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
3˚ SEMINÁRIO REGIONAL – SUL
FOZ DO IGUAÇU, 30 DE OUTUBRO E 1˚ DE NOVEMBRO 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

O problema habitacional

- Os problemas da Região Sul concentram-se nas cidades, nas Regiões Metropolitanas e cidades-pólos. Em Porto Alegre, por exemplo, 30% da população vive em situação irregular.
- Assentamentos precários, com irregularidade fundiária e insegurança na posse da moradia. A regularização da moradia é importante, pois incentiva o investimento do morador na melhoria habitacional.
- Alegou-se também a importância das cidades médias, que recebem a migração das cidades menores e, por isso, apresentam um elevado crescimento populacional que, sem o devido planejamento, acaba por inviabilizar estes municípios. Elas têm uma maior disponibilidade de terras ociosas, porém o seu aproveitamento para provisão habitacional é insuficiente.
- Também para conter a migração para as grandes cidades, deve-se preocupar com a questão da precariedade da habitação rural e, desta forma, favorecer a permanência da família no campo.
- Deve-se ter atenção especial com os idosos e as mulheres chefes de família.
- No RS, são milhares de famílias que vivem próximos a linhas de alta tensão e em beiras de rodovias. Neste último caso, têm recebido ordens de despejo do governo do Estado.
- A defensoria pública não tem instrumentos para mediação de conflitos fundiários e assessoria jurídica às classes mais baixas (ex.: ações de despejo).
- Há muita ocupação de área de preservação ambiental, tais como mangues, dunas, fortemente presente no litoral de Santa Catarina.
- Apresenta precariedade habitacional em populações indígenas e quilombolas.
- O problema não é falta de moradia, mas acesso a ela. Há uma enorme quantidade de moradias vazias nas cidades.

Questão da terra

- O grande nó da política habitacional e de desenvolvimento urbano é a questão da demanda por terra urbana. Se ela não for resolvida, o resultado será a segregação territorial dos mais pobres, expulsos para regiões distantes. Problema que deve ser abarcado no Plano Nacional.

- Deve-se atentar para as terras pertencentes ao poder público nos diferentes níveis de governo. No governo Federal, há dois exemplos importantes: RFFSA e INSS, donos de grande quantidade de terras.
- A RFFSA possui terras operacionais e não operacionais. Para as terras não operacionais, a solução é simples: repassa para a Secretaria do Patrimônio da União, regulariza a situação e urbaniza. As terras operacionais dividem-se em dois tipos: aquelas de fato operacionais que não servem para habitação e aquelas que estão concedidas para agentes privados cuja operacionalidade pode ser colocada em dúvida.

Quantificação do problema

- Contabilizar no déficit as necessidades de realocação de famílias, no caso de urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários.
- Questionamento dos dados do IBGE e de seus aspectos metodológicos, que podem trazer dados imprecisos.
- O IBGE subestima os dados. Um levantamento na cidade de Porto Alegre e encontrou 79 mil domicílios precários, enquanto o IBGE apontava que havia 39 mil em assentamentos subnormais.

Estatuto das Cidades

- Observa-se uma falta de reconhecimento da legislação e sua implementação. Passados 6 anos do Estatuto das Cidades, seus instrumentos não foram aplicados, salvo raras exceções.
- O Judiciário enfatiza a questão da propriedade privada em detrimento da função social. Ele desconhece ou não há vontade política relacionada ao Estatuto das Cidades.
- Sugeriu-se uma campanha nacional para a aplicação do Estatuto das Cidades, tal qual ocorreu em relação aos Planos Diretores.
- A obrigação da criação de planos diretores para os municípios maiores de 20.000 habitantes foi benéfica, por um lado. Por outro, a exclusão dos municípios menores da obrigação fez com que eles se acomodassem.

