



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

## **2º SEMINÁRIO REGIONAL – SUDESTE** **PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO** **SÃO PAULO, 18 E 19 DE OUTUBRO DE 2007**

### **SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES DO SEMINÁRIO**

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

#### **I – PRINCIPAIS QUESTÕES ABORDADAS**

##### **TEMA: NECESSIDADES HABITACIONAIS**

###### **Necessidades**

- Moradia deve ser tratada como Direito Fundamental e não somente como ordenamento territorial e ordem urbanística.
- Previsão de habitações planejadas para minorias (idosos, deficientes, mulheres vítimas de violência, quilombolas, indígenas, etc).
- Desburocratização do acesso a financiamentos, regulação e licenciamentos.
- Priorização de habitação para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.
- Revisão na metodologia/ pesquisa Fundação João Pinheiro para melhor definição, quantificação e qualificação da composição do déficit habitacional. Aprimorar metodologia para medir necessidades habitacionais, com a definição de conceitos e indicadores mais precisos.
- Aprofundar o estudo sobre a questão das famílias conviventes.
- Instrumentos do Estatuto da Cidade não vêm sendo utilizados de forma adequada. Aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade nos municípios a fim de reduzir o preço da terra e possibilitar acesso a imóveis vagos.
- Falta de integração entre os órgãos relacionados com a política habitacional.
- A solução da habitação não passa só na pelo investimento nas grandes cidades. É preciso investir nas pequenas cidades e discutir o exôdo urbano.
- É importante trabalhar com reabilitação de áreas urbanas degradadas para posterior implantação de HIS.
- Necessidade de desenvolver programas de regularização fundiária dos conjuntos habitacionais irregulares.
- Todo programa de urbanização fundiária e urbanística precisa estar associado a um programa de melhoria habitacional. Durante anos as pessoas resolveram seus problemas habitacionais por si mesmas. Ocuparam as áreas, mas na maioria dos casos, estas áreas não têm infra estrutura.
- Avaliar melhor as necessidades da população. Os estudos de demanda generalizam o conceito de família, como se todas fossem iguais, e não pensa sobre suas diversidades, como tamanho, etc.



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- Muitas vezes as famílias já receberam um financiamento para a aquisição da moradia e quando necessitam ampliá-la não têm mais acesso a financiamentos.
- Muitas vezes a família acessa o recurso, mas ao terminar a construção a moradia não atende mais a suas necessidades.
- Revisão do público alvo de companhias como o CDHU e programas como o PAR, pois existem conjuntos novos feitos para pessoas com renda de R\$ 4000,00, que estão vagos por falta de demanda desta faixa.
- A velocidade de urbanização e a renda das famílias são incompatíveis com as necessidades. Quando não se tem oferta formal, de algum jeito as pessoas conseguem uma moradia e assim se cria a informalidade.

### **Conflitos**

- Políticas de remoção sem planos de reassentamento e executadas com violência.
- Questões ambientais - resoluções sobre APPs geram muitas remoções e/ou inviabilizam conjuntos em terras disponibilizadas.
- O valor pago no momento das remoções (Cheque despejo) no valor de R\$ 5.000,00 não permite aquisição de nova moradia.
- Falta de transparência na aplicação dos investimentos públicos. (ênfase no PAC).
- Falta de transparência dos critérios de escolha dos beneficiados em programas públicos e dificuldade de acesso.
- Falta de diálogo entre poder público e movimentos sociais.
- Dificuldade no acesso à produção e financiamentos públicos.
- Descontinuidade de programas de locação social (bolsa aluguel) gera novas ocupações.
- Empresas públicas não provêem infra-estrutura em áreas com problemas de irregularidade fundiária.
- Ausência do Estado nas favelas – falta policiamento, infra-estrutura e serviços.
- Regularização de conjuntos e loteamentos junto ao Registro de Imóveis a partir do reconhecimento pela Prefeitura. Muita burocracia.
- Deve ser obrigatória a definição pelos municípios da disponibilização de terras, para construção de HIS, com melhores localizações e preços mais acessíveis.
- Há muitos vazios urbanos nos municípios mas não se consegue ocupar por questões de titularidade / registro.

### **Conflitos Ambientais**

- Necessidade de avanço na discussão dos conflitos entre política habitacional e proteção ambiental com envolvimento da sociedade organizada e do poder público, em todos os níveis.
- Integração das políticas ambientais, urbanas e 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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- Remoção em áreas de proteção ambiental e manancial sempre acompanhadas de solução habitacional para as famílias removidas, bem como projetos de preservação, fiscalização e destinação das áreas desocupadas de forma compatível com a proteção ambiental.

