# PROCESSO PARTICIPATIVO



**PLHIS** 

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL







ITAIPULÂNDIA-PR





### SUPERVISÃO/COORDENAÇÃO

#### PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIPULÂNDIA

Rua São Miguel do Iguaçu, 1891 - Centro. ITAIPULÂNDIA-PR

CEP: 85.880-000

E-mail: administração@itaipulandia.pr.gov.br

CNPJ: 95.725.057/0001-64

### Prefeito Municipal – Lotário Oto Knob

### **EQUIPE DE COORDENAÇÃO E APOIO MUNICIPAL**

(Decreto Municipal nº 111/2010)

#### Equipe de Coordenação

Coordenador Municipal
Vice Coordenador Municipal

Secretaria de Obras, Transportes e Infraestrutura

Secretaria de Administração

Secretaria de Ação Social

Claudemir Ferreira da Silva Rosângela Piano Klippel Titular: Rosenei Zaleski Suplente: Denise de Araujo Titular: Vânia Trajano Suplente: Valter Luiz Ferreira

Titular: Daiso Rodrigo Callegari Suplente: Cristiani de Souza

### Equipe de Apoio Municipal

Secretaria de Agricultura

Secretaria de Finanças

Secretaria de Obras

Secretaria da Educação

Secretaria da Saúde

Titular: Ireno Ivanir Becker Suplente: Luiz Antônio Walker

Titular: Gilmar Ribeiro

Suplente: Sandra Terezinha Naconeski

Titular: Nilton Fazolo Junior Suplente: Rosildo dos Santos Titular: Ronei Luiz da Costa

Suplente: Edevanio João Gonçalves

Titular: Cleverson Bald Suplente: Laerton Neuhaus

RELATÓRIO DO PROCESSO PARTICIPATIVO





# **EXECUÇÃO**

#### ECOTÉCNICA - TECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA.

Rua José Fabiano Barcik, 406. Bairro Cajuru.

CEP: 82.940-050 - Curitiba - Paraná

E-mail: etc@ecotecnica.com.br

Fone/fax: (0\*41) 3026-8639 / 3026-8641 / cel: 9934-3334

CNPJ: 02.610.553/0001-91

### **EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA**

#### Coordenação

Coordenação Geral	Arquiteta e Urbanista Esp. Sandra Mayumi Nakamura	CREA-PR 33.072/D
Coordenação Adjunta	Arquiteta e Urbanista Esp. Vanessa Boscaro Fernandes	CREA-PR 70.332/D
Coordenação Técnica	Arquiteta e Urbanista Nara Yumi Fujii	CREA-PR 103.063/D

#### **Equipe complementar**

Arquiteta e Urbanista	Thalita Sayuri Miura	CREA-PR 94.276/D
Arquiteta e Urbanista	Leticia Schmitt Cardon de Oliveira	CREA-PR 83.417/D
Arquiteta e Urbanista	Leila Paschoalloto	CREA-PR 94.564/D
Engenheiro Civil / Sanitarista	Nilo Aihara	CREA-PR 8.040/D
Engenheira Ambiental	Leana Carolina Ferreira	CREA-PR 108.577/D
Socióloga	Ana Maria Lorici Santin	SSPR 189
Advogada	Lucia B. de Camargo Blicharski	OAB-PR 37951

#### Equipe de Apoio

Arquitetura e Urbanismo Fernanda Knopik
Arquitetura e Urbanismo Erika Naomi Fukunishi
Engenharia Ambiental André Luis Mello
Engenharia Civil Murilo Santiago Vargas

RELATÓRIO DO PROCESSO PARTICIPATIVO





# SUMÁRIO

SUMÁRIO	ii
Lista de Figuras	٠١
Lista de ANEXOS	v
OFICINAS TÉCNICAS	1
1ª Oficina Técnica	2
2ª Oficina Técnica	3
3ª Oficina Técnica	4
4ª Oficina Técnica	5
SEMINÁRIOS	7
1° Seminário	8
2° Seminário	9
3° Seminário - encerramento	10
PUBLICAÇÕES	11
DIVULGAÇÃO	13
ANEXOS	18
Anexo 1: Lista de Presença – 1ª Oficina Tecnica	19
Anexo 2: Ata – 1ª Oficina Técnica	20
Anexo 3: Apresentação (Slides) – 1ª Oficina Técnica	21
Anexo 4: Lista de presença da 2ª oficina Técnica	24
Anexo 5: Ata da 2ª oficina Técnica	25
Anexo 6: Apresentação da 2ª oficina Técnica	26
Anexo 7: Lista de presença da 3ª oficina Técnica	32
Anexo 8: Ata da 3ª oficina Técnica	33
Anexo 9: Apresentação da 3ª oficina Técnica	34

RELATÓRIO DO PROCESSO PARTICIPATIVO





#### ITAIPULÂNDIA - PR

Anexo 10: Lista De Presença – 4ª Oficina Técnica	40
Anexo 12: Ata da 4ª oficina Técnica	41
Anexo 12: Apresentação da 4ª oficina Técnica	43
Anexo 13: Lista de Presença – 1° Seminário	50
Anexo 14: Ata do 1° Seminário	51
Anexo 15: Apresentação do 1° Seminário	52
Anexo 16: Lista de Presença – 2° Seminário	55
Anexo 17: Ata do 2° Seminário	58
Anexo 18: Apresentação do 2° Seminário	59
Anexo 19: Lista De Presença – 3° Seminário	64
Anexo 20: Ata do 3° Seminário	66
Anexo 21: Apresentação do 3° Seminário	68
Anexo 22: Deficiências e Potencialidades Apontadas	76





### LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Vistas dos participantes da 1ª Oficina Técnica	2
Figura 2: Vistas dos participantes da 2ª Oficina Técnica	3
Figura 3: Vistas dos participantes da 3ª Oficina Técnica	4
Figura 3: Vistas dos participantes da 4ª Oficina Técnica	5
Figura 5: Vistas dos participantes do 1ª seminário	8
Figura 3: Vistas dos participantes do 2ª seminário	9
Figura 7: Vistas dos participantes do 3ª seminário	10
Figura 8: Edital do 1° seminário	11
Figura 9: Edital do 2° seminário	11
Figura 10: Edital do 3° seminário	12
Figura 11: Convite para o 1° seminário	13
Figura 12: Convite para o 2° seminário	13
Figura 13: Convite para o 3° seminário	14
Figura 14: Folder do 1° seminário	15
Figura 15: Folder do 2° seminário	16
Figura 16: Folder do 3° seminário	17





# LISTA DE ANEXOS

Anexo 1: Lista de Presença – 1ª Oficina Tecnica	19
Anexo 2: Ata – 1ª Oficina Técnica	20
Anexo 3: Apresentação (Slides) – 1ª Oficina Técnica	2 <sup>-</sup>
Anexo 4: Lista de presença da 2ª oficina Técnica	24
Anexo 5: Ata da 2ª oficina Técnica	25
Anexo 6: Apresentação da 2ª oficina Técnica	26
Anexo 7: Lista de presença da 3ª oficina Técnica	32
Anexo 8: Ata da 3ª oficina Técnica	33
Anexo 9: Apresentação da 3ª oficina Técnica	34
Anexo 10: Lista De Presença – 4ª Oficina Técnica	40
Anexo 12: Ata da 4ª oficina Técnica	4
Anexo 12: Apresentação da 4ª oficina Técnica	43
Anexo 13: Lista de Presença – 1° Seminário	50
Anexo 14: Ata do 1° Seminário	5
Anexo 15: Apresentação do 1° Seminário	52
Anexo 16: Lista de Presença – 2° Seminário	5
Anexo 17: Ata do 2° Seminário	58
Anexo 18: Apresentação do 2° Seminário	59
Anexo 19: Lista De Presença – 3° Seminário	64
Anexo 20: Ata do 3° Seminário	66
Anexo 21: Apresentação do 3° Seminário	68
Anexo 22: Deficiências e Potencialidades apontadas	69





### **OFICINAS TÉCNICAS**

Durante a elaboração do PLHIS foram realizadas 04 oficinas técnicas para acompanhamento e discussão de cada etapa componente do Plano.

A preparação e a condução das oficinas técnicas ficou sob a responsabilidade da consultoria, contou com o apoio da Equipe de Coordenação a qual fez o convite aos participantes nas datas de 10/06, 15/07, 20/10 e 14/12, disponibilizou o local para as reuniões e publicou o material de divulgação.

Ressalta-se que para a realização de cada evento utilizou-se como embasamento técnico e teórico o Termo de Referência, anexo ao contrato n° 108/2010 firmado entre a Prefeitura de Itaipulândia e a Consultoria, o Manual de Contratação e Execução do Ministério das Cidades e o Caderno de Orientações para Elaboração de Metodologia de Plano Local de Habitação de Interesse Social





No dia 10 de junho de 2010, ocorreu a 1ª Oficina Técnica na sala de reuniões da Prefeitura de Itaipulândia. O público alvo foi a Equipe de Coordenação e Apoio Municipal e Núcleo de Acompanhamento do PLHIS, sob responsabilidade da empresa Ecotécnica Tecnologia e Consultoria Ltda. que elaborou os slides, apresentou e conduziu a oficina e treinamento (capacitação) aos participantes. Os convites foram realizados pela Equipe de Coordenação.

As fotos abaixo ilustram a realização da 1ª Oficina Técnica.









FIGURA 1: VISTAS DOS PARTICIPANTES DA 1º OFICINA TÉCNICA Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

A Ata da 1ª Oficina encontra-se no Anexo 2.







No dia 15 de julho de 2010, ocorreu a 2ª Oficina Técnica, igualmente em sala de reuniões da Prefeitura de Itaipulândia. A oficina foi conduzida pela empresa Ecotécnica Tecnologia e Consultoria. Estavam presentes membros da Equipe de Coordenação e Apoio Municipal e Núcleo de Acompanhamento do PLHIS. A apresentação ocorreu com apoio de slides e recursos multimídia.

Como parte da constituinte da capacitação, foi realizada uma dinâmica de grupo, que consistiu na formação de pequenos grupos entre os participantes os quais receberam papeletes (cartolina) e canetinhas onde foram escritas as deficiências e potencialidades da situação habitacional no município, sistematizados em um quadro geral pela consultoria. (Anexo 22)

As fotos abaixo ilustram a realização da 2ª Oficina Técnica.







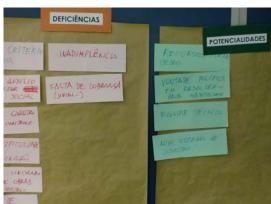


FIGURA 2: VISTAS DOS PARTICIPANTES DA 2º OFICINA TÉCNICA Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

A Ata da 2ª Oficina encontra-se no Anexo 5.

ETAPA 2 - DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





No dia 20 de outubro de 2010, ocorreu a 3ª Oficina Técnica na sala de reuniões da Prefeitura de Itaipulândia. O público alvo foi a Equipe de Coordenação e Apoio Municipal e Núcleo de Acompanhamento do PLHIS, sob responsabilidade da empresa Ecotécnica Tecnologia e Consultoria Ltda. que elaborou os slides, apresentou e conduziu a oficina e treinamento (capacitação) aos participantes. Os convites foram realizados pela Equipe de Coordenação.

O objetivo dessa oficina foi o de apresentar o diagnóstico habitacional e prognóstico preliminar, para análise e sugestões de cada secretaria.

As fotos abaixo ilustram a realização da 3ª Oficina Técnica.







FIGURA 3: VISTAS DOS PARTICIPANTES DA 3º OFICINA TÉCNICA Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

A Ata da 3ª Oficina encontra-se no Anexo 8.







No dia 14 de dezembro de 2010, ocorreu a 4ª Oficina Técnica no auditório da Prefeitura de Itaipulândia. O público alvo foi a Equipe de Coordenação e Apoio Municipal e Núcleo de Acompanhamento do PLHIS, sob responsabilidade da empresa Ecotécnica Tecnologia e Consultoria Ltda. que elaborou os slides, apresentou e conduziu a oficina e treinamento (capacitação) aos participantes. Os convites foram realizados pela Equipe de Coordenação.

O objetivo dessa oficina foi o de apresentar os programas e estratégias de ação, respectivos custos e fontes de financiamento para análise e sugestões de cada secretaria.

As fotos abaixo ilustram a realização da 4ª Oficina Técnica.







FIGURA 4: VISTAS DOS PARTICIPANTES DA 4º OFICINA TÉCNICA Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

A Ata da 4ª Oficina encontra-se no Anexo 11.

ETAPA 2 - DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL









### **SEMINÁRIOS**

Os seminários são os eventos onde a população tem o direito e o dever de participar a fim de contribuir com a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Para estas ocasiões foram convidados representantes da sociedade civil organizada, da população em geral, dos segmentos econômicos, além de representantes do governo e técnicos dos setores correlatos ao planejamento da Prefeitura.

A divulgação foi feita pelos meios de comunicação locais, como: jornal de maior circulação local, rádio, carro de som, cartazes, convites *e site* da Prefeitura na *internet*.



### 1° SEMINÁRIO

O <u>Seminário de Lançamento do Plano Local de Habitação de Interesse Social</u> ocorreu no dia 15 de julho de 2010, no Centro de Artes, para dar ciência a toda à população de Itaipulândia sobre o início de elaboração do PLHIS e de seu processo. Esta foi a primeira forma de participação da população.

O objetivo deste seminário foi a apresentação do conteúdo da proposta metodológica, visando o nivelamento das informações, multiplicação de conceitos e valores sobre a moradia. Foi realizada uma Leitura Comunitária com os presentes, que apontaram as principais deficiências e potencialidades do setor habitacional do município. (Anexo 22)

As fotos abaixo ilustram a realização do 1° Seminário.









FIGURA 5: VISTAS DOS PARTICIPANTES DO 1º SEMINÁRIO Fonte: ECOTÉCNICA, 2010







### 2° SEMINÁRIO

O <u>Seminário de Discussão do Diagnóstico do Setor Habitacional</u>, foi realizado no dia 20 de outubro de 2010 no Centro das Artes de Itaipulândia/PR, com o obejtivo de apresentar os dados obtidos no diagnóstico (leitura técnica e leitura comunitária, por meio das oficinas, reuniões setoriais e entrevistas individuais), com a discussão, juntamente com a população, dos problemas e potencialidades encontrados.

As fotos abaixo ilustram a realização do 2° Seminário.









FIGURA 6: VISTAS DOS PARTICIPANTES DO 2º SEMINÁRIO Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





### 3° SEMINÁRIO - ENCERRAMENTO

A última participação popular no processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia aconteceu no dia 14 de dezembro de 2010, no Centro de Artes do município.

O Seminário de Encerramento do Plano Local de Habitação de Interesse Social foi fechamento do processo de elaboração do PLHIS, mediante a participação de toda a sociedade para os ajustes finais, apreciação e aprovação, onde foram apresentadas as estratégias de ação (que contém a proposição dos programas habitacionais) para a configuração do PHLIS.

As fotos abaixo ilustram a realização do 3° Seminário.









FIGURA 7: VISTAS DOS PARTICIPANTES DO 3ª SEMINÁRIO FONTE: ECOTÉCNICA, 2010







### **PUBLICAÇÕES**

A fim de dar legitimidade ao processo participativo de elaboração do PLHIS, a equipe de coordenação municipal publicou em veiculo de comunicação de elevado grau de circulação as datas dos seminários. A seguir, são apresentados os editais com as publicações de cada seminário.

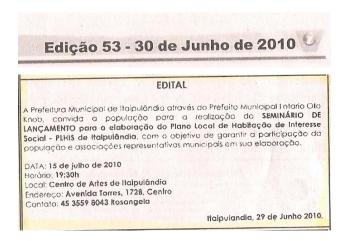


FIGURA 8: EDITAL DO 1° SEMINÁRIO Fonte: PM ITAIPULÂNDIA, 2010



FIGURA 9: EDITAL DO 2° SEMINÁRIO Fonte: PM ITAIPULÂNDIA, 2010





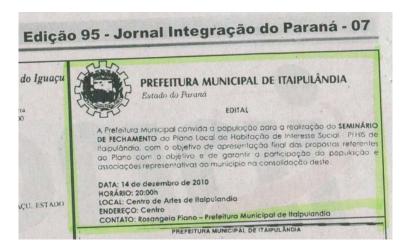


FIGURA 10: EDITAL DO 3° SEMINÁRIO Fonte: PM ITAIPULÂNDIA, 2010





### **DIVULGAÇÃO**

A fim de dar publicidade às ações de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia, foi desenvolvido um material de divulgação, composto de: convite para os seminários, folder e cartazes.



FIGURA 11: CONVITE PARA O 1° SEMINÁRIO Fonte: ECOTÉCNICA, 2010



FIGURA 12: CONVITE PARA O 2° SEMINÁRIO Fonte: ECOTÉCNICA, 2010







FIGURA 13: CONVITE PARA O 3° SEMINÁRIO FONTE: ECOTÉCNICA, 2010







#### O QUE É O PLANO?

O Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS irá orientar o planejamento habitacional do município de Itaipulândia, promover a redução do déficit habitacional, o acesso à moradia digna à população de baixa renda (até 03 salários mínimos), identificando os principais focos e problemas da realidade habitacional do município.

O Plano ainda estabelece metas, objetivos e formas de implementação da Política Habitacional do Município, enfatizando a habitação de interesse social.



FIGURA 14: FOLDER DO 1° SEMINÁRIO Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL







FIGURA 15: FOLDER DO 2° SEMINÁRIO Fonte: ECOTÉCNICA, 2010









#### **ESTAMOS FINALIZANDO O PLHIS!**

O Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS com o objetivo de orientar o planejamento habitacional do município de Itaipulândia e ainda promover a redução do déficit habitacional, o acesso à moradia digna com ênfase na população de baixa renda (até 03 salários mínimos), está na sua última etapa denominada Estratégias de Ação em que estarão os principais programas a serem criados pela administração pública na resolução dos problemas habitacionais do município.

#### SOBRE O SEMINÁRIO DE FECHAMENTO

Este Seminário objetiva uma abordagem geral do PLHIS, apresentando à população:

- -Os principais Instrumentos e Programas Habitacionais;
- -Os investimentos estimados;
- -Criação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;
- -Apresentação de Minuta da Lei da Política Municipal de Habitação e Minuta de readequação do Fundo e criação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.



FIGURA 16: FOLDER DO 3° SEMINÁRIO Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL



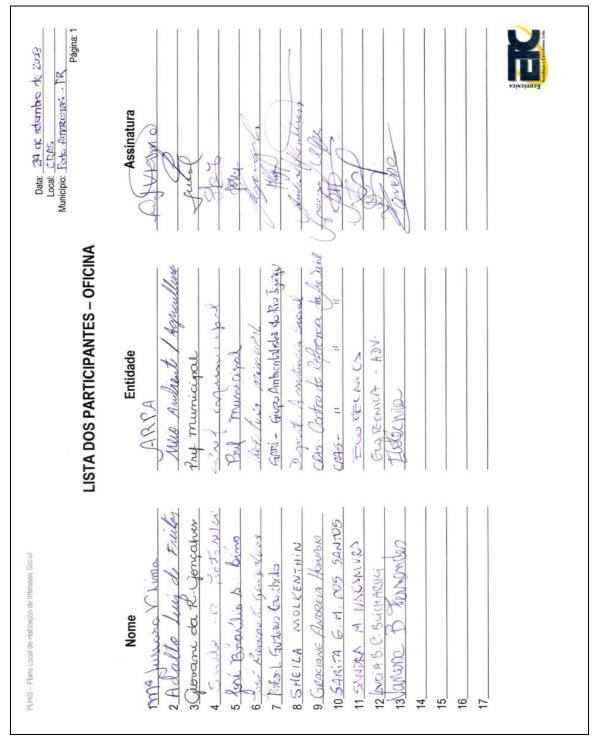


# **ANEXOS**





### ANEXO 1: LISTA DE PRESENÇA – 1ª OFICINA TECNICA



ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





# ANEXO 2: ATA – 1ª OFICINA TÉCNICA

A 1ª Oficina de Capacitação iniciou-se às 15h20min na sala de reuniões da Prefeitura Municipal de Itaipulândia. A Sra. Rosângela explicou primeiramente que o objetivo da reunião é a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social — PHIS, apresentando a equipe da consultoria Ecotécnica ali presente. Passa a palavra à arquiteta Sandra Mayumi da Ecotécnica, que anunciou a participação da arquiteta Leila Paschoalloto na equipe da consultoria para este trabalho, por ser um elo de comunicação a respeito da realidade do município. A apresentação inicia-se com os objetivos principais do PLHIS e em seguida mostrou as etapas de elaboração do mesmo, que possui prazos previstos. Em seguida a arquiteta questiona da existência de associações de moradores e do Conselho do Plano Diretor Municipal. Quando perguntado aonde estariam as principais problemáticas habitacionais, foi apontado pelos presentes que o Distrito de São José do Itavó apresenta problemas de precariedade. Afirmou-se também que não existem problemas relacionados à ocupações em áreas de risco de inundação e APP's, isso é resultante dos trabalhos realizados pela Itaipu Binacional.

A arquiteta prossegue com a apresentação, falando da necessidade de estabelecer critérios claros de priorização de atendimentos, e questiona se já existe algum cadastro de pessoas que solicitam uma nova casa, sendo respondido que existem cerca de 800 inscrições no setor de habitação. Quando questiona sobre o pagamento das mensalidades e foi constatado que a inadimplência é alta.

Foi afirmada a existência de saúde da família, sendo colocado que as agentes de saúde são bastante ativas no município. Quando solicitada a determinação de setores de interesse social, foi determinada a criação de 5 setores, correspondentes à Sede Urbana, Distrito de São José do Itavó, Vila Caramurú, Vila Jacutinga e Vila Santa Inês. Destacaram a necessidade da criação de um Programa de Regularização Fundiária.

Por fim a arquiteta explica da necessidade da formação da Equipe de Coordenação Municipal e da Equipe de Apoio, cuja formação foi iniciada na própria oficina.

A oficina foi encerrada às 16h20min.





### ANEXO 3: APRESENTAÇÃO (SLIDES) - 1ª OFICINA TÉCNICA



















ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL







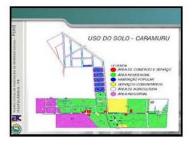


































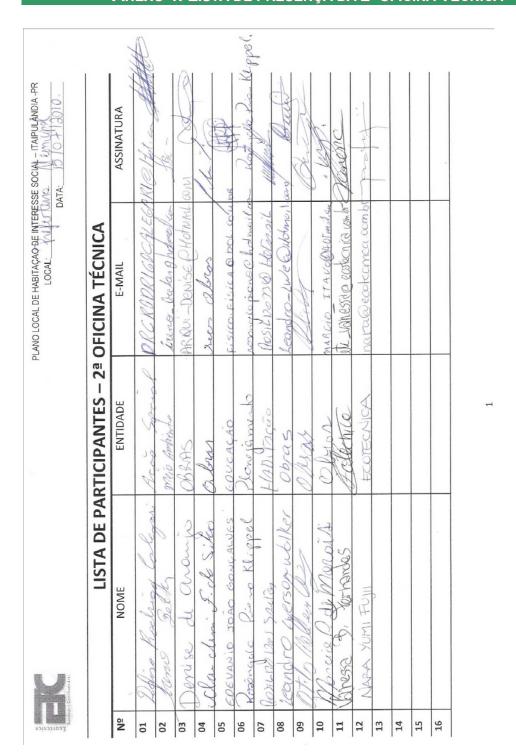








### ANEXO 4: LISTA DE PRESENÇA DA 2ª OFICINA TÉCNICA



ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





### ANEXO 5: ATA DA 2ª OFICINA TÉCNICA

Foi iniciada às 14h20min do dia 15 de julho de 2010, na sala de reuniões da Prefeitura Municipal de Itaipulândia, a 2 Oficina de Capacitação do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia (PLHIS).

A arquiteta Sandra Mayumi da equipe Ecotécnica deu início às explanações comentando sobre a importância do plano e do Seminário que estava por vir. Foi comentado sobre as formas de divulgação na rádio, carro de som, convites casa à casa, dentre outros para que a população saiba do evento e participe. A vice-coordenadora, Sra. Rosangela ratificou as colocações.

A arquiteta comenta sobre as principais etapas do plano e a equipe de trabalho, nesse momento comenta também sobre o núcleo de acompanhamento que será formalizado durante o 1º Seminário de Lançamento do PLHIS.

Fala a respeito dos setores de interesse social e salienta a participação de todos na identificação dos principais problemas. Ao tratar de cada setor especificamente, a arquiteta questiona sobre a criação de futuras Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e a respeito de loteamentos clandestinos e as ocupações precárias de cada setor de interesse social. Na Sede Urbana comentam sobre a Vila Canhoto e na região da Vila Santa Inês mencionam a ocupação rural denminada Cela. Na região do Distrito de São José do Itavó falam sobre a área de interesse social constante no plano diretor que possui grande parcela não ocupada. Salientam ainda uma área situada ao sul do distrito que atualmente se encontra como zona residencial e que teria potencial para ser transformada em ZEIS. As áreas do distrito de São José do Itavó são todas legais juridicamente, porém, ocorreram ao longo dos anos diversas vendas e subdivisões irregulares de lotes, sem que ocorresse o processo de parcelamento adequado, sob o ponto de vista da titularidade. A cobrança do IPTU no local está adequada com a realidade, pois o setor de tributação averiguou a região caso a caso.

Na região da Vila Caramuru não existem problemas habitacionais graves, apresentando algumas precariedades pontuais. Há uma ocupação irregular em área rural próxima, adjacente ao monumento em homenagem à Nossa senhora Aparecida, ponto turístico da cidade, com cerca de 4 casas.

Na Vila Jacutinga existem também casos pontuais de precariedade habitacional, sendo que trabalhos já estão sendo realizados com relação à educação social e higiene.

A Vila Santa Inês possui algumas regiões apontadas como assentamentos precários, denominados: Vila Cela e Vila Paraguaia, além de outros problemas relacionados a regularização fundiária.

Por fim, surgiram comentários a respeito dos pontos positivos e negativos da estrutura administrativa, que apontaram pela falta de critérios claros de prioridades das necessidades habitacionais e principalmente da necessidade da atualização do cadastro habitacional. Ressaltaram ainda que há previsões de compra de áreas na sede urbana destinadas à habitação social.





# ANEXO 6: APRESENTAÇÃO DA 2ª OFICINA TÉCNICA





#### 16/12/2010













1





#### 16/12/2010











ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

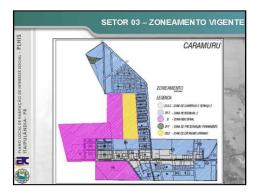




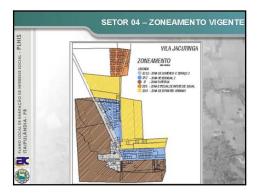




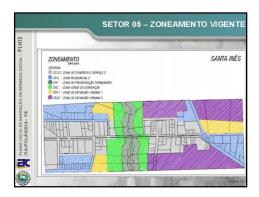
#### 16/12/2010











ETAPA 2 - DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





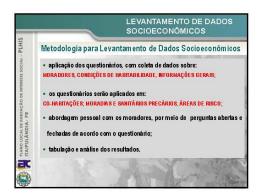




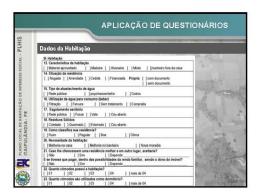
16/12/2010

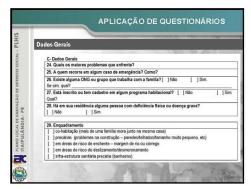


















#### 16/12/2010







### ANEXO 7: LISTA DE PRESENÇA DA 3º OFICINA TÉCNICA

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ITAIPULÂNDIA -PR LOCAL: SALA DE DEUNILOES - PRETETTURA DATA: 30/70/2010

	LISTA DE PARTIC	LISTA DE PARTICIPANTES – 3ª OFICINA TÉCNICA	A
ž	NOME	ENTIDADE	ASSINATURA
10	Vaila Pachealloto	APROITETA URBANISTA	e farance.
05	Karingelo Right Klimpel	Prefer two. Their pulleratio	Rose Austa Die
03	(168, cmc 120) SALIOS	1) suter. 14217, [75,004	Millian
04	There Boller	Dinkon de maio Anslaste	John Jan
90	DENISE DE ARAUTO	PRETEITURA - CHEF. DIVIS. 720,	
90	Venuen H. HANTMANN	De HABITAGE	CARP.
20	Clar chimis of the Siles	sea de abras	14.16
80	Luiz CARLOS DOS REIS	SECRETARID DE EDUCAÇÃO	
60		SECRETARIA OBNAS	M
10	NARA YUMI FUGILI	ECOTECNICA	Theoline -
11	SNOKS portine Nousemas	EC TEWLY	Sold Sold Sold Sold Sold Sold Sold Sold
12			
13			
14			
12			
16			



ETAPA 2 - DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





### ANEXO 8: ATA DA 3ª OFICINA TÉCNICA

A 3ª Oficina de Capacitação teve início ás 10h20min do dia 20 de outubro de 2010 na sala de reuniões da Prefeitura Municipal de Itaipulândia. A arquiteta Sandra Mayumi Nakamura inicia a apresentação relembrando á todos os presentes os principais objetivos do PLHIS, seu embasamento legal, seu processo participativo e as etapas concluídas e as que estão por vir. Lembra da entrega do volume da Etapa 2 – Diagnóstico, e em seguida inicia a apresentação dos principais dados resultantes deste volume.

A arquiteta discorre pela caracterização geral do município de Itaipulândia, apresenta a seguir o diagnóstico específico do setor habitacional, com as principais deficiências e potencialidades apontadas pela Equipe Técnica Municipal, a população e da consultoria, em síntese. Explica sobre as necessidades habitacionais do município que foram classificadas em Déficit Quantitativo (necessidade de novas moradias) e Déficit Qualitativo que representa melhoria nas habitações. A partir dessa classificação e através do auxílio do levantamento caso a caso realizado pelas agentes de saúde do município, apresenta os valores obtidos até a presente data. Lembrando que a contagem ainda não havia sido finalizada, podendo aquele valor apresentado ser alterado.

A arquiteta inicia então a apresentação específica de cada setor de interesse social, abrangendo o perfil socioeconômico, condições habitacionais e detalhamento sobre os assentamentos precários identificados em cada setor. A respeito dos assentamentos precários, foram apresentadas duas alternativas relacionadas à Vila Cela e Morro da Santa, podendo estas ser realocadas ou regularizadas. Para tal demonstrou-se os pontos positivos e negativos para cada alternativa, bem como estimativa de custo para cada procedimento. Durante as discussões, o Engº Nilton Fazolo ressalta a necessidade de se pensar melhor na resolução desses focos irregulares para que essa prática não se torne recorrente no município. Sobre a ocupação Morro da Santa ficou decidido sobre sua realocação para áreas próximas dentro de território urbano, pois aquela região possui apelo turístico, evitando assim que o assentamento aumente (como já vem acontecendo). Quanto a realocar os residentes na Vila Cela houve impasse nas decisões, sendo solicitado um detalhamento maior dos custos e os principais pontos a serem considerados naquele caso. Todos os presentes são unânimes quanto a necessidade de uma equipe de fiscalização atuante no município para evitar que novos focos de ocupações irregulares suriam.

Dando prosseguimento à apresentação, a arquiteta Sandra aponta os principais vazios potenciais no município e as áreas já determinadas como ZEIS no Plano Diretor Municipal de Itaipulândia, sendo apontadas algumas outras áreas de interesse. A arquiteta finaliza a oficina explicando alguns exemplos de programas a serem criados na próxima etapa e que condizem com a realidade observada no município.

A Oficina foi encerrada às 12h30min.





### ANEXO 9: APRESENTAÇÃO DA 3º OFICINA TÉCNICA

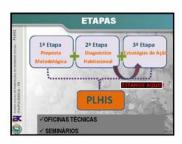








































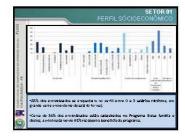




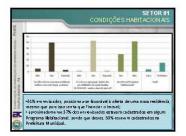










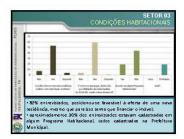












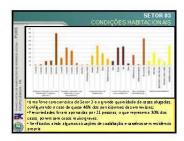


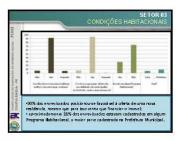










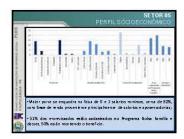








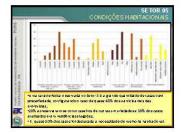
















































# ANEXO 10: LISTA DE PRESENÇA – 4ª OFICINA TÉCNICA

LIGHTA DE BABTICIE	I ISTA DE BARTICIDANTES — 1ª Oficina Técnica - PLHIS	SIHT
No NOME	ENTIDADE	ASSINATURA
	Sin Blanca	Man Jo
02 Ola Manus V. Co succes		Manda
03 Dans resurs confirm	3000	Carried States
04	SEC OBPAS	Some of the start
05 PRINCE OF APACK	SEC. OBLAS	1 8 C.
6	nucleon learnest	docured La
07 like taxhalloto	ABQUITETA & URBANISTA.	1 Colombia
08 NARA YUMI FUJII	BOBLICA	Jan-tur-
09 SONDES NORTHER NATIONALS	ELOZECNUS	All
11		
12		
13		
14		
15		

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





### ANEXO 11: ATA DA 4ª OFICINA TÉCNICA

A 4ª Oficina Técnica do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia foi iniciada às 14h20min. do dia 14 de dezembro de 2010, no auditório da Prefeitura Municipal de Itaipulândia. A apresentação foi realizada pela arquiteta Sandra Mayumi Nakamura, com a presença da Equipe Técnica Municipal e integrantes da Ecotécnica. A apresentação é iniciada sobre os objetivos do PLHIS, seguido das etapas que constituem o plano. Logo prossegue com uma síntese do diagnóstico habitacional, com os valores do déficit quantitativo e qualitativo. Demonstra cada um dos quatro assentamentos precários identificados no município e em seguida uma tabela com o prognóstico preliminar com o quantitativo de cada problema habitacional e o seu possível direcionamento.

