



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco "A", 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO

1º SEMINÁRIO REGIONAL – REGIÃO CENTRO-OESTE

GOIÂNIA, 04 E 05 DE OUTUBRO DE 2007

SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES DO SEMINÁRIO

OBS: as questões discutidas nos grupos de trabalho foram agrupadas por tema

TEMA: NECESSIDADES HABITACIONAIS

I – PRINCIPAIS QUESTÕES ABORDADAS

1. Tipos de Precariedades Habitacionais

- Existem precariedades habitacionais produzidas pelo próprio poder público ao ofertar, por meio dos seus programas habitacionais, casas com área de 28 m² que são muito reduzidas e que não atendem as necessidades das famílias;
- Existem as precariedades das favelas nas cidades cujas denominações locais são: áreas de posse (em Goiânia) e grilo (em Cuiabá). Muitas dessas favelas constituem-se como pequenos núcleos urbanos de moradias precárias, com baixas densidades (principalmente em Campo Grande onde os lotes desses núcleos são, em média, de 10 x 20 m), problemas de acesso físico e insalubridade causada pela falta de ventilação. As cidades da região Centro Oeste não possuem grandes favelas. Há focos de habitações precárias construídas com lona, madeirit, papelão, madeiras aproveitadas, materiais descartados, entre outros materiais inadequados para a construção;
- A realocação das famílias que vivem em favelas, muitas em áreas de risco, para áreas distantes dos seus locais de moradia, nas periferias das cidades, produzem problemas de segregação sócio-espacial que dificultam o acesso ao emprego e aos serviços urbanos;
- A coabitação de famílias em lotes densos e moradias localizadas nas favelas faz com que as condições de habitabilidade piorem e se tornem mais precárias e insalubres. Muitas vezes, a coabitação é provocada pela necessidade de renda das famílias. Membros idosos, que recebem aposentadorias do poder público, tornam-se arrimos de família;
- Nas cidades maiores, como Palmas e Araguaína no Tocantins, existem ocorrências de precariedades em kitnetes alugadas, em construções horizontais, que se encontram congestionadas, com várias pessoas morando em espaços exíguos, caracterizando situações de encortiçamento;
- Há a precariedade dos assentamentos habitacionais localizados em fundos de vale, na beira de rios e córregos, sujeitos a riscos de enchentes e deslizamentos somados à carência de saneamento ambiental que provoca doenças de veiculação hídrica. Esses assentamentos são mais comuns nas cidades que estão sofrendo crescimento acelerado;
- Às precariedades urbanísticas somam-se as precariedades na segurança da posse da moradia localizadas em áreas com irregularidade fundiária. A irregularidade fundiária é fator de instabilidade física e social, inclusive nos assentamentos habitacionais



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco "A", 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

promovidos pelo Poder Público (Aparecida de Goiânia). No Distrito Federal e em Goiânia há assentamentos urbanos de baixa, média e alta renda em situação de irregularidade fundiária. No DF existem 80 mil famílias de baixa renda nessa situação. Cerca de 50% dos assentamentos irregulares de baixa renda estão em terras privadas;

- No Mato Grosso do Sul, as principais precariedades habitacionais encontram-se nas áreas rurais, principalmente nos acampamentos de famílias assentadas (do INCRA). Há quilômetros de rodovias e estradas com favelas e acampamentos precários localizados nas suas margens. No Tocantins, a precariedade habitacional rural aparece nas casas feitas de adobe e cobertas com palha. Nessas casas existem sérios problemas de doenças de chagas provocadas por picadas de barbeiro;
- O Mato Grosso do Sul tem a segunda maior população indígena do país. Boa parte dessa população mora em condições precárias, principalmente nas áreas rurais dos municípios. Muitas famílias indígenas vivem em barracos feitos com lona, pau a pique, cartão. Não existem ocas e malocas feitas com madeira e buriti. Provavelmente, a precariedade habitacional e de condições de vida está associada com os altos índices de suicídio entre os índios. A precariedade habitacional afeta também as famílias de remanescentes quilombolas e de quebradeiras de côco (Jalapão – TO);
- A falta de infra-estrutura de saneamento básico é um dos principais fatores de precariedade habitacional na região.