### **Experiências Relatadas**

#### **Santo André:**

- O município de Sto André calcula que a urbanização de assentamentos informais (infra-estrutura, novas vias, remoções de áreas de risco, etc) gera um déficit de 30% de novas habitações. Pesquisa foi realizada em 150 favelas do município.
- Em Sto André as favelas têm aumentado nos últimos anos, apesar de ter cessado o surto migratório e ter diminuído a população.
- O município de Sto André tem 28.000 domicílios em favelas.

#### **São Paulo:**

- O CDHU-SP utiliza a mesma porcentagem de 30% de déficit de novas habitações em urbanizações de assentamentos irregulares e melhorias em cortiços.
- CDHU está desenvolvendo conjuntos habitacionais para idosos e deficientes físicos, que contam com atendimento de saúde completo através de parcerias intersecretarias (existem 02 conjuntos deste executados)
- No município de São Paulo muitas famílias estão sendo retiradas das áreas de mananciais e recebem apenas uma ajuda de R\$5.000 (cheque-despejo).
- Cadastro da COHAB aberto há 2 anos já tem 300.000 inscritos.

#### **Rio de Janeiro:**

- Algumas experiências de cooperativas habitacionais no município do Rio de Janeiro têm sido positivas.
- O Rio de Janeiro tem grandes vazios urbanos, onde poderia implantar HIS, mas não o faz por falta de regulamentação de instrumentos urbanísticos. É enorme a quantidade de áreas ociosas no Rio de Janeiro, galpões, depósitos em área portuária e isso poderia servir para baratear o valor da habitação e proporcionar moradia para as famílias perto de suas áreas de trabalho.

## **TEMA: FONTES DE RECURSOS E FINANCIAMENTO**

### **Formas de acesso aos recursos / financiamentos:**

- Garantia de acesso aos financiamentos de habitação independente das condições do beneficiado em relação aos serviços de proteção ao crédito. A inclusão do nome SERASA e ao SPC não deve limitar acesso aos recursos.
- Necessidade de formas de comprovação de renda adequadas para o caso dos trabalhadores informais e para comportar a variação dos rendimentos mensais. Embora tenha havido alguns avanços nessa questão, ainda é preciso revisar os procedimentos e critérios atuais.
- Maior clareza, menos burocracia e mais flexibilidade no acesso aos programas habitacionais existentes pelas famílias de baixa renda.



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- Muita dificuldade de viabilização dos projetos no PCS/FDS, especialmente na questão da análise cadastral das famílias.
- A CAIXA deve iniciar o processo de análise pelo beneficiário final e dar maior clareza aos procedimentos de análise (evita gerar e frustrar expectativas).
- Sobram recursos nos diversos fundos/programas existentes por problemas de gestão e dificuldades de acesso.
- Desconhecimento dos programas existentes e dos procedimentos de acesso constituem grandes barreiras aos potenciais mutuários.
- Incluir preparação das famílias (para receber o financiamento e para mantê-lo – empregabilidade e geração de renda)
- Priorização de atendimento deve obedecer a critérios técnicos, financiamentos existentes não atendem quem mais precisa.
- É preciso garantir de crédito com a utilização dos títulos de concessão de uso especial para fins de moradia e concessão direito real de uso.
- Quebrar o monopólio da Caixa como operadora de recursos destinados à HIS, porque a lógica bancária distorce as finalidades e objetivos dos programas habitacionais.
- Demora muito tempo para sair um financiamento pela Caixa: de 4 a 6 meses para aprovar o financiamento. Com a demora, o cidadão acaba tendo que tirar as certidões de novo e recomeçar o processo.
- Garantia de acesso direto aos recursos do FNHIS e SHIS pelas associações, cooperativas e outros movimentos sociais organizados de moradia.
- Pensar em linhas de crédito especiais para alguns grupos específicos (informais, idosos, famílias com renda até 2 s.m. - As famílias com renda abaixo de 2 s.m. ainda não conseguiram ser incluídas no sistema.).
- O PAR é o programa que tem melhor atendimento às famílias de baixa renda, mas sofre com a descontinuidade, insuficiência de recursos. Além disso, as famílias não podem usar seus próprios recursos de FGTS no PAR.
- Concepção de financiamento é sempre para o indivíduo e não há espaço para o financiamento coletivo ou para cooperativas. O financiamento não deveria ser sempre exclusivamente para pessoa, pois a criação de uma forma mais coletiva de propriedade pode ajudar a resolver do acesso ao crédito. Cada pessoa teria uma cota-parte, é um cooperado.