TEMA: PRODUÇÃO HABITACIONAL

Programas Habitacionais

- Foram relatados vários programas habitacionais e produção de moradias que estão sendo implementados por estados, capitais e alguns municípios presentes; parte fundamental dos recursos são federais e subsidiados: resolução 460/518 e do PSH. Estado e Municípios entram com contrapartida e caução. Alguns exemplos:

Local	Valor unitário	descrição
Portão RS	R$ 10.500,00	42 m2 (q/s/coz/banh), acabamento mínimo. Lote 8 x 20 com infra-estrutura básica
Estado do RS	R$ 16.000,00	36m2 (2q/ s/ coz/ banh) Recursos do Estado (tesouro) – R$8.000,00 Município contrapartida R$ 8.000,00 (terra+infra+mão de obra)
	R$ 2.500,00	Lotes urbanizados

	R$ 2.500,00	Módulo sanitário
	R$ 9.500,00 a 10.500,00	Custo sem valor da terra, na seguinte proporção: União (subsidio)- R$5950,00 Estado R$ 1.500,00 conta caução Município R$ 2.100,00 (conta caução)
Cohapar	R$ 14.000,00	Casa 40m2 União R$ 6.990,00 Cohapar R$ 7.000,00 Município – infra-estrutura

- Existe um leque de alternativas tipológicas sendo experimentadas: casas unifamiliares térreas, sobrados, edifícios de 2 pavimentos, 3 e 4 pavimentos. Unidades especiais para portadores de deficiências físicas.
- A maior parte das experiências acaba sendo a fundo perdido – sem financiamento ao mutuário final quando a renda é de até 1 salário mínimo.
- Problema habitacional na área rural. Existem várias cooperativas de crédito que trabalham com habitação rural nos estados do sul. Abarcam percentuais significativos dos leilões do PSH tornando-se um importante agente financeiro local.

Experiências relatadas:

- Prefeitura de Porto Alegre e cooperativas — produz-se unidades de 30 m2 . Valor médio: R$ 8000/família, com a seguinte composição: a terra a cooperativa adquire; infra-estrutura, aprovação do projeto e registro da área é paga pelo município; as unidades são executadas pelas cooperativas e financiadas descontando-se os recursos do PSH ou Resolução 460/518 de FGTS.
- A Cooperativa Cresol construiu em 2004-2006, 3.800 unidades de habitação rural com recursos do PSH e a parte de contrapartida ou caução ou beneficiários foi financiado pelas cooperativas de credito (6% aa + tr). Destinam-se aos sócios da cooperativa com renda até 1 salário mínimo(agricultores familiares). O programa PSH exige que o agente financeiro entre com um valor (atualmente R$ R$ 3.800,00) que tem que ser financiado ao beneficiário final a uma taxa de 6% aa + tr. Além de financiar essa quantia, a cooperativa completa os valores (cerca de R$3.000,00 com outra taxa de juros). Os R$3.800,00 são pagos pelos beneficiários a uma prestação de R$ 57,00 por 7 anos.

- Crédito solidário é um bom programa para se executar – deve continuar.
- Importância de criar / reforçar uma ação de assistência social pós-ocupação das habitações.

Custos, métodos e tecnologia de produção

- Custos elevados do insumo terra para produção habitacional. Em Maringá o preço do terreno equivale a cerca de 30% do valor do empreendimento. Uma gleba bruta no perímetro urbano custa R$900 mil o alqueire (24mil m^2). Em município vizinho, fora da área metropolitana, é quase a metade do preço. Em Maringá, empreendimento da iniciativa privada de 300 m^2 sai por R$ 50 mil – parcela em até 120 meses. Fila de demanda de 18 mil famílias. Em Maringá, para a solução do elevado preço da terra há

uma tentativa de parceria com a iniciativa privada, a demarcação de ZEIS próximas ao perímetro urbano e a criação de um banco de terras.

