famílias  
Ocupantes de APP**

Ano	Período	Meta	Previsão
	Quinquênio	%	Total
2014			
2015	2015/2019	25	443
2016			
2017			
2018			
2019			
2020	2020/2024	35	476
2021			
2022			
2023			
2024			



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

2025	2025/2029	40	903
2026			
2027			
2028			
2029			
		<b>100</b>	<b>1822</b>

Se tratando de inadequação fundiária, a previsão de atendimento total, ao término do período de quinze anos, é de 1.135 núcleos familiares.

**Tabela 03: Estimativa de Atendimento – Inadequação Fundiária**

Ano	Período	Meta	Previsão
	Quinquênio	%	Total
2014	2015/2019	25	276
2015			
2016			
2017			
2018			
2019			
2020	2020/2024	35	296
2021			
2022			



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

2023			
2024			
2025	2025/2029	40	562
2026			
2027			
2028			
2029			
		<b>100</b>	<b>1135</b>

Quanto ao atendimento às famílias com adensamento excessivo, até o ano de 2029, a previsão de provimento de habitações é de 926, o que resulta em 100% da demanda estimada.

**Tabela 04: Estimativa de Atendimento – Adensamento Excessivo**

Ano	Período	Meta	Previsão
	Quinqüênio	%	Total
2014			
2015	2015/2019	25	225
2016			
2017			
2018			
2019			



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

2020	2020/2024	35	242
2021			
2022			
2023			
2024			
2025	2025/2029	40	459
2026			
2027			
2028			
2029			
		<b>100</b>	<b>926</b>

Quanto à carência de infra-estrutura, está previsto o atendimento a 8.556 famílias, de acordo com a tabela 05.

**Tabela 05: Estimativa de Atendimento – Carência de Infra-estrutura**

Ano	Período	Meta	Previsão
	Quinquênio	%	Total
2014	2015/2019	25	2081
2015			
2016			
2017			



2018			
2019			
2020			
2021			
2022	2020/2024	35	2234
2023			
2024			
2025			
2026			
2027	2025/2029	40	4241
2028			
2029			
		<b>100</b>	<b>8556</b>

Os indicadores são instrumentos capazes de medir o desempenho dos programas e devem ser passíveis de aferição e coerentes com o objetivo estabelecido, ser sensíveis à contribuição das principais ações e apuráveis em tempo oportuno e permitir, conforme o caso, mensuração da eficácia, eficiência ou efetividade alcançada com a execução do programa (CEF, 2008).

Segundo VAZ (1995) em sua publicação no boletim Dicas do Instituto Pólis a respeito da medição da qualidade de vida:

*Indicadores e índices são números que procuram descrever um determinado aspecto da realidade, ou apresentam uma relação entre vários aspectos. Adotando-se técnicas para ponderação dos valores,*



*podem-se criar índices que sintetizem um conjunto de aspectos da realidade e representem conceitos mais abstratos e complexos como qualidade de vida, grau de desenvolvimento humano de uma comunidade ou, ainda, nível de desempenho de uma gestão.*

Ainda nesta publicação o autor afirma que “avaliações objetivas da gestão e da qualidade de vida de uma cidade permitem aumentar a eficiência e a eficácia da administração, contribuindo para o estabelecimento de prioridades e metas”.

É difícil, no entanto, “detectar quando a mudança da qualidade de vida é resultado das ações do governo municipal, das ações de outros atores sociais (governos estadual e federal, ONGs, associações filantrópicas, etc.) ou até mesmo de desempenho da atividade econômica” (INSTITUTO PÓLIS, 2001). Mas é possível identificar alguns campos nos quais o governo municipal tem condições e atribuição legal para intervir, como alfabetização de adultos, saneamento básico, coleta e destinação de resíduos sólidos, ensino infantil, creches, entre outros. Portanto, vislumbra-se a necessidade e relevância de abranger duas escalas de avaliação (indicadores e índices posteriormente), permitindo uma visão mais abrangente, que oriente ações para todos os atores sociais.

Não existe, no entanto, uma fórmula para desenvolver um sistema de indicadores. De acordo com as circunstâncias atuais, necessidades, disponibilidades de dados, atores interessados e envolvidos no processo, cada município deve desenvolver o seu próprio sistema.

Uma das características fundamentais dos indicadores, segundo BRASIL (2009), é que eles, necessariamente, sejam de fácil compreensão pelos atores institucionais e sociais; sejam incorporados à rotina de trabalho da equipe; sejam baseados em informações que a equipe técnica consiga levantar ou aferir e estabeleça a periodicidade que atenda às necessidades dos diferentes usuários.

Cabe destacar que indicadores podem ser acrescentados ou suprimidos, na medida em que a ação de monitoramento se consolide ou quando se torne necessário, tendo em vista a dinâmica da implementação do PLHIS no município e sua estruturação no setor habitacional e de desenvolvimento.



Para os programas propostos pelo PLHIS de Naviraí elencaram-se os principais objetivos e foram estabelecidos os indicadores de eficácia, isto é, aqueles que visam o alcance das metas essas já elencadas nas tabelas anteriores. A equipe do município deve, de acordo com a realidade municipal em cada quinquênio, estipular as metas esperada e as metas possível conforme a economia municipal for evoluindo. Portanto, sugere-se que após a cada revisão do PPA no município, seja efetuada uma revisão do quantitativo de famílias a serem atendidas para os próximos anos.

**Tabela 06: Indicadores e Metas para 1º Quinquênio (2015/2019) do Plano Local de Habitação de Interesse Social**

Programa	Indicador	Metas	
		Meta Esperada	Meta Possível
Reassentamento de Famílias Ocupantes de APP	Nº de famílias em áreas de risco e APP a serem realocadas		
	% da área de realocação/intervenção		
	Nº de palestras de educação ambiental aplicadas na comunidade		
	Nº de novas ocupações		



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

Produção de Moradias	Nº de moradias produzidas para os casos específicos que necessitarão ser realocados nos assentamentos precários		
	Nº de moradias produzidas para atender aos assentamentos precários		
	Nº de capacitações realizadas para produção de moradias		
Melhorias Habitacional	Nº de unidades habitacionais que receberão melhorias		
Regularização Fundiária	Nº famílias a serem regularizadas nos assentamentos prioritários		



**Tabela 07: Indicadores e Metas para 2º Quinquênio (2020/2024) do Plano Local de Habitação de Interesse Social**

Programa	Indicador	Metas	
		Meta Esperada	Meta Possível
Reassentamento de Famílias Ocupantes de APP	Nº de famílias em áreas de risco e APP a serem realocadas		
	% da área de realocação/intervenção		
	Nº de palestras de educação ambiental aplicadas na comunidade		
	Nº de novas ocupações		
Produção de Moradias	Nº de moradias produzidas para os casos específicos que necessitarão ser realocados nos assentamentos precários		
	Nº de moradias produzidas para atender aos assentamentos precários		



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

	Nº de capacitações realizadas para produção de moradias		
Melhorias Habitacional	Nº de unidades habitacionais que receberão melhorias		
Regularização Fundiária	Nº famílias a serem regularizadas		

**Tabela 08: Indicadores e Metas para 2º Quinquênio (2025/2029) do Plano Local de Habitação de Interesse Social**

Programa	Indicador	Metas	
		Meta Esperada	Meta Possível
Reassentamento de Famílias Ocupantes de APP	Nº de famílias em áreas de risco e APP a serem realocadas		
	% da área de realocação/intervenção		
	Nº de palestras de educação ambiental aplicadas na comunidade		
	Nº de novas ocupações		



Produção de Moradias	Nº de moradias produzidas para os casos específicos que necessitarão ser realocados nos assentamentos precários		
	Nº de moradias produzidas para atender aos assentamentos precários		
	Nº de capacitações realizadas para produção de moradias		
Melhorias Habitacional	Nº de unidades habitacionais que receberão melhorias		
Regularização Fundiária	Nº famílias a serem regularizadas		

### 3.4. Programas e ações referentes à habitação

O atendimento da demanda habitacional local, por parte do executivo, em Naviraí, caracteriza-se pela produção pulverizada de unidades habitacionais em áreas públicas, para fins de reassentamento de famílias ocupantes de áreas impróprias para moradia e pelo atendimento a situações emergenciais.

Vislumbrando, assim, projetos habitacionais em execução, todavia não são evidenciados programas habitacionais em curso. A par disso, existe a necessidade



da instituição de programas direcionados ao enfrentamento da realidade levantada no Diagnóstico do Setor Habitacional.

Assim, para o atendimento aos princípios, objetivos e diretrizes gerais do Plano de Habitação, vinculadas ao atendimento da demanda identificada no diagnóstico, bem como à demanda futura, relacionada com o provimento de Habitação de Interesse Social, em acordo com dispositivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental sugere-se a instituição dos seguintes programas habitacionais:

### **Programa de Produção de Habitação de Interesse Social**

Terá como objetivo atender ao déficit habitacional de moradia, compreendendo, em última instância, a produção de novas unidades habitacionais para atendimento à população de baixa renda e o apoio à produção de habitação de interesse social.

### **Programa de Regularização Urbanística e Fundiária**

Esse programa objetiva a regularização fundiária, urbanística e registraria dos assentamentos precários. Visa dotar os assentamentos auto produzidos de infraestrutura, encaminhar a regularização da posse da terra e o efetivo registro dos documentos jurídicos formais, vinculados à segurança da posse.

Identifica-se ainda a necessidade de instituição de um sistema de controle social e gestão participativa, bem como de um sistema de controle de informações e gerenciamento da execução da política habitacional.

#### ***3.4.1. Metodologia para implementação dos programas***

Capacitação e informações sobre o Programa de Regularização Fundiária e Produção Habitacional:



- Realização de reuniões para a apresentação de programa de regularização fundiária e produção habitacional, visando à participação dos moradores para esclarecimentos sobre como se dará o programa e levantamentos de demandas;
- Realização de atividades de capacitação com lideranças comunitárias sobre o Programa de Regularização Fundiária em todos os seus aspectos: no físico, por meio de projetos e levantamentos; no social, pela mobilização e capacitação e, no jurídico, por meio de instrumentos legais;
- Capacitação direcionada ao Conselho de Regularização Fundiária de cada uma das áreas, por meio de um curso, tratará de informações referentes ao processo de implantação do programa de regularização fundiária;
- Eleição de comissão para acompanhamento do programa de regularização fundiária e reassentamento na comunidade beneficiada. Essa comissão terá como atribuição desde o acompanhamento da implantação do programa de regularização até a realização da eleição dos representantes da quadra, quando e formar o conselho de regularização fundiária daquela comunidade;
- Esse conselho será formado por um representante de cada quadra, eleito em assembléia realizada em cada loteamento para que seja multiplicador dentro da comunidade. A formação desse conselho acontecerá após a identificação dos lotes e das quadras por meio da execução do levantamento topográfico.