#### **Desoneração da produção / financiamento**

- Alto valor do seguro. É preciso repensar esta questão (o seguro é realmente necessário e deve ser proporcional ao risco? Em que proporção?)
- Alta carga tributária na cadeia produtiva da construção civil.
- Redução da Carga Tributária somente para produção de HIS.
- Racionalizar/reduzir custos de cobrança e da gestão dos financiamentos.

#### **Fontes de recursos e subsídios**



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- Dificilmente o setor conta com recursos financeiros estáveis e permanentes para implementar a política habitacional de interesse social. Na maior parte das vezes os recursos para investimento no setor são orçamentários, que dependem da prioridade do gestor público.
- Inexistência de fontes de recursos não onerosas garantidas para aplicação em habitação: tanto a nível federal como na maior parte dos estados
- Dispersão de fontes de financiamento, de subsídios e de programas.
- Regras de concessão de subsídios não estão articuladas com recursos para financiamento (recursos onerosos).
- Resolução 460 e PSH contam com poucos recursos e exigem muita contrapartida, além do custo da CAIXA na 460.
- Pensar em como utilizar os subsídios para alavancar maior participação da iniciativa privada.
- Questão do caráter fixo da moradia x mobilidade das famílias e seu impacto na modelagem e sustentabilidade do subsídio.

## **TEMA: PRODUÇÃO PÚBLICA E DE MERCADO**

### **Programas Habitacionais Públicos:**

#### **Localização / Remoções**

- Programas de remoção deslocam trabalhadores de suas fontes de renda.
- Projetos de revitalização e ambientais estão desalojando sistematicamente sem apresentar alternativas para a população.
- A locação das famílias em conjuntos precisa considerar a diversidade familiar e não apenas faixa de renda.
- Prioridade tem sido o atendimento de áreas de risco, mas é preciso agregar a esta priorização as áreas com conflitos fundiários.
- É preciso estabelecer em que medida a produção da moradia tem relação com a regulamentação urbana (Legislação urbanística, plano diretor, reforma urbana).
- Estudar melhor os locais para implantação de programas habitacionais.
- As áreas infra-estruturadas precisam ser qualificadas e utilizadas para implantação habitação popular. Muitas dessas áreas estão sendo usadas para a construção de Shoppings Centers.

#### **Produção / Demanda / Custo**

- Não há critérios padronizados para avaliar os custos da produção habitacional.
- Não há profissionais, nem empresas, nem estrutura administrativa compatível com os recursos propostos pelo PAC para o setor habitacional.
- Necessário criar mais recursos para o setor e fomentar cadeia produtiva.
- Reduzir o custo da moradia não é um tema apenas de produção.



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- As unidades produzidas pelo poder público precisam ter melhor dimensionamento.
- Definir critérios para estabelecer melhor a proporção entre provisão de novas habitações e qualificação (urbanização de favela, melhoria, revitalizações)
- É preciso articular os setores de construção público e privado. O Poder Público sozinho ou mesmo a iniciativa privada isolada, não conseguirão resolver a questão da habitação.
- É importante haver diversas formas de produção habitacional. Dentre eles programas com produção em auto-gestão e manutenção e reabilitação de conjuntos habitacionais existentes.
- O tamanho mínimo do lote em determinadas cidades é incompatível com a realidade. Aí se coloca a importância das ZEIS. Quando se baixa os limites de regulamentação, gera-se aumento de preços das unidades. A idéia das ZEIS é de admitir situações diferenciadas.
- Além da moradia os programas habitacionais precisam planejar ações de promoção social e geração de renda e de criação e de programas pós-ocupação.
- Quando o construtor é próprio morador, a preocupação com a qualidade da construção do imóvel se eleva.