Embasando o conteúdo da etapa 3 – Estratégias de Ação, foram mencionadas as diretrizes gerais do Plano e suas diretrizes específicas, que resultarão na Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia. Posteriormente a arquiteta especifica as ações condicionantes para a implementação do PLHIS, sendo eles:

- Adequação/Criação de Fundo Municipal de Habitação e Conselho (Adesão ao SNH);
- Atualização de recadastramento habitacional;
- Criação da fila de atendimento;
- Formação de Estoque de áreas;
- Criação de banco de materiais de construção;
- Utilização dos instrumentos da política urbana previstos no Plano Diretor.

A arquiteta inicia então uma explicação mais detalhada dentro de cada ação, sendo que houve maiores discussões a respeito da Criação da fila de atendimento, onde houve entendimento diante dos seguintes quesitos:

Prioridade de atendimento:

- Ordem cronológica de inscrição;
- Proporção de 3% para famílias com idosos (conforme o Estatuto do Idoso);
- Proporção de 3% para famílias com pessoas portadoras de necessidades especiais (deficiências físicas e/ou mentais);
- Proporção de 50% mulher chefe de família;

E casos excepcionais:

- Catástrofes por fenômenos naturais (alagamentos, vendaval chuva de granizo);
- Acidentes (incêndio);

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





Ocupações em risco ou em áreas de risco

Quando trata a respeito da formação de estoques de áreas, são demonstradas as áreas já denominadas como ZEIS e aquelas de interesse de aquisição destinada ao interesse social. Sobre a criação de Banco de materiais, os integrantes da equipe municipal ali presentes destacaram não ser necessária a sua criação, visto que o município já possui um programa de melhoria habitacional em funcionamento no município.

Em seguida são apresentados os programas resultantes do PLHIS:

- Programa de Produção de Moradias;
- Programa de Melhorias Habitacionais;
- Programa de Realocação de Famílias;
- Programa de Urbanização de Assentamentos Precários;
- Programa de Regularização Fundiária.

E os programas denominados Transversais: Desenvolvimento Institucional e Assistência Técnica. Cada programa é detalhado com os principais objetivos e procedimentos para implementação. A seguir são previstos os custos dos programas e ações pertinentes ao Plano, considerando recursos externos, contrapartida do município e recursos próprios em uma estimativa para os próximos 10 anos.

A respeito do impasse da realocação ou não da Vila Cela, ficou definido através de uma reunião com os moradores da região, sobre a inviabilidade da realocação, sendo optado pela regularização da área.

A Oficina foi encerrada as 16h40min.





## ANEXO 12: APRESENTAÇÃO DA 4º OFICINA TÉCNICA



























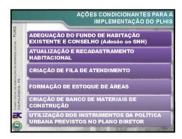


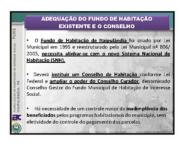


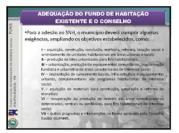










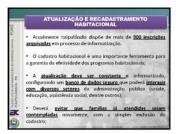




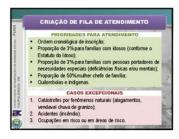


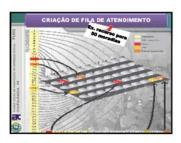




















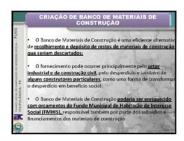


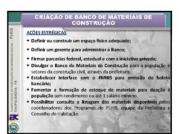




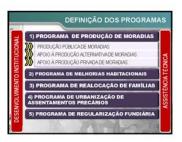




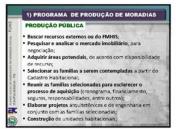


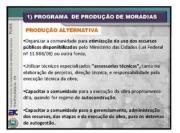








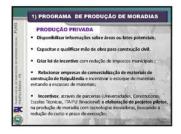


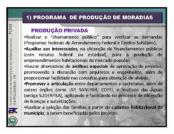






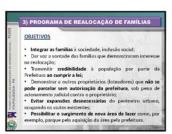














3) PROGRAMA DE REALOCAÇÃO DE FAMÍLIAS

\*\*Blaberar o Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS);

\*\*Adagrari fotes para áccação das familias nas prosimidades do local de origem;

\*\*Blaberar projeto arquitectónico, entre outros para a implantação das \*\*Hlaberar cronograma fluto-financeiro do plano de transferincia de familias;

\*\*Construir as moradias;

\*\*Demodre recupear as áreas onde as ocupações forem removidas; healiur a fiscalitação permanente da área a ser recuperada cercamento; literatura fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

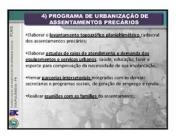
\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistão de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistâo de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insistâo de outras familias;

\*\*Entraria fiscalitação da nova área e moradias, contra a insis









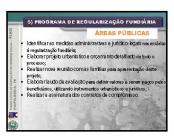




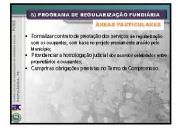








































# ANEXO 13: LISTA DE PRESENÇA – 1° SEMINÁRIO



	LISTA DE PARTICIPANTES - SEMINÁRIO DE LANÇAMENTO PLHIS ITAIPULÂNDIA				
Νō	NOME	BAIRRO / LOCALIDADE	ASSINATURA		
01	Elines Carolina	CENTRO- MAIPULANDIA	alth)		
02	Roxnello Pie- Klippel	Itai pulondio	182		
03	SONDIA MAYUMI NAKOMUKA	+ CO TECNICA	XH.		
04	Revilia PSiba	Centro	and I		
05	Marcio Mayer	Centra	Most 10/ Mover		
06	JEFERSON 2 MACHADO	JUM MONDRY	ALL A		
07	FIORELO GONERVES	CENTILO · 105- PUNIOTT	Distriction ( en		
08	marcio Vila Selva	Centro	myser to sely		
09	Sleader F. de Sile	abras	flat.		
10	Elair Winter	Centro	Clair Winter		
11	Leila Raschallote	Centre	in garages		
12	This Undruscolo	Pentro	PRILL S		
13	NILTON FAZOLO JR	CENTRO	Att.		
14	Polidida Barchant	Contro	Fanduda Borchest		
15	hono Belli.	ante	Spo		
16	Sergirero A. f. cota	GyTro	Sen		

EC .

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ITAIPULÂNDIA -PR LOCAL: LUMA - CE ATTURA - TOTAL - TOTA

	NOME	BAIRRO / LOCALIDADE	ASSINATURA
17	Tatione da lasta	things cross.	Tratione
8	MENATOAR SUS	CENTRO /CENTRO CARRELI	1 -4:
9	Eduran Rilas Agarda	Tapulardio-rentra	Edward & Airch
20	MARCES BUD BURDINI	Striplanin certico	CHILL.
21	Mosilvo per SATCA	71340LARES	such la
22	ZULVANO ARENHARDY	HAIPURANDIA	the se with
23	Maci Pletoch	ITAIPULAMOIA	Mois
4	Daisa Rodrigo Calegori	Taix lind:	HATE
25	Amour do vosumento	Thypulandia	A Americal and
26	Sucis P. Woodner.	Janta Ines	Sweet BALL
27	Fabricio Gabriel Arenhardt	Centro	HATT
28	Carles Bon FANTI	CERRMORD	A Berling
29	Vanessa B. Fernances	Flatanico	Danove
30	Nova yumi tujii	ECOTECNICA	- proffing
31	Sterio Oto Kroli		161
2	O' I'		101
33			







# ANEXO 14: ATA DO 1° SEMINÁRIO

Foi iniciado às 19h45min do dia 15 de julho de 2010, no Centro de Artes do município de Itaipulândia, o Seminário de Lançamento do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia (PLHIS).

Estavam presentes representantes da comunidade, moradores, equipe técnica municipal e a equipe da Ecotécnica. O Secretário de Obras e Coordenador Municipal do PLHIS, Sr. Claudemir introduziu a apresentação ressaltando a importância da elaboração do Plano no município. Em seguida passa a palavra à arquiteta Sandra Mayumi Nakamura A arquiteta comenta sobre as principais etapas do plano e a equipe de trabalho, nesse momento comenta também sobre a equipe de coordenação e apoio, além do núcleo de acompanhamento a ser formado.

Comenta sobre a Etapa 1 já concluída, que compõe a Proposta Metodológica, com a demonstração do cronograma geral do Plano. Discorre sobre o objetivo geral da Etapa 2 – Diagnóstico e da importância da participação da população no apontamento dos principais problemas habitacionais do município.

Apresenta à população a divisão do município em 5 Setores de Interesse Social, sendo eles:

- SETOR 01 Sede Urbana
- SETOR 02 São José do Itavó
- SETOR 03 Vila Caramurú
- SETOR 04 Vila Jacutinga
- SETOR 05 Vila Santa Inês

Por fim, a arquiteta especifica as atribuições da última etapa do PLHIS, referente as Estratégias de Ação e alguns exemplos de programas habitacionais que podem ser resultantes do Plano.

Como forma de estimular a participação da população na ocasião presente, foi iniciada uma leitura comunitária, onde solicitou-se que se apontassem as principais deficiências e potencialidades do setor habitacional no município.

Ao seu final, o seminário foi aberto às dúvidas e complementações, sendo apontado que as agentes de saúde poderiam agir de forma também fiscalizadora ao observar irregularidades e invasões, bem como no auxílio ao preenchimento de formulários habitacionais.

O Engº Nilton Fazolo ressaltou a importância da elaboração na obtenção de recursos e investimentos no município. Um morador apontou para a falta de profissionais da construção civil, visto a baixa capacitação dos mesmos.

O seminário foi encerrado às 21h35m.





## ANEXO 15: APRESENTAÇÃO DO 1° SEMINÁRIO



















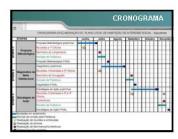






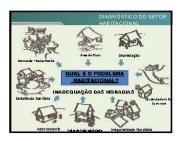




















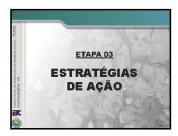


























# Anexo 16: Lista de Presença – 2° Seminário



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ITAIPULÂNDIA - PR LOCAL: <u>CENTRO DE APTES - ITAI PULANDIA</u> DATA: 20/10/2010

	LISTA DE PARTICIPANTES – 2º SEMINÁRIO - PLHIS				
Nº	Frida Hillenez	BAIRRO/LOCALIDADE	Tuisla ASSINATURA		
01	Dollar	Lina Lina de Eneita			
02	Antonia le me ile ( Frites huna	São lose Stavo			
03	resel Bassella	Soo rose de Mario.	Jacobi Rossetto		
04	Telma Witt	San rose do riduro	zelma avid		
05	Marileua tellnik.	Centro Majoulandia	Marilena		
06	oraqueline & Fellmis	1,	gaqueline		
07	Mouo bo dos Sentes	centro stopulardia	Amis for do Sonto		
08	Varanica dos sonto Douga	centra stopulandia	Veronic dosantosaya		
09	Busting 27 to Sauce				
10	Surin Se Dano	lessing andre Amorel	a Lucio Daya		
11	Rosimeri Gloss	BOTA FOJO.	Rosimerio Gloss		
12	Hornison Radrigo Vieira	500 love do St020	Horisa Todige betro.		
13	Examili Mourel Lamo	São Pose de Starro	Francieli Mes		
14	Adriona Cientenario	centre Staipulandes	(Adrion Prontenersto)		
15	Well sommer	Ano Darein Gorden Florer	//		
16	320- Morio- da Sulos	paralin Consecto	3		

$\overline{}$	_	r	Ψ,
	-	ъ.	

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ITAIPULÂNDIA -PR	
LOCAL:	
DATA:	

Nº	NOME	BAIRRO/LOCALIDADE	ASSINATURA
17	Alton John 12	Side	4.
18	Parengh Chain de Silv	Harrier Cuithan	JAIR
19	Patrice dog grate Yougo	Ric Rii Barkera	Raticio L. Targo.
20	Musinia B.M. RiBEIRO	institute isof each	Merinio D'BEIRÓ
21	antherto Christerto	say sai obetlais	albeto
22	Daniela Ap. Rodaiques.	Santa Ines	Daniela Ap. Rodriques.
23	VILMAR TEIXEIRA	JD IPE IT RUA, ARCINO7, 1726	Jan
24	16 mison Radigo Sierro.	São love do Storo	deriver radico vieiro.
25	Francisi Moduel Bima	Sol josé do Taro	Francisto
26	Vandelia gons La Vase mento	são plase do Itavo	Vardabia gows do Nose;
27	Adolas Sima	são fose do itovo	adolor Sine
28	Juliano Cristino Mourio.	Ciclock	Puliano Cmouixo.
29	Join Jane awakers	Giologia	più Vairo augotion
30	ALISANDOS SANTOS	Seole	Alion do dat
31	CELSO SUAREZ BECKER	BOTAFOGO	Elso yno roy Becker
32	Sonia Mara Camello bi	tlacara	Sonia Mara lamelle
33	Stormand Filefel	Castelo Branco	Dumondo Tischer

2



ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL



marcia de Rosama: Alarda

iceir con a contract of the co		PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – ITAIPULÂNDIA -PR LOCAL:		
Leo	and the last test to the		DATA:	
Nº	Marci de Luda Denta da luza	BAIRRO/LOCALIDADE	ASSINATURA DELLE	
34	Marcia Sirle, Wasen	Sacutiga		
35	Sawi midnet Allmon -	centro	Uaida S. Wosen	
36	Sowi miguel Mano	Lindonor	Sauci m. Willmo-	
37	Registe warders	sal necesante	Ragies	
38	Solongo Serera	Sal Novente	salango sovera	
39	NILTON FAZOLO JUNIOR	SEDE	ft	
40	LEANDRO EVERSON WALKER	SIX	Duck	
41	Jorge Con Dormeles		1	
42	DENISE DE ARAUTO	SEDE	( Company)	
43	Graneta Bournchaidt	San Jane do entoro		

rede

Sode

Edirson R. Ajarda

47

PLANO LOCAL DE HAB	ITAÇAO DE INTERESSE SOCIAL – ITAIPULÂNDIA -PR
LC	DCAL:
	DATA

N°	NOME	BAIRRO/LOCALIDADE	ASSINATURA
51	Leon rollia A	Lindas pogrerses	Source dor sonto
52	Denoly oledo		
53	Adollo F. Preis	São rose do staco	MIII-
54	1805/6/20 1805 SRATOS	Itaya (2.1262)	Marin J.
55	Orlando Jeveira Veloso	São gose Stavo	10002
56	Odte Zim	Ita pulandia	July
57	Rosenei Zaleski	fla polandia	Moore
58	LEILA PASCHUALIOTO	ITAIPULA-1 DA	Lauren ,
59	Resonaglo Vias Klippol	Starpuloidio	Khangla has
60	Amour de Vasimento	Sede	Amont Uniment
61	NARA YUMI FUJII	CURLITIBA - ECOTECNICA	Joseph
62	SAMOKS MOYUM MSRSMINS	FROTKEN LOS	1
63			
64			/
65			
66			
67			



ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





PLANO LOCAL DE HABITAÇ	AO DE INTERESSE SOCIAL – ITAIPULÂNDIA -PR
LOCAL	
	DATA:

Nº	NOME	BAIRRO/LOCALIDADE	ASSINATURA
102	Pleasing Brondse Analous B.	Priace Courses	Elevation Boscock
103	Alding Kalm	La Progresso	Aldino Kulm
104	Madalena Tormer		Madalena Taymas
105			mison Aspipa
106			
108			
109			
110			
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			





# ANEXO 17: ATA DO 2° SEMINÁRIO

O 2º Seminário teve início ás 19h20min do dia 20 de outubro de 2010 no Centro de Artes do município de Itaipulândia. A arquiteta Sandra Mayumi Nakamura inicia a apresentação com os principais objetivos do PLHIS, as leis que embasam o Plano e as Etapas, mostrando que o volume referente à Etapa 02 — Diagnóstico foi entregue e menciona a próxima etapa. Discorre pela caracterização geral do município de Itaipulândia, apresenta a seguir o diagnóstico específico do setor habitacional, com as principais deficiências e potencialidades apontadas pela Equipe Técnica Municipal, a população e da consultoria, através das reuniões e oficinas realizadas, de forma sintetizada. Define a metodologia utilizada para a o cálculo do Defit habitacional do município, classificado em Déficit Quantitativo (necessidade de novas moradias) e Déficit Qualitativo que representa melhoria nas habitações. Apresenta os valores obtidos, ressaltando que a contagem ainda não havia sido finalizada, podendo aquele valor apresentado ser alterado.

A arquiteta inicia então a apresentação específica de cada setor de interesse social, abrangendo o perfil socioeconômico, condições habitacionais e detalhamento sobre os assentamentos precários identificados em cada setor (Vila Cela, Vila Paraguaia, Morro da Santa e Vila Canhoto).

A arquiteta Sandra aponta os principais vazios potenciais no município e as áreas já determinadas como ZEIS no Plano Diretor Municipal de Itaipulândia, sendo apontadas algumas outras áreas de interesse. A arquiteta finaliza com a apresentação de um prognóstico preliminar das principais problemáticas habitacionais do município e exemplifica alguns programas para a próxima etapa – Estratégias de Ação.

Neste momento, Sandra coloca considerações finais, e abre espaço à perguntas e sugestões, ressaltando que o Plano vai resultar em leis municipais, o que verifica a importância da participação dos vereadores em todo o processo de elaboração do Plano e a cobrança por parte da população para que seja vigente.

Alguns moradores da Vila Cela se manifestaram e se posicionaram a favor de sair daquele local, visto à distância da ocupação em relação à Vila Santa Inês, dificuldades de locomoção em dias chuvosos.

Outro morador sugere reuniões entre os munícipes para que se interem dos critérios da fila e acompanhar se a fila está sendo cumprida.

O Seminário foi encerrado às 21h40min.





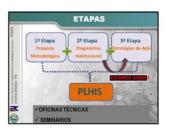
## ANEXO 18: APRESENTAÇÃO DO 2° SEMINÁRIO























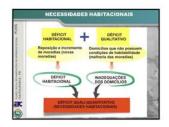
















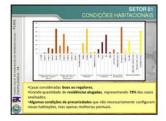


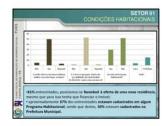








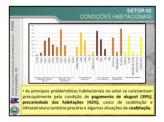


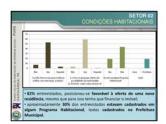












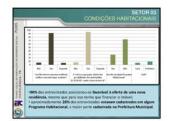










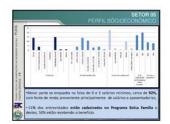












































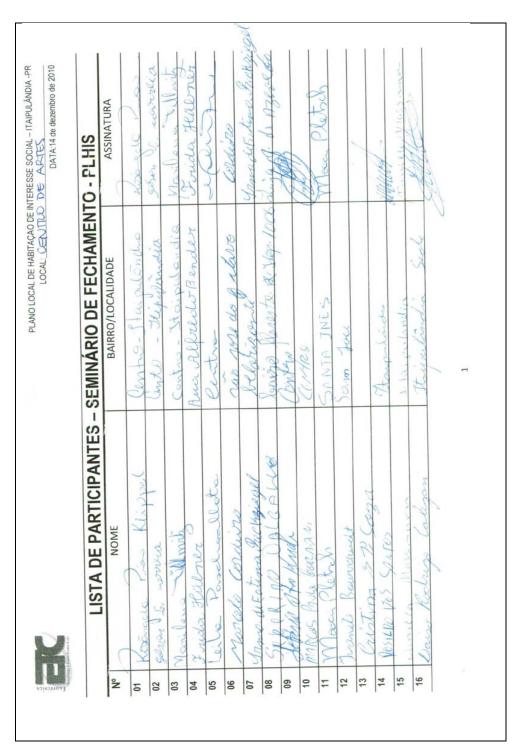








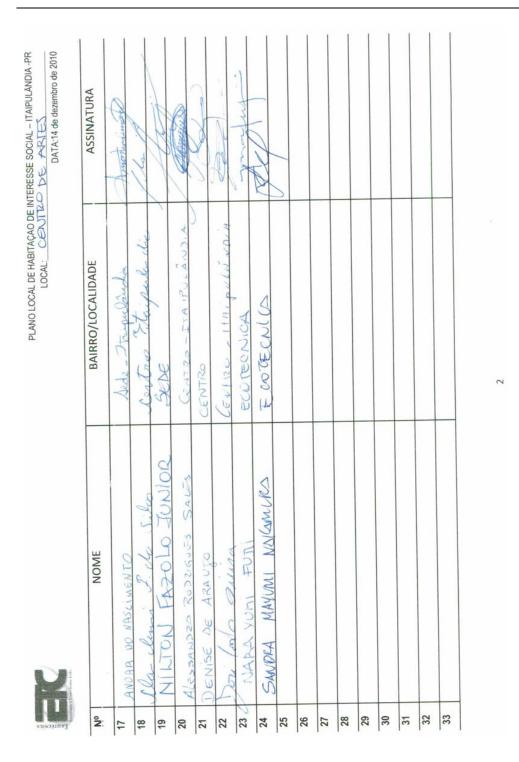
## ANEXO 19: LISTA DE PRESENÇA – 3° SEMINÁRIO



ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL













## ANEXO 20: ATA DO 3° SEMINÁRIO

O Seminário de Fechamento do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia foi iniciada às 20h20min. do dia 14 de dezembro de 2010, no Centro de Artes do município de Itaipulândia. A apresentação foi realizada pela arquiteta Sandra Mayumi Nakamura, com a presença da Equipe Técnica Municipal, integrantes da Ecotécnica e comunidade e população.

A apresentação é iniciada sobre os objetivos do PLHIS, seguido das etapas que constituem o plano. Logo prossegue com uma síntese do diagnóstico habitacional, com os valores do déficit quantitativo e qualitativo. Demonstra cada um dos quatro assentamentos precários identificados no município e em seguida uma tabela com o prognóstico preliminar com o quantitativo de cada problema habitacional e o seu possível direcionamento.

Embasando o conteúdo da Etapa 3 – Estratégias de Ação, foram mencionadas as diretrizes gerais do Plano e suas diretrizes específicas, que resultarão na Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia. Posteriormente a arquiteta específica as ações condicionantes para a implementação do PLHIS, sendo eles:

- Adequação/Criação de Fundo Municipal de Habitação e Conselho (Adesão ao SNH);
- Atualização de recadastramento habitacional;
- Criação da fila de atendimento;
- Formação de Estoque de áreas;
- Criação de banco de materiais de construção;
- Utilização dos instrumentos da política urbana previstos no Plano Diretor.

Discorre a respeito da formação de estoques de áreas, onde são demonstradas as áreas já denominadas como ZEIS e aquelas de interesse de aquisição destinada ao interesse social. Sobre a criação de Banco de materiais, os integrantes da equipe municipal ali presentes destacaram não ser necessária a sua criação, visto que o município já possui um programa de melhoria habitacional em funcionamento no município.

Em seguida são apresentados os programas resultantes do PLHIS:

- Programa de Produção de Moradias;
- Programa de Melhorias Habitacionais;
- Programa de Realocação de Famílias;
- Programa de Urbanização de Assentamentos Precários;
- Programa de Regularização Fundiária.

E os programas denominados Transversais: Desenvolvimento Institucional e Assistência Técnica. Cada





programa é detalhado com os principais objetivos e procedimentos para implementação. A seguir são previstos os custos dos programas e ações pertinentes ao Plano, considerando recursos externos, contrapartida do município e recursos próprios em uma estimativa para os próximos 10 anos.

Fica aberto à sugestões e perguntas. O Seminário se encerra às 21h45min.



# ANEXO 21: APRESENTAÇÃO DO 3° SEMINÁRIO









































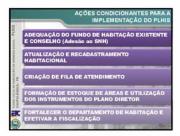


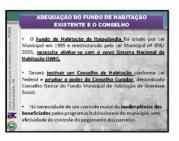




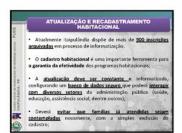










































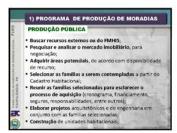


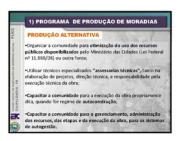


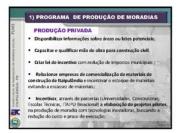


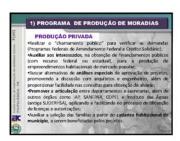


















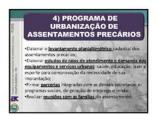
72

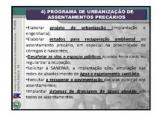




#### ITAIPULÂNDIA - PR































































## ANEXO 22: DEFICIÊNCIAS E POTENCIALIDADES APONTADAS

## **DEFICIÊNCIAS**

- Falta de treinamento e capacitações periódicas da equipe diretamente envolvida com as questões habitacional;
- Falta de integração entre a equipe social e a equipe habitacional
- Falta de um cadastro habitacional específico e atualizado;
- Falta de critérios para a escolha das famílias beneficiados e respeito à fila de inscrição;
- Falta de fiscalização nos assentamentos precários por parte da Prefeitura Municipal;
- Falta de penalidades administrativas e jurídicas com os inadimplentes das parcelas da casa própria;
- Existência de programa municipal da área de assistência social que presta auxílio gratuito às famílias carentes, fazendo com estes se acomodem e não se empenhem em melhorar de vida;
- Departamento de Habitação vinculado ao Departamento de Obras, Transporte e Infraestrutura, com atribuições muito genéricas;
- Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município não está em conformidade com o SNHIS e
   FNHIS e deve possuir seu respectivo Conselho Gestor (hoje administrado pelo departamento habitacional);
- Ausência de conformidade fundiária (titularidade dos lotes).

#### **POTENCIALIDADES**

- Vontade política e da administração pública (equipe técnica municipal bastante comprometida), em resolver os problemas habitacionais;
- Existência do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU);
- Previsão de áreas de ZEIS no zoneamento para estoque de áreas voltadas à população de interesse social;
- Recebimento de recursos financeiros advindos de royalties;
- Em processo de implantação de sistema informatizado de cadastro (para ser integrado a todas as áreas);
- Fundo habitacional com dotação orçamentária e em funcionamento.





# ETAPA 2 - DIAGNÓSTICO











# ITAIPULÂNDIA-PR



# SUPERVISÃO/COORDENAÇÃO

#### PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIPULÂNDIA

Rua São Miguel do Iguaçu, 1891 – Centro. ITAIPULÂNDIA-PR

CEP: 85.880-000

E-mail: administração@itaipulandia.pr.gov.br

CNPJ: 95.725.057/0001-64

Prefeito Municipal – Lotário Oto Knob

## **EQUIPE DE COORDENAÇÃO E APOIO MUNICIPAL**

(Decreto Municipal nº 111/2010)

Equipe de Coordenação

Coordenador MunicipalClaudemir Ferreira da SilvaVice Coordenador MunicipalRosângela Piano Klippel

Secretaria de Obras, Transportes e Infraestrutura Titular: Rosenei Zaleski

Suplente: Denise de Araujo

Secretaria de Administração Titular: Vânia Trajano

Suplente: Valter Luiz Ferreira

Secretaria de Ação Social Titular: Daiso Rodrigo Callegari

Suplente: Cristiani de Souza

Equipe de Apoio Municipal

Secretaria de Agricultura Titular: Ireno Ivanir Becker

Suplente: Luiz Antônio Walker

Secretaria de Finanças Titular: Gilmar Ribeiro

Suplente: Sandra Terezinha Naconeski

Secretaria de Obras Titular: Nilton Fazolo Junior

Suplente: Rosildo dos Santos

Secretaria da Educação Titular: Ronei Luiz da Costa

Suplente: Edevanio João Gonçalves

Secretaria da Saúde Titular: Cleverson Bald

Suplente: Laerton Neuhaus





# **EXECUÇÃO**

## ECOTÉCNICA - TECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA.

Rua José Fabiano Barcik, 406. Bairro Cajuru.

CEP: 82.940-050 - Curitiba - Paraná

E-mail: etc@ecotecnica.com.br

Fone/fax: (0\*41) 3026-8639 / 3026-8641 / cel: 9934-3334

CNPJ: 02.610.553/0001-91

# **EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA**

## Coordenação

Coordenação Geral	Arquiteta e Urbanista Esp. Sandra Mayumi Nakamura	CREA-PR 33.072/D
Coordenação Adjunta	Arquiteta e Urbanista Esp. Vanessa Boscaro Fernandes	CREA-PR 70.332/D
Coordenação Técnica	Arquiteta e Urbanista Nara Yumi Fujii	CREA-PR 103.063/D

#### Equipe complementar

Arquiteta e Urbanista	Thalita Sayuri Miura	CREA-PR 94.276/D
Arquiteta e Urbanista	Leticia Schmitt Cardon de Oliveira	CREA-PR 83.417/D
Arquiteta e Urbanista	Leila Paschoalloto	CREA-PR 94.564/D
Engenheiro Civil / Sanitarista	Nilo Aihara	CREA-PR 8.040/D
Engenheira Ambiental	Leana Carolina Ferreira	CREA-PR 108.577/D
Socióloga	Ana Maria Lorici Santin	SSPR 189
Advogada	Lucia B. de Camargo Blicharski	OAB-PR 37951

ii

## Equipe de Apoio

Arquitetura e Urbanismo Fernanda Knopik

Arquitetura e Urbanismo Erika Naomi Fukunishi

Engenharia Ambiental André Luis Mello

Engenharia Civil Murilo Santiago Vargas





## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento configura-se no **Diagnóstico** do município de Itaipulândia - PR com ênfase na questão habitacional, parte integrante do **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)**, conforme contrato nº 149/2010, firmando entre a Prefeitura Municipal de Itaipulândia e a empresa de consultoria ECOTÉCNICA TECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA. O presente documento está em consonância com o Memorial Descritivo dos Serviços (Termo de Referência), constante do Anexo X do Edital de Pregão Presencial nº 40/2010 (processo licitatório nº 108/2010) (PMIT, 2010), com o Manual de Contratação e Execução do Ministério das Cidades e com o Manual de Apresentação de Propostas da Ação de Apoio à Elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social e demais legislações aplicáveis.

Tem como intuito a caracterização da questão habitacional de interesse social, ou seja, aquelas destinadas às famílias de baixa renda. Neste sentido, é preciso destacar a priorização de embasamentos e estudos técnicos para o estabelecimento posterior de programas e ações específicas que promovam a viabilização de moradias dignas, acesso à terra urbana, condições básicas de saneamento e infraestrutura, além de serviços de transporte, serviços públicos e de lazer.

O Capítulo 1 e 2 discorrem, respectivamente, sobre a introdução e considerações iniciais.

O Capítulo 3 apresenta a caracterização municipal de Itaipulândia em que são descritas a contextualização regional (localização e acessos), principais aspectos do meio físico-ambiental e do meio antrópico. Por sua vez, o Capítulo 4 aborda a caracterização do setor habitacional, iniciando por questões relativas às necessidades habitacionais do município como o déficit quantitativo e qualitativo (com cálculos estimativos para sua quantificação e qualificação), bem como o cadastro habitacional municipal. Apresenta, ainda, a divisão do município em setores de interesse social, relatando em cada um, características como o perfil sócio-econômico e os assentamentos precários, assim como seus atores sociais e principais lideranças, que juntamente com a equipe técnica municipal do PLHIS de Itaipulândia, poderão construir a política de habitação de interesse social para o município. Posteriormente é abordada a disponibilidade de terras para habitação de interesse social a partir dos vazios urbanos potenciais para construção de novas moradias e descritos os programas e ações municipais existentes. O Capítulo 5 contempla as condições normativas e institucionais tais como: instrumentos legais, estruturação administrativa e institucional do município, fazendo uma abordagem do orçamento e finanças municipal, analisando os recursos disponíveis e fontes de financiamento existentes.







Por fim, é apresentada no Capítulo 6 a **análise sistêmica**, que consiste no intercruzamento de todos os temas abordados e traduzidos em deficiências e potencialidades e um prognóstico da situação futura, considerando a aplicação de alguns programas e ações.

O Capítulo 7 discorre sobre as **considerações finais** e o Capítulo 8 elenca as referências bibliográficas.

Cabe ressaltar que todo o conteúdo está baseado em normas técnicas e legais pertinentes, para que de forma participativa e democrática, por meio das reuniões e oficinas técnicas e comunitárias (questinários/entrevistas e audiências públicas), conclua-se o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia, mediante o estabelecimento de objetivos, diretrizes, metas e ações para que a questão habitacional de interesse social do município seja solucionada com êxito.





# SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	
SUMÁRIO	V
LISTA DE FIGURAS	IX
LISTA DE QUADROS	XII
LISTA DE TABELAS	XII
LISTA DE MAPAS	XIII
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS	XIV
1 INTRODUÇÃO	1
2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
3 CARACTERIZAÇÃO MUNICIPAL	
3.1 CONTEXTUALIZAÇÃO REGIONAL	4
3.1.1 Localização	
3.1.2 Acessos	5
3.2 MEIO FÍSICO-AMBIENTAL	7
3.2.1 Clima e ar	7
3.2.2 Água	8
3.2.2.1 Enchentes e Inundações no Município	10
3.2.3 Solo e Subsolo	12
3.2.3.1 Geologia e Geomorfologia	12
3.2.4 Vegetação	15
3.2.4.1 Unidades de Conservação	15
3.2.5 Áreas de Preservação Permanente	16
3.3 MEIO ANTRÓPICO	18
3.3.1 Aspectos Socioeconômicos	18





3.3.1.1	1 Histórico de Ocupação	18
3.3.1.2	2 Demografia	20
3.3.1.3	B Densidade Demográfica	21
3.3.1.4	Renda e Ocupação	22
3.3.2 A	Aspectos do Uso e Ocupação do Solo	25
3.3.2.	1 Vilas Municipais	25
3.3.2.2	2 Bairros Urbanos	26
3.3.2.3	3 Habitação	28
3.3.2.4	1 Loteamentos	29
3.3.2.5	5 Situação Fundiária dos Loteamentos	32
3.3.2.6	S Zoneamento	33
3.3.3	Serviços e Equipamentos Comunitários	41
3.3.3.	1 Saúde	42
3.3.3.2	2 Educação	43
3.3.3.3	3 Assistência Social	45
3.3.4 I	nfraestrutura Viária	46
3.3.4.	1 Caracterização do Sistema Viário Urbano	46
3.3.4.2	2 Pavimentação das Vias Urbanas	49
3.3.4.3	3 Caracterização do Sistema Viário Municipal Rural	55
3.3.5	Saneamento Básico	55
3.3.5.1	1 Abastecimento de Água	55
3.3.5.2	2 Esgotamento Sanitário	59
3.3.5.3	3 Drenagem	59
3.3.5.4	Resíduos Sólidos	60
CARAC	TERIZAÇÃO DO SETOR HABITACIONAL	62
4.1 ME	TODOLOGIA DE TRABALHO	62
4.2 DÉF	FICIT HABITACIONAL QUALI-QUANTITATIVO	63
4.2.1	Déficit Habitacional Quantitativo	65
4.2.2	Déficit Habitacional Qualitativo - Inadequação dos domicílios	68





## ITAIPULÂNDIA - PR

	4.3 (	CADASTRO HABITACIONAL MUNICIPAL	69
	4.3.1	Requisitos para o Cadastramento	73
	4.3.2	Recadastramento e Informatização dos Dados	74
	4.4 (	OPERACIONALIZAÇÃO DO FUNDO DE HABITAÇÃO	76
	4.5 I	DENTIFICAÇÃO DOS SETORES DE INTERESSE SOCIAL DE ITAIPULÂNDIA	77
	4.6	CARACTERIZAÇÃO DOS SETORES DE INTERESSE SOCIAL	79
	4.6.1	Setor de Interesse Social 1 – SEDE URBANA	79
	4.6	.1.1 Perfil do Setor 1	83
	4.6.2	Setor de Interesse Social 2 - SÃO JOSÉ DO ITAVÓ	89
	4.6	.2.1 Perfil do Setor 2	92
	4.6	.2.2 Assentamentos Precários no Setor 2	95
	4.6.3	Setor de Interesse Social 3 – CARAMURU	96
	4.6	.3.1 Perfil do Setor 3	99
	4.6	.3.2 Assentamentos Precários no Setor 3	103
	4.6.4	Setor de Interesse Social 4 – JACUTINGA	106
	4.6	.4.1 Assentamentos Precários no Setor 4	109
	4.6.5	Setor de Interesse Social 5 – SANTA INÊS	110
	4.6	.5.1 Perfil do Setor 5	113
	4.7 [	DISPONIBILIDADE DE TERRAS PARA HABITAÇÃO	123
	4.7.1	Preço da Terra	126
	4.8 A	ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES	131
	4.9 F	PROGRAMAS E AÇÕES EXISTENTES	133
	4.9.1	Âmbito Municipal	133
	4.9.2	Âmbito Estadual	135
	4.9.3	Âmbito Federal	135
5	CONI	DIÇÕES NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS	137
	5.1 I	NSTRUMENTOS LEGAIS	137
	5.1.1	Arcabouço Federal	137
	512	Arcahouco Estadual	1//





	5.1.3	Arca	bouço Municipal	146
	5.1.	.3.1	Lei do Plano Diretor e demais Leis Urbanísticas	153
	5.1.	.3.2	Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU	160
	5.1.	.3.3	Política do Meio Ambiente	162
	5.1.	.3.4	Estrutura Administrativa	163
	5.1.	.3.5	Leis Habitacionais	165
	5.2 E	ESTRUT	URA ADMINISTRATIVA E INSTITUCIONAL	177
	5.2.1	Estru	utura Administrativa	178
	5.3 F	RECUR	SOS HUMANOS	184
	5.4	ORÇAM	ENTO E FINANÇAS MUNICIPAIS	185
	5.4.1	Estir	nativa de Investimentos para o Setor Habitacional	186
	5.4.2	Prev	isão Orçamentária de Receita e Despesa Municipais	187
	5.4.3	Resp	ponsabilidade Fiscal	189
	5.5 F	RECUR	SOS E FONTES DE FINANCIAMENTO	191
6	ANÁL	LISE S	ISTÊMICA	193
	6.1 F	PROGN	ÓSTICO	194
7	CONS	SIDER	AÇÕES FINAIS	195
8	REFE	RÊNC	CIAS	196
Ą	NEXOS			199







# LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Vista da área urbana de Itaipulândia	4
Figura 2: Distrito de São José do Itavó	4
Figura 3: Localização Regional	5
Figura 4: Acessos ao Município de Itaipulândia	6
Figura 5: Classificação climática do estado do Paraná segundo Köeppen	7
Figura 6: Isotermas no estado do Paraná	7
Figura 7: Anemogramas no Estado do Paraná	8
Figura 8: Hidrografia municipal	10
Figura 9: Municípios com parte do seu território alagado para a formação do reservatório Itaipu	11
Figura 10: Perfil Geomorfológico do Paraná	13
Figura 11: Geologia	14
Figura 12: Limites das Áreas de Preservação Permanente segundo o Código Florestal	16
Figura 13: Áreas de Preservação Permanente (APPs) do município de Itaipulândia	17
Figura 14: Evolução da ocupação	20
Figura 15: Situação de Pobreza no estado do Paraná	24
Figura 16: Vilas Municipais	26
Figura 17: Bairros da Sede Urbana	27
Figura 18: Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Sede Urbana de Itaipulândia	35
Figura 19: Ocupação do solo urbano do distrito de São José do Itavó	36
Figura 20: Ocupação do solo urbano da comunidade Caramuru	38
Figura 21: Ocupação do solo urbano da comunidade Santa Inês	39
Figura 22: Ocupação do solo urbano da comunidade Jacutinga	40
Figura 23: Vistas de ZEIS estabelecida no distrito de São José do Itavó	41
Figura 24: Vista da Unidade de Saúde da Família (PSF), na Vila Caramuru	43
Figura 25: Vista do Pronto-socorro 24 horas, na sede urbana	43
Figura 26: Vista da Esc. Mun. Dona Leopoldina, na sede urbana	45





## ITAIPULÂNDIA - PR

Figura 27: Vista da Esc. Mun. João Lorini, na Vila Santa Inês	45
Figura 28: Vistas do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), na sede urbana	45
Figura 29: Sistema viário urbano da sede	47
Figura 30: Sistema viário urbano do distrito de São José do Itavó	47
Figura 31: Sistema viário da Vila Caramuru	48
Figura 32: Sistema viário da Vila Santa Inês	48
Figura 33: Sistema Viário da Vila Jacutinga	49
Figura 34: Via com pavimentação asfáltica	50
Figura 35: Via pavimentação pedra irregular	50
Figura 36: Pavimentação da sede do município	50
Figura 37: Vista da Avenida Paraná - pavimentação asfáltica	51
Figura 38: Vista da Rua Rio Grande do Sul - pavimentação em pedra irregular	51
Figura 39: Pavimentação do distrito de São José do Itavó	51
Figura 40: Vista da Avenida Nossa Senhora do Carmo, com pavimentação asfáltica	52
Figura 41: Via pavimentação pedra irregular	52
Figura 42: Pavimentação do aglomerado urbano Caramuru	52
Figura 43: Vista da Avenida Beija-flor - pavimentação asfáltica	53
Figura 44: Via pavimentação pedra irregular	53
Figura 45: Pavimentação do aglomerado urbano Jacutinga	53
Figura 46: Vista da Avenida Nossa Senhora Aparecida com pavimentação asfáltica	54
Figura 47: Vista da Rua Missal com pavimentação em pedra irregular	54
Figura 48: Pavimentação do aglomerado urbano Santa Inês	54
Figura 49: Rede de distribuição de água na sede do município	56
Figura 50: Rede de distribuição de água no distrito de São José do Itavó	57
Figura 51: Rede de distribuição de água na Vila Jacutinga	57
Figura 52: Rede de distribuição de água na Vila Santa Inês	58
Figura 53: Rede de distribuição de água na Vila Caramuru	58
Figura 54: Detalhe dos bueiros ou bocas-de-lobo da sede urbana e Vila Jacutinga, respectivamente	60
Figura 55: Detalhe dos recipientes de disposição dos resíduos para coleta	61





Figura 56: Metodologia dos componentes de cálculo de Déficit Habitacional e Inadequação de Domicílios	65
Figura 57: Ficha de inscrição no cadastro habitacional de Itaipulândia	71
Figura 58: Vista da infra-estrutura urbana do setor 1	80
Figura 59: Vista de vazio urbano no setor 1	80
Figura 60: Loteamento residencial (porção sudoeste do Jardim Itacorá) em processo de término de impla	antação
(porção noroeste da sede)	80
Figura 61: Loteamento residencial (norte do jardim Belo Horizonte) com necessidade de urbanização	81
Figura 62: Residências em fase de construção identificadas no Setor 01	81
Figura 63: Cenário atual de questões habitacionais demarcado pelas agentes de saúde - Setor 01	83
Figura 64: Contagem dos domicílios do assentamento precário - Canhoto	88
Figura 65: Vistas do Setor 2	89
Figura 66: Vista da pouca ocupação da zona especial de interesse social	90
Figura 67: Vista das habitações da COHAPAR, em processo de finalização de implantação	90
Figura 68: Vistas da Vila Rural Nova Itacorá	90
Figura 69: Cenário atual de questões habitacionais demarcado pelas agentes de saúde - Setor 02	92
Figura 70: Vistas do acesso à imagem de Nossa Senhora Aparecida	96
Figura 71: Detalhe da imagem de Nossa Senhora Aparecida	96
Figura 72: Vista da Vila Caramuru	97
Figura 73: Vista de local destinado a habitação popular (RUA 500 anos)	97
Figura 74: Cenário atual de questões habitacionais demarcado pelas agentes de saúde - Setor 03	99
Figura 75: Contagem dos domicílios pontuais – Morro da Santa	105
Figura 76: Vistas da Vila Municipal Jacutinga	106
Figura 77: Vistas dos atrativos turísticos da Vila Jacutinga	106
Figura 78: Moradias precárias da Vila Municipal Jacutinga	107
Figura 79: Vistas do Distrito Santa Inês	110
Figura 80: Vistas do Parque de Lazer José Hermes	111
Figura 81: Cenário atual de questões habitacionais demarcado pelas agentes de saúde - Setor 05	113
Figura 82: Contagem dos domicílios do assentamento precário – Vila Paraguai	119
Figura 83: Contagem dos domicílios do assentamento precário – Vila Cela	121





# LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Zonas urbanísticas da sede urbana de Itaipulândia.	34
Quadro 2: Zonas urbanísticas do distrito de São José do Itavó.	35
Quadro 3: Zonas urbanísticas da comunidade Caramuru	37
Quadro 4: Zonas urbanísticas da comunidade Santa Inês	38
Quadro 5: Zonas urbanísticas da comunidade Jacutinga	39
Quadro 6: Descrição dos estabelecimentos de ensino em Itaipulândia	44
Quadro 7: Classificação para Déficit Habitacional	63
Quadro 8: Classificação para Inadequação dos Domicílios	64
Quadro 9: Ficha de caracterização geral do assentamento precário - Canhoto	87
Quadro 10: Ficha de caracterização geral do assentamento precário – Morro da Santa	104
Quadro 11: Ficha de caracterização geral do assentamento precário – Vila Paraguai	118
Quadro 12: Ficha de caracterização geral do assentamento precário – Vila Cela	120
Quadro 13: Síntese das questões habitacionais dos assentamentos precários de Itaipulândia	122
Quadro 14: Relação das Associações	132
Quadro 15: Instrumentos normativos para regularização fundiária	142
Quadro 16: Legislações municipais relacionadas à Política Habitacional	147
Quadro 17: Principais fontes de recursos para financiamento	191
Quadro 18: Análise sistêmica das questões habitacionais de Itaipulândia	193
Quadro 19: Necessidades habitacionais de Itaipulândia	194

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Royalties repassados ao município de Itaipulândia 1997-2010	12
Tabela 2: Evolução do crescimento populacional de Itaipulândia	21
Tabela 3: Setores Censitários de Itaipulândia – ano 2007	22
Tabela 4: População ocupada segundo as atividades econômicas - 2000	22
Tabela 5: Estabelecimentos e empregos por atividade econômica - 2008	23





Tabela 6: Condição dos domicílios	28
Tabela 7: Densidade Domiciliar por Bairros da Sede Urbana – ano 2007	29
Tabela 8: Loteamentos do município de Itaipulândia	30
Tabela 9: Número de ligações de água residenciais - 2006	56
Tabela 10: Atendimento de esgoto, pela SANEPAR, segundo as categorias – 2009.	59
Tabela 11: Método de cálculo do déficit quantitativo para Itaipulândia (IBGE)	66
Tabela 12: Valores de Déficit Habitacional Básico - 2000 / 2010	67
Tabela 13: Déficit Habitacional (Questionários) – 2010	67
Tabela 14: Inadequação de domicílios (Questionários) – 2010	69
Tabela 15: Relação dos vazios potenciais para produção de lotes e moradias de interesse social	124
Tabela 16: Cálculo da disponibilidade de terra no distrito sede	125
Tabela 17: Planta Genérica de Valores Imobiliários	127
Tabela 18: Relação dos empreendimentos realizados pela COHAPAR em Itaipulândia	135
Tabela 19: Quadro de cargos existentes e ocupados no quadro de funcionários da Prefeitura	184
Tabela 20: Ações do Programa Habitação Popular no PPA período 2010-2013.	186
Tabela 21: Estimativa da receita - 2010	187
Tabela 22: Estimativa da despesa – 2010	188
LISTA DE MAPAS	
Mapa 1: Setores de Interesse Social	78
Mapa 2: Setor de Interesse Social 1 – Sede Urbana	
Mapa 3: Setor de Interesse Social 2 – São José do Itavó	
Mapa 4: Setor de Interesse Social 3 – Caramuru	





## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ACD Auxiliares de Consultório Dentário ACS Agentes Comunitárias de Saúde

ADEA Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Medianeira e Região

ANEEL Agência Nacional de Energia Elétrica
APA Área de Proteção Ambiental
APP Área de Preservação Permanente
ART Anotação de Responsabilidade Técnica

ASSOREMI Associação dos Recicladores do Município de Itaipulândia
CAEDA Centro de Atendimento Especializado Área da Deficiência auditiva
CAEDF Centro de Atendimento Especializado Área da Deficiência Física

CAEDV Centro de Atendimento Especializado Área da Deficiência Visual

CDRU Concessão do Direito Real de Uso CDU Conselho de Desenvolvimento Urbano

CEF Caixa Econômica Federal
CF Constituição Federal

COMDEC Comissão Municipal de Defesa Civil
CONAMA Conselho Nacional de Meio Ambiente
COHAPAR Companhia de Habitação do Paraná
CRAS Centro de Referência de Assistência Social

CREA Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

DER Departamento de Estradas e Rodagem EMBRAPA Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária

ETA Estação de Tratamento de Água
ETE Estação de Tratamento de Esgoto
FAR Fundo de Arrendamento Residencial
FAT Fundo de Amparo ao Trabalhador
FDS Fundo de Desenvolvimento Social

FEHRIS Fundo Estadual de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social

FGTS Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FJP Fundação João Pinheiro

FNHIS Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

FUNASA Fundação Nacional de Saúde

HAB Habitantes

HIS Habitação de Interesse Social
HMI Hospital e Maternidade Itaipulândia
IAP Instituto Ambiental do Paraná
IAPAR Instituto Agronômico do Paraná

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia E Pesquisa

INCRA Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPARDES Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social

IPTU Imposto Predial Territorial Urbano

KM Quilômetro

LDO Lei de Diretrizes Orçamentárias LOA Lei de Orçamento Anual





M Metro

OGU Orçamento Geral da União

PAC Programa de Aceleração do Crescimento
PAR Programa de Arrendamento Residencial

PBQP Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat

PEA População Economicamente Ativa

PEJA Programa de Escolarização de Jovens e Adultos

PDI Plano Diretor de Itaipulândia

PLHIS Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMCMV Programa Minha Casa, Minha Vida PMI Prefeitura Municipal de Itaipulândia PMI Projetos Multissetoriais Integrados

PPA Plano Plurianual

PROVOPAR Programa do Voluntariado Paranaense
PSH Programa de Subsídio à Habitação
PSF Programa Saúde da Família

RALF Reator Anaeróbio de Lodo Fluidizado

REFHIS Programa de Refinanciamento do Fundo Habitacional de Itaipulândia

RPPN Reserva Particular de Patrimônio Natural SANEPAR Companhia de Saneamento do Paraná

SEHIS Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social

SNH Sistema Nacional de Habitação
TR Taxa Referencial de Juros
UC Unidade de Conservação
ZCS Zona de Comércio e Serviço
ZEIS Zona Especial de Interesse Social

ZEU Zona de Expansão Urbana

ZI Zona Industrial

ZIT Zona de Interesse Turístico

ZT Zona de Turismo

ZPP Zona de Preservação Permanente

ZR Zona Residencial

ZVC Zona Verde de Contenção





## 1 INTRODUÇÃO

A questão da problemática habitacional no Brasil teve seu início na metade do século XX, período em que as cidades brasileiras sofreram o reflexo do êxodo rural, tendo que absorver uma grande porção da população que saía dos campos em direção aos centros urbanos à procura de melhores condições. Porém, tal fato resultou em um agravamento de vários aspectos sociais das grandes cidades.

A absorção desordenada de uma grande quantidade de pessoas gerou desequilíbrios que atrelados a problemas econômicos, sociais, políticos e ao rápido processo de urbanização, resultou na formação de um mercado de terras seletivo que inevitavelmente geram espaços urbanos segregados, déficit de moradias, existência de ocupações irregulares, não raramente em áreas de risco. Dentro dessa conjuntura, a população de baixa renda sofre reflexos diretos, que agridem princípios básicos reservados a todos os cidadãos como, por exemplo, a que preserva a garantia e o direito à moradia digna, aos serviços públicos tornando-se necessária uma preocupação maior com o desenvolvimento de Políticas Habitacionais para que se tenha um olhar mais intenso e reflexivo sobre essa questão.

Atualmente, mais de 80% da população brasileira reside em cidades, sendo, portanto, imperativo enfatizar a questão habitacional nas políticas habitacionais e demais legislações urbanas, que devem ser vistas e construídas como soluções negociadas e pactuadas pela sociedade local e seus diversos segmentos.

A Constituição Federal de 1988 iniciou novo entendimento de política habitacional, com maior responsabilidade por parte do município na sua implementação, promovendo a descentralização administrativa. No ano de 2001 constituiu-se o Estatuto da Cidade - Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2001 – (BRASIL, 2001), importante instrumento que regulamenta o capítulo de política urbana presente na Constituição Federal acima mencionada. Apresentou como inovações, normatizar e induzir as formas de ocupação do solo, maior participação da população em todo o processo para que ocorra de forma democrática e ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas. Em 2003 criou-se o Ministério das Cidades e recentemente o Sistema Nacional de Habitação (SNH), que se propõem a articular as ações e recursos humanos em compromisso a enfrentar o problema habitacional, estando dentro do âmbito desse sistema, o Fundo Nacional de Interesse Social.

Para aderirem ao SNH e terem acesso ao fundo, os municípios precisam criar e aprimorar seu quadro normativo tendo como referência o Estatuto da Cidade e seus instrumentos, em concordância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, através do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).





A questão habitacional de um município é o resultado de complexas inter-relações sociais, econômicas, culturais, políticas de diferentes escalas e intensidades e que, geralmente, superam a capacidade do poder municipal em intervir satisfatoriamente na resolução desses problemas. A falta de uma Política Habitacional claramente definida pelos municípios brasileiros está na base da dificuldade de uma ação planejada na solução do problema habitacional urbano. Portanto, desenvolver uma Política Habitacional Municipal significa tratar a questão de moradia na centralidade da administração pública.

A legislação garante ao cidadão a função social da propriedade, em especial da propriedade urbana, o direito a cidade sustentável, a moradia digna com acesso a terra urbana, direito ao transporte e aos serviços públicos, o direito a infra-estrutura urbana, ao trabalho, ao lazer e a cultura.

Para tanto, o município de Itaipulândia irá desenvolver e implementar seu Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), que resultará em programas e ações, diretrizes, estratégias e linhas de ação quem venham a atender e equacionar as necessidades da habitação de interesse social, subsidiados pelo presente diagnóstico.



## 2 Considerações Iniciais

O direito a moradia não envolve apenas a oferta de unidades habitacionais, mas sim um conjunto de fatores: urbanização, regularização, infra-estrutura, qualidade de vida, proximidade das oportunidades de emprego e renda. A escassez faz com que a habitação seja freqüentemente vista mais como um privilégio do que como um direito (INSTITUTO PÓLIS, 2002).

De acordo com Abiko (1995), a função primordial da **habitação** é a de **abrigo**, isto é, proteção do ser humano das intempéries e de intrusos. No entanto, observada as diversas formas de construção, num mesmo local ou sociedade, a habitação denota uma importante característica humana: transmitir significados e traduzir as aspirações de diferenciação e territorialidade dos habitantes em relação a vizinhos e pessoas de fora de seu grupo.

Como diretriz de políticas públicas, a Constituição Federal de 1988 previa o princípio da função social do uso do solo urbano. Sob este princípio, o conceito de Interesse Social é constitucionalmente incorporado às políticas habitacionais para os setores de população de baixa renda. Ainda, o "Interesse Social" como terminologia da habitação no Brasil já era utilizada nos programas para faixas de menor renda do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH).

O termo **Habitação de Interesse Social** (HIS) define uma série de soluções de moradia voltada à população de baixa renda e tem prevalecido nos estudos sobre gestão habitacional, sendo utilizado por várias instituições e agências.





## 3 CARACTERIZAÇÃO MUNICIPAL

Este capítulo apresenta a caracterização geral do município de Itaipulândia, contemplando sua localização e acessos, assim como os principais aspectos do meio físico-ambiental e do meio antrópico.

## 3.1 Contextualização Regional

### 3.1.1 Localização

Itaipulândia está localizada na porção oeste do Estado do Paraná e apresenta área territorial equivalente a 336 km² (IBGE), que por motivo da instalação da Usina Hidrelétrica de Itaipu teve aproximadamente 180 km² de seu território desapropriado e inundado. Possui a altitude de 265m em relação ao nível do mar, fazendo limite com os seguintes municípios, conforme Figura 3:

- Norte: Santa Helena;
- Noroeste / leste: Missal;
- Sul: São Miguel do Iguaçu e Foz do Iguaçu;
- Leste: Medianeira;
- Oeste: Lago de Itaipu (República do Paraguai).

Itaipulândia possui dois distritos administrativos, a Sede Urbana (Figura 1) e o Distrito de São José do Itavó (Figura 2). A sede urbana dista da capital Curitiba em 617,71 km.

FIGURA 1: VISTA DA ÁREA URBANA DE ITAIPULÂNDIA



Fonte: PDI, 2005

FIGURA 2: DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ITAVÓ



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





Santa Helena
Represa Itaipulândia
Medianeira

São Miguel Go Iguaçu

Foz do Iguaçu

Fonte: ECOTECNICA, 2010

### 3.1.2 Acessos

O acesso viário ao município de Itaipulândia se dá pela rodovia federal BR-277, que consiste em uma rodovia transversal interligando a capital do estado com Cascavel e Foz do Iguaçu. Esta rodovia faz ligação com a rodovia estadual PR-495, sentido Missal a partir do município de Medianeira, que por sua vez conecta-se a rodovia municipal de Itaipulândia possibilitando acesso a cidade. Também se pode ter acesso a Itaipulândia através do município de São Miguel do Iguaçu pela rodovia PR-497.

A Figura 4 ilustra a estrada municipal que dá acesso ao município e demais malhas rodoviárias.





CANDIDO BRAGADO Margarida 495 Francisco São São • Roque ENTRE RIOS DO OESTE OURO VERDE DO OESTE São Clemente 317 317 585 Francisco SÃO PEDRO DO IGUAÇU DIAMANTE Falso DO OESTE 488 Fazenda Impala Pat. Lotimar Sul Represa 5 de Itaipu Fazenda Rami 495 VERA CRU DO OESTE RAMILÂNDI MISSAL AIPULÂNDIA Ocói 495 MATELÂNDIA 497 Represa de Itaipu MEDIANEIRA SÃO MIGUE DO IGUA Benjamim SERRANÓPOLIS DO IGUAÇU Term. 277 Aurora do Iguaçu 495 FONTE E BASE CARTOGRÁFICA: SETR/DER

FIGURA 4: ACESSOS AO MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA

 $Fonte: ECOTECNICA, \, 2010. \, \, Modificado \, \, de \, \, DER, \, 2004.$ 





#### 3.2 Meio Físico-Ambiental

Neste item encontram-se os principais aspectos físico-naturais que exercem influência sobre o município de Itaipulândia. Relacionam-se ao meio físico: o clima e ar, recursos hídricos, solos e cobertura vegetal.

#### 3.2.1 Clima e ar

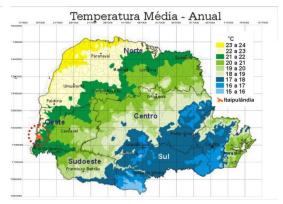
O clima influencia as condições pluviométricas, temperatura e formação do solo local, condicionando o modo de vida da população. De acordo com MAACK (1968), as variações climáticas do Estado do Paraná são relacionadas às diferenças de altitudes nos planaltos paranaenses e ao ângulo de incidência de radiação solar, responsável pelas estações do ano.

Segundo a classificação climática de Wladimir Köeppen (Figura 5), Itaipulândia é sujeita ao clima Cfa, classificado como clima temperado úmido com verão quente. Os verões são quentes com tendência à concentração de chuvas, e no inverno as geadas têm pequena freqüência. A temperatura média anual para este tipo de clima varia de 19°C a Leste, a 21°C a Oeste, sendo que a temperatura média do mês mais quente (fevereiro) encontra-se entre 24 e 25°C. Durante o mês mais frio (julho) as temperaturas médias variam de 14 a 16°C.

A partir da Figura 6 é possível verificar que a temperatura média anual de Itaipulândia está entre 22 a 23°C. As informações sobre isotermas, linhas que ligam pontos com mesma temperatura, resultado da análise das informações obtidas em 20 anos nas estações meteorológicas do IAPAR.

FIGURA 5: CLASSIFICAÇÃO CLIMÁTICA DO ESTADO DO FIGURA 6: ISOTERMAS NO ESTADO DO PARANÁ PARANÁ SEGUNDO KÖEPPEN





Fonte: EMBRAPA, 1984

Fonte: IAPAR, 1994





O Estado do Paraná, em função de sua posição geográfica, geralmente encontra-se sob domínio de circulação do Atlântico, representada pelo anticiclone Tropical Marítimo – semi-estacionário que provoca a formação de ventos provenientes do leste, normalmente fracos. Isto resulta na destacada dominância, quase que durante todo o ano, de ventos advindos daquela direção, os quais, devido à conformação do relevo, Serra do Mar - Escarpo Devoniana - Serra Geral e vales das principais bacias hidrográficas, podem em algumas regiões sofrer uma deflexão ora com tendência para o Quadrante Norte ora para o Quadrante Sul. Contudo, é a partir da direção nordeste que se observa o registro de ventos com rajadas fortes, precedendo ou combinados com intensas precipitações, constituindo-se em temporais ou tempestades, que por ocasião da chuva conectiva ou intensa atividade frontal. Da direção Leste se observa o registro de ventos dominantes e a direção dos picos à Oeste. Tais afirmações são confirmadas na Figura 7, em que mostra Itaipulândia suscetível a ventos provenientes da direção nordeste.

Direção Predominante do Vento

11700 167000 217000 207000 317000 Paranavai

Paranavai

Paranavai

Paranavai

Cândido de Abreu

Ponta Grossa

Laranjeiras do Sul Guarapuava

Pinhais

Morretes

Clevelândia

FIGURA 7: ANEMOGRAMAS NO ESTADO DO PARANÁ

Fonte: IAPAR, 1994

#### 3.2.2 Água

O território municipal de Itaipulândia integra o complexo hidrográfico do Rio Paraná (Bacia do Paraná III). O Rio São João e o antigo Rio Ocoy são os principais rios de Itaipulândia, e está praticamente envolta pelo Lago de Itaipu, em virtude do represamento das águas do Rio Paraná.

Itaipulânida apresenta seu limite territorial definido por rios, tendo nas porções norte, nordeste e leste o Rio São João, que faz limite com o município de Missa; nas porções sul e sudoeste tem-se o antigo Rio Ocoy, hoje Lago





de Itaipu, limitando com o município de São Miguel do Iguaçu e na porção oeste e noroeste também com o Lago de Itaipu, o qual faz divisa com o Paraguai.

Merece destaque ainda a rede hídrica municipal (Figura 8), que não é muito densa se comparada a outros municípios do estado, porém, supre tal carência o lago Itaipu e rios que delimitam o município, o qual é banhado por água em todos os seus confrontantes.

Nas proximidades da localidade Santa Inês (porção centro-norte) há o Arroio Natal (afluente do rio São João), que intercepta a localidade no sentido norte-sul, responsável também pela formação do lago central da Praça Santa Inês. A sede urbana, porção sudeste da localidade de Santa Inês, não apresentam rios que interceptam sua malha urbana consolidada, havendo em suas proximidades (porção oeste) o córrego Lambari. Em direção à porção sudeste e sul há as localidades de Caramuru e Jacutinga, respectivamente, destacando-se os córregos Jacutinga e Olinda (ambos afluentes do rio Ocoy). O Distrito de São José do Itavó, que assim como a localidade da Jacutinga se conforma em um dos braços da represa da Itaipu e não possui rios significativos em seu entorno apenas o Ocoy, ao sul.







Municipio de Salo

Municipio de

FIGURA 8: HIDROGRAFIA MUNICIPAL

Fonte: Elaborado por ECOTÉCNICA, baseado em PARANACIDADE, 2010

## 3.2.2.1 Enchentes e Inundações no Município

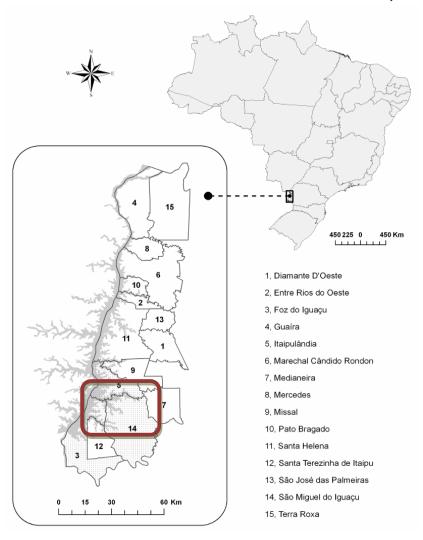
O município de Itaipulândia não apresenta histórico de enchentes naturais, de acordo com informações obtidas pela Prefeitura Municipal. O grande registro histórico foi a inundação ocasionada pela formação do reservatório Itaipu. O período de desapropriação da área total de 1,46.106 km² que viria a ser alagada foi entre 1978 a setembro de 1982, o município de Itaipulândia teve uma área alagada de 179,73 km². Além do município de Itaipulândia outros 14 municípios do Paraná e um do Estado do Mato Grosso do Sul tiveram porcentagens de seus territórios alagados pelo reservatório, são eles: Santa Helena, Foz do Iguaçu, Diamante D'Oeste, Entre Rios do Oeste, Guaíra, Marechal Cândido Rondon, Medianeira, Mercedes, Missal, Pato Bragado, São José das





Palmeiras, São Miguel do Iguaçu, Santa Terezinha de Itaipu, **Itaipulândia** e Terra Roxa. No estado do Mato Grosso do Sul o município é o Mundo Novo.

FIGURA 9: MUNICÍPIOS COM PARTE DO SEU TERRITÓRIO ALAGADO PARA A FORMAÇÃO DO RESERVATÓRIO ITAIPU



Fonte: http://www.ceul.ufms.br/revista-geo/artigo\_edsonbelo\_3.pdf

Os municípios atingidos passaram a receber compensação financeira, denominada *Royalties*, regulamentada através da Lei nº 7.990/1989, sendo estipulado que 45% da compensação seria destinada aos Estados, 45% aos municípios atingidos e 10% para órgãos federais (Ministério do Meio Ambiente, Ministério de Minas e Energia e Fundo Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico).





Segundo a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), a compensação ao município de Itaipulândia de 1997 a 2010 vem acontecendo conforme a Tabela 1.

Além do benefício financeiro o município ganhou uma atividade turística, a praia Lacustre, que foi formada pela inundação da represa de Itaipu.

TABELA 1: ROYALTIES REPASSADOS AO MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA 1997-2010

Ano	Royalties repassados
1997	R\$ 9.898.484,68
1998	R\$ 11.463.776,42
1999	R\$ 21.780.415,74
2000	R\$ 23.519.898,19
2001	R\$ 29.596.762,62
2002	R\$ 36.867.075,34
2003	R\$ 37.346.723,20
2004	R\$ 34.634.268,35
2005	R\$ 28.392.985,08
2006	R\$ 27.772.505,76
2007	R\$ 26.340.743,94
2008	R\$ 25.836.091,02
2009	R\$ 30.165.769,63
2010	R\$ 18.494.225,86

Fonte: ANEEL, 2010

#### 3.2.3 Solo e Subsolo

## 3.2.3.1 Geologia e Geomorfologia

O Paraná está inserido em duas unidades geológicas, sendo a Área do Escudo Cristalino e Bacia do Paraná, sendo que o território de Itaipulândia encontra-se na Bacia do Paraná, que por sua vez subdivide-se em: Seqüência Vulcano-Sedimentar Mesozóica e Seqüência Sedimentar Paleozóica, com formações Sedimentação e Magmatismo Básico e Alcalino e Cobertura Sedimentar, respectivamente (MINEROPAR, 2010).

O território estadual também possui configurações topográficas distintas, caracterizadas tanto pela influência das alterações climáticas quanto pelos sistemas hidrográficos, movimentos epirogenéticos e tectônicos, que dividem



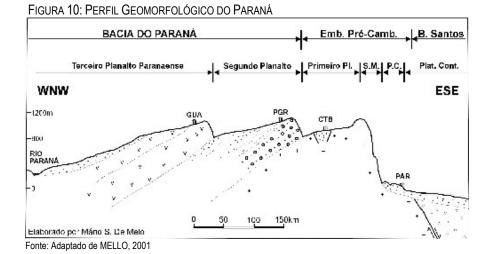


o território estadual em cinco grandes regiões de paisagens naturais, a: zona litorânea, serra do mar, primeiro planalto, segundo planalto e terceiro planalto, onde está localizado o município de Itaipulândia (MAACK, 1981). O segundo e terceiro planaltos são divididos pela Escarpa Mesozóica, que por sua vez é sustentada por bancos de arenitos eólicos e lavas, da Formação Botucatu e Formação Serra Geral, respectivamente. O terceiro planalto contém os vales dos rios Tibagi, Ivaí, Piquiri e Iguaçu e subdivide-se nos seguintes blocos: planalto de Cambará e São Jerônimo, planalto de Apucarana, planalto de Campo Mourão, planalto de Guarapuava e planalto de Palmas.