2. Características de necessidades e demandas habitacionais

- O déficit habitacional do Estado de Tocantins é: 70 mil unidades sendo que 10 a 15 mil só na capital Palmas. Nessa capital há 10 mil famílias cadastradas pelo movimento social de luta pela moradia que demandam habitação;
- Há demandas por serviços de assessoria técnica que atendam as necessidades específicas das famílias em relação a reformas das suas casas e que possam orientar a implantação de soluções habitacionais específicas, não padronizadas, que respeitem as características locais e culturais;
- É necessário definir critérios para a distribuição dos conjuntos habitacionais entre as diferentes regiões dos Estados;
- É necessário aplicar e implementar os instrumentos do Estatuto da Cidade incluídos nos Planos Diretores, em especial aqueles que ampliam o acesso à terra urbana adequada para a moradia digna. Há demandas por mecanismos que reduzam o preço da terra, principalmente nos centros e locais próximos às áreas urbanas consolidadas, para viabilizar a produção de moradia para a população de baixa renda em locais integrados às cidades. É importante regular o mercado de terras para reverter o modelo de produção de conjuntos habitacionais de interesse social nas periferias, em áreas segregadas onde as terras são mais baratas;
- O desenvolvimento do agronegócio (Rondonópolis e Primavera do Leste), do biodiesel e da indústria do álcool atraem mão-de-obra migrantes para as cidades da região. Essa mão-de-obra, masculina na sua maioria, tem ocupação temporária e moram em condições precárias aumentando as demandas habitacionais locais. A mecanização da agricultura dispensa mão-de-obra e pressiona essas demandas. Algumas dessas indústrias estão se



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco "A", 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

instalando no Mato Grosso do Sul, nos municípios de Três Lagoas, Carapó e Dourados localizados no sul do Estado. No Mato Grosso, há fluxos migratórios que se dirigem para os municípios de Barra dos Bugres e Barralco. Os investimentos do governo federal em grandes obras, no âmbito do PAC, também podem atrair fluxos migratórios para as cidades da região pressionando demandas por moradias e infra-estruturas;

- Há demandas habitacionais que surgem nos municípios que sofrem estagnação econômica como, por exemplo, em Feliz Natal e Poxoréu localizado no Estado do Mato Grosso, que tem problemas habitacionais advindos do desemprego causado pela desativação da indústria madeireira que existia no local. Problemas similares ocorrem nos municípios que sofrem o declínio nas atividades de garimpo;
- A principal demanda habitacional está nas famílias com renda de zero até 1 salário mínimo que, muitas vezes, não são incluídas nos programas habitacionais. Essas famílias trabalham na economia informal e não possuem renda fixa, devem ser prioritárias para a política e planos habitacionais. Quando vão viver em conjuntos habitacionais, essas famílias não conseguem arcar com as tarifas e outros gastos necessários. A oferta habitacional para as famílias de baixíssima renda precisa estar articulada com programas de geração de renda (por exemplo o PRONAF nas zonas rurais), de transferência de renda (por exemplo o Bolsa-Família) e estratégias pós-ocupação. É necessário encontrar soluções para os problemas de venda e repasse das unidades habitacionais entregues para as famílias;
- É necessário incluir as demandas habitacionais do campo e das áreas rurais na política e nos planos habitacionais. É preciso definir o que é moradia digna nas zonas rurais. As famílias que vivem em assentamentos do INCRA precisam construir suas casas para ter acesso ao crédito para a produção rural;
- É necessário considerar, na política e planos habitacionais, as especificidades das demandas existentes nos pequenos municípios, com menos de 20 mil habitantes. A maior parte dos municípios do Centro Oeste tem até 3.000 habitantes;
- Há demandas por fortalecimento de organizações da sociedade civil e cooperativas habitacionais para participarem e interferirem nas políticas e planos habitacionais. Além disso, é preciso fortalecer as estruturas institucionais e os corpos técnicos das prefeituras para operar os programas habitacionais;
- É necessário promover a regularização fundiária de favelas, loteamentos clandestinos e irregulares, bem como de conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público, onde muitos moradores pagam IPTU, articulada com melhorias habitacionais nos assentamentos precários;
- Há demandas por provisão de moradia estudantil para estudantes de baixa renda, principalmente nas cidades com pólos universitários;
- Considerando que a maior parte da demanda habitacional encontra-se nas famílias de baixa e baixíssima renda, é necessário articular o Sistema Nacional de Habitação com o Sistema Único de Assistência Social e com o Cadastro Único do Ministério de Desenvolvimento Social (MDS);
- Há demandas habitacionais específicas da população idosa;