Para fazer o levantamento físico-cadastral será necessário:

- Realização e reuniões com a comunidade beneficiada para apresentação de equipe técnica da Prefeitura ou empresa contratada para a execução de levantamento físico-cadastral;
- Elaboração de levantamento topográfico georreferenciado e inclusão na plataforma SIG da Prefeitura. O levantamento deverá conter as informações necessárias para a identificação dos imóveis referentes à regularização, possibilitando elaboração de projetos: identificação de limites de lote, edificações com a cota de soleira, muros, cercas, vias públicas com identificação do tipo de pavimentação, passeio público com identificação do tipo de pavimentação, vegetação, curvas de nível, postes, hidrantes e demais elementos urbanos existentes no local;



- Identificação dos problemas físicos, sociais e jurídicos, e apresentação à comunidade. Trata-se de base de dados elaborada juntamente com a comunidade para discussão quanto aos espaços físicos do loteamento referentes à ocupação do solo, tamanho do lote, tamanho das vias, áreas de lazer etc., aspectos sociais referentes não só ao perfil socioeconômico daquela comunidade como também aos jurídicos, referentes aos instrumentos de regularização da posse;
- Essas diretrizes deverão ser definidas pela comissão de moradores juntamente com a equipe técnica da Prefeitura Municipal, após terem sido apresentadas à comunidade em assembléia, para serem aprovadas as ações prioritárias à regularização;

Para elaboração do estudo de Viabilidade Técnica é necessário:

- Elaboração do estudo de viabilidade urbanística – EVU – considerando soluções para a dimensão urbanística de acordo com as especificidades de cada comunidade e de cada área;
- Apresentação do EVU e discussão com a comunidade a fim de não só obter a solução mais coerente para a área com também aprová-la;
- Nos casos em que são exigidos reassentamentos ou realocação interna, realizar reunião com as famílias atingidas para apresentação da proposta e planejamento conjunto da ação.
- Elaboração de um projeto urbanístico de acordo com EVU aprovado pela comunidade para fins de aprovação na Secretaria de Planejamento.
- Identificação e eleição de representantes de quadras e criação do Conselho Regularização Fundiária da Comunidade, o qual acompanhará e fiscalizará o processo de obras;
- Elaboração de projetos de infraestrutura: rede de água, rede de energia elétrica, rede de esgoto cloacal e pluvial. Locação, definição técnica e dimensionamento das redes para a execução de obras de infraestrutura;
- Elaboração do memorial descritivo dos lotes, contendo a descrição da caracterização para fins de documentação para ajuizamento do processo de regularização fundiária;



- Elaboração de projetos de recuperação ambiental de áreas não aptas ocupadas, assim como sua requalificação paisagística, urbanística e ambiental.
- Elaboração de projeto da unidade habitacional de interesse social, quando for demandado;
- Elaboração de projeto de qualificação e/ou ampliação de moradia, quando for demandado;
- Elaboração e aplicação de cadastro socioeconômico dos beneficiários com o levantamento de dados necessários para traçar perfil socioeconômico;
- Realização de pesquisa de propriedade, identificando as famílias que atendem ao critério de não ser possuidora de outro imóvel na cidade para fins de regularização;
- Para realização das obras de infraestrutura e reassentamento é necessário:
- Construção de casas de passagem, nos casos de demandarem reconstrução da unidade habitacional ou realocação interna que não permita a permanência das famílias por motivos técnicos e/ou ambientais;
- Execução das obras de infraestrutura urbana;
- Reassentamento das famílias atingidas conforme programa de reassentamento e projeto urbanístico aprovado pela comunidade.

Para Viabilidade Legal do processo é exigido:

- Elaboração do regime urbanístico das áreas-objeto de intervenção cujos condicionantes locais não permitam atingir os padrões mínimos para produção de lotes populares, estabelecendo parâmetros especiais de urbanização para fins de regularização.
- Aprovação da comunidade do regime urbanístico proposto.

Deverão ser feitos os seguintes encaminhamentos administrativos:

- Encaminhamento dos projetos para aprovação Gerencia de Obras e Habitação.

### ***3.4.2. Programa de produção de habitação de interesse social***



Esse programa visa a garantir acesso à moradia, prioritariamente à população de baixa renda. Dito programa motiva não o atendimento de déficit habitacional básico.

Trata-se de importante iniciativa que evita o surgimento de novas ocupações, bem como a ocupação de áreas de preservação ou mesmo daquelas cujas condições topográficas ou geológicas sejam impróprias para moradia.

Esse programa pode contemplar parcerias entre setores públicos, e privados por intermédio da simplificação da legislação de parcelamento de solo, objetivando a produção de habitação de interesse social.

Os objetivos específicos do programa de produção de habitação de interesse social são os seguintes:

I- A democratização de acesso à terra e à aplicação da oferta de domicílios para as populações de baixa renda (zero a cinco salários mínimos);

II- A provisão pública e a diversificação de mercado na produção de habitação de interesse social;

III- Estímulo à parceria dos setores públicos/ privados com vistas à produção e manutenção de habitação de interesse social;

IV- Reassentamento de famílias ocupantes de áreas impróprias para moradia;

V- Atender a demanda habitacional para áreas em processo de regularização fundiária, remoção e loteamento popular, sendo a produção de unidades habitacionais com tipologias diferenciadas (apartamentos, embriões de moradia, moradias com 01, 02 e 03 dormitórios, etc.) e tipologias diferenciadas para lotes urbanizados.

O executivo municipal, para evitar o adensamento e desocupação desordenada do solo bem como o processo de degradação ambiental, adotará a estratégia de ampliação de oferta habitacional, com vistas ao atendimento prioritário à população de menor renda.

Dita estratégia não se encontra tão somente vinculada à provisão pública de habitação de interesse social. Quando o poder público municipal não dispuser de



recursos suficientes para o provimento de habitação, poder-se-á, em consonância com as diretrizes do programa de produção de habitação de interesse social, incentivar e apoiar a construção de moradias pelo setor privado, pelas associações comunitárias, movimentos pela moradia ou pelas cooperativas habitacionais.

A adesão no Programa se dará através das demandas das comunidades, das demandas institucionais ligadas a outros programas técnico-sociais do município, das demandas da iniciativa privada, das demandas judiciais, dos gravames de ZEIS, sendo de total responsabilidade da Gerência de Obras, Habitação e Urbanismo do município os procedimentos cabíveis, para a gestão e gerenciamento do programa.

Este Programa de produção habitacional deverá ser instituído como lei após a conclusão do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Sendo que todas as ações referentes à produção de unidades habitacionais e loteamento popular executado ou em execução do município, estão amparadas legalmente na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade e no PDM.

Este programa deverá ter como linha de ação:

a) Produção de Unidade Habitacional

No que tange a produção de unidades habitacionais o presente programa deverá ter a preocupação em:

- Desenvolver a padronização nos procedimentos administrativos, para as demandas de produção de unidades habitacionais;
- Desenvolver parcerias com instituições para a elaboração de projetos sociais e cadastrais nas comunidades inseridas no Programa Integrado de Regularização Fundiária que foram beneficiadas com novas unidades habitacionais;
- Destinar recursos para investimentos nos diversos programas habitacionais de interesse social, urbanização e produção de unidades habitacionais;
- Aplicar avaliação técnico-social pós-ocupação para as famílias beneficiadas com unidades habitacionais, nos loteamentos populares produzidos pelo município;



- Contratar serviços técnicos para a elaboração de projetos urbanos ou rurais, com tipologias diferenciadas para a produção de unidades habitacionais;
- Utilizar tecnologias ecológicas para a produção habitacional;
- Desenvolver e aplicar projetos de educação ambiental, sanitária e comunitária, pós-ocupação nas áreas de produção habitacional de interesse social;
- Aplicar a Lei de Cessão de Direito Real de Uso (CDRU) Local, para embasamento dos contratos habitacionais para as unidades habitacionais aptas e regularizadas para comercialização ou concessão;
- Garantir a gerencia ampliada do programa pela Gerencia de Obras e de Habitação.

#### b) Produção de Melhoria Habitacional

No que tange a melhoria das habitações existentes no município, dando a estas as condições mínimas de habitabilidade elencamos as seguintes ações:

- Desenvolver ações voltadas para apoiar a reforma e ampliação de unidades habitacionais existentes de forma a melhorar a qualidade das moradias;
- Desenvolver ações de melhoria habitacional, através de assessoria técnica à autoconstrução e educação ambiental;
- Desenvolver ações qualificando as habitações das famílias cadastradas, com intervenções de urbanização e melhorias habitacionais, buscando sanar problemas de habitabilidade das áreas em processo de regularização fundiária;
- Desenvolver padronização nos processos administrativos, para a demanda de melhorias habitacionais;
- Desenvolver ações de monitoramento e fiscalização técnico-social para as famílias beneficiadas;
- Aplicar instrução normativa para atender o Programa de Apoio às pessoas com necessidades especiais (PPNE);

#### c) Produção de Loteamentos Populares e Conjuntos Habitacionais



No que tange a produção de loteamentos populares e conjuntos habitacionais, devemos citar as seguintes ações:

- Desenvolver a padronização nos procedimentos administrativos, para as demandas de loteamentos populares públicos e privados;
- Desenvolver e aplicar ações para que os loteamentos populares (públicos ou privados) tenham seus projetos aprovados, licenciados e registrados;
- Instituir o decreto de áreas de interesse social nos loteamentos já executados;
- Desenvolver parcerias com instituições para elaboração de projetos sociais e cadastrais nas comunidades inseridas no Programa Integrado Físico Urbano – Ambiental e Social de Reassentamento e remanejamento, que foram beneficiadas com unidades habitacionais em loteamentos populares municipais;
- Desenvolver parcerias com instituições para a elaboração de projetos sociais e cadastrais para as famílias que foram beneficiadas com lote urbanizado e unidade habitacional ou somente lote urbanizado;
- Desenvolver parcerias com instituições para a elaboração de projetos sociais e cadastrais nas comunidades inseridas no Programa Integrado de Produção Habitacional;
- Destinar recursos para investimentos, na produção de loteamentos populares com ou sem produção de unidades habitacionais;
- Aplicar avaliação técnico-social pós-ocupação nos loteamentos populares produzidos pelo município;
- Contratar serviços técnicos para a elaboração de projetos urbanos ou rurais para loteamentos populares municipais;
- Desenvolver e aplicar projetos de educação ambiental, sanitária e comunitária, pós-ocupação nos loteamentos populares municipais;
- Aplicar a Lei de Cessão de Direito Real de Uso (CDRU) Local, para embasamento dos contratos habitacionais para as unidades habitacionais, aptas e regularizadas para comercialização ou concessão nos loteamentos populares municipais;



- Apoiar a obtenção de financiamentos públicos para a produção privada Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, por arrendamento – PAR (Programa de Arrendamento Residencial);
- Auxiliar e participar do cadastramento das famílias, para o PAR;
- Garantir a gerencia ampliada do programa pela Gerência de Obras, Habitação e Urbanismo.