### **Experiências Relatadas**

#### **Belo Horizonte:**

- **Critérios de distribuição:** O arranjo institucional com o OP consegue estabelecer a prioridade nos critérios de atendimento. Sobre o orçamento destinado todo ano pela prefeitura, em torno da qual as demandas se organizam. Tem OP para urbanização de vilas e favelas e loteamentos clandestinos. Quase todas as vilas e favelas de BH têm um plano diretor local. A população decidiu que antes de fazer obra devia ter um planejamento. E hoje faz-se obras de caráter estrutural ao invés de obras pontuais. Estão fazendo prédio de apartamento na vila e as pessoas não saem de lá. Quando as pessoas participam do processo elas tendem a ficar no local.
- Existe conselho e uma política habitacional. Estão na 4ª conferência. Orçamento participativo da habitação está tímido em vista do déficit, mas é um instrumento de organização. As famílias são escolhidas pelos núcleos e não pela prefeitura, desde que se enquadrem nos critérios da prefeitura.
- Estão trabalhando a questão do acompanhamento do crédito. Relacionam financiamento com produção. Trabalha com o PSH para complementar o recurso. Recursos do pró-moradia. E pelo PAR, entregaram 7 mil unidades.
- A maioria dos municípios mineiros ainda tem muitos vazios urbanos com infra-estrutura já está instalada, onde poderia se produzir habitação de interesse social, mas não há interesse do empresariado. Nas licitações de municípios pequenos para produzir 20 unidades às vezes não aparece nenhum interessado.

#### **Espírito Santo:**

- **Conflitos:** O meio ambiente hoje é um dos maiores gargalos.(Resolução CONAMA/Licenciamento). Só tem 6 municípios que podem se auto-licenciar no ES.
- Em Vitória já se pratica IPTU progressivo há algum tempo. É política da cidade.

#### **Uruguai:**



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- **Quanto ao cadastro:** No Uruguai quando fazem um conjunto de HIS, o imóvel fica registrado em nome da associação e quando uma pessoa deseja vender o imóvel, a venda é feita pela associação, que vai encontrar alguém com um perfil parecido e não vai permitir que a valorização do imóvel seja aproveitada pela família como um ganho de capital.

#### **Rio de Janeiro:**

- **Quanto ao cadastro único:** No Rio de Janeiro, a milícia e o tráfico de drogas dominam a associação e seria temerário deixar a propriedade dos imóveis de programas habitacionais na mão deles.

## **TEMA: ARRANJOS INSTITUCIONAIS E GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL**

### **Sobre Gestão e Arranjos**

- Em geral, mesmo tendo como atribuição a definição de diretrizes e políticas setoriais em sua esfera, municípios e estados não o fazem. As prioridades da ação governamental são estabelecidas quase sempre pelos programas de provisão de moradias ou pelas modalidades e condições estabelecidas por outras fontes de financiamento. Este fato torna as políticas e as estruturas pouco perenes e instáveis.
- É constante a alteração de estruturas organizacionais na gestão do habitacional em estados e municípios.
- Existem problemas regionais e metropolitanos que não contam com esfera institucional para enfrentamento de problemas comuns, portanto, há dificuldade para articulação de prioridades na resolução de problemas.
- Não existe maneira de resolver o déficit habitacional brasileiro sem planejamento articulado entre os 3 níveis de governo e sem a ação coesa de todas as políticas sociais em cada território e em cada comunidade
- Papéis e área de atuação não estão bem definidos entre os agentes públicos governamentais. Verifica-se que diversos órgãos atuam e financiam ações no mesmo município com critérios e diretrizes diferenciados (exemplo da cidade de São Paulo: CAIXA, prefeitura, COHAB, CDHU).
- Falta integração das ações nas 3 esferas governamentais. As ações baseiam-se em programas desenhados em instâncias diversas, conforme a fonte dos recursos (em São Paulo, existem mais de 40 programas federais e estaduais com possibilidade de investimento no estado).
- A falta de coordenação governamental e de um sistema de informação gera duplicidade de investimentos em um mesmo assentamento ou para um mesmo beneficiário. Há casos em que famílias recebem subsídio das 3 esferas governamentais e outras não recebem nenhum. Pode haver inclusive, conflito na forma de atendimento entre os diversos investimentos realizados em uma mesma área ou um para um mesmo público-alvo.
- Um dos grandes entraves na viabilização dos empreendimentos habitacionais públicos ou privados é a dificuldades de articulação entre setores do próprio governo na aprovação de empreendimentos ou regularização fundiária. Entraves especialmente com o setor de meio



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

ambiente e com a área de recursos hídricos. Municípios não estão conseguindo licenciar empreendimentos por causa da Resolução n.º 369 do CONAMA.