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco “A”, 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidadess.gov.br

- É preciso haver uma consolidação do Plano de Habitação em lei, de forma a garantir continuidade da política.

3. Conflitos

- Há conflitos entre os setores do poder público e as famílias que resistem aos projetos de reassentamento. Esses conflitos são causados por discordâncias em relação à localização para a realocação dessas famílias. São locais distantes das áreas mais centrais e bem equipadas da cidade. Esses conflitos ocorrem também quando as famílias são levadas para alojamentos temporários e demoram para chegar às moradias definitivas;
- Há conflitos com a Caixa Econômica Federal no que diz respeito ao atendimento às necessidades habitacionais das famílias de baixa renda que não preenchem os requisitos para acesso a subsídios e financiamentos. Muitas dessas famílias possuem renda informal e possuem o nome no SPC e SERASA. Isso impede o acesso aos programas e recursos da Caixa. Há conflito entre pobreza e o Sistema de Financiamento Habitacional;
- Há conflitos fundiários e de reintegração de posse que envolvem proprietários de terras, latifundiários urbanos e famílias de baixa renda que demandam moradias e ocupam essas terras. O poder público tem dificuldades para mediar esses conflitos;
- Há conflitos entre diferentes entes da federação, por exemplo entre governos estaduais e municipais, nos processos de produção habitacional;
- Há conflitos entre as necessidades de provisão habitacional, efetivando o direito à moradia digna, e as áreas de interesse ambiental, em especial as Áreas de Preservação Permanente – APPs localizadas junto aos cursos de rios e córregos que cortam áreas urbanas. Nas cidades maiores, existem assentamentos precários informais ocupados pela população de baixa renda nessas APPs. Conflitos similares ocorrem nas faixas de domínio de rodovias onde não é permitida a implantação de qualquer tipo de assentamento;
- Dificuldades de regularização fundiária em função de conflitos com legislação ambiental (em especial no DF, onde 80% do território é APA);
- Conflitos entre investidores imobiliários e os grupos de baixa renda que demandam moradia de interesse social no acesso à terra urbana. Os preços dessa terra são altos, inclusive nos locais próximos às ocupações (em Goiânia);
- Há conflitos entre o IBAMA e os órgãos estaduais de planejamento por causa da morosidade nos processos de licenciamento urbano e ambiental de empreendimentos habitacionais.

TEMA: PRODUÇÃO, FONTES DE RECURSOS E FINANCIAMENTO HABITACIONAL

1. Entendimento do que é produção habitacional



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco “A”, 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

- Não só a casa/moradia em si; abrange a produção da moradia dentro do espaço urbano, desde a produção do mercado até a auto-promoção. Responde à questão: como é que se vai atender a demanda habitacional.

