



4. OFERTA HABITACIONAL

A Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades (SNH/MCidades) lembra que, além de conhecer a demanda por habitação (necessidades habitacionais), também é necessário conhecer as condições em que ocorre a oferta de habitação, e aponta que a oferta habitacional envolve tanto a produção de moradias quanto as condições de oferta e acesso à terra, incluindo a disponibilidade de infraestrutura urbana.

Sobre a oferta de habitação social em Naviraí, podemos afirmar que a produção de moradias de interesse social por instituições públicas foi, até o momento, imprescindível para a população de baixa renda sendo produzidas em torno de 385 (trezentas e oitenta e cinco) unidades habitacionais entre construções novas e melhorias nas já existentes, tanto na área rural quanto na área urbana.

Pela instituição Pública foram doados no ano de 2009 - 24 terrenos; no ano de 2010 – 38 Terrenos; no ano de 2011- 360 Terrenos; e no ano de 2012 até a presente data - 182 Terrenos. Foram ainda realizados aproximadamente 80 atendimentos emergenciais, tais como: Fossas, Kit de Construção para reforma ou construção de mais um cômodo em residências com estrutura física insuficiente para abrigar os membros da família, Kit conclusão para pequenos reparos básicos em residências e módulos sanitários.

Pela iniciativa privada, diante das solicitações de alvará na Gerencia de Obras no ano de 2012, foram solicitados 732 alvará para construção.

Existem ainda vazios urbanos, carentes de infraestrutura, de propriedade pública e privada no Município, mas em quantidade insuficiente para acomodar toda a demanda atual em locais destinados a habitação de interesse social.



4.1 Disponibilidade de Solo Urbanizado

De acordo com o Plano Diretor do Município, não foram identificadas existência de ZEIS (zona especial de interesse social).

O Município dispõe de áreas não urbanizadas entre bairros e que foram identificadas pela consultoria contratada, conforme descritas e localizadas: na rua João Rigonato, entre o Residencial Athenas e o Bairro Vila Nova, com observação para a Área de Preservação Permanente do Córrego do Touro. Na rua Jayme Gomes da Cruz e no prolongamento da rua Ipuitan, entre os bairros Vila Nova e Vila Alta, as áreas são destinadas à Habitação de Interesse Social, algumas já estão sendo loteadas. A área entre as ruas Miguel Franciscate (Área Industrial) e rua João Guedes (Residencial Flamboyant e Jardim Campo Belo) pode também ser uma área destinada à Habitação de Interesse Social.

Comparando-se as necessidades de solo urbanizado com a disponibilidade identificada, conclui-se que, mesmo depois de viabilizado o uso das áreas acima, ainda se faz necessária a aquisição de novas terras para a produção de novas unidades habitacionais.

Por isso está em implantação o programa FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) no qual estão sendo selecionadas famílias para serem beneficiadas na primeira etapa do programa. Serão 732 unidades no total, onde na primeira etapa serão construídas 314 moradias, na segunda 186 e posteriormente 232.

A administração municipal com base na Lei Municipal 1624 de 25 de abril de 2012, fez a doação dos lotes para o FAR, concretizando assim a viabilidade do empreendimento. Assim, para a construção do FAR a área será suficiente. A localização dos lotes será no entorno do bairro Vila Nova, Vila Alta e Jardim Paraíso.

Com relação a áreas vagas, o perímetro urbano do Município sofreu ampliações significativas ao longo dos anos, em alguns trechos há ocupação urbana circunvizinhas a vazios urbanos abandonados. Podemos citar principalmente as regiões sudeste e noroeste da área urbana do Município.



A área de lotes vagos na área urbana do Município, não pode ser dimensionada por faltas de informação tanto do Plano Diretor Municipal quanto pelo desconhecimento da Equipe Técnica Municipal. Estes vazios do solo urbano oneram o gerenciamento da cidade por implicar em custos das extensões da rede de infraestrutura e serviços públicos para outras áreas, sem o proporcional retorno na forma de receita tributária.

Cabe ressaltar que o Município de Naviraí já dispõe de mecanismos legais para o uso social da propriedade urbana proporcionados pelo Estatuto da Cidade e pela lei municipal Lei Nº 1464/2009 para amenizar a situação dos lotes vagos ou subutilizados, como o IPTU progressivo e o direito de preempção, que norteia todo setor habitacional.