Além disso, o terceiro planalto é representado por rochas da Bacia do Paraná, mas da Era Mesozóica. É constituido por rochas ígneas eruptivas, principalmente basaltos, cuja alteração formou as famosas "terras roxas", como por rochas sedimentares, que recobrem os basaltos na porção noroeste do Estado. Limita-se, a leste, com a Serra Geral. A oeste, o limite é assinalado pelo rio Paraná.

O município de Itaipulândia é caracterizado por um relevo plano e suavemente ondulado, subordinado às estruturas geológicas do Grupo São Bento- Formação Serra Geral; que se constituem por rochas ígneas básicas (diabásios), de coloração negra e granulometria variável de grosseira a fina. Fatores como sucessivos derrames basálticos, erosão diferencial e desnível produzido por blocos falhados caracterizam uma série de patamares (PMI, 2005)

Na Figura 10 e Figura 11, pode-se verificar a conformação geológica e os tipos de solo encontrados no município de Itaipulândia, respectivamente, sendo: Latossolo Roxo; Solo hidromórfico de Várzea e Solo Litólico.

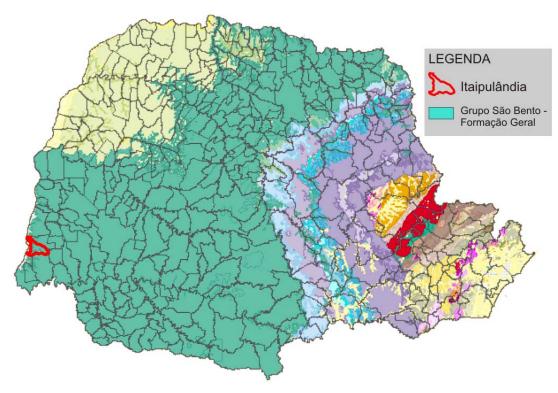


ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





FIGURA 11: GEOLOGIA



Fonte: MINEROPAR, 2010

O Latossolo Roxo, inicialmente reconhecido como Terra Roxa, refere-se a solos minerais, profundos, bem drenados de coloração vermelho-arroxeada. A maioria é de textura argilosa, apresentando elevada magnetização, tem boas características físicas de estrutura e porosidade, embora seja friável. São encontrados em áreas de vegetação de florestas e de campo cerrado, constituindo uma paisagem com relevo de plano a forte ondulado, apresentando reduzida suscetibilidade à erosão devido à boa permeabilidade e drenagem (GUERRA e BOTELHO, 1998). Em Itaipulândia o Latossolo Roxo é composto com menores extensões de Terra Roxa Estruturada, Latossolo Bruno intermediário para Latossolo Roxo e Terra Bruna Intermediária para Terra Roxa Estruturada.

O solo hidromórfico de várzea apresenta boas propriedades físicas, com elevada fertilidade por causa das sucessivas deposições de sedimentos, e pH de 4,5 a 5,5. São constituídos de solos originários da decomposição de materiais transportados por cursos da água ou mesmo trazidos das encostas pelo efeito erosivo das chuvas.





Ocupam áreas planas, baixas, de formação sedimentar recente, que margeiam os rios e apresentam extensões de alguns quilômetros de largura (EMBRAPA, 2006).

Os Litólicos são solos minerais não hidromórficos, pouco devenvolvido, rasos, com textura variável: arenosa ou média, argilosa e raramente siltosa. Ocorrem em locais de forte declividade, geralmente encostas de morros e bordas de chapadas. Podem ter grande suscetibilidade à erosão devido a freqüente ocorrência de cascalhos, fragmentos de rocha e a pequena espessura do solo.

### 3.2.4 Vegetação

Na região que compreende o município de Itaipulândia, apresenta os domínios da Floresta Semidecidual, em diferentes estágios de sucessão. No entanto, segundo Castella (2004) devido à antropização da região com a agricultura intensiva, houve significativa redução da vegetação. As poucas florestas existentes encontram-se nos vales de rios e em locais mais ondulados, onde não ocorre a agricultura mecanizada.

Nas áreas de vegetação remanescente encontram-se representantes de *Bignoneaceas*, *Apocynaceas*, *Lauráceas*, *Boragináceas*, *Leguminosas*, e algumas *Palmáceas* do gênero Euterpe (PMI, 2005).

Nas margens do lago formado pela Hidrelétrica de Itaipu encontra-se reflorestamento de mata ciliar, executado com espécies nativas e exóticas variadas como: Grevilhas, Sibipirunas, Flamboyant, Ipês, Cedros, Perobas, arbustos e outros (PMI, 2005).

#### 3.2.4.1 Unidades de Conservação

São definidas pelo CONAMA nº 11/87 assim como na Lei Federal 9985/2000, como áreas ambientais com características naturais proeminentes, sendo munidos de apoio legal e institucional pelo Poder Público visando à conservação das mesmas. Podem ser classificadas em:

- Unidades de Proteção Integral áreas de maior restrição de uso, sendo permitido apenas o uso indireto dos atributos naturais, mediante autorização do órgão responsável. As visitas públicas também são restritas a fins educacionais e científicas. Objetiva por fim, a manutenção do equilíbrio do ecossistema. Fazendo parte dessa classificação: Estações Ecológicas; Reservas Biológicas; Parques Florestais; Monumentos Naturais e Refúgios da Vida Silvestre.
- Unidades de Uso Sustentável constituem áreas em que a exploração de recursos do meio ambiente seja de modo responsável, tendo em vista o uso sustentável dos recursos naturais renováveis. Estão inclusas nessa classificação: Áreas de Proteção Ambiental (APA); Áreas de Relevante Interesse





Ecológico; Florestas Nacionais; Reservas Extrativistas; Reservas de Fauna; Reservas de Desenvolvimento Sustentável e Reservas Particulares de Patrimônio Natural (RPPN).

Embora o município de Itaipulândia não possua nenhuma Unidade de Conservação em seu território, tem-se o Parque Nacional do Iguaçu que compreende áreas de municípios vizinhos. Caracterizado como Unidade de Proteção Integral, foi efetivamente criado em 10 de Janeiro de 1939, através do Decreto-Lei nº 1.035. Em 17 de Novembro de 1986, recebeu a distinção, concedida pela UNESCO, de Patrimônio Natural da Humanidade. O parque teve seu primeiro Plano de Manejo elaborado em 1981, tendo sido revisado somente no ano de 1999.

## 3.2.5 Áreas de Preservação Permanente

As Áreas de Preservação Permanente (APP) estão estabelecidas pela Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal – (BRASIL, 1965) como as vegetações situadas às margens dos rios ou em qualquer curso d'água, também denominadas como mata ciliar, mata de galeria, mata de várzea. Possuem como principal função a proteção de rios, córregos, lagos, retendo elementos poluentes que possam ser conduzidos pelos cursos d'água. A largura mínima das APPs fica definida em relação à dimensão do curso d'água, como demonstrado na Figura 12.

Largura do rio Largura do rio acima de 600m Largura do rio menor que 10m **Nascente** 10 a 50m Largura do rio Largura do rio 50 a 200m 200 a 600m Mata Ciliar 30m Mata Ciliar Mata Ciliar Mata Ciliar 50m raio de 50m 500m Mata Ciliar Mata Ciliar 200m 100m

FIGURA 12: LIMITES DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE SEGUNDO O CÓDIGO FLORESTAL

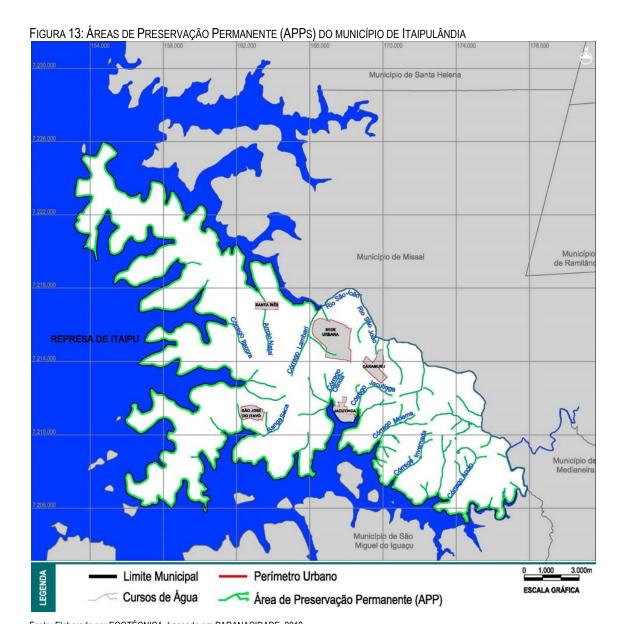
Fonte: BRASIL, 1965

Itaipulândia possui, de maneira geral, suas APPs preservadas, em especial aquelas ao longo do lago da Itaipu, porção leste, uma vez que a ITAIPU BINACIONAL apresenta um programa específico de Reposição Florestal. Desde 1979, foram plantadas mais de 44 milhões de mudas nas margens brasileira e paraguaia, estimando-se que menos que 2% da faixa de proteção do reservatório falta ser reflorestada.





A Figura 13 ilustra a localização das APPs municipais de acordo com a supracitada lei federal, destacando as faixas de APPs da maioria dos rios que é de 30 metros; longo do reservatório da Itaipu 100 metros e para as nascentes um raio de 50 metros.



Fonte: Elaborado por ECOTÉCNICA, baseado em PARANACIDADE, 2010





# 3.3 Meio Antrópico

#### 3.3.1 Aspectos Socioeconômicos

A respeito dos aspectos socioeconômicos de Itaipulândia são salientados: o histórico de ocupação, demografia, densidade demográfica, dados sobre renda e ocupação, além de aspectos do uso e ocupação do solo municipal e urbano. Essas informações representam dados importantes, por justificarem de certa forma o processo de ocupação no município, a caracterização e disposição da população residente.

### 3.3.1.1 Histórico de Ocupação

Segundo FERREIRA (1996), a primeira denominação do atual município de Itaipulândia foi Aparecidinha do Oeste, em função da localização geográfica e da santa padroeira da localidade. O território do município tem movimentação antiga, mas o início da colonização ocorreu a partir do início da década de 60, quando o sr. Francisco Dornelles Taborda, adquiriu, em 1961, o direito de posse de uma área de 800 alqueires de terras na Gleba Guairacá. As terras eram pertencentes à família Tavares, residentes na antiga Vila de Itacorá, eram escrituradas, porém, não registradas em cartório. Francisco Dornelles fixou residência entre o distrito de Aparecidinha do Oeste e a comunidade de Santa Inês. A grande leva de pioneiros que chegou posteriormente, adquiriu as terras da posse do sr. Francisco, de forma pacífica e no valor de mercado. As terras adquiridas, via compra do direito de posses, só foram legalizadas em 1977, através do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Um dos pioneiros a fixar residência no local foi o sr. Pedro Carvalho, em 1963, vindo de Pérola do Oeste. Vieram também as famílias de Arthur Machado, Astrogildo Machado, Doraci Duarte, Pedro Carvalho, José Luiz Caroldine, Pedro Hert, Avelino Wolmuth, entre outros. Vinham especialmente atraídos pela qualidade e topografia do solo, além do preço. Com relação ao preço das terras, na época, a negociação, às vezes, era feita à base de permuta. Avelino Wolmuth, que chegou em 1968, vindo de Capanema, adquiriu um alqueire de terra em troca de dois bezerros.

Inicialmente todo o serviço de comércio era feita através das localidades de Itacorá, Missal e de um armazém de secos e molhados, instalado na Fazenda Pólo. O meio de transportes utilizado era a tração animal (cavalo e boi), nas estradas tropeiras, que davam acesso a Foz do Iguaçu e a São Miguel do Iguaçu, isto até meados da década de 60. A primeira estrada de rodagem, ligando São Miguel do Iguaçu a Itacorá, passando por Aparecidinha do Oeste, foi construída a mando do sr. Nadyr Maggi, antigo prefeito de São Miguel.

Ecorécnica





Em 1965 chegou à região a família de Pedro Hert, que instalou o primeiro comércio da localidade, uma bodega. A primeira igreja foi construída em 1966, tendo como primeiro doador, para auxílio na sua edificação, o sr. Noé Medeiros, que na época residia em São Miguel do Iguaçu, e estava passando pela localidade de Itacorá, onde possuía uma propriedade agrícola. Depois de pronta, a igreja serviu como prédio da escola, sendo a primeira professora D. Nilce Goulart.

A escolha do local definitivo pra a formação oficial da Vila de Aparecidinha do Oeste ocorreu somente no ano de 1965, quando até então, por divergências entre os pioneiros e o sr. Francisco Dornelles Taborda, não se chegava a nenhuma conclusão, a dúvida era se ficaria no lado sul ou lado norte, do Córrego Lambari. A definição só ocorreu quando, por motivos de questão pessoal, o sr. Taborda ficou detido na cadeia pública do município de Foz do Iguaçu, e aproveitando-se da situação os demais moradores optaram pelo lado sul do córrego.

É importante ressaltar, que Aparecidinha do Oeste, só conseguiu se fortalecer e criar estrutura para sua emancipação política, após o ano de 1982, quando ocorreu o fechamento das comportas da Usina de Itaipu, provocando enorme alagamento e criando o Lago de Itaipu. Até então, um dos núcleos urbanos que mais se configurava como provável futura sede de município era o Distrito Administrativo de Itacorá.

Com o alagamento da região, Itacorá ficou totalmente submerso, e então, Aparecinha do Oeste assumiu a função de nova sede administrativa do antigo distrito, de onde foi transferida toda infraestrutura lá existente, correio, cartório, hospital, bancos, além de parte da população.

Pela Lei Estadual nº 7.438, de 29 de dezembro de 1980, com a denominação de Aparecidinha do Oeste, foi criado o Distrito Administrativo, com território pertencente ao município de São Miguel do Iguaçu. Em 19 de março de 1992, através da Lei Estadual nº 9.908, sancionada pelo governador Roberto Requião de Mello e Silva, o núcleo foi elevado à categoria de município, com denominação alterada para Itaipulândia, e território desmembrado do município de São Miguel do Iguaçu. A instalação ocorreu no dia 01 de janeiro de 1993.

A seguir apresenta-se um mapa da sede urbana de Itaipulândia com a sua evolução no decorrer da sua história.





ITAIPULÂNDIA - PR

EVOLUÇÃO URBANA
Legenda

1967 - Incluso São João
1970 - Aparecida D'Oeste
1980 - Distrito de Aparecidinha D'Oeste
1995 - Município de Itaipulândia (Emancipado em 1992)
2000 - Ocupação Urbana
2005 - Ocupação Urbana
Area de Expansão Urbana

FIGURA 14: EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

Fonte: PDI, 2005

Observa-se que desde a sua emancipação em 1992, a ocupação urbana expandiu de maneira periférica ao centro à ocupação iniciada quando ainda era o distrito de aparecidinha D'Oeste. Entre os anos de 2000 e 2005 ocorreu crescimento na porção leste da sede urbana e a partir de 2005 surgiu o bairro Jardim Itacorá e mais algumas ocupações no entorno. Destaca-se ainda a previsão de áreas de expansão urbana, como maneira de suprir a necessidade de crescimento urbano.

## 3.3.1.2 Demografia

Demografia é a ciência que estuda a estatística das populações humanas, revelando suas características relevantes e a dinâmica populacional. Para o presente diagnóstico se consideram importantes as informações sobre a população censitária e o quantitativo de pessoas residentes no município.

A Tabela 2 apresenta resultados dos censos ocorridos em 1996 e 2000, contagem da população em 2007 (**8.173 habitantes** urbanos, tanto da sede quanto do distrito) e a projeção para 2010 e 2020, tanto para a área urbana quanto para a área rural e a população total de Itaipulândia.





Entre as décadas de 90 e ano 2000, verifica-se um crescimento populacional com aumento considerável de residentes na área urbana. A partir de então o crescimento tem sido maior na área urbana neste período. Do censo realizado em 1996 até o censo de 2000 a população total sofreu incremento significativo de 46%, e daquele ano até a contagem em 2007, permaneceu crescendo com uma taxa de 25% (IBGE, 2000/IPARDES, 2010). A projeção para o ano de 2010 é uma população de 9.785 habitantes chegando a 13.210 em 2020 (IPARDES, 2010).

TABELA 2: EVOLUÇÃO DO CRESCIMENTO POPULACIONAL DE ITAIPULÂNDIA

THE EXTENSION OF THE PROPERTY	Anos						
População	1996	2000	2007*	2010**	2020**		
População urbana	2.092	3.757	4.478	-	-		
População rural	2.581	3.079	3.695	-	-		
População total	4.673	6.836	8.173	9.785	13.210		

Fonte: Censo Demográfico - IBGE, 2000/IPARDES, 2010.

## 3.3.1.3 Densidade Demográfica

A Densidade Demográfica é uma medida expressa resultante da relação entre a população e a área de superfície do território (km²). Desse modo, de acordo com o IPARDES (2010), o município de Itaipulândia apresenta densidade demográfica média de 28,13 hab/km².

O município está atualmente subdividido em 10 setores censitários pelo IBGE, sendo 04 setores urbanos (03 correspondentes a sede urbana e 01 ao Distrito de São José do Itavó), os outros 06 setores correspondem a áreas rurais, conforme demonstra a Tabela 3.

Dentre os setores com maior número de habitantes destaca-se o setor 1, que corresponde a um setor pertencente à sede urbana, mais especificamente em sua porção oeste, englobando parte do centro (entorno da Avenida Getúlio Vargas) e parte do bairro Jardim Planalto. Em seguida destaca-se o setor rural 5 em termos de população, englobando o entorno norte da sede urbana e parte da Vila Caramuru. O setor com menor quantitativo populacional é o setor rural 2, localizado na porção sudoeste do município e do distrito de São José do Itavó.

Análises específicas quanto às densidades domiciliares estão apresentadas no item "Habitação" na seqüência.





NOTA:

<sup>\*</sup> Contagem da População (IBGE, 2007).

<sup>\*\*</sup> População Projetada

TABELA 3: SETORES CENSITÁRIOS DE ITAIPULÂNDIA - ANO 2007

SETOR CENSITÁRIO	POPULAÇÃO (HAB.)
411095305000001	1781
411095305000002	701
411095305000003	1097
411095305000004	980
411095305000005	1709
411095305000006	562
411095325000001 *	899
411095325000002	187
411095325000003	257
411095325000004	408
TOTAL	8.173

Fonte: Contagem da População - IBGE, 2007.

NOTA:

# 3.3.1.4 Renda e Ocupação

Segundo dados do IPARDES (2010), a População Economicamente Ativa (PEA) de Itaipulândia, em 2000, era composta por 3.585 pessoas, o que representava 52% da população total (6.836), sendo que a população ocupada era de 3.098 pessoas, quase 45% da população total.

Em relação às atividades realizadas no município, as mais significativas em relação ao número de pessoas empregadas estão relacionadas à agricultura, pecuária, silvicultura, exploração florestal e pesca, com 32,28% das pessoas ocupadas em alguma atividade. Em seguida, a construção e a indústria de transformação são as que mais abrigam pessoas, com 390 e 357 respectivamente, que juntas empregam 24,11% do total, conforme demonstra a Tabela 4.

TABELA 4: POPULAÇÃO OCUPADA SEGUNDO AS ATIVIDADES ECONÔMICAS - 2000

ATIVIDADES ECONÔMICAS	NÚMERO DE PESSOAS
Agricultura, pecuária, silvicultura, exploração florestal e pesca	1.000
Indústria extrativa, distribuição de eletricidade, gás e água	22
Indústria de transformação	357
Construção	390
Comércio, reparação de veículos automotivos, objetos pessoais e domésticos	348
Alojamento e alimentação	81
Transporte, armazenagem e comunicação	93





<sup>\*</sup> Setor urbano que corresponde à área urbana do Distrito de São José do Itavó.

#### ITAIPULÂNDIA - PR

Intermediações financeiras, atividades imobiliárias, aluguéis, serv. prestados a empresas	115
Administração pública, defesa e seguridade social	156
Educação	162
Saúde e serviços sociais	29
Outros serviços coletivos sociais e pessoais	67
Serviços domésticos	211
Atividades mal definidas	67
Total	3.098

Fonte: IPARDES, 2010

Em relação ao número de estabelecimentos e número de empregos, o comércio varejista lidera com quase 39,34% do total de estabelecimentos, no entanto o que possui maior número de empregos é a atividade da indústria de produtos alimentícios, de bebida e álcool etílico, correspondendo a 33,64 % do total de empregos. Em seguida têm-se as atividades ligadas à agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e pesca com maior número de estabelecimentos (10,38% do total). A administração pública direta e indireta representa pouco mais de 10,35% do total de vagas de empregos ofertadas, com apenas 2 estabelecimentos. Na seqüência, têm-se as atividades da indústria têxtil, do vestuário e artefatos de tecidos e a indústria de produtos minerais não metálicos que geram maior número de empregos, somando 14,50% do total, como pode ser observado na Tabela 5.

TABELA 5: ESTABELECIMENTOS E EMPREGOS POR ATIVIDADE ECONÔMICA - 2008

ATIVIDADES ECONÔMICAS	ESTABELECIMENTOS	<b>EMPREGOS</b>
Indústria de extração de minerais	01	05
Indústria de produtos minerais não-metálicos	07	66
Indústria metalúrgica	02	06
Indústria da madeira e do mobiliário	06	55
Indústria do papel, papelão, editorial e gráfica	02	02
Indústria da borracha, fumo, couros, peles, produtos similares e indústria diversa	03	04
Indústria têxtil, do vestuário e artefatos de tecidos	07	109
Indústria de produtos alimentícios, de bebida e álcool etílico	11	406
Construção civil	11	37
Comércio varejista	72	192





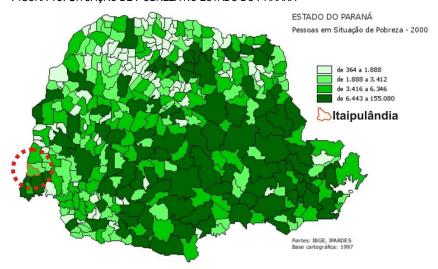
### ITAIPULÂNDIA - PR

Comércio atacadista	01	36
Instituições de crédito, seguro e de capitalização	02	11
Administradoras de imóveis, valores mobiliários, serviços técnicos profissionalizantes, auxiliar atividade econômica	04	12
Transporte e comunicações	13	15
Serviços de alojamento, alimentação, reparo, manutenção, radiodifusão e televisão	15	12
Serviços médicos, odontológicos e veterinários	04	04
Ensino	01	04
Administração pública direta e indireta	02	125
Agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e pesca	19	106
Total	183	1.207

Fonte: IPARDES, 2010

Ainda, com relação à renda familiar da população tinha-se um total de 1.999 pessoas abrangendo 466 famílias que se encontravam em situação de pobreza. Essa situação de pobreza constitui a população calculada em função da renda familiar per capita de até 1/2 salário mínimo (IPARDES, 2002/2003).

FIGURA 15: SITUAÇÃO DE POBREZA NO ESTADO DO PARANÁ



Fonte: IPARDES - Pesquisa de Orçamentos Familiares - POF 2002/2003.





## 3.3.2 Aspectos do Uso e Ocupação do Solo

O processo de desenvolvimento urbano observado no Brasil, nas últimas décadas, tem-se mostrado excessivamente rápido e desordenado, propiciando o aparecimento de uma série de problemas urbanísticos e ambientais. Aliado a esse aspecto é freqüente a ausência de planejamento urbano para orientar e disciplinar a expansão demográfica e o uso e ocupação do solo. Tal situação é agravada pela falta de políticas claras e objetivas de desenvolvimento, tanto de ordem físico-territorial como econômica ou social.

Neste item são abordados os aspectos de uso e ocupação do solo de Itaipulândia, em que se relacionam as vilas municipais, os bairros, quantificam os domicílios e os loteamentos e ainda faz a descrição do zoneamento.

## 3.3.2.1 Vilas Municipais

Além da sede urbana e do distrito de São José do Itavó o município de Itaipulândia possui mais 03 aglomerados urbanos com concentração populacional, que são as vilas Santa Inês, Caramuru e Jacutinga, as quais apresentam perímetro urbano, regulamentado pela Lei Municipal nº 846/2006; zoneamento, disciplinado pela Lei Municipal nº 845/2006 e infraestrutura urbana como pavimentação, energia elétrica, água, esgoto e equipamentos e serviços públicos, denominadas de **vilas municipais**. Destacam-se ainda três vilas rurais, a Vila Rural Itacorá, Vila Rural Esperança e Vila Rural São Miguel, conforme aponta a Figura 16. Há ainda, algumas propriedades rurais bastante esparsas pela área territorial do município.





FIGURA 16: VILAS MUNICIPAIS



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em GOOGLE EARTH, 2009

#### 3.3.2.2 Bairros Urbanos

Bairros são definidos como comunidades ou região dentro de um município ou perímetro urbano.

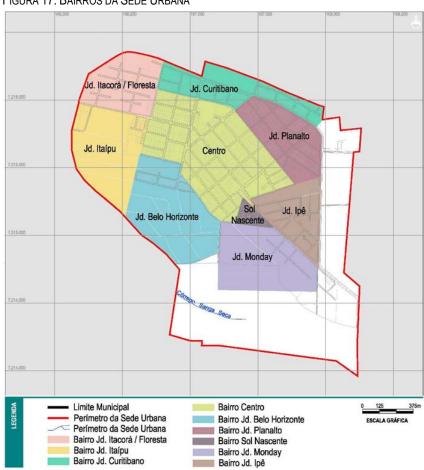
Em Itaipulândia, de acordo com informações da Prefeitura Municipal a divisão da sede urbana em bairros foi estabelecida pela equipe técnica da prefeitura, com a possível projeção de bairros ainda não regulamentados por lei específica. Para a divisão e nomenclatura dos bairros foram adotados os nomes dos loteamentos maiores e mais conhecidos a partir de dois eixos principais, a Avenida Tiradentes e a Avenida Torres, para facilitar a organização da numeração do cadastro imobiliário, quais sejam, conforme Figura 17:





- Bairro Centro;
- Bairro Jardim Itacorá / Floresta;
- Bairro Jardim Itaipu;
- Bairro Jardim Belo Horizonte;
- Bairro Jardim Monday;
- Bairro Sol Nascente;
- Bairro Jardim Planalto;
- Bairro Jardim Curitibano.

FIGURA 17: BAIRROS DA SEDE URBANA



Fonte: PMI, 2010







## 3.3.2.3 Habitação

Nos últimos anos houve um aumento da população em Itaipulândia, tanto na área urbana como rural, e paralelamente tem-se a necessidade de maior produção de moradias, bem como a necessidade do poder público em prover readequações de seus serviços.

Segundo dados do IBGE (2000), o município de Itaipulândia possuía aproximadamente 1.925 domicílios, sendo 1.066 urbanos e 859 rurais. A Tabela 6 demonstra a condição geral dos domicílios municipais para o ano de 2000. Verifica-se, pois, o predomínio de domicílios particulares e ocupados. Dentre aqueles não ocupados (que correspondem a 6,6%, ou seja, 127 domicílios) prevalece a condição de vago.

TABELA 6: CONDIÇÃO DOS DOMICÍLIOS

	2000					
DOMICÍLIOS	URBANOS	RURAIS	TOTAL	%		
Coletivos	3	0	3	0,15		
Particulares	1.063	859	1.922	99,84		
Ocupados	1.012	783	1.795	93,39		
Não ocupados	51	76	127	6,60		
De uso ocasional	9	22	31	24,41		
Fechados	5	1	6	4,72		
Vagos	37	53	90	70,86		
Total	1.066	859	1.925	100		

Fonte: IPARDES, 2010.

Em um período de 7 anos houve um acréscimo de 35% no quantitativo de domicílios, chegando a 2.599 moradias (IBGE, 2007). Destas, 1.150 correspondem a moradias na sede urbana e 246 no distrito de São José do Itavó, perfazendo um total de 1.396 domicílios em áreas urbanas e 1.203 domicílios em área rural. A densidade domiciliar média da sede urbana (para o ano de 2007) é de 3,11 hab/dom e a do distrito de 3,65 hab/dom. Já na área rural a densidade média é de 3,07 hab/dom.

A partir da Tabela 7, verifica-se, no entanto, que as densidades domiciliares dos setores censitários rurais estão se mostrando maiores que a dos setores urbanos da sede.





TABELA 7: DENSIDADE DOMICILIAR POR BAIRROS DA SEDE URBANA – ANO 2007

SETOR CENSITÁRIO	POPULAÇÃO	DOMICÍLIOS	DENSIDADE DOMICILIAR
	(HAB.)		(HAB./DOM.)
411095305000001	1781	561	3,19
411095305000002	701	229	3,06
411095305000003	1097	360	3,05
411095305000004	980	299	3,28
411095305000005	1709	486	3,52
411095305000006	562	162	3,47
411095325000001 *	899	246	3,65
411095325000002	187	56	3,34
411095325000003	257	75	3,67
411095325000004	408	125	3,26
TOTAL	8.173	2.599	3,27

Fonte: Contagem da População - IBGE, 2007.

NOTA:

# 3.3.2.4 Loteamentos

Segundo a Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979), loteamentos são considerados como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

De acordo com informações da Prefeitura Municipal (PMI, 2010), a sede urbana apresenta 22 loteamentos regulares, sendo todos aprovados e alguns sofrendo com irregularidades relacionadas à falta de infraestrutura instalada, como é o caso do Jardim Panorama, Jardim Lanzarin e Loteamento Fancioni. Dentro da sede existe ainda um loteamento da COHAPAR, totalmente ocupado e instalado em 1993.

O distrito São José do Itavó possui uma matrícula geral principal em estado de regularidade e parcialmente ocupado, sendo ainda localizado um conjunto habitacional totalmente ocupado, implantado no ano de 2001. É preciso destacar, no entanto, que o distrito sofreu processos de desmembramentos posteriores que ocorreram sem o controle e critérios devidos e sem os desmembramentos da matrícula principal.

A Vila Caramuru, conforme informações da PMI (2010), possui 6 loteamentos aprovados, sendo que alguns apresentam irregularidades relacionadas a infraestrutura. Já na Vila Jacutinga, observa-se a regularidade dos 04





<sup>\*</sup> Setor urbano que corresponde à área urbana do Distrito de São José do Itavó.

loteamentos existentes, sendo que o Jardim El Dourado, aprovado em 2005, encontra-se em fase de início de ocupação, visto alguns impasses ocorridos até o ano de 2007 entre a COHAPAR e a Prefeitura Municipal. Por fim na Vila Santa Inês, observa-se a partir da Matrícula "mãe" a regularidade da ocupação, sendo verificada na porção oeste a ocupação denominada de Vila Paraguaia que apresenta irregularidade relacionada a questões de infraestrutura e de uso e ocupação do solo.

Cabe ressaltar ainda a existência de áreas ocupadas que pertencem ao INCRA, sendo necessário o levantamento das mesmas.

A Tabela 8 relaciona e detalha os loteamentos presentes no município de Itaipulândia.

TABELA 8: LOTEAMENTOS DO MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA

PARCELAMENTO	PARTICULAR OU PÚBLICO	SITUAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	N° DE LOTES	DATA DA OCUPAÇÃO	OCUPAÇÃO ATUAL
APROVADOS						
Jardim Petrópolis	Particular	Regularizado	Sede	71	2004	Parcialmente Ocupado
Jardim Floresta	Particular	Regularizado	Sede	73	2003	Parcialmente Ocupado
Jardim Mathes	Particular	Regularizado	Sede	28	2000	Totalmente Ocupado
Jardim Itacorá	Publico	Regularizado	Sede	64	2004	Totalmente Ocupado
Jardim Lanzarin	Particular	Aprov. / Irregular Inexistencia de Infra Estrutura	Sede	38	2004	Parcialmente Ocupado
Loteamento Facioni	Particular	Aprov. / Irregular Inexistencia De Infra Estrutura	Sede	109	2009	Há Ocupar
Jardim California	Particular	Regularizado	Sede	31	2002	Parcialmente Ocupado
Jardim São Jose	Particular	Regularizado	Sede	39	2000	Totalmente Ocupado
Jardim Curitibano	Particular	Regularizado	Sede	96	1998	Parcialmente Ocupado
Jardim Planalto	Particular	Regularizado	Sede	88	1996	Totalmente Ocupado
Jardim Itaipu	Particular	Regularizado	Sede	30	2001	Parcialmente Ocupado
Jardim Belo Horizonte	Publico	Regularizado	Sede	71	2001	Totalmente Ocupado
Jardim Panorama	Particular	Aprov. / Irregular Inexistencia de Infra Estrutura	Sede	60	2004	Parcialmente Ocupado
Jardim Monday	Particular	Regularizado	Sede	37	1997	Totalmente Ocupado
Jardim Ipê	Particular	Regularizado	Sede	27	1997	Parcialmente





PARCELAMENTO	PARTICULAR OU PÚBLICO	SITUAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	Nº DE LOTES	DATA DA OCUPAÇÃO	OCUPAÇÃO ATUAL
APROVADOS						
						Ocupado
Jardim Ipê li	Particular	Regularizado	Sede	52	1998	Parcialmente Ocupado
Parque Central	Particular	Regularizado	Sede	30	2001	Parcialmente Ocupado
Pinheiro Machado	Particular	Regularizado	Sede	25	2000	Parcialmente Ocupado
Jardim Joris	Particular	Regularizado	Sede	56	2002	Parcialmente Ocupado
Jardim Renascer	Publico	Regularizado	Sede			Totalmente Ocupado
Aparecidinha Do Oeste (Sede)	Publico	Regularizado	Sede		Primeiras ocupações	Praticamente Ocupado
Egon Seiben	Particular	Regularizado	Caramuru	28	2003	Parcialmente Ocupado
Coradino Da Rocha	Particular	Aprov. / Irregular Inexistencia De Infra Estrutura	Caramuru	24	2003	Parcialmente Ocupado
Felicio Roman	Particular	Aprov. / Irregular Inexistencia De Infra Estrutura	Caramuru	99	2005	Parcialmente Ocupado
Jardim Floresta	Publico	Regularizado	Caramuru	73	2001	Totalmente Ocupado
Caramuru (Mat. Mãe)	Publico	Regularizado	Caramuru			Parcialmente Ocupado
S. J. Do Itavó (Mat. Mãe)	Publico	Regularizado	S. J. Itavó			Parcialmente Ocupado
Santa Inês (Mat. Mãe)	Publico	Regularizado	Santa Ines			Parcialmente Ocupado
Jacutinga (Mat. Mãe)	Publico	Regularizado	Jacutinga			Parcialmente Ocupado
Conjunto Cohapar	Publico	Regularizado	Sede	41	1993	Ocupado
Loteamento Caramuru	Particular	Regularizado	Caramuru	46	1996	Parcialmente Ocupado
Conj. Habitacional Itavó	Publico	Regularizado	S. J. Itavó	19	2000	Totalmente Ocupado
Loteamento Beira Lago	Particular	Regularizado	Jacutinga	56	1997	Parcialmente Ocupado
Loteamento Residencial Jacutinga	Particular	Regularizado	Jacutinga	40	2001	Parcialmente Ocupado
OCUPAÇÕES IRREC	GULARES					
Canhoto	Clandestinos *		Rural	13	2000	
Vila Cela	Clandestinos *		Rural	12	2006	
Antão	Clandestinos				-	





PARCELAMENTO	PARTICULAR OU PÚBLICO	SITUAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	N° DE LOTES	DATA DA OCUPAÇÃO	OCUPAÇÃO ATUAL
APROVADOS						
Vieira	Clandestinos		Rural		-	
Vila Paraguaia	Privada	Aprov. / Irregular Inexistencia de Infra Estrutura	Santa Inês	13	2002	
Morro da Santa	Clandestinos		Rural	05	2000	
NÃO OCUPADOS						
Jardim El Dourado Fonte: PMI, 2010	Público	Regularizado	Jacutinga	89	2005	Não Ocupados

Dos 35 loteamentos aprovados no município de Itaipulândia, tem-se que 23 foram executados pelo poder público municipal, os demais 13 são loteamentos particulares.