2. Fontes de recursos para a política habitacional.

a) auto-financiamento da moradia

- Algumas experiências valorizaram o aporte de recursos próprios a partir de poupança prévia. Exemplo do DF em que há parceria com entidades técnicas e financiamento com poupança dos próprios beneficiários: PPI – Poupança Prévia Individualizada.
- Trabalho do beneficiário em mutirão. Foi relatada experiência (MS) de parceria em que o estado entra com recursos, município com terra e o compartilhamento do custo de infra-estrutura, e o movimento social com a mão-de-obra.

b) Parcerias com outros órgãos

- Para enfrentar o déficit as parcerias são muito importantes, como, por exemplo, a parceria com o INCRA que resultou em 6.000 casas construídas em MT.

c) fontes próprias

- No estado do MT, foi criado um fundo Fundo de Habitação e Transporte (FETHAB) a partir da taxação do transporte de mercadorias no estado. Recursos para os programas habitacionais do estado e para as contrapartidas em relação aos recursos federais vêm desse fundo.
- Verifica-se que muitas prefeituras não dispõem de capacidade de gerar contrapartida em recursos e muitas vezes, sequer em obras de infra-estrutura. Essa situação pode dificultar a proposta do Sistema Nacional de Habitação no que se refere à integração de recursos nos 3 níveis federados.
- Assistência técnica deveria ser considerada como parte da contrapartida do poder público.
- Foi relatado que não existem critérios claros para distribuir, entre os municípios, os recursos estaduais destinados à habitação;

d) subsídios

- Como operacionalizar os retornos aos fundos estaduais e municipais, independente das faixas salariais dos agentes atendidos. Existe uma realidade que leva à desfocalização da política habitacional; que recursos onerosos transformam-se em subsídios, em que poucos conseguem ser efetivamente atendidos, isto compromete a sustentabilidade dos fundos. Faltam recursos e “retorno” que ofereçam sustentabilidade aos fundos.
- No DF trabalha-se com 2 modalidades de subsídio: subsídio direto vinculado à capacidade de pagamento das famílias e redutores dos preços dos terrenos, compatibilizando o valor dos lotes com os programas.

3. Habitação de mercado



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco "A", 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

- O setor produtivo tem grande capacidade de produção instalada, mas tem entraves para produção de habitação de interesse social, principalmente pelos altos impostos. O setor tem interesse em fazer habitação social; há mais de 10 anos tem propostas para a área.
- Acesso de cooperativas a recursos do FNHIS: entidades têm capacidade para produzir habitação e gerar renda.

4. Definição de padrão mínimo para habitação de interesse social e tipologias regionais

- É necessário ampliar a área útil das moradias para, no mínimo, cerca de 40, 50 até 70 metros quadrados). Além do mais, é necessário cuidar da qualidade dos projetos arquitetônicos e urbanísticos das unidades habitacionais produzidas no sentido de evitar soluções padronizadas. É importante diferenciar a quantidade da qualidade na produção habitacional. Pensar tipologias habitacionais de acordo com as especificidades locais. No Centro Oeste é importante incluir cozinhas maiores porque são locais de interações familiares, sociais e comunitárias. A junção da sala com a cozinha não resolve essa demanda;
- Se o PlanHab deve ou não estabelecer um padrão mínimo para habitação de interesse social adequada para cada região foi uma das questões que monopolizou parte do debate. A discussão não foi consensual:
 - O que define o padrão mínimo é a necessidade. Começo da produção se dá pelo mínimo, pelo embrião. Atendimento posterior deve ser cobrado do governo. Movimentos sociais têm que criar a visão de que não podem depender de políticas de governo e, por isso, devem começar a produzir por conta própria.
 - Padrão mínimo é composto de casa com infra-estrutura, água, esgoto e acesso ao local.
 - Padrão mínimo é a casa que possa ser ampliada. Em paralelo seguem as melhorias, que devem ser feitas com assistência técnica e financiamento.
 - Padrão está relacionado à definição do volume de financiamento: governo tem que ampliar o volume de financiamento e desburocratizar os procedimentos.
 - Há casos históricos em que o governo não atende a demanda por infra-estrutura posterior à produção da moradia. O PlanHab deve definir a garantia do acesso a infra-estrutura, para que as intervenções não dependam somente de vontade política do governo. Habitação impacta na cidade. Não podemos construir novos bairros precários irregulares.
 - Proposta de representante do segmento do movimento popular de área mínima construída de 50 m².
 - O Plano deve prever tipologias para processos de construção diferenciados: autoconstrução/ empreiteira/ mutirão
- Importante definir as especificidades da região Centro-Oeste: há grande disponibilidade de terra, cidades estão em franco crescimento e podem crescer horizontalmente. Portanto, há maior possibilidade de produção de lotes urbanizados. Questão a ser discutida: quais padrões são mais adequados para a região, para que se possa enfrentar os problemas projetados no tempo, com o menor custo possível.