- Em Itajaí, a gleba bruta de 20 mil m^2 sai por R$ 500 mil.
- Incidência de impostos no custo da moradia é significativo, segundo estudos chega a ¼ do custo. Mão-de-obra formal também acresce custos (garantias trabalhistas e condições adequadas de segurança).
- Tecnologias tradicionais de construção têm se mostrado mais viáveis em termos de custos para habitações populares – até agora não apareceu solução alternativa compatível com os valores dos programas.
- Deve haver incentivo à produção de tecnologias e materiais que reduzam os custos e que também sejam sustentáveis do ponto de vista ambiental. Incentivo a pesquisas para o desenvolvimento de novos materiais e novas tecnologias / pensar num projeto piloto, assimilando e aplicando inclusive os resultados de pesquisas já existentes.
- De acordo com regras da Caixa só é possível pagar a obra executada, com exceção para obra rural. Proposta de antecipação pela CAIXA do pagamento da primeira parcela da obra (atualmente só é paga a obra executado; beneficiário muitas vezes não conta com poupança prévia).

Trabalho social

- É necessário definir um valor fixo e uma padronização para o trabalho social nos programas habitacionais. Prefeitura deixa sempre o trabalho social por último e as famílias beneficiadas são muito vulneráveis socialmente.
- Qualificar os técnicos que desenvolvem o trabalho social.

Entraves para a ampliação da produção habitacional

- A falta de projetos não é um entrave para que os Estados obtenham recursos federais. Nos 3 estados representados existem mais projetos prontos e demanda cadastrada do que recursos disponíveis.
- Apesar das carências que existem e da boa capacidade administrativa de elaboração de projetos o sul recebe poucos recursos em função de indicadores sociais e econômicos que são mais gritantes em outros estados. Por exemplo: foco em palafitas e em municípios com mais de 50 mil habitantes exclui grande parte dos municípios do sul.
- Meio ambiente e legislação de parcelamento criam exigências demais para aprovação de loteamentos destinados a HIS. As áreas se tornam mais caras.
- Existe uma lentidão e burocracia enorme da Caixa – está levando cerca de 6 meses para analisar um projeto.
- Critérios de seleção da demanda de atendimento: deve-se pensar em outros critérios – nome no Serasa não deveria ser impeditivo.
- Há dificuldades de financiamento à produção de casas de madeira porque o seguro não cobre este tipo de habitação.

TEMA: FONTES DE RECURSOS E SUBSÍDIOS

Subsídios

- A maior parte dos programas públicos utiliza-se de subsídios federais – é estrutural para os programas que estão sendo desenvolvidos nos estados do sul.

- Necessidade de mudança linear dos limites de faixa de renda para a concessão de subsídios.
- Algumas famílias, por um pequeno acréscimo na renda, acabam excluídas do programa habitacional. Isso leva algumas famílias a mentir sobre a renda.
- O problema está nos limites de faixa de renda que são estanques.

Operações coletivas

- Questão problemática em projetos com operações coletivas da Resolução 460: subsídio variável conforme renda familiar gera um certo "mal-estar" na comunidade, pois famílias pagam prestações diferentes, sendo que as rendas não são tão díspares. Famílias pagam o mesmo produto, com prestações diferenciadas, para uma mesma comunidade.
- Proposta de que o grupo decida o valor das prestações. É possível? Difícil grupo decidir sobre o valor das prestações, pois uma família não quer pagar mais que a outra. Talvez levar em consideração a característica da comunidade como um todo.

Seleção de beneficiários

- Estruturar mecanismos de seleção de beneficiários e de concessão de subsídios que agilizem a liberação de recursos para a viabilização de empreendimentos.
- Necessidade de agilizar a chegada dos recursos para a realização do empreendimento, de forma que não seja atrelado à seleção dos beneficiários.
- Há casos de empreendimentos que ficam com imóveis vazios, pois não se tem beneficiários para o perfil da obra. Não se trata de "sobra", mas de perfil do beneficiário.
- Há instrumentos que permitem definir a demanda para o empreendimento, com análise de viabilidade. Os problemas do Sistema Financeiro da Habitação no passado foram causados por descasamento entre salário e prestação. Proposta: agilizar a concretização dos empreendimentos por meio da análise de beneficiários (agilização do investimento para obra).
- Há um problema para contratação do Programa Crédito Solidário, devido à exigência de verificação cadastral do beneficiário no SPC. Proposta de acréscimo de financiamento para pagamento de dívidas da família, com o objetivo de retirá-la do cadastro negativo.
- Problemas com a comprovação de renda: em Itajaí, média de 7 cadastros rejeitados para a CAIXA aprovar 1 cadastro. Não existe uma orientação de procedimento prévio para seleção das famílias antes de comprovação da renda ser enviada para a CAIXA.