4.2 Produção de Moradias

As modalidades identificadas no Município para aumentar a oferta de habitação de interesse social são:

- A produção de moradias realizada pela própria população, ou seja, aquelas em que a população através de recursos próprios dentro de suas capacidades financeiras constrói a sua moradia;
- A produção de moradias através de financiamentos habitacionais individuais com recursos do FGTS através da Caixa Econômica Federal;
- Entre outros.

Em relação à oferta promovida pelo setor privado, caracterizados na maioria por famílias com renda familiar acima de 03 (três) salários mínimos, podemos identificar que foram construídas até o momento 792 (setecentos e noventa e dois) residências que se dividem tanto pela modalidade de financiamento via Caixa Econômica Federal, onde o mutuário teve a iniciativa de buscar os recursos financeiros necessários junto ao agente financiador, como pela autoconstrução, modalidade de produção (formal ou informal) realizada pela própria população.



4.3 Domicílios Vagos

Os domicílios vagos aparecem dispersos pelo Município, e são muitas vezes, casas ou prédios comerciais abandonados, e não poderão ser computadas como residências para habitação de Interesse Social, pois não estão disponíveis para alugar ou vender.

5. MARCOS REGULATÓRIOS INSTITUCIONAIS E LEGAIS

5.1 Contextualização

As medidas tomadas em relação à habitação de interesse social assim como todas as questões de cunho urbanísticas, têm embasamento na legislação vigente em nível federal, estadual e municipal.

Em esfera Federal temos como pontos de partida nesse assunto o estabelecimento da moradia como direito fundamental através da Emenda Constitucional 26, os institutos da usucapião especial e da concessão especial de uso no Art. 183 da Constituição.

O Art. 25 da Carta, diz que cabe ao Estado legislar onde suas competências não forem vetadas. Já o Art. 182 estabelece que a política de desenvolvimento urbano será executada pelo Poder Público municipal, estabelecendo no § 1º a obrigatoriedade do plano diretor em cidades com mais de vinte mil habitantes e o conceitua como “instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”, além de expor, no § 2º, que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa pelo Plano Diretor.

Trata-se de conhecer as normas que orientam e controlam o uso, a ocupação e a urbanização do solo, tais como: Plano Diretor, Lei de Zoneamento, legislação de ZEIS e as leis que disciplinam o parcelamento do solo. Também é necessário levantar os mecanismos de participação e controle social da política urbana e



habitacional, identificando a existência e composição do Conselho e do Fundo Local de Habitação de Interesse Social, Conselho da Cidade ou seus assemelhados.

5.2 Legislação Federal

5.2.1 Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

Conforme o Art. 5º, incisos XXII e XXIII da Constituição Federal, o direito de propriedade é garantido dentre os direitos fundamentais. Importante pensar que junto a propriedade, está sua função social. Através da Emenda Constitucional 26, foi incluído o direito à moradia como direito social fundamental, harmônico ao princípio da dignidade humana, inserto no inciso III do art. 1º do estatuto Fundamental.

Na Constituição federal de 1988, a questão da Política Urbana aparece no Título VII “Da ordem Econômica e Financeira”, Capítulo II “Da Política Urbana” e abrange dois artigos. O primeiro (Art. 182) trata dos objetivos da política de desenvolvimento urbano, sendo esses “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988). O § 1º torna o plano diretor obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes Já o Art. 183, discorre sobre a possibilidade de adquirir para si a área urbana, de até duzentos e cinquenta metros quadrados, utilizada como sua moradia, aquele que o faz por cinco anos interruptamente Mas, no § 3º, deixa claro que os imóveis públicos não poderão ser adquiridos por usucapião.

5.2.2 Política Nacional de Habitação - Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005

O governo federal, desde 2005, iniciou um processo de aperfeiçoamento e sistematização na área de habitação, quando dispôs, pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), que



prevê a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

Conforme o art. 2º da mesma Lei, o SNHIS objetiva permitir o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável, para a população de menor renda, dispondo, para isso, investimentos e subsídios para a implementação de políticas e programas habitacionais, conseqüentemente, propondo se articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação de instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Para o funcionamento do SNHIS, o Conselho Gestor é responsável pela administração do FNHIS, e deve regular o repasse de recursos de acordo com os princípios e as diretrizes estabelecidas no art. 4º. Os estados, distritos e Municípios, para pleitear recursos federais com foco na área de habitação de interesse social, devem firmar o Termo de Adesão ao SNHIS, submetendo-se às normas do SNHIS, criando um Fundo Habitacional de Interesse Social, um Conselho Gestor do Fundo Habitacional de Interesse Social e elaborando um Plano Local de Habitação de Interesse social (PLHIS), além do relatório de gestão, para controle do governo federal.