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco “A”, 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

- Resgata-se o exemplo do modelo institucional da ação social como um modelo que deu certo. É preciso pensar a questão da casa, mas também, do emprego, do lazer, e outros, ou seja, uma visão integrada. No Centro-oeste o terreno, também, precisa ser pensado, um espaço maior, um “quintal”. O espaço para comércio ou que permitam ampliações para uso comercial também precisa ser pensado nos desenhos, não apenas o TER, mas também o SER.

5. Produção pública

- Crédito solidário atende movimentos e pequenos municípios – é um programa que deve continuar. Relatou-se dificuldades com trâmites burocráticos da CAIXA para desenvolvimento desse programa. Dificuldade para receber última parcela do financiamento, pois se exige o *habite-se* individualizado, que muitas vezes tarda devido à pendências do Município como a falta de regularidade da terra.
- Programas que agregam movimentos sociais e poder público têm capacidade de ampliar o atendimento;
- Programas e projetos habitacionais não podem prescindir da acessibilidade. É lei e não deve ser encarada como uma experiência ocasional. Deve-se ainda, priorizar projetos com arquitetura diferenciada.
- Problemas com a Resolução 460, relacionados com a contrapartida mínima de 5%: se beneficiário não poupa previamente, não consegue pagar contrapartida. Antes do empreendimento há custos que o beneficiário de baixa renda tem que arcar: alvará e projeto, por exemplo.
- Altos custos de acompanhamento de empreendimento com a Resolução 460: chegam a 10% do valor total.
- O problema é que o Sistema de Habitação de Interesse Social tem as mesmas exigências do Sistema de Mercado. Por exemplo, a exigência da propriedade do terreno pelo beneficiário para participação nos programas habitacionais; mais especificamente, a dificuldade de reconhecimento, pela CAIXA, de outras formas de propriedade nas exigências dos programas habitacionais como é o caso da concessão de direito real de uso.
- Os programas devem se inspirar no Estatuto da Cidade e pensar a posse da terra por meio de vários instrumentos, como a concessão de direito real de uso, apesar de todas as dificuldades na aplicação desse instrumento.

6. Levantamento dos custos de unidades e lotes nos programas habitacionais

Foram citados valores médios praticados nas capitais e em algumas cidades da região.

Unidade Habitacional

Cidade	Valor unitário (out 2007)	descrição
Campo Grande– MS	R\$ 12.000,00	30 m ² com reboco e telha de barro. Empreiteira
Ponta Porã – MS:	R\$ 9.500,00	36m ² - mutirão (casa)
Palmas – TO	R\$ 12.500,00	38 m ² – auto-gestão – Casa 1.0 (1sala+2q+coz+banheiro) – Projeto Construindo Juntos
	A mesma unidade sai por R\$16.000,00 a 17.500,00 se construída por empreiteira	



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco "A", 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

Distrito Federal	R\$ 13.000,00 -	50m ² – cooperativa em auto-gestão: mão-de-obra por mutirão.
Distrito Federal	R\$ 16.000,00	empreitada global – 46,56 m ² (rebocada por dentro e fora, sem pintura).
Distrito Federal	R\$ 30.000v	unidades verticais – 50m ² – 3 ou 4 andares – (auto-gestão com mão de obra paga)
Goiás	R\$ 15-16.000,00	36m ² (parede, no chão)
Goiânia (Sinduscon)	R\$ 39.000,00	42m ² . Com terra e toda a infraestrutura (preço por lote) empreiteira. Só a casa: R\$26.000 (com tributos).
Tocantins	R\$ 35.000,00	- (vertical) para quem tem capacidade de endividamento – 45/47 m ² .
Tocantins	R\$ 16.600,00 a R\$ 20.000,00	para baixíssima renda (vertical bloco) 41 m ² (sem piso)
Mato Grosso	R\$ 14.000,00	valor é repassado pelo Estado diretamente à prefeitura que escolhe o modo de contratação.