Fontes de recursos

- Há 7 milhões de domicílios no déficit na faixa até 3 s.m. Não há recursos garantidos no tempo para a área habitacional. Necessidade de fontes permanentes de recursos tanto a nível federal como nos Estados. Sem um cenário de recursos mais duradouro fica difícil construir planos de habitação.
- A Região Sul é muito exportadora, o que não gera recursos para os poderes públicos locais. Não há destinação assegurada de recursos estaduais para a habitação.

- Há uma concentração de recursos dos programas habitacionais com a União, sendo que os Governos de Estado entram com pouca porcentagem de recursos. Proposta de que os Governos de Estado se comprometam com a assistência técnica para a viabilização dos programas habitacionais.
- Para o comprometimento dos entes federativos, não deve haver preocupação de onde provém o investimento. Se existe uma definição clara de regras, o investimento aparece.
- Atualmente não é possível a vinculação de receitas, mas é possível a busca de alternativas para o comprometimento dos entes federativos.
- Utilização de receitas advindas dos instrumentos do Estatuto da Cidade como forma de financiamento da política habitacional e da ocupação de imóveis que não cumprem sua função social (base: art. 2º., I, IV, IX, X/Estatuto da Cidade).

Contrapartidas

- Programas ainda não são claros na definição das contrapartidas e Prefeituras não se planejam para garantir as contrapartidas necessárias.
- Prefeituras demoram para conseguir captar recursos dos programas e, quando conseguem, têm que disputar a contrapartida no orçamento da Prefeitura. As Prefeituras não conseguem se planejar garantir recursos para contrapartida.
- Recursos da contrapartida não estão previstos no Plano-Plurianual. Necessidade de definição clara de porcentagens de contrapartida.
- Dificuldades na relação entre Prefeitura e Legislativo para a previsão de recursos para habitação: há alteração da proposta da Lei de Diretrizes Orçamentárias na Câmara de Vereadores para o atendimento de acordos políticos. Politicamente, não há o que ser feito.
- Nas normativas dos programas há a previsão de certa porcentagem de contrapartida; porém, na execução dos programas, os valores de investimento das Prefeituras acabam sendo maiores.
- Se a prefeitura não tiver caixa para tocar a obra não consegue viabilizar o empreendimento, pois há dificuldade para sincronizar o cronograma com o pagamento.

Comprometimento das famílias beneficiadas com o subsídio

- Existem problemas com a capacidade de pagamento das famílias de baixa renda envolvendo o aumento das tarifas e o desemprego estrutural.
- No Paraná há decisão do Judiciário que permite que a família venda o imóvel subsidiado, apesar de decisão do conselho municipal de habitação impedindo a venda. Na região, apenas 10% das Prefeituras cobram prestações das famílias beneficiadas.
- Em muitos momentos o dinheiro público acaba financiando a especulação imobiliária com a venda de imóvel subsidiado. Valorização do trabalho social para garantia de permanência das famílias no empreendimento. Envolvimento do beneficiário com a concretização da unidade habitacional deve acontecer antes, durante e depois do empreendimento, de forma a comprometê-lo com a unidade.

- Em Blumenau, Prefeitura realiza trabalho com as famílias que atrasam até 3 meses no pagamento das prestações. Houve melhora no cumprimento dos contratos com a possibilidade de acionamento judicial dos beneficiários, o que acaba gerando maior comprometimento das famílias. Proposta: adequação de contratos da CAIXA para possibilidade de permuta de imóveis, desde que haja acompanhamento social das famílias.