- Na mesma esfera de governo, há diversos agentes públicos atuando na provisão habitacional, com diretrizes próprias e atuando de acordo com a necessidade identificada por cada agente e com as fontes de recursos. Este fato dificulta a efetiva implementação de planos e política habitacional pela própria administração pública.
- A quase totalidade das companhias de habitação encontra-se em situação de dificuldade para desempenhar o papel de agente financeiro e operador das políticas habitacionais.
- Muitas companhias habitacionais procuram se reestruturar e se requalificar para tornarem a ser agentes financeiros e operadores dos recursos habitacionais.
- No estado de São Paulo, as companhias habitacionais municipais e regionais legalmente têm uma área de atuação maior do que o território do município ou da região à qual estão atreladas. Existe uma sobreposição das áreas territoriais de ação das COHABs.
- É necessário definir melhor o papel de cada um dos agentes estaduais e municipais, especialmente das secretarias de habitação e das COHABs.
- O setor público estadual e municipal não possui capacidade para enfrentar a problemática habitacional, até mesmo em municípios das regiões metropolitanas.
- Dificuldades de informação e de diagnóstico sobre a produção habitacional pública e privada devido à indefinição de papéis, à sobreposição de ações e a falta de articulação entre os agentes públicos e privados. Não existem rotinas ou sistemáticas em qualquer esfera governamental de identificação das necessidades habitacionais em estados e municípios.
- Dificuldade de interlocução dos movimentos sociais com todos os níveis de governo
- Os canais institucionais de participação dos movimentos sociais (conselhos das cidades e dos fundos de habitação de interesse social) não garantem o atendimento das reais necessidades habitacionais das populações de baixa renda. Exemplo: a restrição legal ao acesso direto aos recursos dos fundos pelas cooperativas habitacionais.
- Falta trabalho social efetivo dos governos junto às comunidades atendidas ou aos beneficiários dos programas.
- Excesso de burocracia na CAIXA.
- Falta assistência técnica aos municípios. Grande parte dos municípios não tem capacidade para desenvolver seus projetos e seus pleitos para captar recursos. Com isto, as demandas habitacionais das populações de baixa renda não podem ser atendidas.
- Agentes, públicos ou não, do sistema habitacional desconhecem a totalidade de leis, decretos, resoluções, portarias, instruções normativas, circulares internas, dentre outros instrumentos que regulam em todos os níveis os programas habitacionais e sua implementação. É humanamente impossível conhecer todas as nuances das regras.

## **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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- Grande parte dos conselhos setoriais ou de desenvolvimento urbano existentes possui somente característica consultiva, opinando principalmente sobre diretrizes da política habitacional e urbana, programas e planos.
- Há poucos fundos e conselhos gestores criados em consonância com a Lei 11.124/05 (exemplos de atendimento à lei: estado do Rio de Janeiro e município de Santo André).
- A maior parte dos fundos é composta por recursos orçamentários que dependem de prioridades políticas e financeiras do gestor.
- Indefinição dos papéis dos vários conselhos com atuação na área habitacional nas três esferas de governo (conselho das cidades, conselho de habitação e conselho gestor de fundo). Conflito entre decisões de conselhos.
- Forma de relacionamento dos conselhos, como instâncias de participação, com o poder público local. As grandes decisões são tomadas as diretrizes são definidas e a sua transformação em "tijolo, pedra e areia" nem sempre refletem essas diretrizes.

## **II. RECOMENDAÇÕES E PROPOSTAS PARA O PLANHAB**

### **Necessidades**

- Proibição de remoções sem atendimento de moradia digna, garantindo o direito à moradia da constituição e considerando improbidade administrativa a atribuição de verba de atendimento habitacional (cheque-despejo).
- Criação de programas massivos de prevenção ao despejo (mediante locação social, bolsa aluguel, dentro outros).
- Priorização e garantia de produção habitacional para famílias de até 3 SM em áreas centrais e áreas urbanas consolidadas. Fortalecer mecanismos que assegurem o direito à posse.
- Inclusão de novos arranjos familiares (homossexuais, solteiros, mães solteiras, etc) nos critérios de acesso aos programas de HIS.
- Atender as demandas habitacionais de grupos vulneráveis. (idosos, indígenas, mulheres vítimas de violência, pessoas ameaçadas).
- Aproveitamento dos imóveis vazios nas áreas urbanas para habitação social.
- Aperfeiçoamento de indicadores e componentes utilizados para quantificar o déficit habitacional quantitativo e qualitativo através de:
  - Decomposição dentro de cada componente (co-habitação, comprometimento da renda com aluguel, congestionamento, etc).
  - Incorporação ao déficit habitacional do componente “remoção por ocupação em área de risco ou por necessidade de desmembramento em assentamentos precários” (favelas e cortiços).
  - Decomposição do déficit entre aquelas situações que requerem novas terras e construções habitacionais que requerem apenas reconstrução sem novas terras.