- **Lote**

Cidade	Valor unitário (out 2007)	descrição
Mato Grosso: no interior	em torno de R\$ 2.200,00	(sem infra-estrutura) – lote de 200 m ² .
Mato Grosso: no interior	R\$ 3.500,00	Com asfalto, luz e água lotes de 200m ²
Distrito Federal na periferia do DF	R\$ 20-25.000,00	terreno urbanizado
Cidade do entorno- Grande RIDE(20 a 30 km da DF):	R\$ 8-10.000,00	lote de 150 m ²
Tocantins - Palmas – periferia	R\$ 4.500,00	(urbanizada) – 250 m ²
Palmas - em setor mais central (área original do Plano)	R\$ 15-20.000,00	- 200 a 250 m ² .
Goiânia periferia do centro	R\$9.500,00	com infra-estrutura lote de 200m

TEMA: ARRANJOS INSTITUCIONAIS E GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL

1. Sobre Gestão e Arranjos



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco "A", 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

- É constante a alteração dos arranjos na gestão do setor em estados e municípios. Há muita descontinuidade com a transferência de competências entre órgãos e secretarias. Grande parte dos arranjos é decorrência de oportunismo institucional e político. Na prática, as constantes mudanças nos arranjos setoriais existentes na maior parte dos estados e municípios são decorrentes:
 - (i) da necessidade de ajustar-se a modelos impostos por financiadores ou pelos programas que estados ou municípios têm interesse em participar, ou seja, são decorrentes das exigências para acesso a recursos financeiros de outras fontes que não as próprias; ou
 - (ii) pela necessidade de refazer estruturas organizacionais para fazer cumprir novos acordos políticos do executivo.
 - (iii) da falta de uma política habitacional. Grande parte das intervenções são baseadas em ações focadas e que visam a produção imediata de solução a uma demanda, sem que sejam produto de um processo de conhecimento antecipado da problemática habitacional, de seu dimensionamento e priorização: em suma, sem planejamento..
- Não há um modelo ideal para a gestão do setor e no caso dos estados do Centro-Oeste existem arranjos bastante diferenciados. Entretanto, muitos participantes defendem que o setor habitacional deva ter o destaque correspondente a sua prioridade na ação pública. Isto é, o trato da questão habitacional deve merecer uma secretaria específica ou estar vinculado diretamente à secretaria que trata da problemática urbana.
- É freqüente o conflito na atuação entre as secretarias setoriais e as companhias de habitação. Quando as atribuições e competências não estão bem definidas, ocorre sobreposição, duplicidade de atuação, zonas de sobreposição ou mesmo vácuo legal, isto é, ausência de órgão que tenha por competência a definição de política e programas.
- Os esforços estaduais voltam-se quase exclusivamente à produção habitacional e quase nunca para definição de políticas. O planejamento e acompanhamento da ação pública governamental não são usuais.
- Falta integração das ações nas 3 esferas governamentais. As ações baseiam-se em programas desenhados em instâncias diversas, conforme a fonte dos recursos. Em geral, o Estado produz unidades e o Município apresenta a demanda. Em muitos casos a produção é fruto de parcerias com outros órgãos como o Incra.
- Há falta de integração e existem visões diferenciadas entre setores do mesmo governo.
- Muito freqüentemente a ação estadual no território do município desconsidera e desrespeita a legislação de uso do solo e o PD. A preocupação com o custo da terra se sobrepõe às diretrizes de ocupação de vazios urbanos, por exemplo.
- Não há instâncias de participação dos movimentos sociais. Recebem "pacotes" prontos dos governos estaduais. Falta efetivo trabalho social dos governos junto às comunidades atendidas ou aos beneficiários dos programas. A participação deve ocorrer a partir da identificação da demanda da comunidade, passando pela escolha e discussão sobre alternativas (ou não) para localização do empreendimento, pela escolha da alternativa habitacional e da forma de produção.
- **2. Sobre Conselhos e Fundos**