Quando se trata da obtenção de recursos para financiamento o programa de produção de habitação de interesse social propõe as seguintes ações:

#### I- Parceria Setores Público/Privada

##### a) Empreendedor Privado

Para fomentar a parceria pública privada, com vistas no enfrentamento de demanda habitacional, aconselha-se que o município adote os seguintes procedimentos:

- Apoio a iniciativas no setor privado associadas à obtenção de recursos e financiamentos públicos para a produção privada de empreendimentos habitacionais de interesse social.
- Adoção de ferramentas jurídicas da dação de pagamentos para a compensação de créditos tributários, objetivando a formação de um banco de terras para produção de lotes urbanizados associados ou não à produção habitacional de interesse social;
- Fornecimento de incentivos aos loteadores privados, por intermédio do gravame de vazios, como áreas especiais de interesse social, estabelecendo, nesses locais, regime urbanístico diverso da lei do parcelamento do solo, para que nesses locais seja implantada habitação de interesse social;
- Agilização da aprovação de projetos privados relacionados com a provisão de habitação de interesse social;
- Estabelecimento de consórcios imobiliários, objetivando o atendimento da demanda habitacional da população de menor renda;



b) Associações Comunitárias e Cooperativas Habitacionais

Nesses casos, o executivo Local poderá estabelecer parcerias para viabilizar e facilitar o acesso a recursos federais e estaduais, por intermédio da assessoria técnica na elaboração dos projetos, assessoria para obtenção de recursos, financiamentos e/ou execução de obras de infra-estrutura, oferecimento de contrapartida, assessoria para a promoção da regularização fundiária, cadastramento de beneficiários e atuação como agentes organizadores da população.

No Setor Público/ Privado pode-se citar como fontes de recursos:

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Fundo de Desenvolvimento Social (FDS);
- Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS);
- Fundo Local de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

**Tabela 06: Linhas de Financiamento.**

OBJETIVO	PROGRAMA	MODALIDADE	LIMITE RENDA	DE	FONTES DE RECURSOS	DE
Produção e Aquisição de UH	Ação de Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social	Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais	R\$ 1.050,00		FNHIS	
Produção e Aquisição de lote	Ação de Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social	Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados	R\$ 1.050,00		FNHIS	
Produção de UH	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social	Produção de Moradias	R\$ 1.050,00		FNHIS	
Aquisição de UH	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social	Aquisição de Moradias	R\$ 1.050,00		FNHIS	



Produção de UH	Crédito Solidário	Construção em Terreno Próprio	De R\$ 1.050,00 a R\$ 1.750,00	FDS
Aquisição de UH	Carta de Crédito Associativo	Aquisição de Unidades Habitacionais	R\$ 3.900,00	FGTS
Construção de UH	Carta de Crédito Associativo	Construção de Unidades Habitacionais	R\$ 3.900,00	FGTS

Fonte: Ministério das Cidades, 2008.

## II - Parceria Setores Públicos

O município poderá implementar habitação de interesse social por intermédio da utilização de recursos próprios, podendo, igualmente, utilizar-se de recursos estaduais e federais, bem como de parceiros internacionais, tudo em consonância com a política habitacional municipal. Para fins de organização da demanda associada ao déficit habitacional quantitativo, destaca-se o conjunto de orientações abaixo.

- a) Aquisição de terras para fins de provimento da HIS;
- b) Aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no PDM para fins de captação de recursos a serem destinados para o Fundo Local de Habitação, objetivando a implementação da HIS;
- c) Execução de estudos e projetos com vistas à captação de recursos vinculados a programas federais nas áreas de habitação;
- d) Priorização de projetos com vistas ao atendimento à demanda por reassentamentos, identificada no Diagnóstico do Setor Habitacional;
- e) Elaboração de projetos integrados, buscando a concentração espacial de diversos programas setoriais como habitação, educação, saúde, garantia de renda, desenvolvimento econômico, dentre outros;
- f) Quando se tratar de demanda de reassentamento para área de risco, execução de projetos que contemplem a recuperação da área degradada;
- g) Intermediação da viabilização de financiamentos;



h) Acessibilidade e recursos externos para atendimento a demanda por provisão habitacional;

i) Desenvolvimento de mecanismos de negociação com o setor privado objetivando a utilização do consórcio imobiliário ou a flexibilização de regime urbanístico, para implementação de habitação de interesse social;

j) Incentivo à autogestão dos empreendimentos habitacionais;

No Setor Público pode-se citar como fontes de recursos:

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS);
- Fundo Local de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

**Tabela 08: Linhas de Financiamento**

OBJETIVO	PROGRAMA	MODALIDADE	LIMITE RENDA	DE	FONTES DE RECURSOS	DE
Produção e Aquisição de UH	Ação de Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social	Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais	R\$ 1.050,00		FNHIS	
Produção e Aquisição de lote	Ação de Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social	Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados	R\$ 1.050,00		FNHIS	
Produção de UH	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social	Produção de Moradias	R\$ 1.050,00		FNHIS	
Produção de UH	Pró Moradia	Produção de Conjuntos Habitacionais	R\$ 1.050,00		FNHIS	

### ***3.4.3. Programa de regularização urbanística e fundiária***

Regularização fundiária qualificasse como um processo de intervenção pública, levando se em conta os aspectos jurídicos, físicos e sociais, que tem como



objetivo legalizar a permanência das famílias moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a legislação vigente para fins de habitação, implicando desta forma no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

O Programa de Regularização e Fundiária previsto do PLHIS visa à regularização jurídica e fundiária dos assentamentos informais objetivando a integração dessas ocupações à cidade formal por meio da incidência de institutos jurídicos da concessão especial de uso, usucapião, concessão especial para fins de moradia e Provimento More Legal da Corregedoria de Justiça do Ministério Público Estadual e implementação de infraestrutura constante em projetos urbanísticos, respectivamente.

São objetivos do programa de Regularização Urbanística e Fundiária:

I. Regularizar assentamentos irregulares, como alternativa complementar à produção de habitações de baixa renda, por intermédio do instituto da usucapião;

II. Promover as ações necessárias à titulação dos moradores e ao endereçamento dos imóveis nas áreas informais ocupadas pela população de baixa renda;

III. Garantir a integração das áreas ocupadas irregularmente, à malha urbana formal, por meio da elaboração e implantação de Projetos, com regime urbanístico especial, bem como sua inserção no cadastro imobiliário e no planejamento urbano Local;

IV. Identificar e gravar zonas de interesse social;

V. Garantir a regularização de áreas públicas de ocupação consolidada quer mediante incidência da Concessão Especial para fins de moradia – regulada pela Lei Local nº. 3024/2007 quer pela Concessão do Direito Real de Uso.

Este programa de regularização fundiária propõe as seguintes ações:

- Execução e levantamentos topográficos com vistas à regularização de estudos de viabilidade urbanística para integração das áreas de ocupação consolidadas à cidade formal;



- Elaboração de projetos urbanísticos objetivando a implementação de obras de infraestrutura nos núcleos irregulares, correspondentes a água, rede pluvial, rede cloacal, abertura de vias e iluminação pública;
- Manutenção das famílias no local onde estão assentadas;
- Quando evidenciada situação de risco, priorização de realocação das famílias, no próprio assentamento ou reassentamento, no mesmo bairro ou em áreas próximas;
- Utilizar o gravame de áreas especiais de interesse social, por intermédio de lei, com vistas à utilização de regime urbanístico diferenciado para fins de moradia e áreas de ocupação consolidadas;
- Promover a regularização fundiária dos assentamentos públicos e privados, por intermédio dos seguintes instrumentos concessão especial para fins de moradia e provimento More Legal da Corregedoria Geral do Estado ou usucapião, respectivamente;
- Estabelecer parcerias com a defensoria pública com vistas à regularização fundiária das áreas privadas;
- Estabelecer interlocução com a comunidade beneficiada o processo de regularização desde a concepção do projeto até sua fase de execução;
- Estabelecer critérios para priorização das demandas por regularização fundiária ou criar um fórum de participação popular para a definição das prioridades de atendimento à demandas;
- Estabelecer normas especiais de urbanização de uso e ocupação do solo e de edificações para assentamentos de interesse social, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de menor renda;
- Criar mecanismos e monitoramento das ações públicas implementadas;
- Adequar as diretrizes urbanísticas do PDM para as áreas em intervenção urbana respeitando a forma de ocupação do solo e as características socioeconômicas e culturais próprias de cada ocupação irregular;
- Promover a remoção de moradores residentes em locais impróprios ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o meio ambiente degradado;



- Definir e simplificar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas para as edificações, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades de moradia, sem prejuízo das condições adequadas de habitabilidade e ao meio ambiente;
- Garantir a preferência de titulação para a mulher;
- Aplicar instrução normativa para atender o Programa de Apoio às pessoas com necessidades especiais (PPNE);

O presente plano prevê as seguintes orientações:

- Obter junto aos programas do governo federal a aquisição de recursos para a regularização e urbanização de assentamentos precários;
- Reserva de recursos orçamentários próprios para investimentos em núcleos irregulares de ocupação consolidada;
- Na medida do possível, compatibilização da política de melhorias habitacionais com as políticas de urbanização e regularização de assentamentos precários;

A adesão no Programa se dará através das demandas das comunidades, das demandas institucionais ligadas a outros programas técnico-sociais do município, das demandas da iniciativa privada, das demandas judiciais, dos gravames de ZEIS, sendo de total responsabilidade da Gerência de Obras, Habitação e Urbanismo do município os procedimentos cabíveis, para a gestão e gerenciamento do programa de Regularização Fundiária.

A adesão ao Programa dar-se-á, através das demandas das comunidades, das demandas institucionais ligadas a outros programas técnico-social do município, das demandas judiciais, dos gravames de ZEIS, sendo de total responsabilidade da Gerência de Obras, Habitação e Urbanismo do município os procedimentos cabíveis para a gestão e gerenciamento do Programa de Regularização Fundiária.

O presente programa será instituído como lei, após a conclusão do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Sendo que todas as ações referentes à regularização fundiária executada ou em execução pelo município estão amparadas legalmente na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade, no PDM e no Projeto More Legal III, instituído pelo Provimento nº28/04.