Fazem-se presentes ainda no município, ocupações irregulares e precárias, tais como o popularmente conhecido "Morro da Santa", "Canhoto" e Vila Cela, caracterizados pelo parcelamento irregular de terrenos rurais. A Vila Paraguaia localizada na Vila Santa Inês, apresenta carência de infraestrutura e precariedade das habitações. As ocupações denominadas "Vieira" e "Antão", correspondem respectivamente a uma área na chegada da Vila Santa Inês ocupada por uma família, irregular por subdividir uma área rural. Não apresenta situações de precariedade. O Antão é a denominação popular de um senhor que subdividiu lote urbano na Vila Caramuru, em processo de regularização de documentação.

# 3.3.2.5 Situação Fundiária dos Loteamentos

O baixo estoque de terras, locais inapropriados para habitação, necessidade de readequação do uso do solo já ocupado, são fatores inibidores de expansão e determinantes da situação de regularidade ou não dos parcelamentos municipais.

Em Itaipulândia, a situação fundiária dos parcelamentos é diversa, existindo:

- Loteamentos implantados e regulares;
- Loteamentos implantados com irregularidades de infra-estrutura;
- Assentamentos municipais irregulares.

Conforme comentado anteriormente, o município de Itaipulândia não apresenta grandes problemas habitacionais, sendo que grande parte da situação fundiária encontra-se regular. Destacam-se algumas





ocorrências de irregularidade, principalmente relacionada à subdivisão de glebas rurais de forma irregular, como é o caso do Canhoto, Morro da Santa e Vila Cela, todas em áreas privadas. Outra situação também apontada nesse trabalho é a da Vila Paraguaia, situada na Vila Santa Inês que apresenta irregularidade relacionada à infraestrutura e parâmetros de uso e ocupação do solo Todos esses casos serão detalhados em itens posteriores.

#### 3.3.2.6 Zoneamento

O **zoneamento** é um mecanismo definido pelo Plano Diretor e tem como função ordenar e definir parâmetros de uso do solo através de zonas, com características e atividades específicas.

O município de Itaipulândia teve seu Plano Diretor elaborado e aprovado no ano de 2006, pela Lei municipal nº 841, de 31 de agosto de 2006 (ITAIPULÂNDIA, 2006a), neste foram estabelecidas, algumas diretrizes e objetivos gerais de desenvolvimento, quais sejam:

- I. Fazer cumprir a função social da cidade e das propriedades urbana e rural;
- II. Promover a inclusão social;
- III. Garantir a gestão democrática;
- IV. Promover o uso e a ocupação sustentável do solo;
- V. Garantir a conservação e recuperação da paisagem e do patrimônio e sócio-ambiental;
- VI. Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e da produção e ocupação do solo;
- VII. Garantir o acesso à habitação, priorizando a população de baixa renda;
- VIII. Redefinir critérios para o acesso à Política de Habitação;
- IX. Potencializar os instrumentos do Estatuto da Cidade para os fins da Política Habitacional;
- X. Promover e programar parcerias com órgãos governamentais de financiamento para a construção de moradias para a população de baixa renda;
- XI. Definir uma política municipal de habitação, com ênfase na baixa renda, priorizando a população com renda familiar de até três salários mínimos.

O município de Itaipulândia possui o zoneamento da sede urbana, do distrito e localidades, regulamentado através da Lei Municipal n° 845, de 27 de setembro de 2006 (ITAIPULÂNDIA, 2006b). Nesta a porção da sede urbana está dividida conforme apresentado no Quadro 1 e ilustrado na Figura 18.





# QUADRO 1: ZONAS URBANÍSTICAS DA SEDE URBANA DE ITAIPULÂNDIA.

ZONA URBANÍSTICA	DESCRIÇÃO
Zona de Comércio Central - ZCC	Caracteriza-se pela maior concentração de edificações e dos principais serviços públicos, destinada ao uso de comércio e serviços de pequeno e médio, de uso misto, de média densidade ocupacional. Situado na parte central da malha urbana da sede do município.
Zona de Comércio e Serviços - ZCS	São zonas de comércio e serviço de médio e grande porte e que necessitam de terrenos maiores para sua instalação. Seu uso é definido ao longo dos grandes eixos de acesso a malha urbana da sede.
Zona Residencial 1 - ZR 1	Tem a finalidade de atender quase que exclusivamente o uso residencial individual ou coletivo. Outros usos poderão ser tolerados desde que sejam de apoio e que não descaracterizem a vocação residencial predominante.
Zona Residencial 2 - ZR 2	Tem a finalidade de atender predominantemente ao uso residencial individual ou coletivo. Sendo admissível comércio e serviços de pequeno porte e de característica vicinal
Zonas de Interesse Turístico - ZIT	Visam garantir o pleno desenvolvimento do potencial turístico do município e da qualidade ambiental e paisagística do lugar.
Zona Turística - ZT	São aquelas que se destinam a concentrar equipamentos, edificações e empreendimentos que sirvam ao turismo, ao ecoturismo ou ao turismo rural.
Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1	São espaços adjacentes às zonas urbanizadas, constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais. Esta terá caráter de ocupação de curto e médio prazo.
Zona de Expansão Urbana 2 - ZEU 2	São espaços adjacentes às zonas urbanizadas, constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais. Será admitida após ser atingida a área relativa a 70% da área da ZEU1, por ocupação ou loteamento.

Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006b.





ITAIPULÂNDIA - PR

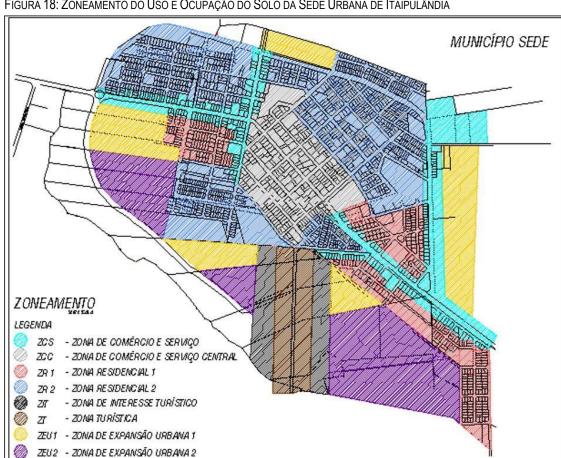


FIGURA 18: ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA SEDE URBANA DE ITAIPULÂNDIA

Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006b

Ainda, na referida legislação municipal, tem-se regulamentado o zoneamento das áreas urbanas do Distrito de São José do Itavó e dos aglomerados urbanos: Caramuru, Santa Inês e Jacutinga, conforme aponta o quadro a seguir e ilustrados na Figura 19, Figura 20, Figura 21 e Figura 22.

QUADRO 2: ZONAS URBANÍSTICAS DO DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ITAVÓ.

ZONA URBANÍSTICA	DESCRIÇÃO
Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS 2	São zonas de comércio e serviços de médio e pequeno porte instalados ao longo das vias estruturais das comunidades das vilas Santa Inês. Caracterizam-se pela maior concentração de edificações e dos principais serviços públicos nessas localidades.
Zona Residencial 2 - ZR 2	Tem a finalidade de atender predominantemente ao uso residencial individual ou coletivo. Sendo admissível comércio e serviços de pequeno porte e de

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

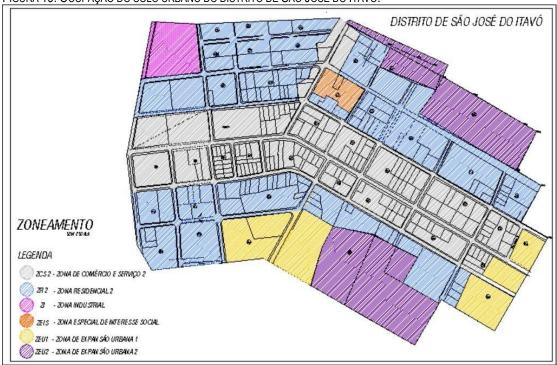




ZONA URBANÍSTICA	DESCRIÇÃO		
	característica vicinal		
Zona Industrial - ZI	São aquelas reservadas para fins específicos e sujeitos à normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deva ser objeto de estudos por parte dos órgãos competentes do Poder Público Municipal.		
Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS	Destinadas a atender programas de habitação ou loteamentos habitacionais com interesse social, com a finalidade de beneficiar famílias de baixa renda podendo ser instaladas dentro das Zonas de Expansão urbana.		
Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1	São espaços adjacentes às zonas urbanizadas, constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais. Esta terá caráter de ocupação de curto e médio prazo		
Zona de Expansão Urbana 2 - ZEU 2	São espaços adjacentes às zonas urbanizadas, constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais. Será admitida após ser atingida a área relativa a 70% da área da ZEU1, por ocupação ou loteamento.		

Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006b.

FIGURA 19: OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ITAVÓ.



Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006b.





# QUADRO 3: ZONAS URBANÍSTICAS DA COMUNIDADE CARAMURU

ZONA URBANÍSTICA	DESCRIÇÃO		
Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS 2	São zonas de comércio e serviços de médio e pequeno porte instalados a longo das vias estruturais das comunidades das vilas Santa Iné Caracterizam-se pela maior concentração de edificações e dos principa serviços públicos nessas localidades.		
Zona Residencial 2 - ZR 2	Tem a finalidade de atender predominantemente ao uso residencial individual ou coletivo. Sendo admissível comércio e serviços de pequeno porte e de característica vicinal		
Zona Industrial - ZI	São aquelas reservadas para fins específicos e sujeitos à normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deva ser objeto de estudos por parte dos órgãos competentes do Poder Público Municipal.		
Zonas de Preservação Permanente - ZPP	São espaços urbanos de uso público ou privado, que se destinam a manutenção e a preservação da cobertura vegetal, nascentes, córregos e fundos de vale, podendo ainda ser destinado à prática de lazer e recreação, ou a proteção ou a ornamentação de obras viárias. São consideradas áreas de restrição à ocupação de edificações.		
Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1	São espaços adjacentes às zonas urbanizadas, constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais. Esta terá caráter de ocupação de curto e médio prazo		

Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006b.





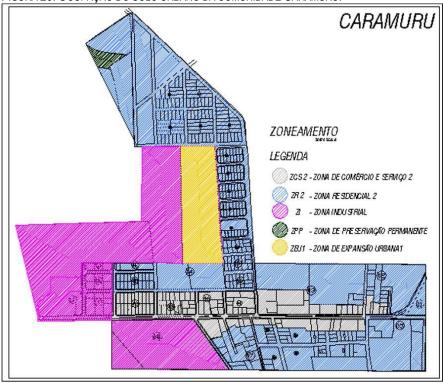


FIGURA 20: OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA COMUNIDADE CARAMURU.

Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006b.

QUADRO 4: ZONAS URBANÍSTICAS DA COMUNIDADE SANTA INÊS

ZONA URBANÍSTICA	DESCRIÇÃO		
Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS 2	São zonas de comércio e serviços de médio e pequeno porte instalados ao longo das vias estruturais das comunidades das vilas Santa Inês. Caracterizam-se pela maior concentração de edificações e dos principais serviços públicos nessas localidades.		
Zona Residencial 2 - ZR 2	Tem a finalidade de atender predominantemente ao uso residencial individu ou coletivo. Sendo admissível comércio e serviços de pequeno porte e característica vicinal		
Zona Verde de Contenção - ZVC	São zonas constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade, próximas às zonas de preservação permanente e que se destina a conter o avanço dos núcleos urbanos.		
Zonas de Preservação Permanente - ZPP	São espaços urbanos de uso público ou privado, que se destinam a manutenção e a preservação da cobertura vegetal, nascentes, córregos e fundos de vale, podendo ainda ser destinado à prática de lazer e recreação, ou a proteção ou a ornamentação de obras viárias. São consideradas áreas de		

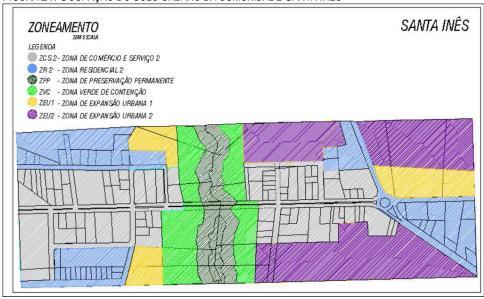




	restrição à ocupação de edificações.		
Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1	São espaços adjacentes às zonas urbanizadas, constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais. Esta terá caráter de ocupação de curto e médio prazo		
Zona de Expansão Urbana 2 - ZEU 2	São espaços adjacentes às zonas urbanizadas, constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais. Será admitida após ser atingida a área relativa a 70% da área da ZEU1, por ocupação ou loteamento.		

Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006b.

FIGURA 21: OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA COMUNIDADE SANTA INÊS



Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006.

QUADRO 5: ZONAS URBANÍSTICAS DA COMUNIDADE JACUTINGA

ZONA URBANÍSTICA	DESCRIÇÃO		
Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS 2	São zonas de comércio e serviços de médio e pequeno porte instalados ao longo das vias estruturais das comunidades das vilas Santa Inês. Caracterizam-se pela maior concentração de edificações e dos principais serviços públicos nessas localidades.		
Zona Residencial 2 - ZR 2	Tem a finalidade de atender predominantemente ao uso residencial individual ou coletivo. Sendo admissível comércio e serviços de pequeno porte e de característica vicinal		
Zona Industrial - ZI	São aquelas reservadas para fins específicos e sujeitos à normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deva ser objeto de estudos por parte dos órgãos competentes do Poder Público Municipal.		





Zonas	Especiais	de	Interesse	Social
ZEIS				

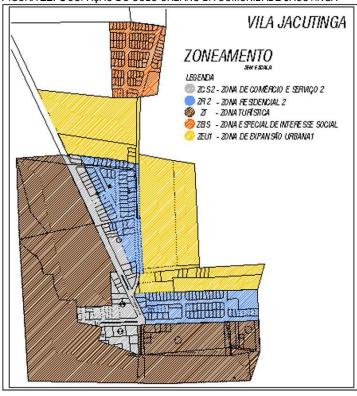
Destinadas a atender programas de habitação ou loteamentos habitacionais com interesse social, com a finalidade de beneficiar famílias de baixa renda podendo ser instaladas dentro das Zonas de Expansão urbana.

Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1

São espaços adjacentes às zonas urbanizadas, constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais. Esta terá caráter de ocupação de curto e médio prazo

Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006b.

FIGURA 22: OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA COMUNIDADE JACUTINGA



Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006b.

### Zona Especial de Interesse Social

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) foi regulamentada pela Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) como um novo instrumento de política urbana, para promover a regularização dos assentamentos e ocupações irregulares, além de deixar previstas áreas para futuros parcelamentos, voltados a habitações de interesse social. Desse modo, a ZEIS pode regular e aumentar a oferta de habitações destinadas ao interesse social às classes menos favorecidas e assim possibilitar que se evite a ocupação de novas áreas de risco ou de preservação ambientais.





O Estatuto da Cidade delega ao Plano Diretor a possibilidade da instituição de ZEIS como importante ferramenta para a flexibilização das normas e exigências para regularização de loteamentos e parcelamentos.

A demarcação de áreas como ZEIS possibilita às comunidades residentes em áreas precárias o direito à habitação, desde que a sua permanência não represente riscos à integridade física e ao meio ambiente. Também podem flexibilizar diversos parâmetros urbanísticos, como tamanhos menores de lotes mínimos, maiores taxas de ocupação, entre outros; bem como agilizar e diminuir as exigências burocráticas e legais em seus processos de regularização e titulação, além de facilitar a instalação de serviços e infra-estruturas urbanas.

Conforme pode ser observado nos mapas apresentados no item anterior, constata-se a inexistência de zona especial de interesse social (ZEIS) para a sede urbana, no entanto, estas podem ser instaladas nas áreas delimitadas como Zonas de Expansão Urbana. Apenas o Distrito de São José do Itavó e a Vila Jacutinga possuem mapeamento de áreas de ZEIS no seu zoneamento.

A Figura 23 demonstra a ZEIS demarcada no Distrito de São José do Itavó, localizada em sua porção centronorte conforme. A área encontra-se praticamente desocupada com a presença de poucas edificações. Já a ZEIS demarcada na Vila Jacutinga, destina área para futuro parcelamento de interesse social, localizada na porção norte.

FIGURA 23: VISTAS DE ZEIS ESTABELECIDA NO DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ITAVÓ





Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

#### 3.3.3 Serviços e Equipamentos Comunitários

Este item retrata alguns aspectos dos serviços e equipamentos comunitários (saúde, educação e assistência social), da sede urbana de Itaipulândia, do distrito de São José do Itavó e dos aglomerados urbanos – vilas municipais.





Cabe, no entanto destacar que a espacialização de cada serviço e equipamento comunitário está apresentada de modo específico no capítulo seguinte, sendo colocadas suas respectivas áreas de abrangência de atendimento à população.

#### 3.3.3.1 Saúde

O serviço de saúde em Itaipulândia conta com um Centro de Saúde Municipal localizado na sede urbana, apresentando as seguintes especialidades: Clínica Geral, Ginecologia, Obstetrícia, Pediatria, Gastroenterologia, Cardiologia, Fonoaudiologia, Enfermagem e Fisioterapia. Há também atendimento odontológico (PDI, 2005). Segundo informações da municipalidade, realiza atualmente 1.968 atendimentos por mês.

Há quatro Unidades de Saúde da Família instaladas no município, que contam com a Saúde da Família - PSF (Médicos, Enfermeiros, Auxiliares de Enfermagem, Agentes Comunitárias de Saúde - ACS, Odontólogos e Auxiliares de Consultório Dentário - ACD, a saber:

- I. Unidade de Saúde da Família de São José do Itavó Programa de Saúde da Família (PSF) Itacorá: localizada no Distrito de São José do Itavó, realiza consultas médicas mensais, visitas médicas domiciliares, visitas domiciliares da Enfermeira e visitas das ACS. Também são realizadas vacinações de rotina e de campanha, exames preventivos do câncer ginecológico, atendimento ambulatorial, procedimentos odontológicos, reuniões de hipertensos, diabéticos, gestantes, planejamento familiar e atividades educativas. Atualmente realizada 276 atendimentos por mês;
- II. Unidade de Saúde da Família de Santa Inês PSF Itacorá: localizada no aglomerado urbano de Santa Inês, realiza consultas médicas mensais, visitas médicas domiciliares, visitas domiciliares da Enfermeira e visitas das ACS. Também são realizados exames preventivos do câncer ginecológico, atendimento ambulatorial, procedimentos odontológicos, reuniões de hipertensos, diabéticos, gestantes, planejamento familiar e atividades educativas. Atualmente realizada 188 atendimentos por mês;
- III. Unidade de Saúde da Família de Caramuru PSF Caramuru: localizada no aglomerado urbano de Caramuru (Figura 24), realiza consultas médicas mensais, visitas médicas domiciliares, visitas domiciliares da Enfermeira e visitas mensais das ACS. Também são realizadas vacinações de rotina e de campanha, exames preventivos do câncer ginecológico, atendimento ambulatorial, procedimentos odontológicos, reuniões de hipertensos e diabéticos, gestantes, planejamento familiar e 3 atividades educativas por mês. Atualmente realizada 219 atendimentos por mês.





IV. Unidade de Saúde da Família Central de Itaipulândia: localizada na sede urbana do município. Realiza atualmente 144 atendimentos por mês.

Também faz parte do sistema de saúde em Itaipulândia o Hospital e Maternidade Itaipulândia (HMI) localizado na sede municipal. Este dispõe de um Centro Cirúrgico, um Pronto-Socorro 24 horas (Figura 25) equipado para prestar os primeiros atendimentos e, dependendo do caso, realizar a internação ou encaminhá-lo a outros hospitais da região, uma Clínica Pediátrica, consultórios médicos, além de salas de apoio (PDI, 2005).

Além disso, o município conta com a equipe de Vigilância Sanitária Municipal que exerce a fiscalização dos estabelecimentos que comercializam e manipulam alimentos. Tem-se a Equipe de Combate a Dengue com o objetivo de eliminar focos do mosquito Aedes aegypti. Existe também o Combate a Malária que é executado por um servidor da Fundação Nacional de Saúde (FUNASA). Outras atividades são: Arrastão de Combate a Dengue, fiscalização do Programa Leite das Crianças, Campanha Anual de Vacinação Anti-rábica, Programa de Coleta e analise de água mensal (PDI, 2005).

FIGURA 24: VISTA DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA FIGURA 25: VISTA DO PRONTO-SOCORRO 24 HORAS, NA (PSF), NA VILA CARAMURU



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

SEDE URBANA



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

#### 3.3.3.2 Educação

A rede de educação no município de Itaipulândia, segundo informações do Plano Diretor de Itaipulândia (PDI, 2005), é composta por oito entidades educacionais municipais e duas estaduais, conforme demonstra o Quadro 6 e Figura 26 e Figura 27, abaixo. A estrutura física dos estabelecimentos educacionais na rede municipal de ensino vem sendo ampliada, periodicamente, para atender a demanda, pois esta cresce a cada ano (PDI, 2005).







Além disso, é importante analisar a localização das unidades escolares no PLHIS, direcionando a criação de moradias próximas às escolas, garantindo o estudo para as crianças e jovens e proporcionar comodidade e segurança aos pais, durante o trabalho.

QUADRO 6: DESCRIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO EM ITAIPULÂNDIA.

ESTABELECIMENTO	INSTITUIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA ATENDIMENTO
Centro Municipal de Educação Infantil Arco-Íris	Municipal	Sede do município	Crianças de zero a seis anos de Idade
Centro Municipal de Educação Infantil Gente Inocente	Municipal	Caramuru	Crianças de zero a seis anos de idade
Centro Municipal de Educação Infantil Mundo Encantado	Municipal	Distrito de São José do Itavó	Crianças de zero a seis anos de idade
Escola Municipal Carlos Gomes	Municipal	Sede do município	Educação Infantil (pré II e pré III), Ensino Fundamental — séries iniciais (1ª a 4ª séries) e Educação Especial: Classe Especial, Sala de Recursos, CAEDA — Centro de Atendimento Especializado Área da Deficiência auditiva, CAEDV — Centro de Atendimento Especializado Área da Deficiência Visual, CAEDF — Centro de Atendimento Especializado Área da Deficiência Física e PEJA — Programa de Escolarização de Jovens e Adultos
Escola Municipal Dona Leopoldina	Municipal	Caramuru	Educação Infantil (pré II e pré III) e Ensino Fundamental – séries iniciais
Escola Municipal João Lorini	Municipal	Santa Inês	Educação Infantil (Pré I, pré II e pré III) e Ensino Fundamental – séries iniciais
Escola Municipal Rondônia	Municipal	Distrito Administrativo de São José do Itavó	Educação Infantil (pré II e pré III) e Ensino Fundamental – séries iniciais
Escola Municipal de Educação Especial Multi-Educar	Municipal	Sede do município	Ensino Especial
Colégio Estadual Costa e Silva	Estadual	Sede do município	Ensino Fundamental (5ª a 8ª séries) e Ensino Médio – Educação Geral
Escola Estadual Tiradentes	Estadual	São José do Itavó	Ensino Fundamental (5ª a 8ª séries)

Fonte: PDI, 2005





SEDE URBANA



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

FIGURA 26: VISTA DA ESC. MUN. DONA LEOPOLDINA, NA FIGURA 27: VISTA DA ESC. MUN. JOÃO LORINI, NA VILA SANTA INÊS



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

#### 3.3.3.3 Assistência Social

Itaipulândia possui uma Secretaria de Ação Social, que é responsável tanto por desenvolver quanto implantar políticas de integração entre o governo e a sociedade, em prol das comunidades do município.

O município conta com o Centro de Referência da Assistência Social – CRAS (Figura 28), conhecido também como "Casa das Famílias". Está localizado no mesmo prédio da Secretaria de Ação Social. É responsável pela oferta de serviços continuados de Proteção de Assistência e de Promoção Social, atendimento social psicológico para famílias submetidas a risco de vulnerabilidade social, visando orientação e fortalecimento do convívio sócio familiar e comunitário.

FIGURA 28: VISTAS DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), NA SEDE URBANA



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010







#### 3.3.4 Infraestrutura Viária

Neste item são tratados aspectos da infraestrutura da sede urbana de Itaipulândia, incluindo informações acerca da hierarquia do sistema viário urbano e municipal; condições da pavimentação das vias urbanas.

## 3.3.4.1 Caracterização do Sistema Viário Urbano

A regulamentação do sistema viário urbano de Itaipulândia se dá através da Lei Municipal nº 853, de 09 de novembro de 2006 (ITAIPULÂNDIA, 2006d). Nela constam os eixos de estruturação viária, o qual segundo o documento tem o objetivo de classificar e estabelecer um sistema hierárquico das vias de circulação para o adequado escoamento do tráfego de veículos e para ágil e segura locomoção do usuário.

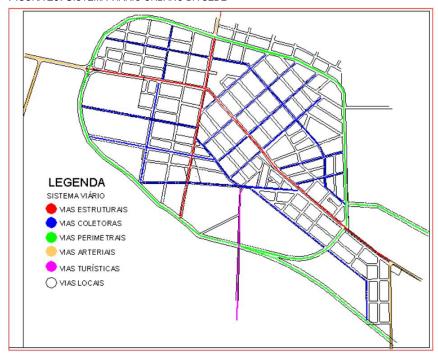
Com base na citada lei, elenca-se a seguir, a hierarquia definida para as vias urbanas da sede urbana (Figura 29), (ressaltando que também estabeleceu a hierarquia viária para as vias do distrito de São José do Itavó e Vilas Municipais Santa Inês, Caramuru e Jacutinga):

- Vias Arteriais: são vias que correspondem às estradas municipais existentes, que interligam ou dão acesso às áreas urbanas, geralmente com alto grau de fluxo de veículos;
- Vias Estruturais: são vias ordenadoras do crescimento, onde o uso do solo é mais adensado, sendo também os principais eixos de circulação;
- Vias Perimetrais: permitem ligações intra-urbanas ou peri-urbanas, com média ou alta fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, apresentando restrita integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de alta capacidade de transporte, segregado do tráfego geral e de cargas;
- Vias Coletoras: tem a função de permitir, de receber e distribuir o tráfego de veículos entre as vias estruturais e as vias locais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação compartilhada com o tráfego geral e de transporte seletivo;
- Vias Locais: são as vias de menor fluxo de veículos, responsáveis pela distribuição e de acesso do tráfego interno aos espaços delimitados pelo sistema viário secundário;
- Vias Especiais Turísticas: são as vias por onde trafegam um maior número de turistas, e possibilitam melhor acesso aos pontos de interesse turístico.





FIGURA 29: SISTEMA VIÁRIO URBANO DA SEDE



Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006d

FIGURA 30: SISTEMA VIÁRIO URBANO DO DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ITAVÓ



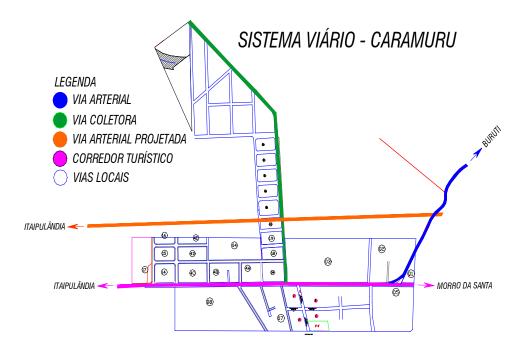
Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006d

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL



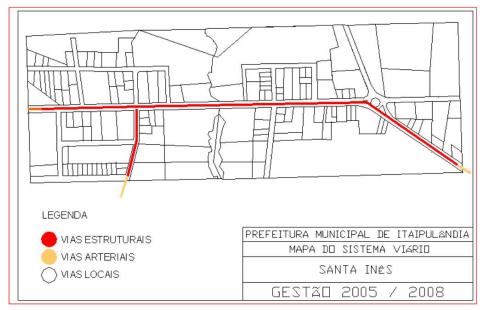


FIGURA 31: SISTEMA VIÁRIO DA VILA CARAMURU



Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006d

FIGURA 32: SISTEMA VIÁRIO DA VILA SANTA INÊS



Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006d





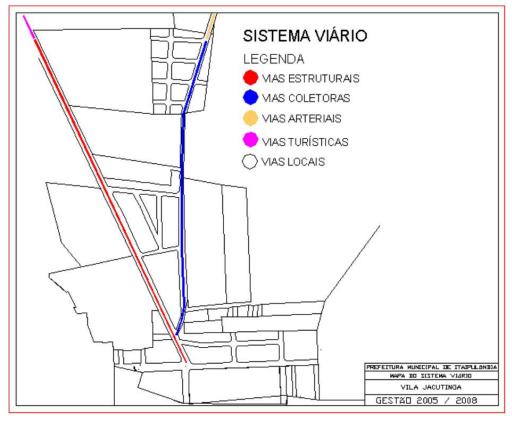


FIGURA 33: SISTEMA VIÁRIO DA VILA JACUTINGA

Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006d

## 3.3.4.2 Pavimentação das Vias Urbanas

Este item apresenta a tipologia de pavimentação das vias da sede urbana, distrito e vilas municipais, de acordo com o levantamento realizado no diagnóstico do Plano Diretor Municipal (PDI, 2005), e comprovado em levantamento em campo pela equipe da consultoria.

## Sede Urbana

As vias de grande parte da sede urbana recebem pavimentação com revestimento asfáltico (Figura 34), havendo também algumas vias mais periféricas revestidas com pedra irregular ou pavimentação poliédrica (Figura 38), conforme se pode visualizar na Figura 36.





FIGURA 34: VIA COM PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA



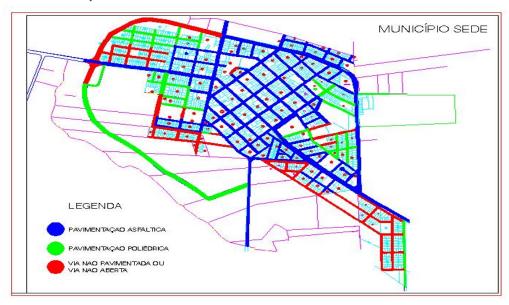
Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

FIGURA 35: VIA PAVIMENTAÇÃO PEDRA IRREGULAR



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

FIGURA 36: PAVIMENTAÇÃO DA SEDE DO MUNICÍPIO



Fonte: PDI, 2005







#### Distrito de São José do Itavó

O Distrito de São José do Itavó possui as vias centrais com pavimentação asfáltica (Figura 37), como a Avenida Paraná e Rua Hilário Blum, entre outras. As demais vias são em pedra irregular (Figura 38) ou não recebem pavimentação, conforme se observa na (Figura 39).

ASFÁLTICA



FIGURA 37: VISTA DA AVENIDA PARANÁ - PAVIMENTAÇÃO FIGURA 38: VISTA DA RUA RIO GRANDE DO SUL -PAVIMENTAÇÃO EM PEDRA IRREGULAR



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

FIGURA 39: PAVIMENTAÇÃO DO DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ITAVÓ



Fonte: PDI, 2005





## Vila Caramuru

A Vila Caramuru apresenta a Avenida Nossa Senhora do Carmo e algumas poucas vias da porção oeste com pavimentação asfáltica (Figura 40), havendo o predomínio de vias com pedras irregulares (Figura 41). A porção oeste e noroeste não recebem pavimentação, conforme se observa na (Figura 42).

FIGURA 40: VISTA DA AVENIDA NOSSA SENHORA DO FIGURA 41: VIA PAVIMENTAÇÃO PEDRA IRREGULAR CARMO, COM PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA

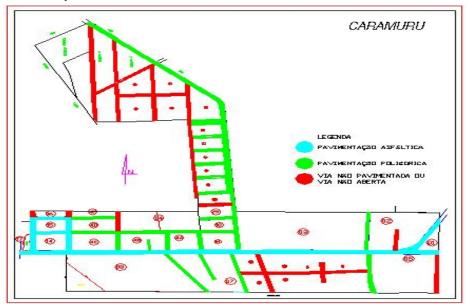




Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

FIGURA 42: PAVIMENTAÇÃO DO AGLOMERADO URBANO CARAMURU



Fonte: PDI, 2005





## Vila Jacutinga

A Vila Jacutinga, uma das menores dentre as demais vilas possui apenas as avenidas principais com pavimentação asfáltica (Avenida Beija-flor - Figura 43 - e Avenida Gralha Azul). Grande parte de suas vias, portanto, são de pedras irregulares (Figura 44), havendo pequenos trechos das extremidades da porção sul sem pavimentação, como apontado na (Figura 45).