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco "A", 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

- Grande parte dos conselhos e fundos existentes não atende às exigências da lei n.º 11.124, no que se refere à participação de entidades públicas e privadas e segmentos da sociedade ligados ao setor, proporção de um quarto das vagas aos representantes dos movimentos populares e garantia do princípio democrático de escolha dos representantes.
- Além disto, a maioria destes estados e municípios desconhece o conteúdo da lei e considera estar cumprindo a exigência legal. Entretanto, os conselhos não atendem às normas legais de composição e possuem somente característica consultiva, opinando sobre diretrizes da política habitacional, quando deveriam fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos e de atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais.
- Os fundos existentes são, na maior parte das vezes, administrados por algum órgão do setor público, sob orientação do executivo municipal, não possuem conselho gestor e não se submetem a diretrizes e critérios específicos e transparentes de alocação de recursos.
- Estados e municípios que possuem fundos com recursos a eles vinculados podem, no futuro, apresentar resistências à adequação de tais fundos às exigências da lei do FNHIS, no que se refere a sua forma de gestão. Em muitos casos, a adoção das novas regras fixadas pela lei federal pode diminuir, ou mesmo extinguir, a autonomia das administrações estaduais e municipais na gestão do fundo. Além disto, quando os fundos são alimentados por recursos próprios com fonte assegurada e em valores significativos, as administrações podem não identificar vantagem na transformação destes fundos, mesmo que para compor contrapartida.
- Porque não exigir de estados e municípios a criação dos fundos somente no momento em que houver condições de repassar os recursos aos fundos? Atualmente exige-se a criação dos fundos, mas os recursos federais são administrados por Programa, repassados diretamente ao orçamento municipal, sem passar pelos fundos.

II. PROPOSTAS PARA O PLANHAB

1. Em relação ao tratamento das necessidades habitacionais

- Não falar em habitação ou em produção habitacional, mas em planejamento habitacional, o que significa considerar sempre a habitação inserida na política urbana e integrada às políticas setoriais. Luta pela Reforma Urbana trata não só da habitação estrito senso.
- Maior articulação entre a política habitacional de interesse social e as políticas sociais e urbanas operadas pelo MDS, bem como com as políticas voltadas para geração de renda.
- Integração de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários, produção de unidades novas e melhoria nas moradias existentes;
- Flexibilização da legislação ambiental para viabilizar a regularização fundiária em áreas urbanas consolidadas;

2. No que se refere à produção, programas públicos e recursos



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco "A", 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