Este programa deverá ter como linha de ação:

*a) Regularização Fundiária*

- Desenvolver a elaboração da Lei de Cessão de Direito Real de Uso (CDRU) Local, para embasamento dos contratos habitacionais das áreas públicas aptas e regularizadas para comercialização ou concessão;
- Aplicar a Concessão Especial de Uso (CEU), somente para as áreas ocupadas irregularmente, passíveis de regularização fundiária, desde que as mesmas possuam identificação de propriedade e a poligonal da área, conforme documento registro atualizado;
- Viabilizar a regularização fundiária;
- Instituir e aplicar às áreas ocupadas irregularmente, com a Concessão Especial de Uso, beneficiando as famílias com o direito de permanência, as regularizações urbanísticas e jurídicas, tendo seus projetos aprovados, licenciados e registrados, para posteriormente a aplicação do CDRU – contrato habitacional com lotes urbanizados;
- contrato habitacional com lotes individualizados;
- Desenvolver ações de usucapião em áreas privadas aptas e regularizadas, aplicação do Projeto More Legal III, para as áreas consolidadas e aptas urbanisticamente, conforme o § 1º do artigo 2º do Provimento nº 28/04;
- Instituir o decreto das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) nas áreas ocupadas irregularmente em processo de regularização fundiária;
- Padronizar os procedimentos administrativos, para as demandas de regularização fundiária;
- Atualizar os dados cadastrais das comunidades;
- Elencar as áreas ocupadas irregularmente a serem regularizadas por ordem de prioridade;



- Desenvolver parcerias com instituições para a elaboração de projetos sociais e cadastrais nas comunidades inseridas no Programa de Regularização Fundiária;
- Contratar serviços técnicos para a elaboração de projetos urbanos e de infraestrutura;
- Elaborar oficinas de regularização fundiária com as comunidades envolvidas no processo;
- Destinar recursos para investimentos nos diversos programas habitacionais de interesse social. Urbanização e regularização das áreas em intervenção urbana que fazem parte do processo de regularização fundiária;
- Aplicar e definir a urbanização total das áreas possíveis de regularização e que estiverem em processo de intervenção urbana, conforme o EVU ou projeto urbano aprovado, através de abertura e consolidação de sistema viária, implantação de infraestrutura básica, de equipamentos sociais e áreas verdes (quando possível), promoção de melhorias habitacionais ou unidades habitacionais, parcelamento ou produção de lotes novos;
- Garantir a gerencia ampliada do programa pela Gerência de Obras, Habitação e Urbanismo.

Pode-se citar como fontes de recursos para financiamento de ações no Programa de Regularização Fundiária:

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS);
- Fundo Local de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

**Tabela 09: Linhas de Financiamento:**

OBJETIVO	PROGRAMA	MODALIDADE	LIMITE RENDA	DE	FONTES DE RECURSOS	DE
Urbanização	Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade	Urbanização de Assentamentos Precários	R\$ 1.050,00		FNHIS	



	de Assentamentos Precários			
Urbanização	Programa Habitar Brasil –BID - HBB	Urbanização de Assentamentos Subnormais	3 salários mínimos	FNHIS
Urbanização	Pro - Moradia	Urbanização de Assentamentos Precários	3 salários mínimos	FGTS

#### 3.4.3.1. Conselho Local de Habitação

O Executivo Local, por intermédio de lei, LEI Nº 1300/2007 cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e institui o Conselho-Gestor do FMHIS - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Consoante, legislação local, caráter do conselho é deliberativo, tendo com objetivos, desenvolvimento urbano e habitação – assegurar a participação da comunidade não só na elaboração de programas na área social como também em sua implementação.

Todavia, ao observar-se a composição do conselho, constata-se que esta se constitui na sua maioria por representantes do executivo e a minoria pela sociedade civil, a qual se faz presente por dois representante da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul; dois, da Caixa Econômica Federal; quatro, dos Movimentos Populares (Associações de Moradores). Não há representação do Sindicato dos Trabalhadores na Indústria da Construção Civil de Naviraí; da Ordem dos Advogados do Brasil, Conselho de Engenharia, Conselho de Arquitetura, Agencia Estadual de Habitação, Companhia de Água e Esgoto do estado bem como a Companhia de Energia Elétrica, Defesa Civil Municipal, entre outros. Denota-se, assim a necessidade de maior representatividade popular.

O referido Conselho foi criado em 2007 e, dentre suas atribuições, destacam-se as seguintes:

- determinar diretrizes e normas para gestão do fundo;
- estabelecer programas anuais e plurianuais para a aplicação de recursos do fundo;



- estabelecer limites máximos de financiamentos a título oneroso ou a fundo perdido;
- definir forma de repasse a terceiros de recursos do fundo;
- definir critérios, formas de transferências dos imóveis vinculados ao fundo;
- acompanhar e fiscalizar a aplicação de recursos;
- propor e aprovar convênios destinados à execução de projetos habitacionais, urbanização e regularização fundiária;

Os recursos do Fundo Local vinculado ao Conselho Local de Habitação de Interesse Social destinam-se aos seguintes fins:

- construção de moradias em regime de mutirão;
- produção de lotes urbanizados;
- urbanização de favelas;
- melhoria nas condições habitacionais;
- aquisição de materiais de construção;
- construção de equipamentos comunitários e institucionais vinculados a projetos habitacionais e de saneamento básico;
- regularização fundiária;
- aquisição de imóveis para locação social;
- serviços de assistência técnica e jurídica para a implementação dos objetivos de lei de institui o Conselho Local de Habitação e Saneamento;
- serviços de apoio à organização comunitária em programas habitacionais e saneamento básico;
- complementação de infraestrutura em loteamentos deficientes;
- ações em cortiços e habitações coletivas, no intuito de adequá-las à dignidade humana;
- projetos experimentais de aprimoramento tecnológico na área habitacional e de saneamento básico;
- manutenção dos sistemas de drenagem;



- remoção e assentamentos de moradores ocupantes de áreas de risco;
- aquisição de áreas para implementação de projetos habitacionais;

Estabelecimento de mecanismos locais para escolha e ampliação da representatividade popular no conselho de habitação, cuidando para que a população beneficiária das políticas implementadas pelo poder público, na área habitacional, tenham assento no Conselho Local de Habitação.

É necessária a Inclusão das seguintes atribuições ao Conselho Municipal de Habitação:

- organização e realização anual de Conferência de Habitação onde serão definidas as diretrizes e prioridade habitacionais locais, as quais deverão ser respeitadas pelo Conselho Local de Habitação;
- acompanhamento, fiscalização e avaliação da aplicação das diretrizes e o cumprimento das metas da política habitacional; acompanhamento e fiscalização das ações públicas e recursos investidos pelo executivo na área da habitação.

O município, alternativamente ou complementarmente à aplicação da participação popular do Conselho Municipal de Habitação, poderá criar de participação, como Fórum de Habitação, com vistas à prestação de contas e à definição de metas, diretrizes e prioridades na área habitacional visando o estabelecimento pleno de sua cogestão e do seu controle social.

#### *3.4.3.2. Gravame de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS I, ZEIS I e ZEIS III*

O gravame de ZEIS não foi proposto no Plano Diretor Municipal de Naviraí. Sendo assim a equipe técnica do PLHIS estabelece como princípios e diretrizes do PLHIS o levantamento dos núcleos habitacionais realizado no diagnóstico da situação habitacional de interesse social de Naviraí.

*“A instituição de ZEIS para a regularização fundiária observará:*

*I – áreas privadas passíveis de usucapião ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda;*



*II – loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda;*

*III- vazios urbanos passíveis de estabelecimento de consórcio imobiliário ou de urbanização consorciada.*

*IV – Não será permitida a instituição de ZEIS para as situações que apresentem risco à saúde, à segurança ou à vida, em especial como:*

*– em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, salvo aqueles objetos de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;*

*– em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;*

*– em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo aquele objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;*

*– em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;*

*- nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;*

*- nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;*

*– nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde;*

*– nas áreas destinadas a equipamentos comunitários.*

As ZEIS I, II e III, definidas neste documento e mapeadas no anexo II do presente volume, tiveram como base os princípios, diretrizes e objetivas do PLHIS, e o levantamento da realidade local através do diagnóstico da situação habitacional de interesse social em Naviraí.

Para o gravame de ZEIS, foram consideradas todas as áreas passíveis de regularização fundiária, incidentes sobre áreas aptas e não aptas com restrições. Nas áreas aptas, será possível a regularização fundiária com adensamento



urbanístico, segundo a observância de padrões mínimos de: áreas, testada de lotes e da garantia de condições gerais de habitabilidade, segurança e mobilidade.

Nas áreas aptas, será possível a regularização fundiária com adensamento urbanístico, segundo a observância de padrões mínimos de áreas testadas de lotes e da garantia de condições gerais de habitabilidade, segurança e mobilidade.

Nas áreas não aptas com restrições, não será permitido o adensamento das áreas, existindo a possibilidade de realocação interna desde que associada à garantia de condições gerais de habitabilidade, segurança e mobilidade e à recuperação e qualificação de áreas ambientais.

As áreas não aptas ocupadas demandam, obrigatoriamente, reassentamento e devem ter prioridade de atendimento. O programa de reassentamento exige não só a identificação da possibilidade de adensamento nos núcleos habitacionais irregulares, gravados como ZEIS, e subutilizados, como também a quantificação de áreas de terra necessária para atendimento da demanda e futuro gravame de ZEIS IV.

A realidade local ainda revela que, em alguns casos, em que a área em situação de irregularidade é passível de gravame de ZEIS e, portanto, de regularização fundiária, também se verifica a ocorrência de ocupação sobre as parcelas com áreas não aptas com incidência sobre áreas de preservação permanente ou área com demais restrições legais. Neste caso, torna-se necessária a realização de levantamento físico para delimitação de área não apta e observância de levantamentos realizados na elaboração do PDM e das leis que incidem sobre essas áreas.

### **3.5. Programas e ações referentes ao meio ambiente**

A questão ambiental urbana, antes de tudo não é um problema somente da administração pública, mas de toda população, principalmente aquelas que residem irregularmente nas áreas de risco e ambiental. Sendo assim, necessitasse de uma política habitacional que possibilite o acesso à moradia adequada, em áreas com



localização apropriada do ponto de vista ambiental e com oferta de infraestrutura e serviços básicos.

Nas áreas ocupadas, consolidadas e aptas à moradia, faz-se necessário estudo de viabilidades urbanísticas e ambientais, no qual, conciliasse com alternativas e soluções técnicas a ocupação consolidada e a preservação ambiental do local.

Nas áreas verdes e ou praças ocupadas irregularmente, cujo gravame denomina de domínio publico da população, caso sejam regularizadas as ocupações recomendasse o município executar medidas compensatórias gravando outras áreas, como espaço público de domínio e uso da população.

Nas áreas de risco, o município através do PDM, localizou, identificou e mapeou estas áreas, no entanto será necessário uma análise por área de ocupação para se ter um melhor conhecimento da problemática do local.

Outro sim, quando a área de risco caracterizar-se como não apta para moradia, ou os recursos necessários para regularizar as comunidades ocupantes das áreas irregulares forem superiores aos custos de remoção, o Poder Público devera remanejar ou reassentar as famílias, de preferência e quando possível à ação de remoção seja para áreas próximas à área original, respeitando a integridade socioeconômica das famílias atingidas pelo processo de remoção.

### **3.5.1. Meio Ambiente em Naviraí**

O Município de Naviraí está localizado na região Sudoeste do Mato Grosso do Sul na microrregião de Iguatemi. Com latitude: 23°03'54" S e longitude: 54°11'26" O. Está situada a 350 km de Campo Grande, capital do estado do Mato Grosso do Sul.

Naviraí faz divisa ao norte com o Município de Jateí, ao sul com os Municípios de Itaquiraí e Iguatemi, a leste com o estado do Paraná e a oeste com o Município de Juti.