5.2.3 Lei Federal nº. 11.977 - 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 250m².

5.2.4 Parcelamento de Solo – Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979

Define-se o parcelamento do solo para fins urbanos de acordo com a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, como o art. 1º da mesma lei o estabelece. Conforme o art. 2º, o parcelamento do solo pode ser feito de duas maneiras: como loteamento, que, além da divisão em lotes, inclui a feitura de novas vias de circulação ou modificação das já existentes; ou como desmembramento, que, na divisão em lotes, aproveita a malha viária já existente, sem construção de novas vias de circulação. Ainda no mesmo artigo, estabelece-se o conceito de lote como “terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe”.

Nesta Lei, dá-se ênfase a áreas de interesse social, como no § 6º do art. 2º, que disserta sobre a infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS), ou como no inciso II do art. 4º, que excetua a urbanização de interesse especial da regra geral da área mínima dos lotes em um parcelamento. Entretanto, não acrescenta itens à infra-



estrutura básica dos parcelamentos em ZHIS, em relação ao que se estabelece para qualquer outro parcelamento de solo.

5.2.5. Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001

Como previsto na Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, instituído pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, regulamenta o art. 182 e o art. 183 da própria Constituição, estabelecendo as diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano, que visam o interesse social, propondo a regulação da propriedade urbana em prol do bem coletivo, a segurança e o bem estar dos cidadãos além de manter o equilíbrio ambiental.

As diretrizes dispostas pelo Estatuto circulam, basicamente, entre o direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; a gestão democrática, com a participação da população e de representantes de diversos segmentos da sociedade; a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído; e a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

O Estatuto cria, ainda, no art. 4º, uma série de instrumentos para que o governo municipal possa cumprir as diretrizes por ele propostas. Dentre esses instrumentos, ressalta-se o Plano Diretor, que deve direcionar e regulamentar as políticas urbanas no âmbito municipal.

5.2.6 Meio Ambiente – Código Florestal Lei nº 4.771 de 15 de setembro de 1965 e Resolução do CONAMA nº 369 de 28 de março de 2006

A partir da Lei nº 4.771 de 15 de setembro de 1965, institui-se o Código Florestal nacional, que tem influência direta na política habitacional por estabelecer



limitações quanto à relação dos habitantes com florestas e demais formas de vegetação, criando áreas de preservação permanente. Estabelece-se que a vegetação do país é de importância pública, portanto bem natural e essencial a todos, regularizando, assim, a relação de projetos urbanos e rurais com o meio ambiente. São consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP) as florestas e demais formas de vegetação que tem grande influência na sustentabilidade do meio ambiente em que se encontram, como as vegetações próximas aos rios ou outros cursos de água, as presentes em terrenos inclinados, como morros, montanhas e colinas, as que mantenham a fauna e flora biodiversidade e a proteção do solo, e vegetações que sustentem dunas, manques, restingas, ou qualquer outro tipo de biodiversidade. Excetuam-se dos limites desta lei, podendo ser aprovado pelo poder público, os casos de utilidade pública ou de interesse social, quando inexistirem alternativas.

Os casos de utilidade pública são obras essenciais de infraestrutura, atividades de segurança nacional e quaisquer outros projetos feitos ou aprovados pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA). Já os casos de interesse social compreendem atividades de proteção da fauna e flora nativa, atividades de manejo agro florestal sustentável em pequenas propriedades rurais que não afetem a vegetação nativa e outras resoluções feitas ou aprovadas pelo CONAMA. Não se destaca, nesta lei, portanto, exceções específicas do âmbito urbano, ficando estas a cargo do CONAMA.

Foi definida a Resolução nº 369, de 28 de março de 2006, pelo CONAMA, que trata das exceções permitidas aos órgãos ambientais competentes para a autorização de intervenção ou supressão de florestas e demais formas de vegetações nas APP. O art. 1º dispõe que “Esta Resolução define os casos excepcionais em que o órgão ambiental competente pode autorizar a implantação de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou de interesse social” - considerados utilidade pública e interesse social como foram definidos no art. 2º - “ou a realização de ações consideradas eventuais ou de baixo impacto ambiental”, contemplando as exceções tanto rurais quanto urbanas.