- O PlanHab tem considerar um conceito novo para a moradia, agregando o componente da assistência técnica como condição necessária para ter acesso ao financiamento/investimento. Plano tem que propor quebras de paradigmas tecnológicos.
- Tratar a política habitacional em relação às várias questões transversais, como projeto técnico-social, acessibilidade, tecnologia, condições dos moradores (por exemplo, idosos).
- Definir programas com mesmos objetivos, critérios e parâmetros projetuais (tipologias mínimas), porém devem variar de acordo com especificidades regionais.
- Respeito às peculiaridades regionais: permitir tipologias mistas (residencial e comercial), considerar as tipologias regionais na definição de padrões para tamanho de lote, considerar características climáticas, dar maior ênfase à habitação rural, etc.
- Definir padrões de qualidade para a produção habitacional, a partir de critérios regionais (culturais, climáticos, etc)
- Definição de novos critérios para a seleção de beneficiários dos programas habitacionais, utilizando a renda per capita (capacidade de pagamento).
- Os municípios com menos de 20 mil habitantes devem ser considerados no Plano com propostas específicas. São realidades diferentes.
- Melhorias habitacionais devem ser consideradas como um programa importante para as cidades no Centro-Oeste.
- Incluir as demandas para moradias rurais (produção e melhoria) na política habitacional; buscar a integração com os órgãos e fontes de financiamentos responsáveis pelos problemas das moradias rurais;
- Fortalecimento e estímulo à criação de cooperativas habitacionais;
- Necessidade de integração entre os fundos federal, estadual e municipal, o estudo de mecanismos para definição de recursos específicos (parcela dos impostos) para Fundo de Habitação.
- Buscar a integração de diferentes fontes de recursos para financiamento da política e plano habitacional (FUNASA, INCRA, MCidades);
- Outros operadores devem administrar os programas, além da Caixa Econômica Federal.
- Penalização de governos locais que não cumprirem metas e não desenvolverem programas habitacionais.
- Proposta de campanha para divulgação do Plano Nacional de Habitação – PlanHab que trate das especificidades regionais, nos moldes da Campanha do Plano Diretor Participativo.
- Necessidade de investir na capacitação de técnicos municipais e estaduais, inclusive em relação à elaboração de planos locais de habitação.

3. Em relação à gestão e arranjos institucionais



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Esplanada dos Ministérios, Bloco "A", 3º andar.
Brasília – DF – CEP 70.050-901
Fone: (61) 2108-1783 - Endereço eletrônico: redehabitar@cidades.gov.br

- Deve trabalhar com a descentralização federativa que preveja a implementação da política habitacional e do PlanHab pela União, Estados e Municípios em conjunto, com distribuição clara de papéis, funções e, competências.; O Plano Nacional deveria encaminhar a proposta de que implementação possa ser feita por vários operadores;
- O Planhab deve ser também um guia executivo – prático - para enfrentamento do déficit, apresentar metas e estratégias para atingi-las, etc. Deve ainda trazer orientação metodológica para a implantação dos planos locais de habitação.
- A exemplo do SUS, pensar em um Sistema que tenha um modelo de gestão integrado e pleno, com classificação dos entes federados em níveis de gestão, conforme o cumprimento dos condicionantes: aqueles que responderem a todos os quesitos poderiam ter a “gestão direta dos recursos”. Outros estados e municípios que não tenham alcançado todos os dispositivos teriam uma gestão parcial.
- Deve-se pensar na consolidação do PlanHab em lei federal que contemple as realidades distintas do país e considere o sistema federativo;
- MCIDADES deve ser um efetivo articulador, indutor e garantidor da estruturação do Sistema Nacional de Habitação e da execução de uma Política Habitacional sustentada e sustentável. Para tanto, deve condicionar o acesso aos recursos federais ao atendimento das diretrizes e princípios da política nacional, aos planos diretores locais, às políticas setoriais nacionais e estaduais e, principalmente, assegurar a verificação deste atendimento. Algumas formas de garantir essa condição:
 - criar indicadores de avaliação dos programas federais ou de seus investimentos que não se restrinjam à quantidade de unidades produzidas ou ao número de famílias atendidas. Antes de tudo, deve considerar variáveis que avaliem o atendimento das diretrizes e dos ditames das políticas e dos planos habitacionais locais, estaduais e federais e ao Estatuto da Cidade.
 - criar indicadores de aferição da capacidade de gestão de estados e municípios e condicionar recebimento de recursos do FNHIS a etapas e estágios de estruturação, dentre eles, a existência d canais de controle social da política que valorize a participação dos segmentos sociais.
- **Maior controle sobre cadastros** de demanda. Definir melhor o que é necessário para um cadastro transparente e eficiente e de que forma ele deve ser gerido e controlado.
- **Fortalecer as capacidades gerenciais** das instâncias estadual e municipal. Estabelecer formas de alavancar o processo de criação de estruturas setoriais mais adequadas e perenes, para enfrentar a questão habitacional.