Naviraí está inserido na Região do Cone-sul – MS contemplando os Municípios de Eldorado, Iguatemi, Itaquiraí, Japorã, Mundo Novo, Naviraí e Juti.



Segundo o IRS-MS/2009, a Região do Cone-sul tem participação representativa do Município de Naviraí na formação de sua riqueza.

O Município de Naviraí pertence à bacia hidrográfica do rio Paraná na sua porção oriental. E também faz parte de mais duas sub bacias: Amambaí e Ivinhema. Os principais rios são Curupaí, Laranjaí, Amambaí e Paraná.

Em Naviraí, as áreas de APP (Áreas de Preservação Permanente) são compostas pelas faixas marginais ao longo de cursos d'água e ao redor das nascentes, ou reservatórios d'água naturais ou artificiais. As áreas de APP correspondem a aproximadamente 450.900,41m<sup>2</sup>.

Na área urbana, nas regiões próximas ao Canal do Varjão ocorrem áreas com enchentes, inundações decorrentes do processo natural do ciclo hidrológico, onde as águas ocupam as áreas de várzea, que constituem a nascente do Córrego Naviraí. O mapa, anexo 1, ilustra as áreas localizadas na referida região alagável. De acordo com o mapa a faixa de alagamento está representada pelo círculo vermelho.

### ***3.5.2. Programa de proteção ao meio ambiente e habitabilidade.***

O Programa de Proteção ao Meio ambiente e Habitabilidade é o conjunto de ações interligadas, para a qualificação da habitabilidade da cidade sustentável, tanto do ponto de vista social como ambiental.

Este programa tem como objetivos principais:

- Viabilizar a criação de um projeto em parceria com a Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul (UEMS), este projeto deverá trabalhar para criação e viabilização da requalificação de áreas de preservação permanente, ocupadas e degradadas;
- Promover uma parceria entre o executivo Local e os alunos da Faculdade;
- Preservar e recuperar o meio ambiente, garantir a habitabilidade, e a sustentabilidade sócio-ambiental para toda a cidade;



- Promover à proteção dos recursos naturais, garantindo a qualidade ambiental do Município;
- Promover o equilíbrio da paisagem urbana e do meio físico ambiente;
- Implementar projetos que tem como objetivo a criação de novos parques urbanos e demais áreas verdes;
- Administrar, preservar, conservação e manejo de parques e praças e seus equipamentos;
- Produzir e aplicar o plantio de mudas e árvores nativas da região, para uso da administração pública;
- Estimular o reflorestamento e arborização urbana, para a qualificação da paisagem urbana da cidade;
- Fiscalizar as ações poluidoras e causadoras de degradação ao meio ambiente;
- Fiscalizar as áreas de Mananciais e nascentes;
- Garantir a recuperação ambiental de áreas degradadas e ocupadas irregularmente;
- Gerenciar a demanda e coleta dos Resíduos sólidos;
- Aplicar o licenciamento ambiental de atividades e empreendimentos de impacto local;
- Exame técnico de Estudo de Impacto Ambiental EIA ou RAP apresentados para licenciamento no órgão ambiental estadual (IMASUL);
- Monitorar e acompanhar as atividades e empreendimentos licenciados;
- Informar, conscientizar e educar a população sobre a habitabilidade da cidade e a proteção de meio ambiente;
- Instituir e aplicar o Plano Urbano-Ambiental Sustentável;

A implementação se dá através de quatro (04) eixos de ação que tem como base a fiscalização e monitoramentos ambientais, a manutenção e conservação das áreas verdes, educação ambiental e a implantação de áreas verdes, proteção de mananciais e recuperação ambiental, garantindo e qualificando as demandas sociais de habitabilidade e a proteção do meio ambiente natural ou produzido.



Deverá ser criado marcos regulatório para atender determinações jurídicas como: ações de reintegração de posse, TACs – Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público.

As linhas de ação do presente programa deverão ser:

a) Fiscalização e monitoramentos ambientais:

- Operacionalizar a postura administrativa e aplicar o sistema de multas ambientais;

- Criar e aplicar o cadastro de infratores ambientais;

- Fiscalizar as atividades e os empreendimentos licenciados pelo município;

- Fiscalizar, monitorar e cadastrar as áreas degradadas e as ocupadas irregularmente;

- Monitorar a implantação das diretrizes criadas para recuperação de áreas municipais e ou particulares degradadas, ocupadas irregularmente e ou contaminadas;

- Elaborar anualmente o relatório de Diagnóstico Ambiental do município;

b) Manutenção e Conservação de Áreas Verdes:

- Desenvolver ações de manutenção e conservação dos parques municipais;

- Desenvolver ações manutenção e conservação das praças do município;

- Desenvolver a produção de mudas e árvores nativas da região para atendimento da demanda da Localidade;

- Desenvolver projeto para o levantamento da fauna e flora dos parques e demais áreas verdes da cidade;

- Desenvolver diagnóstico e proposição de programas de proteção e recuperação do meio ambiente;

- Desenvolver ações de coibir novas ocupações em áreas verdes.



c) Educação Ambiental:

- Desenvolver e fornecer diretrizes aos trabalhos de Educação Ambiental;
- Criar Gestão de Política de Educação Ambiental;
- Implantar a fiscalização e monitoria ambiental nos parques, áreas verdes e praças;
- Atender a demanda e desenvolver parcerias com outras secretarias municipais e Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul;
- Gerenciar o Banco de Dados sobre Educação Ambiental no município;
- Divulgar o Diagnóstico Ambiental do Município para inclusão das propostas e sugestões às políticas públicas locais;
- Qualificar profissionais para as áreas de jardinagem.

d) Implantação de Áreas Verdes, Proteção de Mananciais e Recuperação Ambiental:

- A partir do diagnóstico realizado, há necessidade de estabelecer e implantar ações efetivas que visem à preservação, manutenção e recuperação da qualidade ambiental do município, seja pela implantação de novas áreas verdes, pela hipótese de novas unidades de conservação ou pela reabilitação e qualificação das áreas degradadas.

### **3.6. Recursos de financiamento**

#### ***3.6.1. Fontes de Recursos e Financiamentos***

A execução da demanda identificada nesse Plano depende fundamentalmente de dois cenários vinculados à obtenção de recursos: um vinculado a recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e outro, a recursos do próprio município.

Há dois cenários distintos a serem observados quando se trata de recursos para implantação do Plano, quais sejam:



### **a) Cenário 1 – Conservador**

Nesse cenário, são mantidas, em linhas gerais, as condições atuais, com a participação do orçamento Local, sem contabilizar as receitas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, as quais não foram disponibilizadas durante a elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional;

A receita extra fiscal, (outorga onerosa, imposto progressivo no tempo e outras), oriunda dos novos instrumentos criados no Plano Diretor Municipal, ainda apresenta certo grau de incerteza devido à sua novidade, inaplicabilidade atual e carência de regulamentação.

Mantido esse cenário, seriam necessários 31 (trinta e um) anos para atendimento à demanda por reassentamento e 69 (sessenta e nove) anos para atendimento à demanda por regularização fundiária, considerando-se a manutenção do déficit habitacional.

### **b) Cenário 2 – Otimista**

O país dispõe de uma fonte de recursos para aplicação em habitação, o FGTS, que apresenta disponibilidades crescentes e que, embora seja retornável, traz embutida uma taxa de juro subsidiada.

A União, por intermédio do Fundo Nacional de habitação de Interesse Social (FNHIS), destina recursos anualmente ao setor habitacional, mediante consultas prévias.

Diante disto, sugere-se que o Executivo Local busque recursos junto a Programas Federais, quais sejam:

### **a) Apoio a melhorias das Condições de Habitabilidade e Assentamentos Precários**

Essa ação integra o Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários. Esse programa é voltado principalmente ao apoio a



Estados, Distrito Federal e Municípios para não só melhorar as condições de habitabilidade de populações residentes em assentamentos precários, como também reduzir riscos mediante sua urbanização, integrando-os ao tecido urbano da cidade.

O Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, poderão promover a urbanização de assentamentos humanos precários, com a execução de intervenções necessárias à segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia, visando a sua permanência ou realocação.

#### **b) Apoio ao Poder Público para construção Habitacional Destinada a Famílias de Baixa Renda**

O Programa é voltado principalmente ao apoio a Estados, Distrito Federal e Municípios para viabilizar o acesso à moradia de famílias de baixa renda, que vivem em localidades urbanas e rurais. Esse programa prevê o atendimento das necessidades de construção ou aquisição de unidades habitacionais; de produção ou aquisição de lotes urbanizados e de requalificação de imóveis existentes (recuperação de terrenos e edifícios) que possam ter seu uso e ocupação modificada para fins habitacionais.

#### **c) SNH – Carta de Crédito Individual**

O Programa objetiva conceder financiamentos a pessoas físicas para fins de aquisição, construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria da unidade habitacional, propiciando ainda a aquisição de cesta de material de construção ou a aquisição de lote urbanizado.

Esse programa pode atender a necessidades habitacionais específicas, quais sejam: aquisição de unidades habitacional nova, construção de unidade habitacional, aquisição de unidade habitacional usada, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, aquisição de material de construção e aquisição de lote urbanizado. Observe-se que são considerados imóveis novos



aqueles prontos com até 180 (cento e oitenta) dias de habite-se ou com prazo superior, desde que não tenham sido habitados ou alienados.

#### **d) SNH – Programa de Crédito Associativo**

O Programa objetiva conceder financiamentos a pessoas físicas, associadas em grupos formados por condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, Companhias de Habitação ou empresas do setor da construção civil. O programa permite a produção de lote urbanizado, a construção de unidade habitacional ou aquisição de unidade nova produzida no âmbito do próprio programa. Existe também uma modalidade denominada Reabilitação Urbana, por intermédio da qual o grupo associativo poderá adquirir unidades usadas e executar obras voltada à recuperação e ocupação para fins habitacionais.

Esse programa atende a necessidade de aquisição e construção de unidades habitacionais, reabilitação urbana e produção de lotes urbanizados.

#### **e) SNH – Programa Pró – Moradia**

O Pró - Moradia financia, com recursos do FGTS, Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, para oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até três salários mínimos.

Neste programa consta como modalidade operacional a produção de conjuntos habitacionais; urbanização e regularização de assentamentos precários; desenvolvimento institucional.

#### **f) SNH – Minha Casa, Minha Vida.**

A Lei Federal nº. 11.977, de 7 de julho de 2009 dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, que objetiva a criação de mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda



mensal de até dez salários mínimos e que preencham os requisitos das políticas estaduais e municipais de prioridade de atendimento habitacional, específicas para cada localidade.