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- Encaminhamento de verbas do Ministério das Cidades ao 3º. Setor (ONGs e OSCIPs) com estrutura pré-aprovadas (CREA) para projeto, gestão, construção e controle de unidades habitacionais entregues à população.
- Curso pós-ocupação de moradores sobre questões ambientais.
- O plano deve ter um capítulo específico sobre Regularização Fundiária.

## **Produção**

- Os programas devem respeitar as diversidades regionais, considerando as características das diferentes regiões quanto ao mercado imobiliário e ao preço da terra. Deve-se estabelecer critérios de priorização de programas habitacionais e suas áreas de atuação, como por exemplo, estabelecer critérios para distribuição de recursos entre programas de provisão e qualificação/ urbanização de favelas
- Maior pluralidade de programas, onde o preço não deverá ser único critério de distribuição das famílias. No cálculo da relação custo/benefício em cada tipo de programa, o custo não pode ser o único critério para avaliar o programa, devem ser considerados aspectos sociais, com uma maior reflexão sobre as necessidades das diferentes famílias.
- No cálculo dos custos das unidades devem ser considerados todos os aspectos envolvidos: terra, infra-estrutura, construção em si, administração.
- Os grandes empreendimentos de alto padrão devem associar, em áreas próximas, a implantação de ZEIS. Poderia se como exigência a um grande empreendimento a construção de moradias de baixa renda nas proximidades.
- As soluções pensadas no plano, apesar de este ser nacional, devem ter rebatimento no local (Planos Municipais).
- A transferência de imóveis de programas habitacionais por família beneficiadas não deve ser entendida com um problema em si, porque as famílias devem ter o direito de mudarem de local, a pessoa pode melhorar de vida e mudar para outro lugar. O que interessa é que essa transferência seja obrigatoriamente feita pra alguém de baixa renda, assim o programa continuará atendendo a demanda de baixa renda, e assegurando que a política de fato seja para a baixa renda.
- Usar a localização da habitação popular perto de fontes de trabalho como estratégica para controlar a venda de imóveis. Se a família for atendida na periferia ela irá vender a casa porque o custo de transporte é muito alto.
- Sobre os papéis dos agentes envolvidos na questão habitacional:
  - O Estado faria a política habitacional, as cooperativas produziriam e os movimentos sociais e a sociedade organizada faria o controle social.
  - O Estado não precisa produzir diretamente as habitações, precisa é viabilizar o acesso, sendo que a construção pode ser terceirizada.
- Deve-se contratar empreitada global, tendo o grupo que irá o conjunto ocupar já pré-definido, para que este se envolva no projeto e execução.
- Toda mão de obra utilizada nas construções deve ser vínculo formal de trabalho, através de cooperativas ou contratação direta.



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- A desoneração de impostos deve ser sobre o empreendimento específico, não sobre o material.
- Tratar a produção da moradia como atividade econômica, para alavancar a economia regional.
- Além da moradia os programas habitacionais precisam planejar ações de promoção social e geração de renda.
- A locação das famílias em conjuntos precisa considerar a diversidade familiar e não apenas faixa de renda.
- Considerar as propriedades imobiliárias da União para produção de HIS.
- É importante pensar como viabilizar obrigatoriamente o acesso à terra com infra-estrutura para produção de HIS.
- Abolir sorteio como sistema de seleção de beneficiários.
- Ampliação da oferta de equipamentos sociais e programas de esporte, lazer, educação, cultura, etc nos conjuntos habitacionais.
- Adequações de projetos às necessidades às famílias de baixa renda, especialmente com aumento das áreas de cozinha e lavanderia.
- Redução do custo de produção das unidades por meio de tecnologias alternativas e matérias de baixo custo, garantindo a qualidade. Viabilizar tecnologias alternativas com cuidados ambientais, tais como: energia solar, captação de águas de chuva para banheiros e limpeza de áreas externas, coleta seletiva de lixo.
- Programa específico de habitação para idosos e deficientes, integrado com políticas sociais e de saúde (formas de acesso: locação social, reserva de porcentagem por empreendimento, e empreendimentos específicos, concessão).
- Sobre a questão dos idosos:
  - Criar mecanismos para inserção dos idosos nos atuais programas habitacionais.
  - Priorizar o atendimento de idosos nos programas de locação social.
  - Criar política nacional de habitação para idosos.
  - Observar os novos critérios de atendimento habitacional prioritário para idosos, incluindo acessibilidade.
  - Incluir os idosos nos conselhos habitacionais dos 3 níveis de governo.
  - Incentivar a construção de projetos até 15 unidades para idosos.
  - Republicas para idosos- alternativa emergencial.
  - Conjuntos habitacionais de idosos devem ser entregues com todos acabamentos.
  - Todos os projetos habitacionais novos devem atender critérios de acessibilidade.
- Aperfeiçoamento da lei de licitação visando a redução do custo da produção habitacional pelo poder público.