FIGURA 43: VISTA DA AVENIDA BEIJA-FLOR - FIGURA 44: VIA PAVIMENTAÇÃO PEDRA IRREGULAR PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA

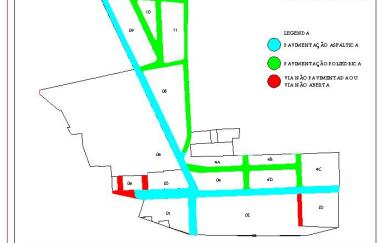




Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

VILA JACUTINGA LEGENDA

FIGURA 45: PAVIMENTAÇÃO DO AGLOMERADO URBANO JACUTINGA



Fonte: PDI, 2005





#### Vila Santa Inês

A Vila Santa Inês, igualmente pequena em relação às demais vilas é bastante semelhante à Vila Jacutinga em que apenas a avenida principal (Nossa Senhora Aparecida) recebe pavimentação asfáltica (Figura 46). As vias que partem da citada avenida são de pedras irregulares (Figura 47) e os pequenos trechos das extremidades norte não recebem pavimentação, como apontado na Figura 48.

APARECIDA COM PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA

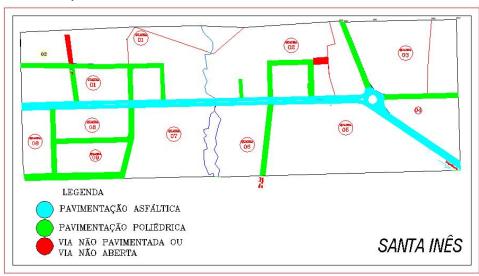


FIGURA 46: VISTA DA AVENIDA NOSSA SENHORA FIGURA 47: VISTA DA RUA MISSAL COM PAVIMENTAÇÃO EM PEDRA IRREGULAR



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

FIGURA 48: PAVIMENTAÇÃO DO AGLOMERADO URBANO SANTA INÊS



Fonte: PDI, 2005





## 3.3.4.3 Caracterização do Sistema Viário Municipal Rural

O território municipal de Itaipulândia é bastante articulado sob o ponto de vista da malha viária rural, no que se refere à interligação da sede urbana com o distrito, aglomerados urbanos (vilas municipais) e vilas rurais.

A hierarquia viária rural está regulamentada através da Lei Municipal nº 853, de 09 de novembro de 2006 (ITAIPULÂNDIA, 2006d), da seguinte forma:

- Estradas rurais principais: são todas as vias que ligam a sede urbana ao distrito ou às vilas municipais, as vias que interligam o distrito às vilas municipais ou ainda que aquelas que interligam estas últimas a um ponto turístico;
- Estradas rurais secundárias: são todas as vias que dão acesso às propriedades rurais;

As vias de acesso aos atrativos turísticos são denominadas ainda de corredores turísticos e correspondem a todas as vias que recebem trânsito intensivo de turistas e possibilitam melhor acesso aos pontos de interesse turísticos, devendo possuir sinalização, controle e um tratamento paisagístico diferenciado.

#### 3.3.5 Saneamento Básico

## 3.3.5.1 Abastecimento de Água

De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDI, 2005), o abastecimento de água é feito através de 39 poços artesianos espalhados pelo território municipal, atendendo aproximadamente 98% da população na área rural e 100% na área urbana (Figura 49). A água distribuída pelo município é armazenada em 42 reservatórios do tipo taça, porém apenas dois possuem tratamento e pintura interna adequada para a armazenagem de água para consumo humano.

Na área urbana da sede e distrito de São José do Itavó, o tratamento e distribuição da água ficam a cargo da empresa de Saneamento do Paraná (SANEPAR). Já nos demais aglomerados urbanos, isto é, as vilas municipais (Caramuru, Jacutinga e Santa Inês) a manutenção é feita por funcionários da Prefeitura Municipal e não sofre nenhum tipo de tratamento ou cobrança de tributos.

Existia em 2006 um total de 1.945 ligações de água nas residências, distribuídas conforme aponta a Tabela 9, abaixo (PDI, 2005).





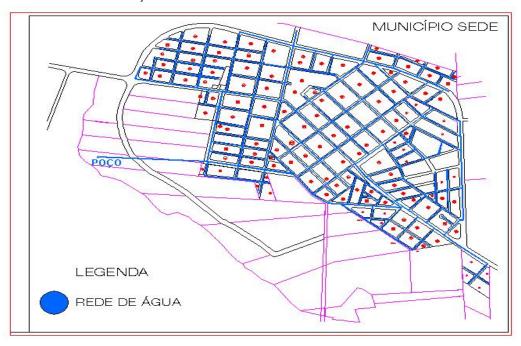


TABELA 9: NÚMERO DE LIGAÇÕES DE ÁGUA RESIDENCIAIS - 2006

LOCALIDADE	NÚMERO DE LIGAÇÕES
Sede do município	1.200
Distrito São José do Itavó	245
Caramuru	210
Santa Inês	200
Jacutinga	90
Total	1.945

Fonte: PDI, 2005

FIGURA 49: REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA NA SEDE DO MUNICÍPIO



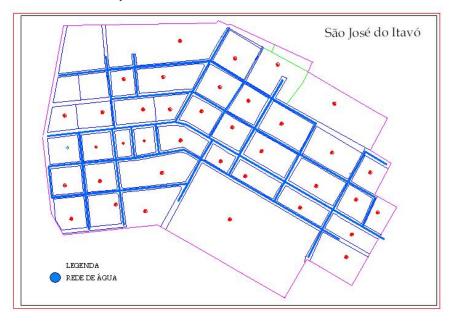
Fonte: PDI, 2005

Com base nas figuras abaixo, pode-se verificar a rede de distribuição de água existente no distrito e aglomerados urbanos (vilas municipais), concluindo-se, assim, que praticamente todo o território municipal é atendido por rede de distribuição de água potável, mesmo nas áreas de maior precariedade. Exceção ocorre em dois focos de ocupação irregular como a Vila Cela (pertencente à Vila Santa Inês), em que utilizam água de poço ou de um dos braços do lago da Itaipu e ocupação próxima a imagem de Nossa Senhora Aparecida (pertencente à Vila Caramuru), que utilizam água de um dos vizinhos que é atendido por rede.



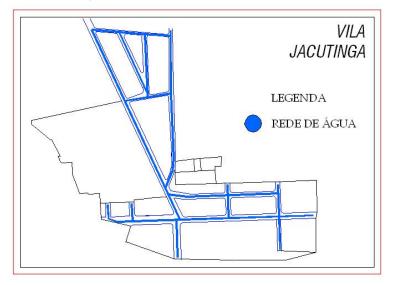


FIGURA 50: REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA NO DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ITAVÓ



Fonte: PDI, 2005

FIGURA 51: REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA NA VILA JACUTINGA

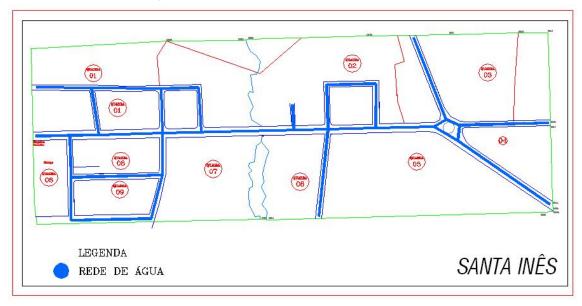


Fonte: PDI, 2005



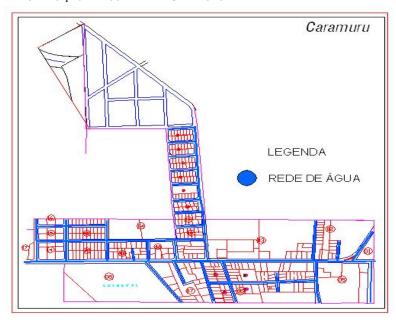


FIGURA 52: REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA NA VILA SANTA ÎNÊS



Fonte: PDI, 2005

FIGURA 53: REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA NA VILA CARAMURU



Fonte: PDI, 2005





#### 3.3.5.2 Esgotamento Sanitário

O sistema de esgoto sanitário existente no município de Itaipulândia é gerenciado exclusivamente pela SANEPAR e atende apenas à sede urbana. Possui uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) localizada na Estrada para Missal, na zona rural, com capacidade para 10,0 litros/s e o sistema de tratamento se dá através de: gradeamento, desarenador, Reator Anaeróbio de Lodo Fluidizado (RALF), filtro biológico anaeróbio e tanque de desinfecção (SANEPAR, 2010).

A rede de coleta de esgoto é realizada por gravidade, composta por tubulação de manilha de cerâmica, DN 150 mm, apresentando um índice de atendimento de 72,15%. O esgoto coletado é encaminhado à ETE através de um interceptor, com 1.070m de extensão e DN 200 mm, não existindo elevatórias. Ainda, a rede coletora possui 24.452 metros apresentando 1.010 ligações (SANEPAR, 2010).

Segundo informações do IPARDES (2010), para o ano de 2009 tinha-se um total de 1.010 ligações de esgoto, tendo 1.138 unidades atendidas, conforme demonstra a Tabela 10.

TABELA 10: ATENDIMENTO DE ESGOTO, PELA SANEPAR, SEGUNDO AS CATEGORIAS - 2009.

CATEGORIAS	UNIDADES ATENDIDAS	LIGAÇÕES
Residenciais	982	867
Comerciais	114	102
Industriais	05	04
Utilidade Pública	10	10
Poder Público	27	27
TOTAL	1.138	1.010

Fonte: IPARDES, 2010.

Nota: Unidades (economias) Atendidas é todo imóvel (casa, apartamento, loja, prédio, etc ) ou subdivisão independente do imóvel, dotado de pelo menos um ponto de água, perfeitamente identificável, como unidade autônoma, para efeito de cadastramento e cobrança de tarifa.

### 3.3.5.3 Drenagem

O sistema de drenagem pluvial em Itaipulândia se encontrava com um atendimento de 80% na sede urbana e nas demais localidades, segundo informações do Plano Diretor Municipal (PDI, 2005).

De maneira geral não há problemas de drenagem na sede urbana, distrito e vilas municipais, que possuem os sistemas adequados de escoamento das águas pluviais superficiais (Figura 54). Ainda, o território municipal é bastante plano e circundado de água por todos os lados, sendo fáceis os escoamentos superficiais, não havendo focos de acúmulo de água e nem de alagamentos.

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





FIGURA 54: DETALHE DOS BUEIROS OU BOCAS-DE-LOBO DA SEDE URBANA E VILA JACUTINGA, RESPECTIVAMENTE





Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

## 3.3.5.4 Resíduos Sólidos

O município de Itaipulândia tem uma geração mensal de resíduos da ordem de 85 toneladas/mês, que são destinados ao Aterro Sanitário municipal (localizado na linha Santa Inês). Os resíduos orgânicos, provenientes de podas de árvores são encaminhados a hortas escolares e viveiro de mudas para a realização do processo de compostagem. Já os recicláveis, a partir de 2009 são encaminhados à Associação dos Recicladores do Município de Itaipulândia (ASSOREMI), com uma geração média de 25 a 30 toneladas/mês, segundo informações da PMI (2010).

Atualmente, a partir de uma parceria entre município (Secretaria de Ação Social e Departamento de Meio Ambiente) e a Itaipu Binacional teve início em Itaipulândia a separação de resíduos recicláveis, com a construção pela Prefeitura de um barracão e a criação da ASSOREMI. A prefeitura também ficou responsável pela divulgação do projeto e contato com os grandes geradores para a separação seletiva, que consistiu basicamente na separação de papéis brancos, caixas de papelão, garrafas pet e plásticos dos chamados lixos orgânicos.

A associação conta com prensa, uma balança, carrinhos elétricos (para coleta dos grandes geradores) e 14 associados, com rendimento mensal, antes de R\$ 300,00/mês com a catação nas ruas e depois, com o projeto R\$ 550,00/mês pela triagem manual dos resíduos na associação, que chegam até o barração por um caminhão disponibilizado pela Prefeitura.

Com essa prática, nos últimos meses deixaram de ser jogados no aterro cerca de 110 toneladas de materiais recicláveis e está servindo de exemplo para outros municípios da região.





De maneira geral, não há problemas com acúmulo de resíduos nas áreas urbanas do município, sendo inclusive um município bastante limpo, com coletas periódicas (Figura 55). Mesmo nos assentamentos precários há coleta de resíduos e, portanto, não há lixo jogado pelas ruas, exceção de poucos moradores como na Vila Jacutinga que deixam resíduos espalhados no quintal de seus lotes, porém, é uma questão pontual de educação sanitária.

FIGURA 55: DETALHE DOS RECIPIENTES DE DISPOSIÇÃO DOS RESÍDUOS PARA COLETA





Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





## 4 CARACTERIZAÇÃO DO SETOR HABITACIONAL

O presente item pretende caracterizar o panorama habitacional de Itaipulândia, em análise às necessidades habitacionais existentes no município. Para tal, faz-se necessária a existência de um instrumento concreto que auxilie na elaboração e implementação de políticas públicas voltadas à resolução de problemáticas habitacionais. Desta maneira, são apresentadas as metodologias utilizadas para a definição dos quantitativos de déficit habitacional, questões relativas às inadequações de domicílios. Posteriormente a oferta habitacional do município por disponibilidade de moradias e solo urbanizável e então a identificação dos setores de interesse social, análise sistêmica dos dados obtidos e os programas e ações existentes a respeito da habitação no município.

## 4.1 Metodologia de Trabalho

Este item detalha a metodologia de trabalho adotada para caracterização habitacional e fundiária do município de Itaipulândia. Inicialmente apresenta-se a conceituação de **Déficit Habitacional quali-quantitafivo** que corresponde às necessidades habitacionais da população e a metodologia de cálculo utilizada para identificação de tais déficits em Itaipulândia. O método utilizado refere-se a cálculos do Instituto Brasileiro de Pesquisa e Estatística (IBGE), remetendo a Fundação João Pinheiro¹ (FJP), tendo em vista a inexistência de informações desta Fundação para o município de Itaipulândia, por se tratar de município com população inferior a 20.000 habitantes.

O Déficit se agrupa em dois componentes: o **quantitativo** (de reposição e de incremento de moradias) e o **qualitativo** (habitações que não dispõem de condições de habitabilidade), cujos indicadores urbanísticos e sócio-econômicos locais correspondem, respectivamente ao déficit habitacional e as inadequações dos domicílios.

A equipe de trabalho verificou a importância do estabelecimento de **setores habitacionais** para o município de Itaipulândia, com o intuito precípuo de facilitar a caracterização das áreas de atuação do presente PLHIS, com carências afins e a posterior alocação de recursos e definição de programas habitacionais específicos e estratégias de ação para a população de baixa renda (rendimento mensal de até três salários mínimos).

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> A Fundação João Pinheiro é um órgão público oficial de estatística no Estado de Minas Gerais, vinculado à secretaria de Estado de Planejamento e Gestão. Atua na área de ensino e pesquisas em administração pública, avaliação de políticas públicas e na produção de indicadores estatísticos, econômicos, demográficos e sociais. A FJP presta serviços para diversas instituições, dentre elas: governos estaduais, federais, prefeituras, câmaras municipais, órgãos nacionais e internacionais, universidades e entidades representativas de diversos segmentos sociais. Esta fundação desenvolveu um método específico a partir do detalhamento de dados secundários da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), do IBGE (2000).



Portanto, para cada setor habitacional foram levantadas situações mais específicas como as moradias em áreas irregulares, moradias precárias e o perfil sócio-econômico da população nessas condições, por setor, mediante a aplicação de questionários, em forma de **entrevista individual**.

Com relação à identificação das ocupações em Áreas de Preservação Permanente - APPs (matas ciliares), foi realizada verificação expedita em campo e não se constatou tais situações. Já pela análise de imagens aéreas e de informações da prefeitura municipal verificaram-se algumas dessas situações na área rural, contudo, não se tratam de habitações de interesse social e, portanto, fogem ao escopo do presente trabalho.

## 4.2 Déficit Habitacional Quali-quantitativo

O déficit habitacional quali-quantitativo foi analisado conforme o panorama habitacional de Itaipulândia, segundo a metodologia aplicada nos estudos da Fundação João Pinheiro que classifica as necessidades habitacionais em quantitativas (de reposição e de incremento de moradias) e qualitativas (habitações que não dispõem de condições de habitabilidade).

As definições para o déficit são as seguintes e os detalhamentos constam do item adiante:

- <u>Déficit habitacional quantitativo</u>: corresponde à necessidade de reposição de unidades precárias, à criação de novas moradias (quantitativo) (Quadro 7);
- <u>Déficit habitacional qualitativo</u>, denominado de inadequações dos domicílios: aponta a necessidade de melhoria de unidades habitacionais com determinados tipos de precarização (qualitativo) (Quadro 8).

O déficit habitacional objetiva dimensionar a deficiência do estoque de moradias, ou seja, a quantidade de habitações necessárias para repor o estoque e atender a demanda criada por uma população que não se encaixa nas condições do mercado imobiliário atual (tanto público quanto privado).

QUADRO 7: CLASSIFICAÇÃO PARA DÉFICIT HABITACIONAL

DÉFICIT POR REPOSIÇÃO DO ESTOQUE	Domicílios rústicos ou precários	Moradias sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em ou considerável desgaste da estrutura sendo necessária reposição.
DÉFICIT POR INCREMENTO DE ESTOQUE	Domicílios Improvisados	Locais não destinados a fins residenciais e são utilizados como moradias alternativas
	Coabitação Familiar	Famílias conviventes secundárias que vivem juntamente com outra família no mesmo domicílio em cômodos cedidos ou alugados.
	Ônus excessivo com aluguel	Famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel.

Fonte: FJP, 2005.





Sobre as inadequações dos domicílios implicam em melhorias da qualidade da habitação, em virtude da boa condição da infra-estrutura, de bem-estar e situação fundiária. A seguir, no Quadro 8, mencionam-se cada um destes componentes (BRASIL, 2009).

QUADRO 8: CLASSIFICAÇÃO PARA INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS

DENSIDADE EXCESSIVA DE MORADORES POR DORMITÓRIO	Domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos.
CARÊNCIA DE SERVIÇOS DE INFRA-ESTRUTURA	Aqueles que não dispunham de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.
INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	Casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que aquela se localiza.
INEXISTÊNCIA DE UNIDADE SANITÁRIA	Domicílio que não dispunha de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do domicílio.

Fonte: FJP, 2005

Diante do exposto, através da Figura 56 pode-se observar a metodologia dos componentes de cálculo de déficit habitacional e inadequação de domicílios.

Cabe salientar que sobre a inadequação fundiária urbana, foi explicitado especificamente no capítulo 3, apontando as situações fundiárias existentes no município, para que no próximo produto, sejam estipulados os programas e ações necessários para solucionar as problemáticas.





DÉFICIT **HABITACIONAL** CARÁTER QUANTITATIVO POR INCREMENTO DE DEPRECIAÇÃO DE DOMICÍLIOS DOMICÍLIOS DOMICÍLIOS COABITAÇÃO ÔNUS EXCESSIVO IMPROVISADOS RUSTICOS COM ALUGUEL EXISTENTES 1. FAMÍLIAS CONVIVENTES SECUNDÁRIAS 2. FAMÍLIAS VIVENDO M CÓMODOS CEDIDOS OU ALUGADOS CARÁTER QUALITATIVO INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS INADEQUAÇÃO DENSIDADE INEXISTÊNCIA DE CARÊNCIA DE INADEQUAÇÃO POR **EXCESSIVA POR** UNIDADE SANITÁRIA INFRA-ESTRUTURA FUNDIÁRIA **DEPRECIAÇÃO** DORMITÓRIO **EXCLUSIVA ENERGIA ELÉTRICA** ABAST. DE ÁGUA NÃO CONSIDERADOS NO ÂMBITO MUNICÍPAL **ESGOTAMENTO** SANITÁRIO COLETA DE LIXO

FIGURA 56: METODOLOGIA DOS COMPONENTES DE CÁLCULO DE DÉFICIT HABITACIONAL E INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS

Fonte: Ecotécnica, baseado em FJP, 2005

#### 4.2.1 Déficit Habitacional Quantitativo

O **Déficit Habitacional Básico** refere-se ao somatório dos totais referentes à coabitação familiar, aos domicílios improvisados, aos domicílios precários (rústicos) e àqueles alugados (com rendimento até 3 salários mínimos).

Em virtude da dificuldade de extrair todos os dados demandados pela metodologia do Censo, alguns componentes tiveram de ser descartados, reformulando-se o método empregado. O ônus excessivo com aluguel e a parcela da depreciação foram excluídos da análise, enquanto os domicílios rústicos tiveram sua metodologia de cálculo totalmente modificada. De imediato, essas adaptações implicaram a mudança de denominação da





parcela do déficit possível de ser calculada para os municípios, que passa a ser identificada como **Déficit Habitacional Básico**, resultando no somatório dos totais referentes à coabitação familiar, domicílios improvisados e domicílios rústicos ou precários (FJP, 2005).

Segundo a metodologia de pesquisas censitárias e de amostra de domicílios realizadas pelo IBGE, apresenta-se na Tabela 11 a metodologia de cálculo do IBGE, utilizado para a estimativa do *déficit* habitacional do município de Itaipulândia, a qual está relacionada com dados do Estado do Paraná.

TABELA 11: MÉTODO DE CÁLCULO DO DÉFICIT QUANTITATIVO PARA ITAIPULÂNDIA (IBGE)

1) Determinar o déficit de moradias do Estado do Paraná (2000)							
PREC	CÁRIA	COABITAÇÃO		IMPROVISADOS		TOTAL	
Urbana	Rural	Urbana	Rural	Urbana	Rural	Urbana	Rural
15.095	8.360	134.383	21.985	7.130	9.572	156.608	39.917
23.	23.455 153.363		16.702		196	196.525	

2) Calcular a proporção do total de domicílios de Itaipulândia em relação ao total do Paraná (2000)

Total de domicílios em Itaipulândia/ Total de domicílios no Paraná= 1.925/ 3.126.912 = 0,000615

- 3 ) Verificar o déficit habitacional de Itaipulândia, a partir da subtração do déficit do Estado baseado na proporção do total de domicílios de Itaipulândia em relação ao total do Paraná (2000)
  - Déficit de Itaipulândia = Déficit Paraná x 0,000615 = **196.525** x 0,000615= *121*
- 4) Após este resultado, estimar o montante do déficit habitacional para o ano atual, com a taxa de crescimento geométrico, cuja fórmula é: Df= Da (1 + i)<sup>n</sup> onde:
- □ Df= demanda futura
- □ Da= demanda atual
- □ i = taxa de crescimento geométrico
- □ n= tempo

Df = 121 
$$(1 + 0.0347)^{10} = 121 (1.41) = 171$$

Fonte: FJP (2005); BRASIL, MC (2001)

Sendo, assim e considerando a taxa de crescimento geométrico em 2007 de 3,47% (IPARDES, 2010) o déficit habitacional quantitativo, para o presente ano (2010) é de **171 moradias**. Caso o crescimento populacional e a demanda por moradias aumentassem proporcionalmente, com a taxa de crescimento constante, para os próximos 10 e 20 anos, o município de Itaipulândia teria o déficit de 239 (ano de 2020) e 334 (ano de 2030), respectivamente.

Da mesma forma, calculou-se o valor do déficit habitacional urbano e rural, dentre as tipologias de unidades precárias, para o município de Itaipulândia, obtendo os resultados apresentados Tabela 12.





TABELA 12: VALORES DE DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO - 2000 / 2010

SITUAÇÕES	URBANO		RURAL		TOTAL	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Improvisado	5	7	6	9	11	16
Coabitação	83	116	13	19	96	135
Rústico ou precário	10	14	5	8	15	22
Total	98	136	24	35	122	171

Fonte: com base em IBGE, 2000

Outra forma de estimar o déficit habitacional quantitativo (e assim comparar ao do IBGE) foi a utilização de uma metodologia própria da consultoria, com o auxílio da Prefeitura Municipal, que consistiu na aplicação de questionários (Anexo 1) em todos os assentamentos precários identificados, atingindo assim quase que a totalidade da população de interesse social (rendimento até 03 salários mínimos).

Foram aplicados 290 questionários no total, com o auxílio das agentes comunitárias municipais e os resultados apresentados na Tabela 13.

TABELA 13: DÉFICIT HABITACIONAL (QUESTIONÁRIOS) - 2010

Situações	Famílias
Coabitação	77 *
Rústico ou precário	02
Ocupação irregular em área rural	05**
Alugados (rendimento até 03 salários mínimos)	367 *
Total	451

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 e PMI, 2010

A Tabela 13 demonstra situações de coabitação, moradias rústicas ou com precariedade extrema (necessitando de nova moradia), moradias alugadas de famílias com rendimento de 0 a 3 salários mínimos e ocupações irregulares na área rural. Verifica-se, pois, um déficit total de **451 moradias**, havendo o predomínio de famílias pagando o aluguel, o que demonstra a necessidade de políticas públicas incentivando a aquisição da casa própria, a fim de minimizar o déficit habitacional.





<sup>\*</sup> Não foram computadas algumas situações de coabitação em assentamentos precários, que constaram como ocupações irregulares na área rural.

<sup>\*\*</sup> Considerando a ocupação denominada como Morro da Santa

## 4.2.2 Déficit Habitacional Qualitativo - Inadequação dos domicílios

O IBGE e FJP trazem demonstrativos de inadequações de domicílios, denominados de déficit habitacional qualitativo, considerando as seguintes variáveis: carência de infra-estrutura, adensamento urbano excessivo inadequação fundiária e moradias urbanas sem banheiro. Contudo, apenas para municípios com população superior a 20.000 habitantes, não sendo este, portanto, o caso de Itaipulândia.

Desse modo, houve a necessidade da utilização de metodologia própria (citada acima), a partir da aplicação de questionários, sendo então, possível o estabelecimento das inadequações dos domicílios e, portanto, o déficit qualitativo. Incrementando os questionários, a equipe da consultoria realizou visitas aos bairros urbanos e às vilas municipais para identificação das moradias de interesse social, de acordo com apontamentos da prefeitura e cadastro municipal e verificaram-se algumas ocupações irregulares recentes, principalmente por questões fundiárias.

As variáveis consideradas para o déficit qualitativo de Itaipulândia foram: precariedade habitacional (necessitando apenas de algumas melhorias na construção), moradias sem banheiro, inadequações fundiárias e carência de infraestrutura.

A partir da análise da Tabela 14, abaixo, observa-se um total de 204 moradias em situação de precariedades no domicílio, 55 apresentaram instalações sanitárias precárias ou não possuem banheiro. 39 habitações apresentaram inadequações fundiárias que correspondem às casas localizadas na Vila Canhoto, Vila Cela e Vila Paraguaia. Tais inadequações não qualificam a necessidade de uma nova residência, e sim a necessidade de reformas (materiais de construção) para melhorias nos pisos, forros, vidros das janelas, esquadrias, pintura, instalações sanitárias, dentre outros. As inadequações fundiárias do município como um todo não foram passíveis de quantificações, uma vez que há inúmeras situações decorrentes de ausência de titularidade e registro em cartório dos imóveis. As quantificações fundiárias foram computadas apenas para as famílias de interesse social (rendimento até 03 salários mínimos), as quais estão nos assentamentos precários. Da mesma forma para as áreas com carência de infraestrutura, em que se apontaram os assentamentos precários propriamente ditos, os quais necessitam de urbanizações a fim de suprir as carências de infraestrutura.





TABELA 14: INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS (QUESTIONÁRIOS) – 2010

Situações	Famílias
Precariedade do domicílio *	204
Instalações Sanitárias Precárias ou sem banheiro	55
Inadequação fundiária **	39
Carência de infraestrutura	Canhoto, Vila Paraguaia, Morro da Santa, Vila Cela

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 e PMI, 2010

Com relação a ocupações irregulares de interesse social em APPs (matas ciliares), conforme já mencionado, não existem, mesmo porque a prefeitura tem fiscalizado e controlado tal situação. De qualquer forma, caso ocorram tais situações futuramente, deverão ser rapidamente resolvidas mediante realocação ou outro mecanismo previsto no presente PLHIS. Há casos de ocupações em margens de rios na área rural de proprietários com rendimentos mensais acima de três salários, que foge ao escopo do presente trabalho.

#### 4.3 Cadastro Habitacional Municipal

A Prefeitura de Itaipulândia dispõe de cadastro habitacional municipal que conta com mais de **900 inscrições** arquivadas, sob responsabilidade do Departamento de Habitação. As inscrições estão arquivadas em papel, sem qualquer tipo de numeração, filtragem, separação por categorias ou classificação por ordem de chegada (ordem cronológica - fila) e o inscrito não recebe nenhum protocolo ou recibo de entrega, o que gera descrédito por parte dos inscritos quanto ao respeito da ordem cronológica (fila), que em muitos casos acaba não sendo seguida pela falta desses critérios.

Em casos de sinistros acidentais (incêndio) e de fenômenos naturais (vendavais, tornados, chuva de granizo) o que é freqüente na região, é acionada a seguradora (caso o ocorrido seja sobre imóveis financiados pelo Fundo para Financiamento de Habitação), e para as demais habitações pertencentes à população carente, que necessitarem de auxílio, nesses casos extremos, as mesmas são amparadas pela Secretaria de Ação Social juntamente com o Departamento de Habitação gratuitamente.





<sup>\*</sup> A precariedade qualitativa, aqui apresentada como inadequação do domicílio, diferencia-se da quantitativa apresentada anteriormente, no sentido de que esta não necessita de uma nova casa e sim adequações na casa já existente.

<sup>\*\*</sup> Itaipulândia possui diversas situações de inadequações fundiárias, em sua maior parte por titularidade e registro em cartório dos imóveis e também algumas poucas áreas com carência de infraestrutura. Contudo, suas quantificações fogem da alçada do PLHIS, que contempla as famílias com rendimento até 03 salários mínimos, as quais estão necessariamente nos assentamentos precários, Canhoto, Vila Paraguai e Vila Cela.

No entanto, atualmente está sendo implantado por empresa terceirizada (ACETIL), um sistema de informatização dos cadastros, específico para o departamento de habitação, que englobe as diferentes funções, desde a organização dos cadastros, bem como banco de dados e funcionamento adequado do Fundo Municipal de Financiamento Habitacional (em que são financiadas unidades habitacionais com recursos financeiros próprios). Desse modo tornar-se-á possível filtrar os inscritos, seja por índices de maior necessidade (renda), idade, composição familiar, etc., além do registro daqueles munícipes já favorecidos pelo fundo, controle dos pagamentos das unidades já financiadas, bem como organização da cobrança devida de juros e multas das parcelas em atraso.

Atualmente o processo de cadastramento é realizado mediante o preenchimento da ficha de inscrição no cadastro habitacional (Figura 57) e apresentação de cópia de vários documentos (RG, CPF, título de eleitor, comprovante de estado civil, documento de identificação dos filhos que moram na mesma residência, comprovante de residência atualizado e se possuidor de terreno, cópia do documento de propriedade), no Departamento de Habitação (Secretaria de Obras). O Departamento de Habitação não possui equipe nem períodos específicos para a realização do cadastro, sendo possível a inscrição ao longo de todo o ano. Conta apenas com 4 (quatro) funcionários, o chefe de departamento, o fiscal de obras e dois funcionários responsáveis pela parte operacional e burocrática do setor e está dentre os setores mais procurados pela população, tendo que atender solicitações provenientes de outras secretarias, gabinete e vereadores.



## FIGURA 57: FICHA DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO HABITACIONAL DE ITAIPULÂNDIA

# FICHA DE INSCRIÇÃO

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIPULÂNDIA PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

MODALIDADES ( )  1) CONJUNTO HABITACIONAL 2) UNIDADES ISOLADAS URBANA 3) UNIDADES ISOLADAS RURAL 4) REFORMA OU AMPLIAÇÃO
NOME:
RG:CPF:
TITULO:
ENDEREÇO RESIDENÇIAL:
LOCALIDADE:
DATA DE NASCIMENTO:/NATURAL:
SEXO: ( ) MASCULINO ( ) FEMININO
ESTADO CIVIL: ( )  1) SOLTEIRO 2) CASADO OU AMASIADO 3) VIÚVO 4) DESQUITADO
FORMAÇÃO ESCOLAR: ( )  1) ANALFABETO 2) 1°. A 4°. SÉRIE 3) 5°. A 8°. SÉRIE 4) 2°. GRAU INCOMPLETO 5) 2°. COMPLETO 6) SUPERIOR
PROFISSÃO:FONE(comercial);
EMPREGADOR:
RESIDE NESTA CASA: ( ) ANOS ( ) MESES RESIDE NO MUNICIPIO: ( ) ANOS ( ) MESES





QUANTO PODE PAGAR DE PARC REFERENCIAS PESSOAIS;				
NOME: NOME:				
NOIVIE	•••••	FUNE (II	(XO):	•••••
COMPOSIÇÃO FAMILIAR				
NOME	PARENTESCO	IDADE	OCUPAÇÃO	SÀLARIO

	'v				
NOM	IE	PARENTESCO	IDADE	OCUPAÇÃO	SÀLAR
><					
OBS	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *				
DECLARO SEREM	VERDADEIR	OS OS DADOS POR	MIM FOR	NECIDOS.	
		th:			
	*				
ITAIPULÂNDIA	/	1			
LIMIFULANDIA	/	/			

ASSINATURA

Fonte: PMI, 2010

O formulário atual de inscrição é bastante simplificado e sofreu algumas alterações recentes. Foram retiradas informações referentes à moradia atual (estado de conservação e sistema construtivo) e acrescentado indicação de referências pessoais, contato telefônico e estimativa do valor da parcela. Além de informações de identificação pessoal do proponente principal, é necessário informar endereço atual, se moradia própria, cedida ou alugada, estado civil, escolaridade, emprego atual e empregador, renda, tempo de residência no município, estimativa de quanto poderá pagar de prestação por mês, duas referências pessoais, composição familiar (moradores da mesma casa) e uma possível observação que seja relevante informar para uma melhor





classificação, como por exemplo, se na composição familiar possui um componente portador de necessidades especiais.