Agentes Financeiros/ Operadores

- Desburocratização dos agentes financeiros oficiais e aplicação de porcentagem sobre os lucros obtidos em operações financeiras.
- Diversificação de agentes que operam recursos voltados para habitação de interesse social, com devida regulamentação e qualificação da atuação.
- Cohabs poderiam ser estruturadas para assumir o papel da CAIXA, realizando com menores custos e descentralizando a administração. Problema de que normas da CAIXA que valem para o Amazonas também valem para o Ceará. Caráter nacional da CAIXA faz com que seja influenciada por pressão de órgãos de controle.
- No Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH está se repassando o custo da administração para o custo da obra. Permitir que outros agentes operem recursos habitacionais, com regras claras para a seleção dos agentes.
- Regulamentação mais rígida quanto à atuação dos agentes financeiros por parte do Ministério das Cidades. Quanto mais agentes financeiros melhor se viabilizam as obras.
- Na CAIXA há uma diversidade de compreensões sobre procedimentos dentro da instituição. Proposta de descentralização dos agentes operadores e, também, dos agentes financeiros. Não se trata de competição da CAIXA, mas de parceria. Levará a competitividade e redução de custos.
- Necessidade de qualificação dos agentes financeiros/operadores.

TEMA: GESTÃO E ARRANJOS INSTITUCIONAIS

Sobre gestão e arranjos

- O modelo das companhias de habitação deve ser revisto. A praxe do modelo vigente baseia-se na tradição de uma participação parcial da sociedade, somente daquelas pessoas que serão beneficiárias diretas dos empreendimentos projetados e idealizados pelo poder público, sem considerar a participação dos movimentos de moradia na definição de programas e prioridades de investimento, na escolha de áreas e na priorização dos atendimentos;
- Falta assistência técnica aos municípios. Grande parte das administrações municipais não tem capacidade para desenvolver projetos e ou pleitos para captar recursos. Os municípios também não têm técnicos para gerenciar e acompanhar as obras. Com isto, as demandas habitacionais das populações de baixa renda não podem ser atendidas;
- 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;
- Falta integração das ações nas 3 esferas governamentais. As ações baseiam-se em programas desenhados em instâncias diversas, conforme a fonte dos recursos.
- As cooperativas habitacionais têm grande importância na Região Sul, tanto urbanas quanto rurais. São grandes parceiras das COHABs e dos governos municipais e estaduais na promoção habitacional;
- 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 próprios e diferenciados (exemplo: as cidades de Londrina e Curitiba, onde atuam concomitantemente a CAIXA, a prefeitura, a COHAB municipal e a COHAPAR);
- É necessário definir melhor o papel de cada um dos agentes estaduais e municipais, especialmente das secretarias de habitação e das COHABs;
- Grande parte do setor público estadual e municipal não possui capacidade institucional para enfrentar a problemática habitacional;
- 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;
- Os manuais dos programas do Ministério das Cidades são pouco acessíveis, especialmente para os movimentos sociais.

Sobre conselhos e fundos

- Os mais recentes modelos de participação popular (conferências e conselhos) adotados na definição das diretrizes das políticas habitacionais nas 3 esferas governamentais são um grande avanço e estão em processo de construção e amadurecimento. Mas ainda não garantem o controle social sobre as prioridades de investimento e de atendimento dos recursos públicos para as populações de baixa renda.
- 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. O próprio Conselho das Cidades tem caráter consultivo: basta verificar suas competências.
- Há poucos fundos e conselhos gestores criados em consonância com a Lei 11.124/05;
- 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). Os conselhos que detêm gestão de fundos serão privilegiados, pois suas decisões terão implementação garantida, e os outros conselhos ficarão relegados ao

segundo plano. Possibilidade de conflito entre decisões e diretrizes dos diversos conselhos.

- A maior parte dos fundos é composta por recursos orçamentários que dependem de prioridades políticas e financeiras do gestor.