Referente às áreas urbanas, a Resolução nº 369 coloca que a intervenção ou supressão de APP em perímetro urbano é permitida se autorizada por um órgão ambiental municipal, contanto que o Município tenha Conselho de Meio Ambiente, de caráter deliberativo, e Plano Diretor ou Lei de Diretrizes. Quanto à Regularização Fundiária Sustentável em Área Urbana, a Resolução dispõe que, além de atender os quesitos básicos reguladores do meio ambiente, abrem-se exceção apenas para ocupações de baixa renda predominantemente residenciais e ocupações localizadas em área urbana declarada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) no Plano Diretor ou outra legislação municipal.

5.2.7 Código Civil – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002

Instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o Novo Código Civil reúne e sistematiza as normas jurídicas que abrangem questões de ordem privada, regulando os direitos que dizem respeito às pessoas, aos bens, e às relações entre ambos.

Estabelecendo a relação de indivíduos com propriedade, definem-se, no art. 98, bens públicos e bens privados, sendo públicos considerados todos de domínio nacional pertencentes a pessoas jurídicas de direito público interno e privado todas as exceções à primeira definição.

Destacam-se, ainda, no livro III, do direito das coisas, título III, cap. II, seção I, o direito de aquisição individual de posse urbana e rural, se houver posse da propriedade por tempo determinado e, em contraponto, o art. 1276, que concede o direito ao governo municipal de aquisição de imóvel urbano que esteja abandonado e não se encontre na posse de outrem.

5.2.8 Lei Federal nº. 8.666/93 – Licitações

A Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993 estabelece normas para licitações e contratos da administração pública referente a obras, serviços, inclusive de



publicidade, compras e alienações e locações. Subordinando contratos de terceiros nessas áreas à licitação a fim de selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração.

Poderão ser licitadas obras e serviços quando houver projeto básico aprovado pela autoridade competente e disponível para exame dos interessados em participar do processo licitatório; existir orçamento detalhado em planilhas que expressem a composição de todos os seus custos unitários; houver previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executados no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma; o produto dela estiver contemplado nas metas estabelecidas no Plano Plurianual de que trata o art. 165 da Constituição Federal, quando for o caso.

A seção VI “das alienações” traz que o processo de licitação poderá ser dispensado em alguns casos, dentre eles a concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis construídos e destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais de interesse social, por órgãos ou entidades da Administração Pública especificamente criados para esse fim.

5.2.9 Lei de Responsabilidade Fiscal

A Lei Complementar nº. 101, de 4 de maio de 2000, também chamada Lei da Responsabilidade Fiscal, institui normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade fiscal. É um código de conduta para os administradores públicos que passarão a obedecer a normas e limites para administrar as finanças, prestando contas de quanto e como gastam os recursos da sociedade.

A lei cria condições para a implantação de uma nova cultura gerencial dos recursos públicos e incentiva o exercício pleno da cidadania, especialmente no tocante à participação do contribuinte no processo de acompanhamento da aplicação dos recursos públicos e de avaliação dos seus resultados.



5.3 Legislação Estadual

5.3.1 SEHAB – Lei nº. 2.152, de 26 de outubro de 2000

Cria a Secretaria de Estado de Habitação. Em seus primeiros artigos mostra e objetivo permanente dessa Secretaria que é assegurar à população de Mato Grosso do Sul condições dignas de vida, buscando o crescimento econômico com justiça social e qualidade ambiental, obedecendo aos seguintes princípios fundamentais:

- I - participação popular;
- II - inclusão social;
- III - moralização da gestão pública;
- IV - qualidade ambiental;
- V - desenvolvimento sustentável.

A Secretaria de Estado de Habitação – SEHAB foi recentemente denominada Secretaria de Estado de Habitação e das Cidades - SEHAC, por meio da Lei nº. 3.682, de 29 de maio de 2009, mantendo a Estrutura Básica de funcionamento que havia sido atribuída por meio do Decreto nº. 12.338 de 11 de junho de 2007.

Em 2002 o Governo do Estado Instituiu a Lei nº. 2.575, de 19 de dezembro de 2002, que criou a Agência de Habitação Popular do Estado de Mato Grosso do Sul, como uma autarquia integrante da administração indireta do Poder Executivo. A Estrutura Básica da AGEHAB foi aprovada pelo Decreto nº. 12.419 de 04 de outubro de 2007.

5.3.2 Programa Habitacional “Novo Habitar” – Decreto no 11.312, de 24 de julho de 2003

Instituiu o Programa e estabeleceu os critérios públicos de seleção das famílias inscritas no cadastro da AGEHAB que seriam beneficiadas pelo Programa.