O plano compreende o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), que visa o atendimento de famílias com renda de até seis salários mínimos que desejem tanto a aquisição de novas unidades como a requalificação de uma já existente; o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), que tem como finalidade subsidiar a produção ou aquisição de moradia aos agricultores familiares, definidos nos termos da Lei Nº. 11.326/06, e trabalhadores rurais; a autorização para a União transferir recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) até o limite de \$ 14.000.000.000,00 (quatorze bilhões de reais) e ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) até o limite de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); a autorização para a União conceder subvenção econômica tendo em vista a implementação do PMCMV em Municípios com população de até 50.000 habitantes, no montante de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para atendimento a beneficiários com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos, por meio de instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou de agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.; a autorização para a União participar do Fundo Garantidor da habitação Popular (FGHab), até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a fim de garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos e assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até dez salários mínimos; e a autorização para a União conceder subvenção econômica ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico – BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular.



A lei traz, ainda, no capítulo III, disposições sobre regularização fundiária de assentamentos urbanos que, segundo a lei, consiste em conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes. O art. 47 define área urbana consolidada como a parcela de área urbana com densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: drenagem de águas pluviais urbanas; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; distribuição de energia elétrica; ou limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos. E regularização fundiária de interesse social como regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda nos casos: a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia; b) de imóveis situados em ZEIS; ou c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

Segundo a lei, a regularização fundiária pode ser promovida tanto pelo Poder Público quando por seus próprios beneficiários ou, também, por cooperativas, associações, fundações e organizações sociais. A legitimação da posse devidamente registrada constitui em favor do detentor da posse direta para fins de moradia que pode ser cedida aos moradores, desde que: não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m<sup>2</sup>.

### ***3.6.2. Recursos necessários para implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social***

Conforme preconiza a cartilha do PlanHab os municípios brasileiros podem ser classificados em onze tipologias distintas que usam com critérios a localização, número de habitantes, forma de crescimento e economia.



Diante destes critérios pode se observar que o Município de Naviraí, por ser um centro urbano com população entre 20 e 100 mil habitantes, localizado em um espaço rural consolidado com algum grau de dinamismo, diante disto pode se considerar que o município enquadra-se na tipologia de cidade do tipo G.

A cartilha do PlanHab conceitua os municípios com esta tipologia da seguinte forma:

*“Centros urbanos em espaços rurais consolidados, com algum grau de dinamismo. São municípios que tem a condição comum de apresentarem certo grau de precariedade e pobreza, mas ainda em níveis moderados com relação aos demais tipos. São situados em microrregiões historicamente de maior pobreza, mas apresentam situação relativamente mais positiva, sendo prioridade secundária. Nestes municípios cerca de 80% do Déficit Habitacional. O número de domicílios sem sanitário está em torno de 5%, abaixo da média nacional. Nestes casos, o atendimento ao passivo é a maior prioridade, já que os municípios apresentam taxa de crescimento reduzida, e maior grau de consolidação e estagnação...” ( PlanHab).*

FONTE: PlanHab.

Através da articulação de recursos e cenários dos subsídios necessários, os Grupos de Atendimento foram definidos, de acordo com as suas condições ou não de acessar a um financiamento, permitindo-se assim estabelecer e dimensionar a demanda habitacional as necessidades de financiamento e subsídios existentes.

**Quadro 01: Grupos de Atendimentos: características, faixa de rendimento, fontes de recursos, distribuição do déficit e da demanda futura.**

	Condição de acessar um financiamento	Faixa de rendimento familiar (município Tipo G)	Fontes de recursos	Distribuição do déficit acumulado	Projeção da demanda futura
GI	Famílias com renda líquida abaixo da linha de financiamento	Zero a R\$ 700,00	FNHIS	40,0%	15,0%



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

GII	Famílias que acessam ao financiamento habitacional, mas que requerem subsídio de complemento e equilíbrio	De R\$ 700,00 a R\$ 1.400,00	FGTS / FNHIS Financiamento com subsídio	54%	47%
GIII	Famílias podem acessar ao financiamento habitacional, com subsídio de equilíbrio	De R\$ 1.400,00 a R\$ 2.000,00	FGTS Financiamento com desconto	2,0%	9,0%
GIV	Famílias com capacidade de assumirem financiamento habitacional	De R\$ 2.000,00 a R\$ 4.000,00	FGTS	4,0%	29,0%
GV	Famílias com capacidade de acesso a um imóvel através de financiamento de mercado	Mais de R\$ 4.000,00	SBPE	4,0%	29,0%

Fonte: PLANHAB, Produto 5.

Deste modo à política habitacional de interesse social do município tem como objetivo atender a demanda habitacional dos grupos prioritários, composto pelas famílias que tem sua renda familiar até três salários mínimos, sendo estas



pertencentes aos Grupos I e II, segundo a classificação do PNH e do PLANHAB, conforme quadro acima demonstrado.

Entretanto o PLANHAB orienta que:

**Grupo I** - deverá contar com recursos do FNHIS, com contrapartida dos entes federativos (estados, DF e municípios), sendo que a contrapartida Local equivale a um valor médio de investimento de 30%;

**Grupo II** - Parte do recurso disponível do FNHIS será utilizada como subsídio de complemento para as linhas de financiamentos;

**Grupo III** - Por apresentar alguma capacidade de pagamento regular, poderá ser feito pela promoção da produção privada de unidades habitacionais, e será atendido pelo financiamento com recursos do FGTS, deste modo sem ter necessidade de acessar os subsídios do FNHIS;

**Grupos IV e V** - O atendimento destes grupos será feito diretamente pela iniciativa privada sem intermédio do Poder Público, por terem capacidade de adquirir financiamentos para a aquisição da casa própria.

O quadro abaixo foi retirado do Produto 03 do PlanHab e aponta as diversas fontes de financiamento que os grupo de atendimento podem utilizar, além de sua renda familiar, subsídios, condições de financiamento e condicionalidades.

Pode se observar, que o público que compõe o **Grupo I**, prioridade de atendimento do presente plano por ter renda mensal abaixo de 400 (quatrocentos) reais, não poderá comprometer parte alguma de seu salário no pagamento de financiamentos sendo assim deverá ter subsídio integral no financiamento em qualquer ação habitacional.

Já o **Grupo II**, que também se enquadra no grupo de atendimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social, este grupo tem renda mensal de 400 (quatrocentos) a 1.200 (mil e duzentos) reais. Deverá ter como fonte de atendimento o FGTS e FNHIS. O subsídio para este grupo dependerá do equilíbrio na taxa de administração.



**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**  
Prefeitura Municipal de Naviraí - MS  
Etapa III – Estratégias de Ação

---



Tabela 09: - Custo e Valor de Unidade Habitacional em municípios tipo G.

PRODUTO HABITACIONAL	TIPO DE PRODUÇÃO	TIPOLOGIA SINAPI	CUSTO DE CONTRUÇÃO UNITÁRIA	CUSTO DE INFRAESTRUTURA	BDI	CUSTO DO TERRENO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
1. Lote Urbanizado			0,00	3.000,00	0,0000	2.000,00	5.000,00
2. Material de Construção – reforma ou ampliação	Autoconstrução	Material correspondente a 16 m <sup>2</sup> de construção	3.132,10	0,00	0,0000	0,00	3.132,10
3. Material de Construção para unidade térrea	Autoconstrução ou mutirão com assessoria técnica e sem mão-de-obra	Material para uma casa de 32 m <sup>2</sup>	6.264,21	0,00	0,0000	0,00	6.264,21
4. Unidade Térrea	Autogestão com assessoria	Material para	13.102,59	3.000,00	0,0000	2.000,00	18.102,59



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

	e mão-de-obra	uma casa de 32 m <sup>2</sup> com mão-de-obra					
5. Unidade de 2 pavimentos	Autogestão com assessoria e mão-de-obra	Casa de 3 dorm. (56m <sup>2</sup> )	22.778,95	2.100,00	0,0000	1.400,00	26.278,95
6. Apartamento	Autogestão com assessoria e mão-de-obra						
7. Unidade Sanitária	Empreiteira	Unidade Sanitária	3.361,42	0,00	0,2250	0,00	4.117,74
8. Casa Embrião	Empreiteira	Casa embrião (22 m <sup>2</sup> )	11.295,57	3.000,00	0,2250	2.000,00	18.837,07
9. Casa	Empreiteira	Casa de 1 ou 2 dorm. (40m <sup>2</sup> )	15.998,77	3.000,00	0,2250	2.000,00	24.598,50
	Empreiteira	Casa de 3 dorm. (56m <sup>2</sup> )	22.778,95	2.100,00	0,2250	1.400,00	31.404,22
10. Unidade em	Empreiteira	Vertical 8 pav.					



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

área central		2 ou 3 dorm. (51m <sup>2</sup> )					
11. FGTS	Empreiteira	Casa de 3 dorm (56m <sup>2</sup> )	22.778,95	2.100,00	0,2250	1.400,00	31.404,22

Fonte: Planilha adaptada de Planilha retirada do Produto 3 – PlanHab.



Os casos de assentamentos precários, no qual se enquadram as cidades do tipo G como, por exemplo, Naviraí, totaliza 780 mil domicílios, e foi considerada uma alta taxa de remoção com construção de unidades novas em função de que muitos assentamentos nessas áreas são ainda pouco consolidados, localizados em áreas pouco adequadas; além de que o reassentamento integral de toda a comunidade em conjuntos habitacionais construídos pelo poder público tem sido uma maneira definitiva de alterar as condições de precariedade em que as famílias moravam. Considerou-se ainda que os demais assentamentos sujeitos à urbanização devam necessitar de formas mais simples de intervenção. Adotou-se para fins de cálculo que, do total de domicílios:

- 45% do total necessitarão de remoções (demanda por unidades novas)
- 55% do total necessitarão de urbanização simples
- 100% de regularização fundiária
- 100% de trabalho social



**Tabela 10: Necessidades Habitacionais X Recursos Total no Município de Naviraí.**

PRODUTO HABITACIONAL	VALOR TOTAL DA UH	NECESSIDADE DO MUNICÍPIO	VALOR DO RECURSO NECESSÁRIO
Urbanização de Lote	3.000,00	8.556	R\$ 25.668.000,00
Reforma ou Ampliação	3.132,10	926	R\$ 2.900.324,60
Casa de 1 ou 2 dorm. (40m <sup>2</sup> )	24.598,00	1926	R\$ 47.375.748,00
Casa de 3 dorm. (56m <sup>2</sup> )	31.404,22	1925	R\$ 60.453.123,00
Regularização Fundiária	300,00	1.135	R\$ 340.500,00
Trabalho Social	300,00	2.957	R\$ 887.100,00

Ao analisarmos a planilha acima, chega-se a conclusão para atender o total de famílias levantadas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social o município necessitará de um total de R\$ 137.624.795,60.



**Tabela 11: Necessidades Habitacionais X Recursos de 2014 á 2018 no Município de Naviraí.**

PRODUTO HABITACIONAL	VALOR TOTAL DA UH	NECESSIDADE DO MUNICÍPIO	VALOR DO RECURSO NECESSÁRIO
Urbanização de Lote	3.000,00	2.081	R\$ 6.243.000,00
Reforma ou Ampliação	3.132,10	225	R\$ 704.722,50
Casa de 1 ou 2 dorm. (40m <sup>2</sup> )	24.598,00	468	R\$ 11.511.864,00
Casa de 3 dorm. (56m <sup>2</sup> )	31.404,22	468	R\$ 14.697.174,96
Regularização Fundiária	300,00	276	R\$ 82.800,00
Trabalho Social	300,00	719	R\$ 215.700,00

Ao analisarmos a planilha acima, chega-se a conclusão para atender as metas citadas para o primeiro quinquênio no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social o município necessitará de um total de R\$ 33.455.261,46.