II. RECOMENDAÇÃO E PROPOSTAS PARA O PLANHAB

Sobre necessidades habitacionais com controle social

- Importância de qualidade de coleta, definição de metodologia e transparência no dimensionamento do déficit (qualitativo e quantitativo) e necessidades habitacionais, considerando que esses dados são uma das bases para a distribuição de recursos. Considerar outras possibilidades de cadastros e métodos (ex: SISTN da CAIXA, cadastro do Bolsa Família).
- Levantamento e coleta de dados, definição de questionários sobre necessidades habitacionais pode se dar com participação de comunidades, lideranças e entidades de movimentos populares.
- Realização de diagnóstico e análises participativas sobre as necessidades habitacionais.
- Elaboração de censo habitacional pelo IBGE para melhor caracterização do déficit habitacional qualitativo e quantitativo.

Sobre fontes de recursos e subsídios

- Simplificar e unificar os programas habitacionais que contam com subsídio total ou parcial, tanto em relação aos subsídios concedidos pelos agentes federais como pelos subsídios concedidos por estados e municípios.
- Recursos poderiam ser agregados em um fundo com um mesmo padrão de funcionamento dos programas. Com a reunião haveria maior controle social.
- Subsídio não deve ser total e as famílias devem contribuir e entender que podem realimentar os recursos para a política habitacional. Promover a participação das famílias no financiamento da construção da moradia (mesmo que pequeno), visando acabar com o subsídio total, como ação pedagógica. Considerar contrapartidas das comunidades, para evitar doações gratuitas de moradia.
- Adotar critérios, além da renda familiar, para a concessão de subsídios: adotar a análise de renda per capita e considerar a diversidade regional da renda.
- Proposta de que a renda do idoso deva ser avaliada de forma diferenciada.
- Comprometimento dos entes federativos no financiamento habitacional com papéis claros e pactuados no Plano Nacional de Habitação: definição de porcentuais de comprometimento da União, Estados e Municípios na implementação dos programas habitacionais. Instituir percentual fixo do Orçamento dos Municípios, dos Estados e da União para Habitação de Interesse Social, destinado aos fundos de habitação, observando os seguintes percentuais fixos mínimos: 2% para Municípios, 3% para Estados e 5% para a União.

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***

- Proposta de participação dos entes federativos no financiamento da habitação: estudo sobre a arrecadação dos impostos mostra que 60% é destinado para a União, 30% para Governos de Estado e 10% para as Prefeituras. Em Goiás, o custo médio da terra mais a infra-estrutura chega a 10% do valor do empreendimento. Por meio dessa proposta, o custo de empreendimento seria assim distribuído: 60% para a União, 30% para o Estado e 10% para o Município.
- Permitir que Estados deliberem sobre as prioridades de investimento dos recursos oriundos do Governo Federal: proposta de que o Governo Federal defina o montante de recursos destinados a cada Estado, que definirá as modalidades de atendimento e as prioridades segundo as especificidades da região.
- Criação de "cadastro positivo" baseado no histórico de pagamento para o acesso ao financiamento habitacional. Dificuldades com a comprovação de renda, principalmente quanto à informalidade e ao cadastro negativo. Outra sugestão é que parte dos recursos pode ser utilizado como caução substituindo a análise de crédito individual de cada pessoa.
- Vincular saque da conta do FGTS do beneficiário ao cumprimento do contrato do programa habitacional subsidiado (proposta que só resolveria a questão dos trabalhadores formais).
- Aprimorar o marco legal na área habitacional de modo a garantir o comprometimento das famílias beneficiadas com programas habitacionais subsidiados.
- Necessidade de revisão do direito imobiliário: amarras legais para a cobrança dos beneficiários (hoje se incentiva a inadimplência, pois a família paga todos os financiamentos, menos o da casa própria).
- Necessidade de se ampliar o rol de agentes financeiros, além da Caixa, que possam acessar outros recursos (só o PSH admite outros agentes como cooperativas).