O Programa “Novo Habitar” é voltado para famílias que tenham renda de zero a três salários mínimos. As unidades habitacionais possuem 38,5 metros quadrados e possuem melhor acabamento e arborização que outros programas.



5.4 Legislação Municipal

5.4.1 Legislação municipal relacionada à Habitação de Interesse Social (HIS)

Nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), o Plano Diretor está definido como o instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana de um Município. Ou seja, o Plano Diretor deve definir o melhor modo de ocupar o sítio de um Município, prever os pontos onde se localizarão as atividades e todos os usos do espaço, presente e futuros.

O Plano Diretor Participativo do Município de Naviraí foi aprovado através da Lei Complementar nº 061, de 4 de Outubro de 2006. Elaborado pela empresa BIS Consulting – Business Information Solution assessorados por: Edson Kiyoshi Miyake (Diretor de Projeto), Joni Domingos Cassins (Gerente de Projeto), Aristides Eduardo da Veiga (Consultor de Administração e Finanças), Hermes Peyerl (Obras e Meio Ambiente), e Lourival Peyerl (Saúde, Educação, Assistência Social) de Curitiba (PR).

O Plano Diretor Participativo é composto por: Diretrizes para a execução de políticas públicas setoriais para as diversas áreas da administração municipal (meio ambiente, infraestrutura, sistema viário, educação, habitação, saúde, uso do solo, entre outras); Definições de Uso e Ocupação do Solo, como o Zoneamento; Índices e Parâmetros Urbanísticos (com definição de testada e área mínima dos lotes; afastamentos e recuos mínimos; taxa de ocupação máxima; coeficiente de aproveitamento máximo; gabarito máximo de altura e usos proibidos para cada zona; Sistema Viário (contendo a Hierarquia Viária, traçados de ciclovias, novos traçados de vias e os gabaritos propostos para as vias e passeios públicos conforme sua hierarquia); Áreas de Especial Interesse Municipal; Definição de instrumentos de gestão e de política urbana do Estatuto da Cidade a serem adotados pelo Município e os locais de possível utilização destes.

O Plano Diretor é ainda complementado por diversas Leis Complementares. Entre elas podemos citar como mais importantes:

- Código de Obras e Edificações – que estabelece normas técnicas para a execução dos diversos tipos de construção no Município: orienta a elaboração



e aprovação dos projetos e a execução de obras; assegura a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, conforto e salubridade de todas as edificações; estabelecer requisitos mínimos para as construções e instituir o sistema de fiscalização de obras no Município.

- Código de Posturas - que fixa normas de conduta da população em relação à sociedade, definindo limites em especial com a higiene pública, a ocupação de espaços públicos, poluição visual, poluição sonora, etc;
- Código de Parcelamento do Solo - que estabelece normas de divisão do solo para fins de ocupação urbana (loteamentos e desmembramentos), definindo as exigências em relação às dimensões dos lotes, sistema viário, áreas verdes, etc.

O Código de Obras e Edificações do Município de Naviraí foi aprovado através da Lei Complementar nº 063, de 21 de Dezembro de 2006. O Código de Posturas está revisado pela Lei Complementar nº 062, de 21 de Dezembro de 2006 e o Código de Parcelamento do Solo pela Lei Complementar nº 067, de 14 de Setembro de 2007

Todas essas leis têm influência direta na questão da habitação, algumas com maior impacto, como é o caso do Plano Diretor e do Código de Obras e Edificações.

O Município de Naviraí cria em 2007 através da Lei nº 1.300, de 27 de fevereiro de 2007 o *Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS* e institui o *Conselho-Gestor do FMHIS*, que tem o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda. A Lei nº 1.315/2007 e o decreto nº135/2009 alteram a composição desse Conselho-Gestor. Vale ressaltar que a lei está consonância com a Política Nacional de Habitação e com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Com relação a conceitos, considera-se loteamento de interesse social aquele destinado à produção de lotes urbanizados, destinados ao assentamento de famílias cadastradas pelo Município e que possuam renda familiar igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos. E uma edificação será considerada de Interesse Social quando for



destinada ao uso residencial, estiver vinculada a programas de ação social e tiver como objetivo diminuir o déficit habitacional do Município.

5.4.2 Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Em se tratando de Zona Especial de Interesse Municipal, o Plano Diretor de Naviraí não foi realizado o macrozoneamento do Município, dessa maneira não está definido as ZEIS.

As Zonas Especiais de Interesse Municipal – ZEIS são áreas do território municipal destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de habitação de interesse social, bem como à implantação de loteamentos de interesse social.