Destaca-se, no entanto, que as informações contidas na ficha cadastral acabam não possuindo um peso relevante no momento da seleção das famílias. As informações não passam por um processo de comprovação de veracidade, uma vez que a falta de informatização do setor envolvido dificulta a execução de inúmeros detalhes que deixariam o processo de classificação mais simples e ágil, e conseqüentemente mais justo.

Ressalta-se também vários pontos deficitários no departamento de habitação que vieram se intensificando com o passar do tempo e o aumento demasiado de beneficiados. O número de financiamentos já chegou a 530 (quinhentos e trinta) com dívidas em aberto, destes 25% já estiveram inadimplentes (considerando inadimplentes todos aqueles com mais de 3 (três) parcelas vencidas). Com o volume extremamente alto, sem possuir informatização e controle de documentação e cobrança, foram agravando-se os problemas e a falta de efetiva cobrança desestimulou o pagamento das dívidas, crescendo conseqüentemente o índice de inadimplência. Outro agravante do controle do Departamento Habitacional é a falta de funcionário efetivo no setor, inúmeras mudanças do quadro pessoal, ocasionando o descaso e o descomprometimento no controle das dívidas e da própria documentação.

## 4.3.1 Requisitos para o Cadastramento

As inscrições podem ser feitas por qualquer munícipe sendo esta a primeira etapa, ficando arquivado no Departamento de Habitação para eventual disponibilidade de benefício. A comprovação da documentação apresentada ocorre no momento de enquadramento do proponente ao benefício, o que seria a segunda etapa do processo. Neste momento é exigida a atualização do cadastro (geralmente a composição familiar altera, devido a espera do benefício, novos filhos ou a saída dos filhos mais velhos), complementação dos documentos e das certidões negativas para a efetivação do cadastro e a possível liberação do recurso. É solicitada nesta segunda etapa a seguinte relação de documentos de comprovação:

- Possuir uma composição familiar, ser casado(a) ou solteiro(a) tendo filhos;
- A Renda familiar máxima atualmente é ilimitada. A Lei Municipal nº 806/2005 do Fundo de Financiamento para Habitação contempla que a prioridade deverá ser dada a famílias carentes, com maior número de moradores e filhos menores;
- Não ter sido atendida anteriormente por programas habitacionais municipais ou outros agentes promotores de atendimento habitacional de moradias populares;





- Não ser proprietária e não possuir financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional;
- Residir no município por no mínimo 6 (seis) anos. Comprovar através de contratos de aluguel, histórico escolar de filhos, e ou contratos de trabalho;
- Certidão Negativa Civil, do casal se for o caso (Fórum em São Miguel do Iguaçu);
- Certidão Negativa Criminal, do casal se for o caso (Fórum em São Miguel do Iguaçu);
- Certidão no Registro de Imóvel, do casal se for o caso (Registro de imóveis em São Miguel do Iguaçu);
- Certidão Negativa de débitos do Município de Itaipulândia Tributação Prefeitura;
- Certidão Negativa SPC / ACIAI, do casal se for o caso. (Associação Comercial Industrial e Agrícola de Itaipulândia);
- Declaração de Mutuário, do casal se for o caso (modelo setor de habitação);
- Declaração de renda, do casal se for o caso (modelo setor de habitação).

No caso de o candidato ou cônjuge possuir certidões positivas, automaticamente é desclassificado, sendo necessário que o mesmo faça a regularização das restrições existentes para posteriormente inscrever-se.

A seleção é feita através do Conselho Curador, composto por representantes do poder público, representantes da área técnica / CREA-PR, representantes da sociedade civil e dos mutuários do Fundo Municipal para Financiamento de Habitação. Em reuniões marcadas através de convocação os conselheiros elegem os inscritos considerados mais necessitados e preenchem os requisitos.

Um critério indispensável na seleção feita pelo Conselho é de o interessado possuir e ser o responsável por uma célula familiar, pertencente a um relacionamento conjugal, a união estável, que é o caso de boa parte dos inscritos. Os demais são casados formalmente e solteiros com filhos. Não são aceitas inscrições de solteiros, com algumas exceções, tratando-se de casos extremos como responsável de um idoso com diversas dificuldades para viver sozinho, como por exemplo.

## 4.3.2 Recadastramento e Informatização dos Dados

O processo de recadastramento habitacional é de suma importância para que o banco de dados do município esteja sempre atualizado, para assim fornecer uma leitura bem aproximada das necessidades habitacionais. Outro fator que torna o recadastramento indispensável é o controle e distribuição dos benefícios habitacionais, evitando assim que a mesma família possa ser beneficiada repetidamente.





No primeiro semestre de 2010, o cadastro habitacional foi atualizado, mediante o chamamento da população, com destaque para dados como: endereço residencial, comercial, telefone para contato, composição familiar, etc.

A implantação do sistema para informatização dos dados no Departamento de Habitação está sendo executada pela empresa ACETIL, já mencionada (que presta serviços para o município e é responsável também pelo Setor Tributário e Financeiro), responsável pelo desenvolvimento do sistema e compilação dos dados do cadastro (planilhas em Excel) dos proponentes já beneficiados para o banco de dados. A urgência de tal informatização se fez primordial em função de dar prosseguimento à cobrança das parcelas vincendas dos financiamentos.

Este novo sistema está interligado com o banco de dados do setor de tributação, setor de educação e secretaria de administração, pois a intenção é o desenvolvimento de um banco de dados único, para gerenciar todos os benefícios cedidos ao munícipe e também gerar inúmeras leituras das diferentes necessidades e potencialidades do município, bem como avaliar a própria administração municipal. A emissão de Certidão Negativa de Débitos do Município é outra razão pelos sistemas estarem interligados e pertencerem ao mesmo banco de dados, sendo assim, se o munícipe estiver com parcelas em atraso tanto no setor habitacional, no educacional (crédito educativo) ou no tributário não terá a negativa de débitos, incentivando assim o mutuário a quitar suas parcelas na data de vencimento.

Seqüencialmente será abastecido o banco de dados com os cadastros dos mutuários beneficiados com o financiamento quitado. E posterior a estes a inclusão dos cadastros de inscritos na fila de espera.

A configuração do sistema é simples, consiste em um questionário de informações pessoais do responsável da família, dados da composição familiar, endereço residencial, endereço comercial, telefones para contato, tratando-se de um beneficiado com dívida em aberto no cadastro estará constando, além da quantidade de parcelas pagas, quantidade de parcelas vencidas, se houver, e quantidade de parcelas vincendas. Em caso de mutuário com o financiamento quitado, o sistema vai informar que o individuo já recebeu o beneficio, bloqueando a oportunidade de benefício novamente. E o cadastro de inscrição ficará no modo espera, quando houver dívida contraída através do financiamento, até que o beneficiado a quite.

Estes dados estão disponíveis para a secretaria de finanças (setor de tributação), secretaria de educação (crédito educativo), secretaria de administração, gabinete e departamento de habitação, com intenções de ampliar o acesso para a secretaria de ação social, para a secretaria de saúde e demais departamentos abrangendo toda a administração pública municipal.

A informatização do Departamento de Habitação trará um avanço para o melhor atendimento, agilizando todo o processo. Atualmente o departamento não possui qualquer relação dos cadastros com o espaço geográfico. Simplesmente não possui índices de interessados por modalidade, como por exemplo: *quantos maiores de 60* 





(sessenta) anos esperam pelo beneficio? Quantos cadastros são de pais solteiros? Quantas famílias com mais de 4 (quatro) filhos menos de 18 (dezoito) anos? Com o sistema todo implantado e o banco de dados alimentado será possível efetuar diferentes análises, gerar índices, obedecer à lista de espera (fila) pela ordem cronológica das inscrições, filtragem de prioridades na fila de espera, entre outros.

Posterior a este processo poderá efetivamente se pensar em implantar um processo georreferenciado com a compilação de informações como o mapeamento.

## 4.4 Operacionalização do Fundo de Habitação

O município dispõe de fundo habitacional, criado pela Lei Municipal nº 193/1995 e denominado de "Fundo para Financiamento da Política Municipal de Habitação" que atualmente não se encontra em funcionamento.

De maneira geral, com base em dados do Departamento de Habitação, constatou-se a liberação pelo Fundo, de mais de 815 benefícios no município, entre construções de novas casas e reformas/ampliações. Dentre estes, 363 beneficiados já liquidaram o financiamento, 486 beneficiados estão devolvendo o recurso mensalmente. O parcelamento pode chegar até 240 meses, segundo a Lei Municipal nº 806/2005, as prestações mensais ficam na faixa de R\$ 110,00 (cento e dez) reais, corrigidos pela TR.

Ao longo do tempo, principalmente devido ao volume de liberações de benefícios e a falta de controle no pagamento das parcelas, o Fundo atingiu altos índices de inadimplência chegando a 25%. Criou-se uma imagem por parte dos mutuários beneficiados, de que por ser recurso do município havia a possibilidade do não pagamento da dívida, agravando-se cada vez mais, devido à falta de uma efetiva cobrança aos inadimplentes, o que causou desestímulo aos mutuários que pagavam em dia, aumentando ainda mais a inadimplência.

Para reverter esta situação, atualmente vem sendo desenvolvido programas de incentivo a pagamento antecipado para os que têm suas parcelas em dia e oportunidade de regularização de dívidas em atraso para os inadimplentes.

A partir da Lei Municipal nº 974/2009, o último programa realizado concedia desconto de 30% na antecipação do pagamento da dívida para os mutuários que possuíam suas parcelas em dia. E a Lei Municipal nº 972/2009 – Lei do REFHIS, oportunizando o refinanciamento da dívida, em parcelas de no mínimo R\$ 80,00 (oitenta).

Os valores recebidos referentes à amortização das dívidas e pagamento das parcelas vão para o **Fundo Livre**, estes recursos poderão ser revertidos para a habitação como também para outros fins. Atualmente foram liberados benefícios para novas casas e reformas e/ou ampliações. Tal fato configura a necessidade da criação de um novo Fundo Municipal de Habitação em concordância com o Sistema Nacional de Habitação.

Ecorécnica





Anualmente são liberados benefícios com recursos remanescentes do Fundo de Royalties e com recursos advindos do Fundo Livre. A utilização destes recursos está previsto no Plano Plurianual (PPA), na Lei Orçamentária Anual (LOA) e na Lei de Diretrizes e Orçamentárias (LDO).

O Departamento de Habitação é responsável pela emissão e o controle dos boletos, bem como das efetivas cobranças. Com a implantação do sistema informatizado o processo será mais ágil e seguro.

A cobrança de encargos como juros referentes a atrasos no pagamento das parcelas são baseados no índice da TR, não havendo a cobrança de multas de mora, esta alteração está aprovada pela Câmara de Vereadores conforme a Lei 973/2009.

A Caixa Econômica Federal participa do processo do financiamento, através dela são feitas as transações financeiras, após a liberação do recurso, o beneficiado deve abrir uma conta poupança na Caixa, o município deposita o valor destinado a construção. Através de ofícios e notas são efetivadas as transferências para pagamento dos fornecedores de materiais de construção, a mão-de-obra é paga através de cheque administrativo nominal ao pedreiro da obra. Todas as movimentações da conta poupança são previamente autorizadas pelo beneficiado bem como pelo Chefe do Setor de Habitação, Sr. Rosildo dos Santos.

Anteriormente a Caixa Econômica Federal emitia os boletos e fazia o controle de recebimento, reincidiu o contrato devido à falta de padrões e critérios do setor Habitacional. Posteriormente uma empresa terceirizada passou a efetuar o serviço, mas devido ao alto valor pago, a administração municipal trouxe a impressão e controle para o próprio Departamento de Habitação.

## 4.5 Identificação dos Setores de Interesse Social de Itaipulândia

ESTE ITEM APRESENTA A DELIMITAÇÃO DE SETORES DE INTERESSE SOCIAL PARA O MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA, CUJOS ENQUADRAMENTOS ESTÃO APOIADOS NO INTERESSE DO PODER PÚBLICO EM REALIZAR PROGRAMAS HABITACIONAIS PREFERENCIALMENTE ÀS FAMÍLIAS COM RENDIMENTO MENSAL DE ATÉ TRÊS SALÁRIOS MÍNIMOS. SENDO ASSIM, A FIM DE FACILITAR A ESCOLHA E PRIORIZAÇÃO DAS PROPOSTAS OPTOU-SE POR LOCALIZAR AS CARÊNCIAS E AGRUPAR OS SETORES DE INTERESSE SOCIAL. O MUNICÍPIO NÃO APRESENTA GRAVES PROBLEMAS HABITACIONAIS, PORTANTO, EM CONFORMIDADE COM A EQUIPE DE COORDENAÇÃO E FIRMADO NO SEMINÁRIO DE LANÇAMENTO DO PLHIS, FORAM SETORES, ESPACIALIZADOS NO



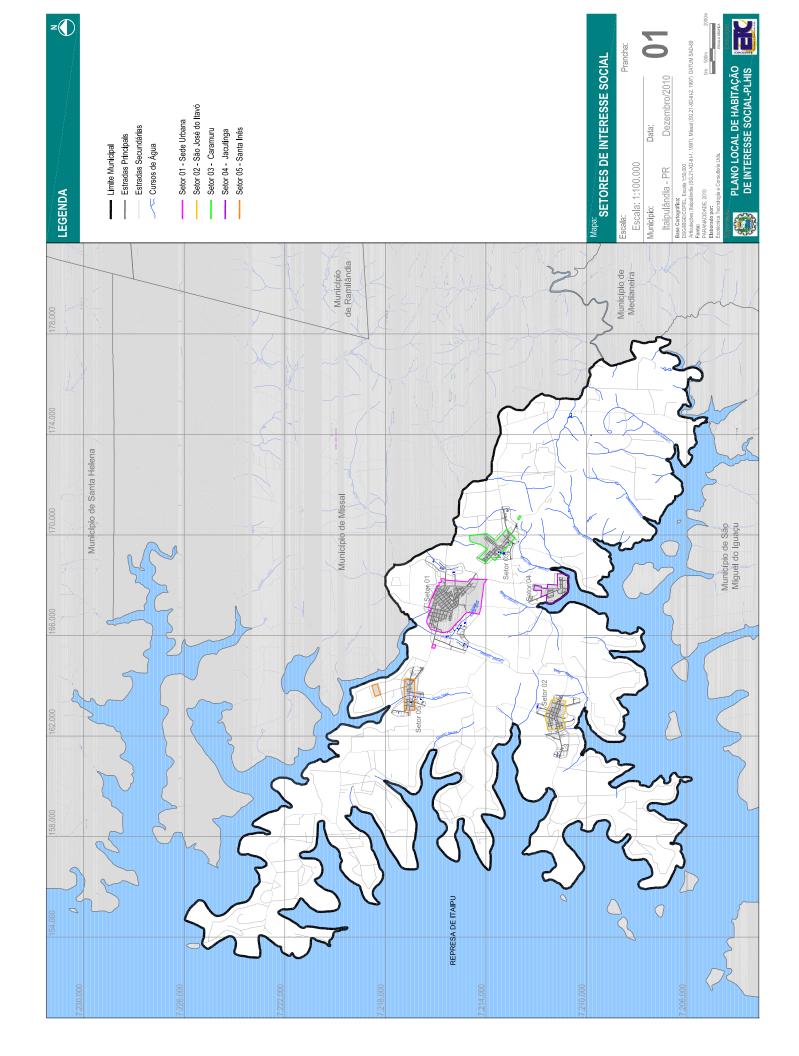


# Mapa 1, que são:

- **SETOR 1** SEDE UBANA
- SETOR 2 DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ITAVÓ
- SETOR 3 VILA MUNICIPAL JACUTINGA
- SETOR 4 VILA MUNICIPAL SANTA INÊS
- SETOR 5 VILA MUNICIPAL CARAMURU







## 4.6 Caracterização dos Setores de Interesse Social

A seguir, caracterizam-se cada um dos setores de interesse social, contemplando o perfil socioeconômico, as condições de infraestrutura e a necessidade habitacional de cada um dos setores de interesse social e especificamente dos assentamentos precários identificados em cada setor. O perfil foi embasado em questionários, em um total de **290**, aplicados pelas Agentes de Saúde do município, sendo que o modelo do questionário encontra-se no Anexo 1.

Destaca-se, no entanto, que as agentes de saúde pontuaram em cada setor de interesse social situações com algum tipo de problema habitacional (evidenciadas nas figuras abaixo) e desse horizonte, selecionaram os casos mais graves para aplicar os questionários.

#### 4.6.1 Setor de Interesse Social 1 – SEDE URBANA

O Setor 1 compreende a sede urbana de Itaipulândia, localizada na porção centro-norte do município e a ocupação denominada "Canhoto", situada fora do perímetro urbano da sede (porção oeste), às margens da estrada, continuação da Avenida Tiradentes.

Caracterizado predominantemente pelo uso residencial com concentração de comércio e serviços na sua região central, de maneira geral, apresenta-se bem estruturado sob o ponto de vista urbanístico (Figura 58), de infraestrutura e saneamento, havendo poucas áreas com precariedade habitacional. Um dos focos precários conhecido como "Canhoto" está melhor explicitado a seguir. Há ainda alguns vazios urbanos (Figura 59), comentados em item específico 4.7 *Disponibilidade de Terras para Habitação*.

A sede urbana apresenta áreas de conjuntos de habitação popular, existentes em porções do Jardim Itacorá, Jardim Belo Horizonte e Jardim Sol Nascente, que se encontram consolidadas ou em processo de consolidação (Figura 60). Ao sul da zona de Habitação Popular, no Jardim Belo Horizonte há a Zona Residencial (entre a Avenida Paraná e Rua Beira Rio) que necessita de urbanização, isto é, melhorias nos acessos às residências, calçadas para pedestres, dentre outros, como ilustra a Figura 61.





FIGURA 58: VISTA DA INFRA-ESTRUTURA URBANA DO FIGURA 59: VISTA DE VAZIO URBANO NO SETOR 1 SETOR 1





Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

FIGURA 60: LOTEAMENTO RESIDENCIAL (PORÇÃO SUDOESTE DO JARDIM ITACORÁ) EM PROCESSO DE TÉRMINO DE

IMPLANTAÇÃO (PORÇÃO NOROESTE DA SEDE)







Fonte: ECOTÉCNICA, 2010







FIGURA 61: LOTEAMENTO RESIDENCIAL (NORTE DO JARDIM BELO HORIZONTE) COM NECESSIDADE DE URBANIZAÇÃO





Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

Observa-se ainda a construção de novas casas populares, viabilizadas através de financiamento da prefeitura ou através de parceria firmada entre a prefeitura municipal e a Caixa Econômica Federal para financiamentos habitacionais. A Figura 62 apresenta registro de casas em fase de construção identificadas.

FIGURA 62: RESIDÊNCIAS EM FASE DE CONSTRUÇÃO IDENTIFICADAS NO SETOR 01



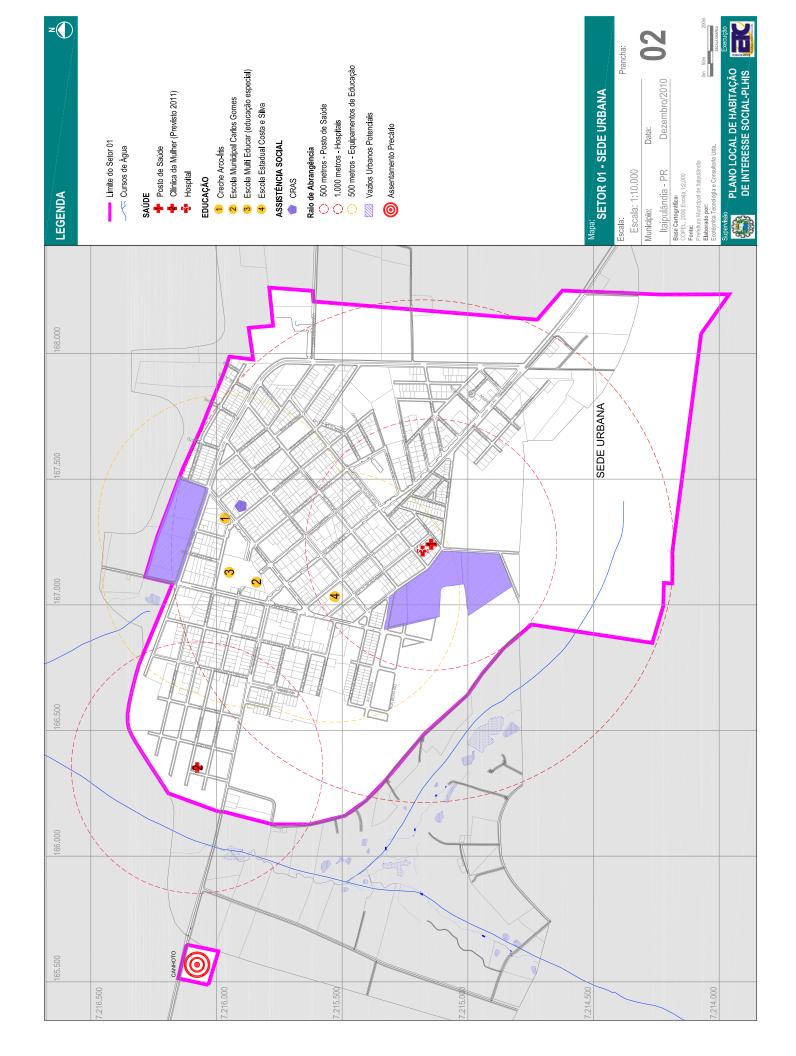


Fonte: ECOTÉCNICA, 2010









### 4.6.1.1 Perfil do Setor 1

Foram aplicados 82 questionários no Setor 1, a partir do cenário atual demarcado pelas agentes de saúde (Figura 63), sendo levantados os aspectos <u>socioeconômicos</u> dos entrevistados, questões sobre a <u>habitação</u> e outras mais específicas sobre o perfil dos moradores. Dentre os entrevistados, 84% são residentes recentes, relatando que vivem no local entre 0 a 05 anos.

1245.500

1245.500

LEGENDA

Limite do Setor 01 - SEDE URBANIA

SEDE URBANIA

Habitações verificadas pelas Ágentes de Saúde

FIGURA 63: CENÁRIO ATUAL DE QUESTÕES HABITACIONAIS DEMARCADO PELAS AGENTES DE SAÚDE - SETOR 01

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em PMI (agentes de saúde), 2010







### Perfil Socioeconômico

Neste tema foram abordadas questões como a profissão dos entrevistados, a renda total mensal da família, qual a fonte desse rendimento e se estão cadastrados ou não no Programa Bolsa Família. Grande parte dos entrevistados apresenta como ocupação as atividades do lar, ou então são trabalhadores formais. Sobre a renda total das famílias, tem-se que 85% dos entrevistados se enquadram no perfil entre 0 e 3 salários mínimos (até R\$ 1.530,00), com predominância de renda proveniente de salários formais. Cerca de 34% dos entrevistados estão cadastrados no Programa Bolsa Família e destes, aproximadamente 61% recebem o benefício do programa. O Gráfico 1, a seguir, demonstra as informações acima, contemplando com maiores detalhes os dados obtidos através dos questionários.

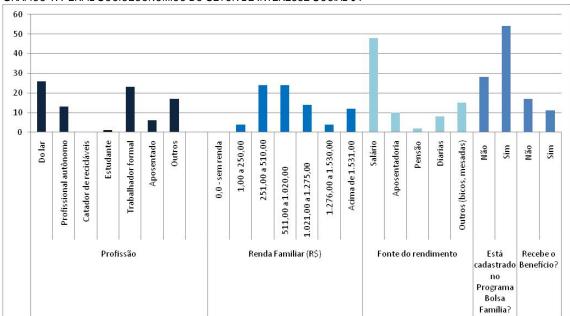


GRÁFICO 1: PERFIL SOCIOECONÔMICO DO SETOR DE INTERESSE SOCIAL 01

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

# Condições Habitacionais

Objetivando caracterizar as condições habitacionais do Setor 1, apresenta-se o Gráfico 2, ressaltando que o número de residentes em cada habitação varia. No caso deste setor, 67% apresentam de 1 a 3 residentes e 28% de 4 a 6 residentes. Diante dos resultados obtidos, apresenta-se que 57 entrevistados possuem mais de quatro cômodos em sua habitação, o que significa cerca de 70% das situações. Predominam ainda as casas que possuem pelo menos 02 cômodos utilizados como dormitório. Sobre a tipologia construtiva, as casas são predominantemente de alvenaria. Observou-se uma grande quantidade de residências alugadas, representando 79% dos casos entrevistados. Mesmo grande parte sendo classificada como moradias boas e regulares, há





grande manifesto de necessidade de novas moradias próprias, tendo como principal motivo o pagamento de aluguel.

Para o enquadramento final da questão habitacional, diagnosticou-se que as principais problemáticas habitacionais no setor se caracterizam principalmente pela condição de pagamento de aluguel, que significa falta de residência própria. Há ainda condições de precariedade, que não necessariamente configuram novas habitações, mas apenas melhorias pontuais de estruturas ou na infraestrutura sanitária que se encontra em condições precárias.

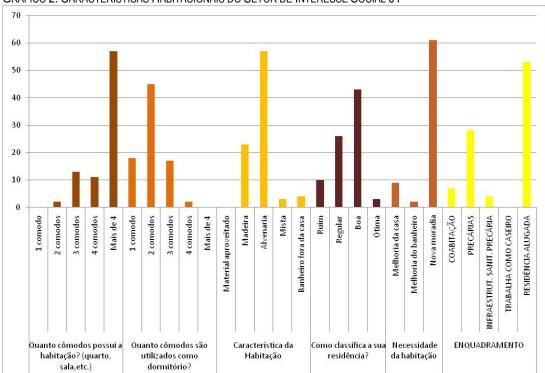
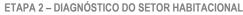


GRÁFICO 2: CARACTERÍSTICAS HABITACIONAIS DO SETOR DE INTERESSE SOCIAL 01

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

O Gráfico 3, configura a pretensão dos moradores quando questionados sobre a possibilidade de uma nova residência. A maior parte, 50 entrevistados, posicionou-se favorável à oferta de uma nova residência, mesmo que para isso tenha que financiar o imóvel em parcelas que se enquadram dentro das possibilidades da renda familiar. Já, 30 entrevistados estavam cadastrados em algum Programa Habitacional, sendo que destes, 50% estavam cadastrados na Prefeitura Municipal.







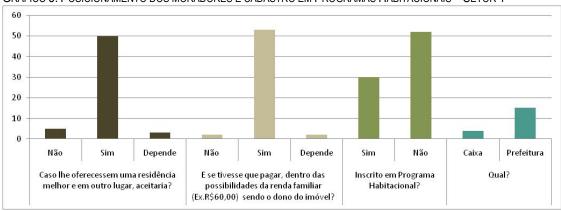


GRÁFICO 3: POSICIONAMENTO DOS MORADORES E CADASTRO EM PROGRAMAS HABITACIONAIS - SETOR 1

### Assentamentos Precários do Setor 1

Com relação aos assentamentos precários do Setor 1, isto é, o local com concentração de moradias e famílias de interesse social, destaca-se apenas um (além de algumas poucas moradias precárias, porém esparsas pela sede urbana, não configurando um assentamento), o local denominado de "Canhoto" que apesar de fora do perímetro urbano está contemplado neste setor.

### Canhoto

O Canhoto está localizado na direção oeste da sede urbana (ao longo da estrada que dá acesso a Vila Santa Inês) e concentra cerca de 14 famílias de interesse social. Teve origem a partir da subdivisão de uma gleba rural irregularmente, em lotes com áreas bastante inferiores ao módulo do INCRA (20.000 m²). O assentamento surgiu no ano de 2000, sendo provido de água e luz concedida pela Prefeitura Municipal.

Atualmente a área é ocupada pelo sr. conhecido por "Canhoto" e família (cuja denominação deu origem ao lugar). Este senhor, de acordo com entrevistas de campo, é proprietário de algumas casas, as quais são alugadas a famílias de trabalhadores do Parque Industrial Santa Inês, entre outros. O aluguel está em torno de R\$ 180.00.

O Quadro 9 abaixo, apresenta de forma sucinta, a ficha cadastral do assentamento precário em questão, contendo alguns aspectos gerais como área, número de domicílios, condições de infraestrutura e da habitação e situação fundiária. A Figura 64 ilustra o assentamento precário – "Canhoto" – e apresenta a demarcação das habitações irregulares.





### QUADRO 9: FICHA DE CARACTERIZAÇÃO GERAL DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO - CANHOTO

# **CANHOTO** ( ) loteamento Localização: Direção oeste da sede urbana (ao longo da Origem: estrada que dá acesso a Vila Santa Inês). (X) gleba Número de Domicílios: 14 Fonte: (X) contagem in loco (X) foto aérea ( ) cadastro municipal (X) observação pessoal Condições de Infraestrutura (X) rede de água potável ( ) rede de esgoto (X) fossa ( ) céu aberto ( X ) resíduos coletados ( ) resíduos queimados (X) energia elétrica pavimentação: (X) saibro/cascalho ( ) pedra irregular ( ) asfalto Situação e Condições Habitacionais ( ) cedida (X) alugada própria: (X) sem documentação ( ) com documentação (X) precariedade ( ) coabitação ( ) material aproveitado ( ) madeira (X) mista Regularidade Fundiária ( ) pública (X) privada Tipo de intervenção (X) melhoria habitacional (X) produção de moradias em áreas adequadas ( ) realocação de famílias (X) regularização fundiária

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009





V. CANHOTO

Estrada p/ Santa Inés

FIGURA 64: CONTAGEM DOS DOMICÍLIOS DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO - CANHOTO

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em GOOGLE EARTH, 2003





# 4.6.2 Setor de Interesse Social 2 - SÃO JOSÉ DO ITAVÓ

O Setor 2 compreende o Distrito de São José do Itavó, único distrito municipal reconhecido oficialmente pelo IBGE (2000), localizado na porção sul do município e sudoeste da sede urbana, cujo acesso se dá pela Avenida Paraná.

Excetuando-se a Avenida Paraná que recebe pavimentação asfáltica, as demais vias são pavimentadas com pedras irregulares e algumas sem pavimentação. É dotado de equipamentos e serviços públicos tais como: escolas, creche, posto de saúde e casa lar para idosos.

De acordo com informações da Prefeitura as áreas de São José do Itavó são todos pertencentes a uma única matrícula principal, que ainda está em nome da prefeitura, apesar de ter ocorrido diversos parcelamentos de lotes. Além da não realização dos desmembramentos da matrícula principal, devidamente registrado em cartório, com o passar dos anos algumas divisas de lotes foram sendo mudadas aleatoriamente pelos proprietários.

Não há no setor 2 aglomeração de moradias precárias ou famílias de interesse social, que configurem assentamentos, porém, há precariedades habitacionais referentes às condições físicas e estruturais das habitações, as quais se encontram espalhadas por todo o distrito (Figura 65). Não necessariamente há necessidade de produção de novas moradias neste setor, mas sim, a realização de ações que proporcionem condições para que os interessados possam promover melhorias em suas moradias e assim, garantir condições adequadas e justas de habitabilidade.

FIGURA 65: VISTAS DO SETOR 2





Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

O Plano Diretor previu uma área de ZEIS (Lei Municipal nº 845/2006 – ITAIPULÂNDIA, 2006b), que atualmente ainda está parcialmente desocupada (Figura 66). Adjacente a esta área há moradias da COHAPAR em processo





de finalização de implantação (Figura 67). Cabe também destacar que ao sul do distrito há uma área de propriedade da prefeitura (entre as ruas 12 de Outubro, Santa Catarina e Henrique Ghellere), que apesar de fazer parte de uma zona de expansão residencial poderia se tornar uma zona especial de interesse social para produção de moradias voltadas à população de baixa renda.

Bastante próximo ao distrito, na porção sudeste, há a Vila Rural Nova Itacorá, bem estruturada e aparentemente próspera, isto é, cada morador tem sua horta e criação, para subsistência, como deve funcionar uma vila rural.

FIGURA 66: VISTA DA POUCA OCUPAÇÃO DA ZONA FIGURA 67: VISTA DAS HABITAÇÕES DA COHAPAR, EM ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



PROCESSO DE FINALIZAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

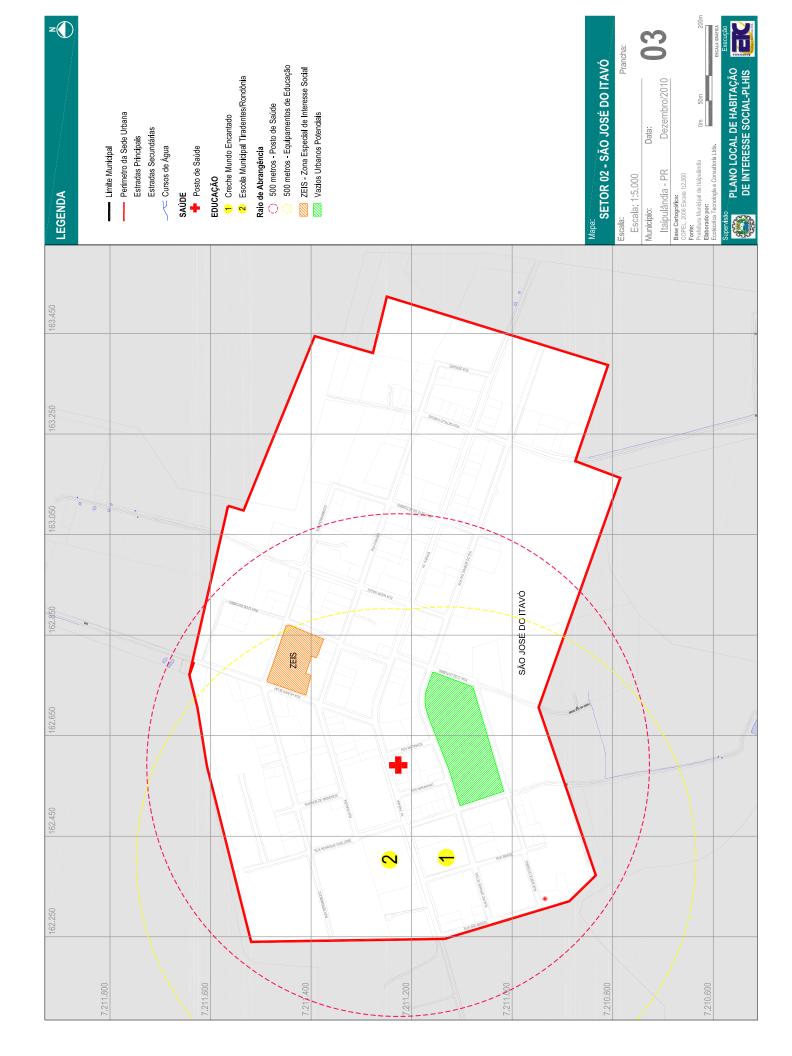


Fonte: ECOTÉCNICA, 2010









#### 4.6.2.1 Perfil do Setor 2

Neste setor foram aplicados 64 questionários, a partir do cenário atual demarcado pelas agentes de saúde (Figura 69), sendo também levantados aspectos socioeconômicos dos entrevistados, questões sobre a habitação e outras questões mais específicas sobre o perfil dos moradores. Dentre os entrevistados, 27% são residentes recentes, relatando que vivem no local entre 0 a 05 anos, 25% são residentes mais antigos, vivendo na região há mais de 21 anos.