Sobre produção habitacional

- É necessário revisão dos critérios de seleção das propostas junto ao Ministério das Cidades, principalmente no FNHIS. Os critérios adotados de priorização do atendimento acabam penalizando os estados do sul. Há que se ter critérios regionais de distribuição de recursos, de acordo com a realidade local.
- Substituir programas por linhas de financiamento – só assim vamos conseguir avançar na questão da produção, em cada município, da forma como sabe fazer, com os métodos mais adequados para cada município sem precisar se enquadrar em manuais que são feitos pela esfera federal.
- Necessidade do PlanHab incorporar a questão fundiária como questão estrutural do plano (regularização fundiária, acesso à terra urbanizada, uso dos vazios urbanos, exigência da função social da propriedade, especulação).
- Articulação e reestruturação dos programas existentes, de modo a promover com eficácia o enfrentamento do déficit habitacional.
- Moradias na área rural – deve haver ações públicas específicas para esta problemática que incluam ações de outros Ministérios.

- Programa que incentive a auto-gestão por parte das associações e que seja, ao mesmo tempo, um instrumento de qualificação de mão de obra. É acertado o repasse de recursos diretamente para as associações como foi aprovado recentemente.
- Destinar algum percentual do que se financia na busca de novas tecnologias e em sua aplicação na produção habitacional.
- Aprimorar o estudo do impacto do preço da terra no financiamento habitacional, considerando a diversidade regional.
- Criar mecanismos eficientes que possibilitem a produção/aquisição de lotes para Habitação de Interesse Social (base: art. 2º., III/Estatuto da Cidade).
- Necessidade de se pensar em uma política de desoneração tributária, tanto para materiais de construção, quanto para a mão de obra empregada na construção habitacional de baixa renda.
- Os programas habitacionais devem prever um percentual fixo dos investimentos para o trabalho social. Assegurar porcentual do valor de participação das famílias no financiamento habitacional (prestações) para custeio do trabalho social.Proposta de que remuneração da CAIXA seja revertida para o trabalho social (sendo que a remuneração da CAIXA seja viabilizada com recursos fora dos programas habitacionais).
- Cadastrar e utilizar as terras públicas (federais, estaduais e municipais) para provisão habitacional, regularização fundiária e implementação da reforma urbana.

Sobre gestão e arranjos

- PLANHAB deve reforçar o conceito de *moradia* (amplo e abrangente, que englobe o entorno social, físico e ambiental) ao invés do conceito de *casa*.
- Articulação das políticas públicas de outros setores com a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, considerando o caráter propositivo, fiscalizador e deliberativo, compreendendo os quatro eixos (habitação, saneamento, planejamento e mobilidade), considerando, ainda, as necessidades de integração de todas as políticas na elaboração do PLANHAB e de evitar a fragmentação das políticas públicas;
- MCidades deve criar e implantar o Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano, por meio de lei, no qual deve constar um fundo nacional de desenvolvimento urbano, ao qual o FNHIS deve ser incorporado, para integrar as políticas e criar critérios articulados;
- Criação imediata de Sistema de Informações Habitacionais nacional de acesso amplo e dos sistemas estaduais e municipais para facilitar o processo decisório, o acompanhamento e controle das políticas públicas;
- Para reforçar sua legitimidade, a Política Nacional de Habitação e o PLANHAB devem ser submetidos ao Congresso Nacional, para garantir que sejam políticas e ação de Estado e não de governo. Não fazer uso unicamente de decretos, portarias e resoluções para institucionalizar políticas, programas e ações;
- Os estados devem ter o papel de agentes técnicos regionais do MCidades, promovendo assistência técnica e capacitação dos municípios, para que possam aumentar sua

capacidade efetiva de enfrentar e resolver o déficit habitacional. E para tanto, os estados devem ser remunerados pela União/FNHIS.