## **FONTES DE RECURSOS E FINANCIAMENTO**

### **Ampliação das fontes de recursos para habitação do setor público**

- Seria desejável concentrar/canalizar os recursos do governo federal no FNHIS (orçamento FGTS/FAT/FAR/FDS/OGU), com transferências carimbadas permanentes e sustentáveis. No entanto, do ponto de vista do controle social concentrar um único fundo deveria ser obrigatório.
- Harmonizar e articular todas as fontes de financiamento e subsídio na execução da política nacional, com base em regras e critérios claros.
- Fortalecer/criar fontes de recursos alternativas, perenes, direcionando-as de forma carimbada para o respectivo fundo de habitação:
  - No âmbito municipal: implementação dos instrumentos do Estatuto da Cidade (IPTU progressivo, operações consorciadas, etc). Vincular o acesso dos municípios aos recursos/fontes estaduais e federais às implementação dos instrumentos previstos no Plano Diretor. Flexibilizar as formas de contrapartida municipal para não excluir municípios. Multar as construções irregulares e canalizar esses recursos para o FMHIS.
  - No âmbito estadual: destinação de tributos em nível estadual (ICMS, imposto de transmissão, outros).
  - No âmbito federal: destinação de tributos em nível federal (IPI/cadeia produtiva).
- Mapeamento dos conflitos como meio para garantia de recursos permanentes para HIS.
- Garantia de retorno aos fundos municipais de valores compatíveis com a capacidade financeira dos beneficiados, na alocação de recursos não onerosos federais e estaduais.
- Fundos de pensões estatais devem destinar porcentagem de seus recursos para financiamento de HIS.
- O FNHIS todo ano tem alocado um recurso para políticas habitacionais. Todo ano cria-se uma expectativa para o valor. Precisamos ter fundo com um valor definido. Como 1% do ICMS em SP ( apesar deste também ser votado ano a ano.

### **Modelo de crédito (financiamento/ subsídio)**

- Subsídios deve ser analisado em relação à modalidades, formato, racionalização, critérios, contrapartida do poder público e do mutuário.
- Princípios: transparente/ explícito, pessoal, temporário e intransferível.
- Estabelecer regras de contrato que garantam os princípios.
- Definir regras únicas para a gestão dos subsídios. Subsídio deve considerar a renda *per capita*.
- Definir critérios territoriais para planejamento e alocação de recursos.
- Formato de transferência da propriedade das unidades habitacionais deve seguir a modelagem do PAR – arrendamento.



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- Critérios de concessão: valores/ tetos de subsídio definidos em função da capacidade de pagamento da família, custo local da produção, tipo de produto (casa, apartamento, lote) e índice de vulnerabilidade.
- Modelagem: uniformizada conforme o tipo de intervenção.
- Priorizar famílias com renda entre 0 e 3 SM.
- Estabelecer como referência o comprometimento de renda em torno de 15% (regionalizado) verso comprometimentos flexíveis segundo análise. Na COHAB-Campinas, os financiamentos com comprometimento de renda acima de 20% geraram uma inadimplência de 50%
- O subsídio deve ser progressivo. Hoje é dado de forma indiscriminada para diferentes faixas de renda.
- Os empreendimentos subsidiados devem conter um mix de faixas de renda.
- Sistema baseado no tripé: poupança prévia / subsídios /+ financiamento. A poupança prévia poderia permitir mais flexibilidade na aprovação cadastral, mas pode ser inviável para os extratos mais baixos de renda.
  - Incluir Aluguel Social no Plano
  - Os recursos para subsídio não devem se limitar ao que é destinado pelo fundo de garantia. Tem que ter dotação no OGU. Faz parte da política separar recurso a fundo perdido. Mas o FGTS tem que garantir uma rentabilidade para o trabalhador.
- Lei de Responsabilidade Fiscal / Capacidade de endividamento impede o acesso do setor público a determinadas fontes e programas existentes e disponibilizados.