5.4.3 Instrumentos Urbanísticos aplicados na política habitacional

Os Instrumentos de Gestão Urbana para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano que poderão ser adotados no Município de Naviraí, são os instrumentos de política tributária, urbana e ambiental, previstos pelo Estatuto da Cidade:

I – INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) zona especial de interesse social (ZEIS);
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;



- g) operações urbanas consorciadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preempção;
- j) direito de superfície;
- k) licenciamento ambiental;
- l) tombamento de imóveis;
- m) desapropriação;
- n) estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- o) estudo de impacto ambiental (EIA) e relatório de impacto do meio ambiente (RIMA).

II – INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

- a) concessão de direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) usucapião especial de imóvel urbano;
- d) cessão de posse para fins de moradia.

III – INSTRUMENTOS JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS:

- a) servidão e limitação administrativas;
- b) autorização, permissão ou concessão de uso de bens públicos municipais;
- c) concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) gestão de serviços urbanos com organizações sociais, assim declaradas pelo poder Público Municipal;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;



f) termo administrativo de ajustamento de conduta.

IV – INSTRUMENTOS E MECANISMOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) audiências e consultas públicas;
- d) conferências municipais/ou regionais;
- e) iniciativa popular de projetos de lei;
- f) referendo e plebiscito.

Os instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos visam promover uma melhor utilização do solo e induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e de equipamentos sociais, aptas para urbanizar, evitando a expansão desnecessária do perímetro urbano para regiões não servidas de infraestrutura ou àquelas consideradas frágeis sob o ponto de vista ambiental, de forma a garantir a função social da cidade e da propriedade.

Os instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos no Plano Diretor somente poderão ser aplicados após regulamentação específica a ser aprovada através de Lei Complementar Municipal, ouvido o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial – NGPT e sempre que necessário, com realização de Audiência Pública a ser convocada pelo Executivo Municipal ou pela Câmara de Vereadores.

A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

O Município de Naviraí poderá proceder a ações efetivas para regularizar os loteamentos considerados clandestinos ou ilegais, de forma a dar segurança jurídica aos moradores desses assentamentos, bem como providenciar melhorias



urbanísticas nessas áreas, utilizando os instrumentos de Regularização Fundiária, através dos seguintes instrumentos:

I – concessão de direito real de uso, de acordo com o estabelecido em legislação federal pertinente;

II – concessão de uso especial para fins de moradia, quando se tratar de imóvel público;

III – da cessão de posse para fins de moradia, nos termos da legislação federal;

IV – do usucapião especial de imóvel urbano;

V – direito de preempção;

VI – direito de superfície.

5.4.4 Participação e Controle Social

O Município de Naviraí formalizou sua adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, em 10 de dezembro de 2007.

Em cumprimento da Lei Federal nº 11.124/05, foi criado o Fundo de Habitação de Interesse Social – FHIS, através da Lei nº 1.300, de 27/02/2007.

Pela alteração presente na lei nº 1415/2008 o FHIS será dirigido por um Conselho Gestor, cujos 11 membros representam, paritariamente, o poder público e a sociedade civil. Os membros dos órgãos governamentais são membros de ofício que estejam exercendo a função das Gerências municipais de: Assistência Social, Obras e Serviços Urbanos, Desenvolvimento Econômico, Finanças e Planejamento, Meio Ambiente e Turismo, Educação e Cultura, Caixa Econômica Federal, 3 representantes das Associações de Bairros e UEMS - Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (Naviraí). Os últimos membros foram nomeados através do Decreto nº 023/2011 de 05/04/2011. A Presidência do Conselho Gestor do FHIS é exercida pelo Gerente Municipal de Assistência Social – GEAS.



São atribuições do Conselho Gestor do FHIS de Naviraí:

- Estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FMHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei, a política e o plano municipal de habitação;
- Aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FMHIS;
- Fixar critérios para a priorização de linhas de ações;
- Deliberar sobre as contas do FMHIS;
- Dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FMHIS, nas matérias de sua competência;
- Aprovar seu regimento interno.

Não há outros conselhos ligados a área da habitação.

5.4.5 Planos Municipais

Naviraí não conta com a elaboração destes planos: Plano Municipal de Redução de Risco, Plano de Preservação do Patrimônio Histórico, Plano de Gestão de Bacias Hidrográficas, Plano Municipal de Saneamento Básico e Plano de Recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP's), que seriam subsídios importantes para a produção do PLHIS. O único Plano que se encontra em fase de elaboração, é o PLHIS.