- O Sistema Financeiro da Habitação de Interesse Social deve encontrar formas de exigir que seu agente operador (CAIXA) e seus agentes financeiros atuem como banco social, buscando participar da busca e da articulação de soluções para superar as limitações impostas para o financiamento das populações de baixa renda e reduzindo prazos na análise a aprovação de projetos e cadastros.
- O PLANHAB deve orientar suas ações e programas buscando atender ao princípio da sobreposição do interesse público ao interesse privado (conforme art. 1º, parágrafo único do Estatuto da Cidade).
- Garantir o papel de agente promotor de empreendimentos habitacionais para as cooperativas habitacionais; Garantir apoio a cooperativas habitacionais, por intermédio do Programa de Crédito Solidário e de outros programas que vierem a ser definidos pelo Plano.
- Promover e financiar a capacitação a formação de todos dos agentes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Formação de gestores públicos e agentes sociais para política habitacional e de desenvolvimento urbano.
- Promover e financiar a reestruturação administrativa e gerencial de estados e municípios para atuação na PNH.
- PlanHab deve recomendar como condição de sucesso na implementação da Política Nacional de Habitação a revisão urgente da Lei de Registros Públicos (n.˚ 6.015/73) e da Lei de Parcelamento (n.˚ 8.666/79).
- No processo de construção e elaboração do PlanHab, os Cartórios de Registro de Imóveis devem ser envolvidos no debate.
- Inclusão no PLANHAB de política/plano de prevenção de despejos, com regulamentação de mecanismos legais para sua prevenção, considerando as áreas ameaçadas de despejo como áreas de risco.
- Ampliar a articulação entre poder público e privado (parceria público-privada) para facilitar a regularização fundiária. PPPs devem ser estimuladas na sistemática do processo de regularização fundiária, cuidando que estas parcerias sejam bem regulamentadas e garantindo o controle e acompanhamento por parte do setor público e das instâncias de participação.
- Estimular que se criem formas específicas de gestão consorciada de habitação entre os municípios de RMs, respeitando as realidades regionais.

Sobre conselhos e fundos

- Os conselhos que definem as macro-diretrizes de política habitacional (municipais, estaduais e nacional) devem ter efetivo poder de decisão e os conselhos dos fundos (municipais, estaduais e nacional) devem garantir de recursos permanentes para o financiamento do setor habitacional.

- Conselhos (municipais, estaduais, nacional) do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano com caráter deliberativo, propositivo e fiscalizador, devendo, para sua composição, observar os percentuais do Conselho das Cidades.
- Formação/composição dos Conselhos das Cidades, em processos de Conferência, devem ter seus delegados eleitos e não indicados e sua composição deve representar a pluralidade de atores sociais.
- As Conferências devem ter poder político de decisão e suas resoluções devem ser respeitadas, acatadas e implementadas pelos gestores públicos e pelos agentes da política habitacional.
- As instituições e instrumentos do PLANHAB devem garantir a participação e o controle social na sistemática que vier a ser adotada, assim como devem asseguram o cumprimento das leis que os garantem. Respeitar a participação popular como forma de respeito à sociedade.
- Criar formas específicas de gestão de habitação consorciada entre os municípios para as RMs, observando as realidades regionais.
- O grande desafio é o controle social da política. O Estado brasileiro executa suas políticas sem a participação dos movimentos sociais em todas as etapas do processo.
- Garantir o estabelecido na lei federal para ampliar a participação popular no conselho gestor do fundo habitacional com amplas possibilidades de controle social. Valorizar as conquistas já estabelecidas para fortalecer os conselhos e o controle social.
- Propor aos conselhos dos fundos que revejam as regras regionais de distribuição de recursos ou se criem critérios regionais específicos que não excluam estados municípios e formas de organizações regional da Região Sul.
- Na estrutura de "descentralização administrativa", fazer expressar a pluralidade dos atores do processo na composição dos órgãos deliberativos desta, inclusive com relação à Política Estadual de Habitação (com base no art. 2º, inciso II do Estatuto da Cidade).
- Criação de cartilhas, publicização e distribuição permanente sobre o funcionamento dos programas para que os movimentos sociais tenham efetivo acesso ao conteúdo dos programas.