**Tabela 12: Necessidades Habitacionais X Recursos de 2019 á 2023 no Município de Naviraí.**

PRODUTO HABITACIONAL	VALOR TOTAL DA UH	NECESSIDADE DO MUNICÍPIO	VALOR DO RECURSO NECESSÁRIO
Urbanização de Lote	3.000,00	2.234	R\$ 6.702.000,00
Reforma ou Ampliação	3.132,10	242	R\$ 757.968,20
Casa de 1 ou 2 dorm. (40m <sup>2</sup> )	24.598,00	503	R\$ 12.372.794,00
Casa de 3 dorm. (56m <sup>2</sup> )	31.404,22	503	R\$ 15.796.322,66
Regularização Fundiária	300,00	296	R\$ 88.800,00
Trabalho Social	300,00	719	R\$ 215.700,00

Ao analisarmos a planilha acima, chega-se a conclusão para atender as metas citadas para o segundo quinquênio no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social o município necessitará de um total de R\$ 35.933.584,86.



**Tabela 13: Necessidades Habitacionais X Recursos de 2024 á 2028 no Município de Naviraí.**

PRODUTO HABITACIONAL	VALOR TOTAL DA UH	NECESSIDADE DO MUNICÍPIO	VALOR DO RECURSO NECESSÁRIO
Urbanização de Lote	3.000,00	4241	R\$ 12.723.000,00
Reforma ou Ampliação	3.132,10	459	R\$ 1.437.633,90
Casa de 1 ou 2 dorm. (40m <sup>2</sup> )	24.598,00	955	R\$ 23.491.090,00
Casa de 3 dorm. (56m <sup>2</sup> )	31.404,22	954	R\$ 29.959.625,88
Regularização Fundiária	300,00	562	R\$ 168.600,00
Trabalho Social	300,00	1465	R\$ 439.500,00

Ao analisarmos a planilha acima, chega-se a conclusão para atender as metas citadas para o primeiro quinquênio no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social o município necessitará de um total de R\$ 68.219.449,78.



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

Abaixo segue tabelas com as receitas e despesas municipais do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Descrição	Previsão Atualizada Bruta	Previsão das Deduções		Previsão Atualizada Líquida	Arrecadação Bruta	Deduções das Arrecadações		Arrecadação Líquida
		FUNDEB	Demais			FUNDEB	Demais	
1 - Receitas Correntes	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.445,79	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.445,79
2 - Receitas de Capital	R\$ 1.400.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Total do período	R\$ 1.400.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 4.445,79	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.445,79

Fonte: Site Municipal – Portal da Transparência - PRONIM TB 513.01.00-020

Descrição	Acumulado até o Período			No Período			
	Dotação Inicial	Créditos Adicionais	Dotação Atualizada	Valor Empenhado	Valor Em Liquidação	Valor Liquidado	Valor Pago
Execução Obras e Serviços Urbanos	R\$ 2.647.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.647.000,00	R\$ 61.373,79	R\$ 0,00	R\$ 28.645,48	R\$ 28.530,14
Total do período	R\$ 2.647.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.647.000,00	R\$ 61.373,79	R\$ 0,00	R\$ 28.645,48	R\$ 28.530,14

Fonte: Site Municipal – Portal da Transparência - PRONIM TB 513.01.00-020

Abaixo segue tabela de investimentos municipais alocados em urbanismo nos anos de 2008 a 2012.

### Investimentos Municipais Alocados em Urbanismo nos anos de 2008 a 2012

Despesas Executadas



**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

Função/Subfunção (ano/bimestre)	Dotação Inicial	Dotação Atualizada (a)	Despesas Empenhadas		Despesas Líquidas		Inscritas em Restos a Pagar Não Processados (f)	% ((e+f)/Tota l(e+f) )	% ((e+f)/ a)	Saldo a Executar (a-(e+f))
			No Bimestre (b)	Até o Bimestre (c)	No Bimestre (d)	Até o Bimestre (e)				
Janeiro a Dezembro 2008/Bimestre Novembro-Dezembro										
Infraestrutura Urbana	7.052.557,60	10.005.266,51	1.015.289,12	8.620.165,60	1.525.180,21	8.497.631,18	122.534,42	12,76	86,16	1.385.100,91
Serviços Urbanos	370.000,00	728.400,00	3.387,84	679.141,04	254.826,04	471.041,68	208.099,36	1,01	93,24	49.258,96
Habitação Urbana	1.565.000,00	1.427.339,80	-25.716,65	1.397.559,26	37.220,13	686.084,12	711.475,14	2,07	97,91	29.780,54
Janeiro a Dezembro 2009/Bimestre Novembro-Dezembro										
Infraestrutura Urbana	10.630.000,00	10.140.375,26	-1.592.984,68	7.896.327,19	990.102,40	5.533.374,31	2.362.952,88	11,07	77,87	2.244.048,07
Serviços Urbanos	1.865.000,00	1.721.387,88	12.630,86	1.371.717,72	43.159,14	1.319.123,76	52.593,96	1,92	79,69	349.670,16
Habitação Urbana	1.550.000,00	204.844,98	0,00	204.844,98	0,00	204.844,98	0,00	0,29	100,00	0,00
Janeiro a Dezembro 2010/Bimestre Novembro-Dezembro										
Infraestrutura Urbana	5.240.000,00	8.081.002,03	-2.404.300,77	5.532.315,85	1.255.089,24	4.367.027,25	1.165.288,60	7,00	68,46	2.548.686,18
Serviços Urbanos	1.985.000,00	958.185,56	-1.903.369,73	590.630,11	46.313,16	556.873,55	33.756,56	0,75	61,64	367.555,45
Habitação Urbana	750.000,00	2.288.977,99	167.738,95	980.769,07	48.639,57	746.537,26	234.231,81	1,24	42,85	1.308.208,92
Janeiro a Dezembro 2011/Bimestre Novembro-Dezembro										



## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura Municipal de Naviraí - MS

Etapa III – Estratégias de Ação

Infraestrutura Urbana	5.884.798,00	4.366.996,54	-316.754,18	4.213.351,83	1.161.867,39	3.375.706,21	837.645,62	4,55	96,48	153.644,71
Serviços Urbanos	1.759.000,00	1.127.059,41	-15.772,96	984.992,72	187.940,52	878.703,48	106.289,24	1,06	87,39	142.066,69
Habitação Urbana	1.290.000,00	2.548.383,99	-1.163.595,87	2.410.246,30	153.196,83	2.240.569,98	169.676,32	2,60	94,58	138.137,69
Janeiro a Dezembro 2011/Bimestre Novembro-Dezembro										
Infraestrutura Urbana	7.330.000,00	4.586.731,26	-276.998,73	4.131.674,06	956.567,58	3.984.363,32	147.310,74	4,07	90,08	455.057,20
Serviços Urbanos	2.032.000,00	1.181.241,66	-222.107,23	1.048.594,48	199.112,50	1.048.594,48	0,00	1,03	88,77	132.647,18
Habitação Urbana	1.950.000,00	477.982,13	-197.261,78	422.528,26	81.563,51	420.978,26	1.550,00	0,42	88,40	55.453,87

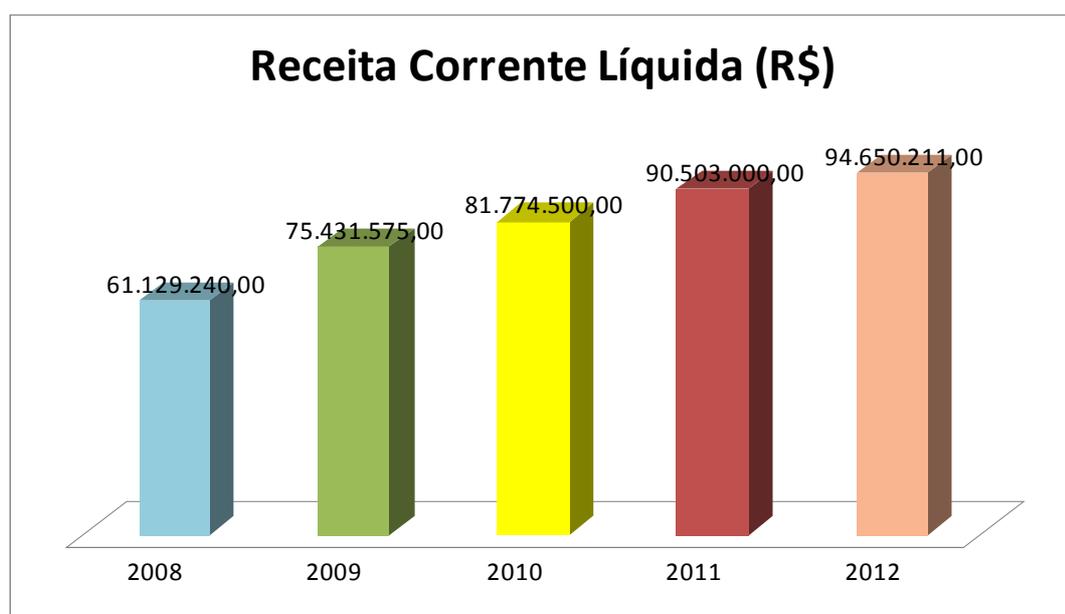
Fonte: Site Municipal – Despesas por Função - Subfunção



Podemos observar pelos dados apresentados acima, que para o município de Naviraí atender as metas citadas para o primeiro quinquênio no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social o mesmo necessitará de um total de R\$ 68.219.449,78. Observa-se também que o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social não dispõe de recursos financeiros suficientes, e também, que os recursos municipais alocados para tal finalidade é pequeno, conforme tabelas apresentadas logo acima.

Para atingir as metas propostas mais recursos deveram ser destinados aos Programas de Habitação de Interesse Social, mas para que isso aconteça satisfatoriamente, é extremamente importante uma Gestão Fiscal Responsável que pressupõe a ação planejada e transparente, onde se previnam riscos que possam vir a prejudicar o equilíbrio das contas públicas. A prevenção de riscos e as medidas necessárias para correção de desvios são apoiadas em um indicador, a chamada Receita Corrente Líquida (RCL), portanto logo abaixo apresentamos um gráfico com a RCL de Naviraí nos últimos cinco anos.

**Gráfico 1 – Comportamento da receita corrente líquida no período de 2008 a 2012**



Fonte: Prefeitura Municipal de Naviraí-MS



Todos os investimentos previstos poderão ser executados através de recursos próprios, convênios e financiamentos. Fez-se uma estimativa para contratação de operação de crédito (financiamento em longo prazo) para que, o Município execute suas prioridades elencadas. Estimou-se, através da consideração do comportamento de valores da receita corrente líquida do Município nos cinco anos anteriores a 2013, estimativas de contratações de operações até 2018.