### **Gestão e Arranjos**

- União e os estados devem assumir efetivamente a capacitação e a assistência técnica dos estados, municípios e agentes sociais, garantindo seu caráter permanente no SNH.
- Critérios de alocação de recursos e de priorização de investimentos (geográfico, populacional, faixa de renda, etc.) devem ser transparentes e publicizados.
- Incluir mecanismos que garantam a participação popular desde a formulação de políticas habitacionais até a implementação dos projetos habitacionais.
- Incluir mecanismos que garantam as especificidades dos agentes que promovem a auto-gestão da produção habitacional no desenho de programas e linhas de financiamento.
- Identificar e excluir duplicidades de papéis no sistema, tanto na mesma esfera (horizontal) quanto nas 3 esferas governamentais. Necessidade de ter um órgão que cumpra o papel de coordenar a atuação regional do setor público.
- Definir claramente papéis de conselhos, visando evitar, inclusive, conflitos nas diretrizes ou mesmo, nas prioridades de atendimento.
- Os conselhos definidores de política urbana e habitacional devem ser deliberativos em todos os níveis de governo e suas deliberações devem ser acatadas pelos agentes governamentais no momento de modelar planos, programas e modalidades.



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- Criar sistema de informações para a política habitacional que abranja cadastro único de demanda, informações fundiárias e sobre produção pública habitacional.
- Criar função pública de mediador de conflitos fundiários e prevenção de despejo.
- União, juntamente com estados, atuarem na mediação e solução de conflitos ou de diretrizes de políticas setoriais (urbano *versus* ambiental; urbano *versus* rural).
- Diversificar os agentes financeiros que operam recursos voltados para habitação de interesse social.
- O cadastro deve ser único e feito por família, não por pessoa, para combater a “indústria” da venda de imóveis de programas habitacionais públicos. Se os programas forem vinculados às entidades organizadas possibilidade de uma a “indústria da venda de casas” torna-se menor.
- Associar as ações de habitação com o desenvolvimento urbano.
- Promover a integração das políticas sociais em um mesmo território ou em uma mesma comunidade. Implementar efetivamente o conceito de *habitat*.
- É urgente a simplificação, consolidação, publicização e disseminação permanente das regras do SNHIS, de seus programas, suas modalidades e de suas formas de operar.
- Criação da Agência Nacional de Habitação (proposta que gerou discussões no grupo sobre sua real contribuição para o SNHIS).
- Deve haver um cadastro único que evite a duplicidade de atendimento.
- Melhor discutir e definir o papel, alcance e forma de estruturação de um cadastro único. O cadastro não poder ser por família, mas por pessoa.
- Criação de conselhos de habitação deliberativos municipais e estaduais para garantir maior controle social. (conselhos devem ser eleitos).

### **Demandas para o IBGE**

- Variáveis que foram tiradas do censo que precisam ser recolocadas:
  - Domicílio rústico – materiais empregados em paredes e cobertura.
  - Domicílios em conjuntos habitacionais.
  - Valor do aluguel.
- Variáveis que devem ser acrescentadas:
  - Domicílios em áreas de risco.
  - Variáveis que possibilitem identificar famílias conviventes que integram o deficit (ver estudo município Campos de Goytacases e Diagnóstico de Condições Habitacionais do ESP da FSCADE/CDHU).
  - Variáveis que caracterizem o entorno do domicílio (pavimentação, iluminação, pública coletiva, etc).
  - Tipo de uso dos cômodos.



**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](mailto:redehabitar@cidades.gov.br)

- Variável que permita identificar adensamento no lote (várias casas no mesmo lote, casa frente-fundo).
- PNAD:
  - Incluir as regiões metropolitanas de Campinas e Baixada Santista. Hoje só há informações para estado e RMSP.
  - Aperfeiçoar a indicação de domicílios em cômodos/cortiços e melhorar diagnóstico de identificação de cortiços já no arrolamento.