O Município de Naviraí, obedecendo aos limites legais de contratação de pleito, obterá com a evolução das receitas correntes e de capital, capacidades de pagamento e endividamento que resultarão na contratação de operações de créditos ao longo do período em análise.

Todos os recursos provenientes de operações de créditos serão utilizados na realização de investimentos necessários e propostos no plano de ações considerando-se que, o Município tem capacidade de endividamento e pagamento dos encargos e amortizações, das operações a contratar.

<b>Capacidade de endividamento (11,5% da RCL/2012)</b>	<b>Receita Corrente Líquida de 2012 = R\$ 94.650.211,00</b>
	<b>Capacidade de Endividamento = R\$ 10.884.774,26</b>

Diante de toda a previsão de arrecadação de receitas, é coerente se fazer uma previsão de despesa considerando a previsão de arrecadação.

### **3.7. Formas de monitoramento e avaliação**

A prefeitura deve dispor de instrumentos de gestão, de sistemas de informações e de mecanismos de monitoramento e avaliação da política habitacional para que os canais de participação popular na política habitacional e as instâncias de governo responsáveis por sua implementação possam ter dados, informações e



análises que permitam avaliar o comprimento das metas e objetivos traçados, bem como indicar as correções de rumo.

Faz-se necessária à implementação de um sistema que contemple a evolução dos indicadores socioeconômicos no município, além da sistematização de dados e informações estatísticas do município e dos indicadores de acompanhamento dos programas de governo. Com vistas à avaliação dos programas a serem implementados pela administração Local, sugere-se o levantamento do perfil das áreas a serem atendidas pela política habitacional. Dito levantamento irá subsidiar a decisão a respeito das melhorias de efetividade frente aos seus objetivos e da eficácia quando à qualidade de vida da população.

A partir do Diagnóstico, sugere-se a criação de um Banco de Dados de Assentamentos Precários pela Coordenação de Habitação, o qual deve ser alimentado com pesquisas, cadastramentos, contagens, estimativas, variáveis, considerando as necessidades vinculadas ao aprimoramento da Metodologia de trabalho em urbanização de ocupações. É interessante que a informação seja territorializada, facilitando, assim, o planejamento e melhor acesso aos dados. A avaliação espacial, tanto dos problemas quanto das ações implementadas, permitindo visualizar a eficiência de projetos e ações, por intermédio dos cruzamentos com as diversas interfaces da realidade Local e com intervenções de outros setores da prefeitura.

### ***3.7.1. Gestão de monitoramento e avaliação***

Esse capítulo trata de um conjunto de iniciativas a serem adotadas pela Localidade visando a desenvolver um sistema de avaliação e monitoramento das ações e estratégias a serem desenvolvidas após a edição do Plano Local de Habitação de Interesse Social, considerando-se a implementação do Sistema de Informações Habitacionais de Naviraí.

Esse Sistema deverá ter como base de informações o Relatório Final da Etapa II, do presente plano, qual seja Diagnóstico do Setor Habitacional. A partir



desse sistema, poderá se desenvolver no Município, a avaliação das ações e programas implementados pela Prefeitura Municipal de Naviraí. Essa avaliação deverá ter como referencia os Princípios, Objetivos e Diretrizes citados no presente volume, bem como metas estabelecidas com base no Diagnóstico.

É valido lembrar que o objetivo da avaliação é identificar possíveis obstáculos para se atingir as metas e objetivos, permitindo uma correção nos erros.

Esse sistema de monitoramento e avaliação deverá ter como objetivos gerais:

a) O acompanhamento dos resultados da política habitacional e do cumprimento das metas estabelecidas do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Naviraí;

b) Verificação do impacto da política habitacional, tendo como referencial a avaliação da elevação do bem-estar social;

c) Aferição do desempenho e resultado da política implementada, com base nos dados oficiais e levantamentos locais;

d) Monitoramento de mudanças conjunturais que possam comprometer ou recomendar a revisão das praticas, estratégias e metas;

E, terá como objetivos específicos:

a) Verificar se a política habitacional em execução contribui para a diminuição do déficit habitacional e da inadequação habitacional;

b) Acompanhar e monitorar as variáveis que compõem o diagnóstico habitacional do município, tais como as necessidades habitacionais (cálculo do déficit e da inadequação habitacional, crescimento da demanda demográfica), os custos dos programas e ações e a disponibilidade de recursos físicos e financeiros;

c) Monitorar e avaliar os programas, projetos e ações do Governo Local e dos demais agentes da produção habitacional no município;

d) Orientar as decisões anuais do Planejamento Estratégico Habitacional, a partir das alterações verificadas no diagnóstico apresentado no PLHIS;

e) Contribuir com informações para que o poder público tenha ciência da realidade habitacional;



f) Construir um sistema de indicadores habitacionais, que permita a comparação dos dados com outros sistemas de indicadores, tanto internos à Localidade, como externos, em particular com aqueles que estabelecem padrões de referência reconhecidos (ex.: IBGE, FJP, etc.);

g) Avaliar e mensurar o grau de redistributividade da política habitacional;

h) Disponibilizar para a sociedade informações e avaliações permanentes sobre a realidade habitacional no município e sobre a política habitacional desenvolvida;

Para a avaliação e monitoramento da Política Habitacional vinculada ao atendimento de metas estabelecidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social, são citados, a seguir, dois tipo de indicadores, é valido lembrar que conforme a necessidade, poderão ser acrescidos outros indicadores:

a) Indicadores de Desempenho e Efetividade

São aqueles ligados diretamente ao desempenho das ações e à sua efetividade, quais sejam:

- Núcleos, domicílios e famílias em núcleos irregulares atendidos por programas habitacionais;
- Áreas destinadas à implementação de HIS, fruto ou não de gravame de ZEIS;
- Custos médios de urbanização, de regularização fundiária, de oferta de novas oportunidades habitacionais, melhorias habitacionais, aquisição e disponibilização de terras;
- Grau de participação da população na elaboração e implementação da política habitacional e na definição e acompanhamento das intervenções;
- Grau de satisfação das famílias beneficiárias dos programas habitacionais, medido por intermédio de pesquisa de opinião;

b) Indicadores das necessidades habitacionais

Esses indicadores permitirão acompanhar a evolução a evolução das necessidades habitacionais da população naviraiense auxiliando a identificar o



“estado social” da população, de forma a avaliar em que medida a política habitacional terá contribuído para a melhoria das condições de vida da população.

O déficit habitacional quantitativo e qualitativo, identificado no Diagnóstico, deverá ser tratado da seguinte maneira:

- Atualização anual, a partir de intervenções dos programas habitacionais;
- Domicílios e população residente em núcleos irregulares, segundo o grau de intervenção nos assentamentos;
- Domicílios, famílias e população residente em áreas de risco;

Os dois últimos indicadores terão atualização anual, mas os dados e informações que o compõem podem ser alterados após intervenção pública.

#### c) Indicadores das necessidades habitacionais

Existem elementos que não se encontram diretamente ligados à política habitacional, mas que desempenham papel na formação do ambiente social e econômico que devem ser acompanhados.

- Alterações na distribuição dos rendimentos domiciliares por faixas de renda (mobilidade social da população);
- Comportamento dos preços fundiários e imobiliários nas varias regiões da cidade;
- Movimento de licenciamento e habite-se residencial de loteamentos.

Cumpram ainda observar o desempenho de outras atividades, as quase devem ser monitoradas e avaliadas, pois podem contribuir sobremaneira para a realização da política habitacional. São elas:

- A evolução dos recursos investidos em habitação para a população alvo pelos diversos agentes da política habitacional (poder público municipal, estadual, federal, associações ou moradia, mercado imobiliário);
- A captação de recursos mediante a outorga onerosa do direito de construir.

### **3.7.2. Sistema Informações Habitacionais**



Tendo como base o Diagnóstico realizado, notou-se a necessidade da montagem de um sistema de dados vinculados aos Assentamentos Precários, que deverá ter as seguintes atribuições:

- Organizar e atualizar as informações relativas ao diagnóstico habitacional, programas e ações municipais, que se constituirão como subsídios para o monitoramento e avaliação;
- Centralizar dados referentes aos assentamentos precários, ao cadastro das famílias morador em núcleos irregulares, empreendimentos habitacionais e bando de terras;
- Atualizar, de forma permanente, as informações habitacionais, além de implantar um Sistema de Informações Georreferenciadas da Prefeitura Local de Naviraí, adicionando-lhes variáveis que compõem o diagnóstico do PLHIS.

Para alcançar os objetivos propostos este sistema deverá:

- Ter definida sua estrutura institucional e Administrativa;
- Estabelecer a forma de “alimentação” de informações ao Sistema garantindo sua eficiência, articulada aos demais setores do executivo municipais responsáveis pela implementação das ações em habitação;
- Buscar, em fontes oficiais (IBGE, FJP...), a padronização dos conceitos e indicadores utilizados no PLHIS, possibilitando o cruzamento de informações e a comparabilidade com a realidade local.

Esse sistema deverá ter como diretrizes e ações complementares, os seguintes itens:

- Realização de uma revisão geral do PLHIS, após a publicação dos resultados dos Censos Demográficos do IBGE, com atualização dos indicadores e do diagnóstico, por intermédio de uma ampla discussão pública, culminando com a aprovação dos Conselhos Municipais de Habitação e Conselho Local de Desenvolvimento Urbano e Territorial;
- Monitoramento permanente dos programas e ações habitacionais, cujos resultados devem ser remetidos aos Conselhos afetos à matéria habitacional urbana;



- Avaliações anuais das ações e programas habitacionais, cujos resultados devem ser levados a Conferencia Local de Habitação e aos Conselhos Municipais de Habitação e Desenvolvimento urbano e Territorial;
- Encaminhamento de subsídios, anualmente, para a realização do Planejamento estratégico Habitacional;
- Publicação dos Indicadores aferidos pelo sistema de monitoramento, bem como de avaliações periódicas, gerais e específicas, permitindo o controle social das ações;
- Realização de pesquisas de satisfação e de pós-ocupação;



#### 4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CONFEREDEÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS. Sistematização: Atlas de Desenvolvimento Humano – PNUD. Disponível em [http:// WWW.cnm.org.br](http://WWW.cnm.org.br)

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – Déficit Habitacional no Brasil: Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas. Belo Horizonte, 2000.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. IBGE cidades. Disponível em: <http:// WWW.ibge.gov.br/cidadesat>

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Estatuto da Cidade: Guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília, 2002

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Domicílios em Assentamentos Precários por município. Brasília, 2002.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Guia Básico dos Programas Habitacionais. Direito à moradia. Brasília, 2002.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Regularização da Terra e moradia. O que é e como implementar. Brasília, 2002.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos. Belo Horizonte: PUCMinas,2006.

SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÕES SOBRE SANEAMENTO.

Diagnostico dos Serviços de Água e Esgoto, 2006. Disponível em:

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