O distrito de São José do Itavó apresenta as mais baixas rendas familiares do município de Itaipulândia, sendo que 31% dos entrevistados se ocupavam de atividades do lar e 36% com trabalhos formais.

162.250 162.450 162.450 162.550 162.550 163.550 163.550 163.550 163.550 163.550 163.550 17AVÓ

■ Habitações verificadas pelas Agentes de Saúde

7.211.500 3AO JOSÉ DO ITAVO

FIGURA 69: CENÁRIO ATUAL DE QUESTÕES HABITACIONAIS DEMARCADO PELAS AGENTES DE SAÚDE - SETOR 02

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em PMI (agentes de saúde), 2010





#### Perfil Socioeconômico

Sobre as questões abrangidas nesta temática, observa-se que no Setor 2, a maioria absoluta se enquadra como família com renda máxima de 03 salários mínimos, em que 91% recebem no máximo 02 salários mínimos. Da aquisição dessa renda, tem-se que 56% são provenientes de rendas formais, através de salários, e 23% dos questionários apontam renda advinda de bicos, mesadas, etc.

São 32 entrevistados (50%), cadastrados no Programa Bolsa Família, sendo que destes, aproximadamente 75% estão atualmente usufruindo do benefício. O Gráfico 4 insere as informações acima, contemplando com maiores detalhes os dados obtidos através de questionários.

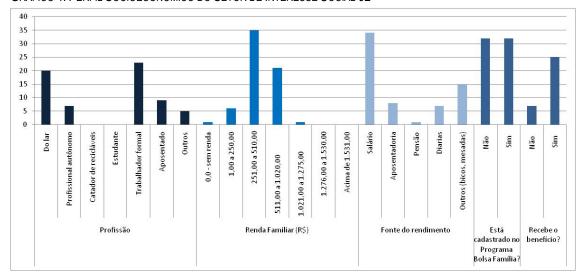


GRÁFICO 4: PERFIL SOCIOECONÔMICO DO SETOR DE INTERESSE SOCIAL 02

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

### Condições Habitacionais

Objetivando caracterizar as condições habitacionais, foco deste trabalho, apresenta-se o Gráfico 5, referente ao Setor 02. As moradias abrigam em sua maioria de 1 a 3 residentes (51,5%) e 42% das casas contempladas pela entrevista abrigam de 4 a 6 moradores. Diante dos resultados obtidos, observa-se que 24 entrevistados (37,5%) possuem quatro cômodos em sua moradia. Predominam ainda as casas que possuem pelo menos 02 cômodos reservados ao uso do ambiente como dormitório. As casas são predominantemente construídas de madeira (48%), seguido de alvenaria em 31% das situações. Conforme foi possível diagnosticar *in loco*, o distrito de São José do Itavó apresenta maior precariedade das habitações em geral. Foram apontadas 27 residências em situação de precariedade, merecendo destaque na análise a grande quantidade de residências alugadas que é a

Feculogia e Conselvoria Leda.





realidade de 39% dos casos entrevistados. Mais da metade considera sua moradia ruim, e da mesma forma apontam para a necessidade de uma nova moradia, seja pelas condições em que se apresentam ou por motivo de pagamento de aluguel.

Para o enquadramento final da questão habitacional, diagnosticou-se que as principais problemáticas habitacionais no setor se caracterizam principalmente pela condição de pagamento de aluguel, qualidade das habitações, casos de coabitação e infraestrutura sanitária precária, que muitas vezes configuram necessidade habitacional ou necessidade de melhorias nas casas.

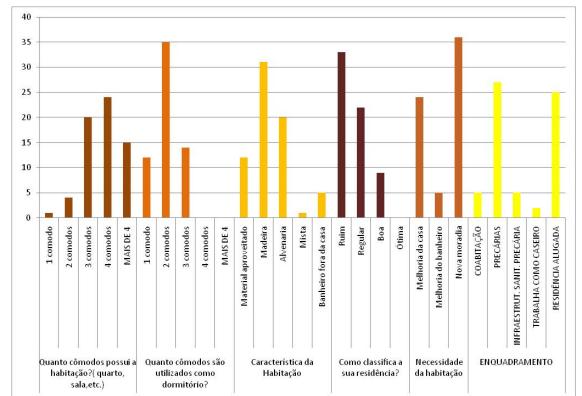


GRÁFICO 5: CARACTERÍSTICAS HABITACIONAIS DO SETOR DE INTERESSE SOCIAL 2

Fonte: ECOTECNICA, 2010

Já o Gráfico 6, que corresponde ao interesse ou não por parte dos moradores quando questionados sobre a possibilidade da aquisição de uma nova residência, aponta cerca de 82%, que representam 53 entrevistados, posicionaram-se favoráveis à oferta de uma nova residência, mesmo tendo que para isso financiar o imóvel em parcelas que se enquadram dentro das possibilidades da renda familiar. Aproximadamente 30% dos entrevistados já estavam cadastrados em algum Programa Habitacional, todos eles pela Prefeitura Municipal.







60 50 40 30 20 10 Não Sim Depende Não Sim Depende Sim Não Caixa Prefeitura Caso lhe oferecessem uma residência Qual? E se tivesse que pagar, dentro das Inscrito em algum Programa possibilidades da renda familiar melhor e em outro lugar, aceitaria? Habitacional? (Ex.R\$60,00) sendo o dono do imóvel?

GRÁFICO 6: POSICIONAMENTO DOS MORADORES E CADASTRO EM PROGRAMAS HABITACIONAIS - SETOR 2

### 4.6.2.2 Assentamentos Precários no Setor 2

O setor 2 conforme colocado anteriormente apresenta muitas situações esparsas de precariedades das habitações, que necessitam de reformas e melhorias, não apresentando assentamentos precários e, portanto, não haverá a ficha de caracterização para tal.





#### 4.6.3 Setor de Interesse Social 3 – CARAMURU

O Setor 3 corresponde a Vila Caramuru, localizada na porção leste do município e a sudeste da sede urbana. O acesso se dá pela Avenida Nossa Senhora do Carmo, onde está localizado um assentamento precário, Morro da Santa, próximo à imagem de Nossa Senhora Aparecida, também abrangido pelo setor (Figura 70 e Figura 71).

A Vila Caramuru apresenta pequena densidade populacional e as principais atividades ocorrem ao longo da Avenida Nossa Senhora do Carmo, em que se verificam várias atividades industriais e de serviços como a Unidade de Vegetais.

As vias em sua maioria são de pedras irregulares e outras, nas porções de habitação popular, não possuem pavimentação, como a Rua 500 anos (Figura 72 e Figura 73, respectivamente). Possui equipamentos públicos como escola municipal, creche, ginásio de esportes e equipe de PSF.

Apresenta na porção norte área de habitações populares, em que algumas se encontram em processo de consolidação. Verificam-se ainda, precariedades de moradias, cerca de 05 famílias, instaladas bastante afastadas do distrito, na porção sudeste, proximidades da imagem da santa Nossa Senhora Aparecida. Tal assentamento é melhor detalhado a seguir.

FIGURA 70: VISTAS DO ACESSO À IMAGEM DE NOSSA SENHORA APARECIDA



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

FIGURA 71: DETALHE DA IMAGEM DE NOSSA SENHORA APARECIDA



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





FIGURA 72: VISTA DA VILA CARAMURU



FIGURA 73: VISTA DE LOCAL DESTINADO A HABITAÇÃO POPULAR (RUA 500 ANOS)

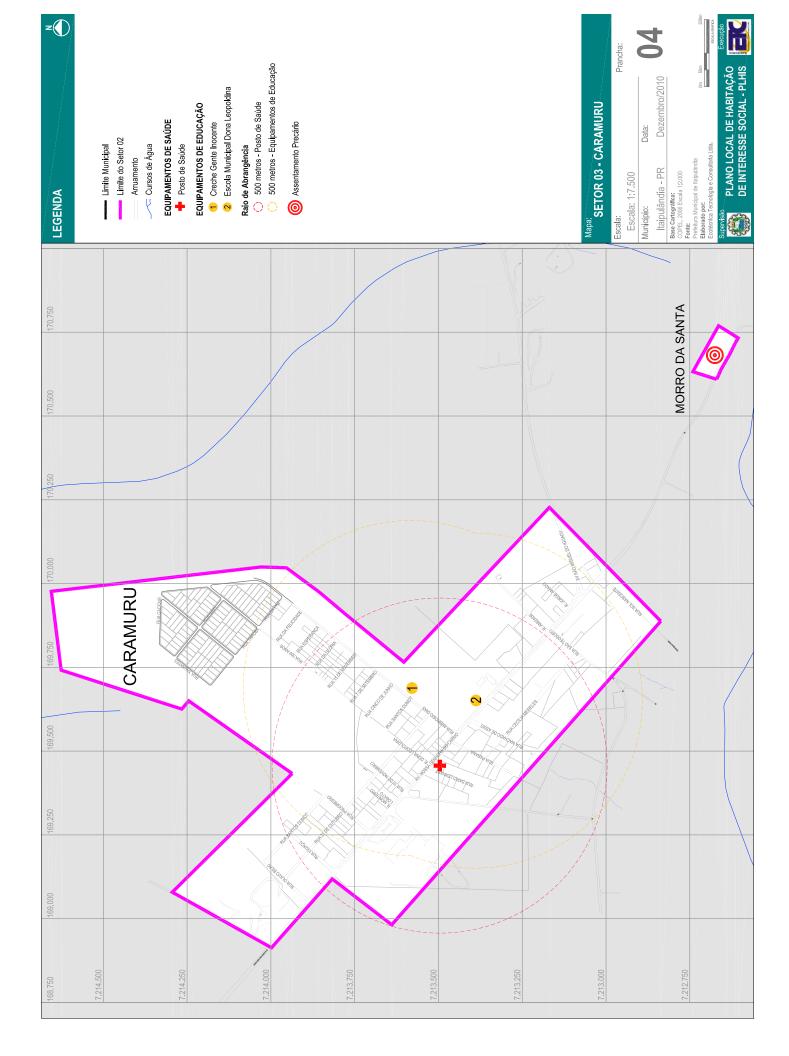


Fonte: ECOTÉCNICA, 2010









#### 4.6.3.1 Perfil do Setor 3

No Setor 3 foram aplicados 103 questionários, a partir do cenário atual demarcado pelas agentes de saúde (Figura 74), sendo avaliados os aspectos socioeconômicos dos entrevistados, questões sobre a habitação e outras mais específicas sobre o perfil dos moradores. Dentre os entrevistados, 56% são residentes recentes, relatando que vivem no local entre 0 a 5 anos com o registro de poucos residentes antigos.

7.214.500 **LEGENDA** Limite do Setor 02 CARAMURU 7.214.250 Habitações verificadas pelas Agentes de Saúde 7.213.750 7.213.500 7.213.250 7.212.750

FIGURA 74: CENÁRIO ATUAL DE QUESTÕES HABITACIONAIS DEMARCADO PELAS AGENTES DE SAÚDE - SETOR 03

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em PMI (agentes de saúde), 2010





#### Perfil Socioeconômico

Quando tratado a respeito de profissão e renda dos entrevistados, observou-se a predominância de entrevistados ocupados com os afazeres do lar e trabalhadores formais (30% e 29% respectivamente). A renda familiar da mesma forma que os outros setores já analisados, se enquadra entre 0 e 3 salários mínimos, predominando famílias que recebem entre R\$ 511,00 – 1.020,00. A principal fonte de rendimento é o salário formal, seguida de aposentadoria. Quando questionados se estão ou não cadastrados no Programa Bolsa Família, 47% responderam que estão cadastrados, porém 54% estão atualmente recebendo o benefício.

O Gráfico 7, a seguir insere as informações acima, contemplando com maiores detalhes os dados obtidos através de questionários.

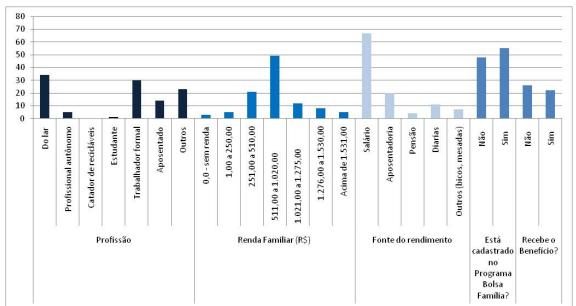


GRÁFICO 7: PERFIL SOCIOECONÔMICO DO SETOR DE INTERESSE SOCIAL 03

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

### Condições Habitacionais

Com o foco específico na situação habitacional do setor, as questões abordadas nas entrevistas, de acordo com o Gráfico 7, objetivaram analisar as necessidades habitacionais do Setor 3. Diante deste propósito, observa-se que a maior parte (53%) das entrevistas aponta para residências que abrigam de 1 a 3 moradores e outros 42% abrigam de 4 a 6 moradores. As habitações possuem em sua maior parte mais de quatro cômodos, sendo que destes ambientes a maioria apontou entre 02 e 03 cômodos destinados a dormitórios. Cerca de 67% das casas são de alvenaria e 28% com métodos construtivos mistos.





Uma forte característica do Setor 3 é a grande quantidade de casas alugadas, configurando o caso de quase 46% dos participantes das entrevistas. Precariedades foram apontadas por 31 pessoas, o que representa 30% dos casos. Lembrando que o enquadramento da residência pode apresentar um ou mais quesitos diagnosticados, grande parte dos apontamentos referenciou à necessidade de uma nova moradia, o que deve estar fortemente relacionado ao fato da grande quantidade de entrevistados em situação de aluguel, e algumas situações de coabitação e caseiros sem residência própria, visto que não foi observado no setor graves problemas de precariedade. Para avaliar uma visão pessoal do morador em relação à sua moradia, percebeu-se que grande parte classificou a própria residência como regular ou boa (42,6% e 45% dos questionários, respectivamente).

Para o enquadramento final, diagnosticou-se que as principais problemáticas habitacionais no setor se caracterizam principalmente pela condição de pagamento de aluguel, que significa falta de residência própria. Além de alguns registros de precariedades na casa ou na infraestrutura sanitária. Algumas situações esparsas de coabitação e moradores que trabalham como caseiro, sem residência própria.

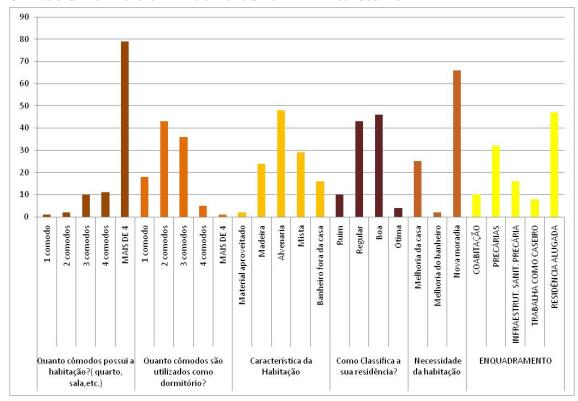


GRÁFICO 8: CARACTERÍSTICAS HABITACIONAIS DO SETOR DE INTERESSE SOCIAL 3

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





Já o Gráfico 9, que corresponde ao interesse ou não por parte dos moradores quando questionados sobre a possibilidade da aquisição de uma nova residência, cerca de 90% (92 entrevistados) se demonstraram favoráveis à oferta de uma nova residência, da mesma forma tendo que para isso, financiar o imóvel em parcelas que se enquadram dentro das possibilidades da renda familiar. Aproximadamente 28% dos entrevistados já estavam cadastrados em algum Programa Habitacional, grande parte através da Prefeitura Municipal.





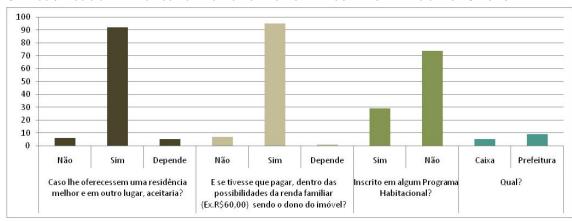


GRÁFICO 9: POSICIONAMENTO DOS MORADORES E CADASTRO EM PROGRAMAS HABITACIONAIS - SETOR 3

#### 4.6.3.2 Assentamentos Precários no Setor 3

O Setor 3 apresenta algumas moradias precárias pontuais como assentamento precário próximo à imagem de Nossa Senhora Aparecida, denominado Morro da Santa, que mesmo fora do perímetro urbano da Vila Caramuru, está contemplado neste setor.

#### Morro da Santa

A respeito de assentamentos precários localizados no Setor 3, foi identificada a ocupação nas proximidades da imagem da Nossa Senhora Aparecida, um dos principais pontos turísticos de Itaipulândia. Trata-se de ocupação irregular fora de perímetro urbano da Vila Caramuru, com o assentamento de quatro famílias e mais uma casa em fase de construção em área privada. Observa-se condição de precariedade nas casas, bem como de suas condições sanitárias e infringindo o módulo mínimo do INCRA (20.000 m²).

A ocupação ocorreu há aproximadamente 10 anos (anterior, portanto, ao plano diretor e seus parâmetros urbanísticos), segundo informações da Prefeitura Municipal, sendo que a mesma concedeu água e luz ao assentamento.

O Quadro 10, abaixo, apresenta de forma sucinta, a ficha cadastral do assentamento precário em questão, contendo algumas questões gerais como área, número de domicílios, condições de infraestrutura e da habitação e situação fundiária. A Figura 75 ilustra o assentamento precário – Morro da Santa – e apresenta a demarcação das habitações irregulares.





QUADRO 10: FICHA DE CARACTERIZAÇÃO GERAL DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO - MORRO DA SANTA

# Morro da Santa Origem: ( ) loteamento Localização: Continuação da Avenida Nossa Senhora do Carmo (Caramuru) em direção à imagem de Nossa (X) gleba Senhora da Aparecida. Número de Domicílios: 05 (sendo que uma unidade está em Fonte: (X) contagem in loco fase de construção ( ) foto aérea ( ) cadastro municipal (X) observação pessoal Condições de Infraestrutura (X) rede de água potável ( ) rede de esgoto (X) fossa ( ) céu aberto ( X ) resíduos coletados ( ) resíduos queimados (X) energia elétrica pavimentação: (X) saibro/cascalho ( ) pedra irregular ) asfalto Situação e Condições Habitacionais (X) cedida (X) alugada própria: (X) sem documentação ( ) com documentação (X) precariedade (X) coabitação ( ) material aproveitado ( ) madeira (X) mista ( ) pública Regularidade Fundiária (X) privada Tipo de intervenção (X) melhoria habitacional ( ) produção de moradias em áreas adequadas (X) realocação de famílias\* (X) regularização fundiária

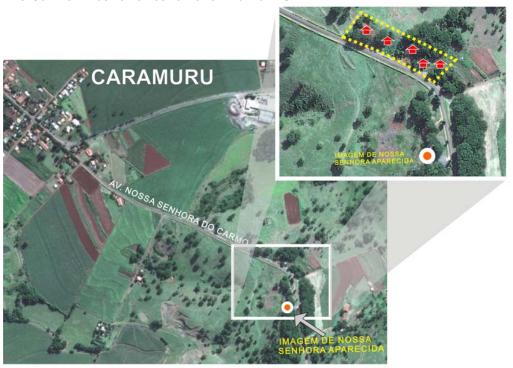
Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009





<sup>\*</sup> Caso seja optada pela realocação das famílias ficam excluídas as demais intervenções.

FIGURA 75: CONTAGEM DOS DOMICÍLIOS PONTUAIS – MORRO DA SANTA



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em GOOGLE EARTH, 2003



### 4.6.4 Setor de Interesse Social 4 – JACUTINGA

O Setor 4 compreende a Vila Jacutinga, localizado na porção sul do município e da sede urbana, às margens de um dos braços do lago (reservatório) da Itaipu.

A Jacutinga apresenta-se bem estruturada urbanisticamente com ruas e avenidas largas (Beija-Flor e Gralha Azul) e arborizadas, com densidade populacional baixa e uma série de vazios urbanos (Figura 76). Existe equipe de PSF e previsão de implantação de uma unidade de saúde, contudo, não há equipamentos educacionais. Destaca-se pela conotação turística evidenciada pelas belas paisagens e presença do Terminal Turístico Jacutinga e a Praia Artificial existente, a atração de muitos visitantes principalmente na temporada de verão (Figura 77).

FIGURA 76: VISTAS DA VILA MUNICIPAL JACUTINGA





Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

FIGURA 77: VISTAS DOS ATRATIVOS TURÍSTICOS DA VILA JACUTINGA





Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





Há ainda na Vila Jacutinga, o estabelecimento pela lei de zoneamento (ITAIPULÂNDIA, 2006b), de zonas de expansão urbana, bem como uma área ao norte delimitada como ZEIS, onde há previsão de implantação de habitações de interesse social, e já estão sendo iniciadas algumas habitações. O loteamento foi denominado como El Dourado, criado no ano de 2005. Houve um impasse, sendo uma área doada à COHAPAR, porém, nada aconteceu e em 2007 houve acordos de devolução das terras à Prefeitura Municipal.

Com relação à precariedade habitacional verificam-se casos bastante pontuais de 04 famílias, que são mais relacionados à coabitação, questões de melhoria nas habitações, saneamento e boas práticas de higiene (Figura 78).

FIGURA 78: MORADIAS PRECÁRIAS DA VILA MUNICIPAL JACUTINGA



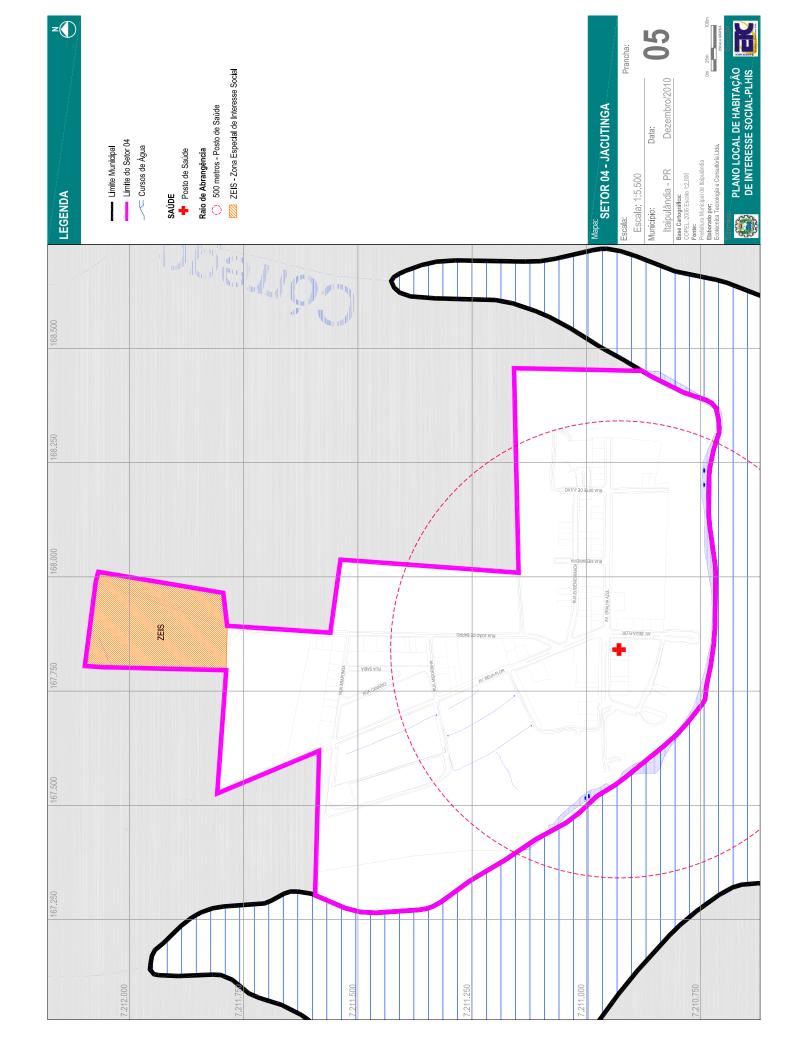


Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010







### 4.6.4.1 Assentamentos Precários no Setor 4

Há no Setor 4 problemas habitacionais de interesse social pontuais e em pequena quantidade, observando-se precariedades em algumas moradias na Rua João-de-Barro, que apresentam instalações sanitárias precárias e coabitação, não configurando assentamento precário.

Assim sendo, o setor 4 não terá a ficha de caracterização de assentamento.





#### 4.6.5 Setor de Interesse Social 5 – SANTA INÊS

O Setor 5 compreende a Vila Santa Inês, localizado na porção centro-norte do município e a noroeste da sede urbana e, a Vila Cela, ocupação fora do perímetro urbano da Vila Santa Inês, localizada na continuação da Rua Missal, seguindo por estrada municipal. O setor fica próximo de um dos braços do lago (reservatório) da Itaipu.

É um local que apresenta poucas famílias, constituído basicamente por uma avenida central – Avenida Nossa Senhora Aparecida (asfaltada) e as demais vias possuem pavimentação em pedra irregular (Figura 79). A citada avenida é responsável pela ligação da Vila Santa Inês ao Parque Industrial Santa Inês e Sede Urbana, sendo que o parque industrial está no meio do caminho entre o distrito e sede. Destaca-se ainda o Parque de Lazer José Hermes, situado na porção central da Vila que possui quadra de areia para prática esportiva, lanchonete, pista para caminhadas, espaço cultural e um lago artificial (Figura 80).

De modo geral, as moradias se encontram em condições adequadas de habitabilidade e há facilidade de acesso aos equipamentos públicos como o posto de saúde (com equipe de PSF) e escola municipal. Exceção ocorre em uma porção concentrada, conhecida como Vila Paraguai (a oeste do distrito, no trecho final da Rua Itacorá), em que se verificam precariedade das habitações e adensamento. Outro foco precário está mais afastado da malha urbana (ao norte), denominado de Vila Cela, detalhados abaixo.

O Plano Diretor apontou a existência de habitações populares entre as ruas Vereador Lorine e José Hermes, já consolidadas. No entanto não há áreas destinadas a habitação de interesse social, isto é, baixa renda, como é o caso da Vila Paraguai e Vila Cela, que deverá ocorrer ações de urbanização e regularização fundiária.















FIGURA 80: VISTAS DO PARQUE DE LAZER JOSÉ HERMES

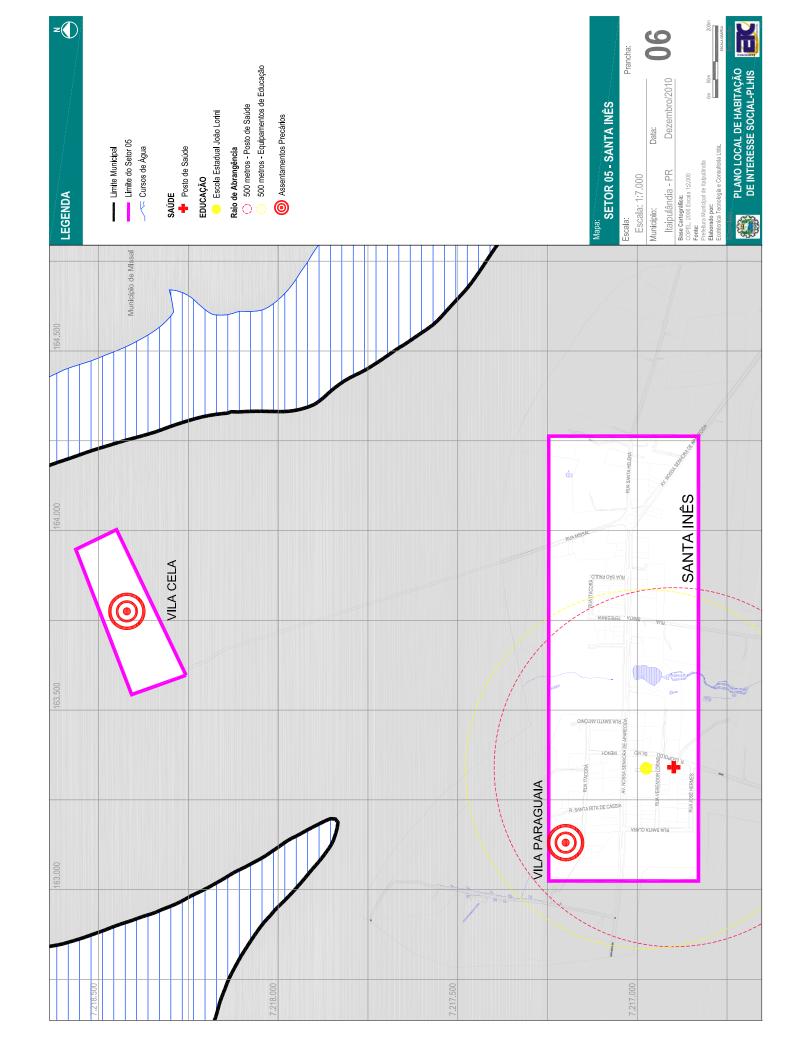




Fonte: ECOTÉCNICA, 2010







# 4.6.5.1 Perfil do Setor 5

No Setor 5 foram aplicados, através das agentes de saúde, 39 questionários, a partir do cenário atual (Figura 81). Foram abordados os mesmos temas dos setores anteriores, destacando que se tratam de moradores recentes na região, cerca de 44% dos entrevistados estão residindo no setor a menos de 5 anos e 26% moram na região entre 6 e 10 anos.

LEGENDA

Limite do Setor 05 SANTA INÊS

Habitações verificadas pelas Agentes de Saúde

114

FIGURA 81: CENÁRIO ATUAL DE QUESTÕES HABITACIONAIS DEMARCADO PELAS AGENTES DE SAÚDE - SETOR 05

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em PMI (agentes de saúde), 2010



#### Perfil Socioeconômico

Neste tema foram abordadas questões como a profissão dos entrevistados, a renda total mensal da família, qual a fonte desse rendimento e se estão cadastrados ou não no Programa Bolsa Família. Grande parte dos entrevistados apresenta como principais ocupações as atividades do lar, ou então são trabalhadores formais. Sobre a renda total das famílias, tem-se que quase a totalidade do setor está enquadrada entre renda total de 0 a 3 salários mínimos (92%), com predominância de renda proveniente de salários formais. Cadastrados no Programa Bolsa Família estão 20 entrevistados e desses, 50% recebem atualmente o benefício.

O Gráfico 10 a seguir demonstra as informações acima, contemplando com maiores detalhes os dados obtidos através de questionários.

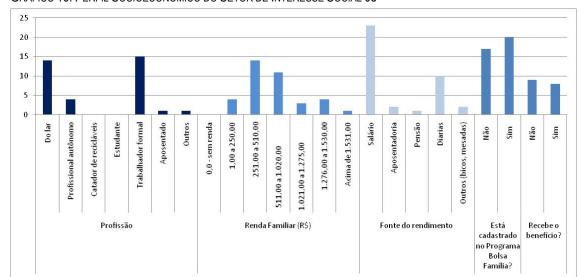


GRÁFICO 10: PERFIL SOCIOECONÔMICO DO SETOR DE INTERESSE SOCIAL 05

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

### Condições Habitacionais

Objetivando caracterizar as condições habitacionais, apresenta-se o Gráfico 11, referente ao Setor 05. Diante dos resultados obtidos pelos questionários, cada habitação abriga em sua grande parte, famílias pequenas e médias, sendo que 43,5% das habitações abrigam de 1 a 3 pessoas e outras 43,5% abrigam de 4 a 6 pessoas. Percebe-se ainda que 20 entrevistados (51%) possuem mais de quatro cômodos em sua moradia. Predominam as casas que possuem pelo menos 03 cômodos reservados para dormitório. As casas são predominantemente





construídas de alvenaria (38,5%), seguido de habitações de madeira com 31% das situações. Foram apontadas 17 residências apresentando precariedades, 11 pessoas trabalhando como caseiros, portanto, sem habitação própria e 7 moradias alugadas. Quando questionados a respeito da opinião em relação às casas, aproximadamente 89% classificaram como sendo boas ou regulares, fato este que refletiu nos apontamentos de necessidade de algumas reformas apenas e não necessariamente em uma nova residência, que representou 44% dos entrevistados. Aqueles que relataram a necessidade de uma nova casa (38%) estão possivelmente relacionados aos casos em que se depende do aluguel, os caseiros e casos mais pontuais de precariedade.

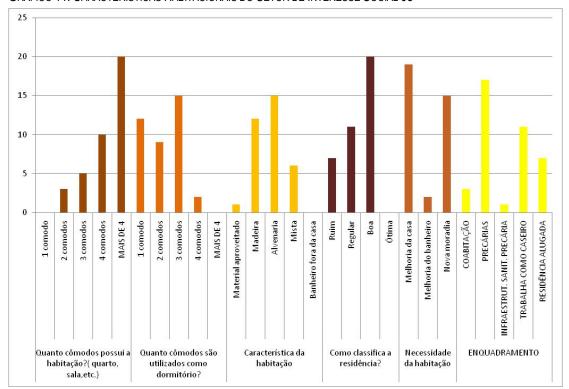


GRÁFICO 11: CARACTERÍSTICAS HABITACIONAIS DO SETOR DE INTERESSE SOCIAL 05

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

O Gráfico 12, configura a pretensão dos moradores quando questionados sobre a possibilidade de uma nova residência. A maior parte, cerca de 80%, posicionou-se favorável à oferta de uma nova residência, mesmo tendo que para isso financiar o imóvel em parcelas que se enquadram dentro das possibilidades da renda familiar. Apenas 7 dos entrevistados estão inscritos em programas habitacionais.







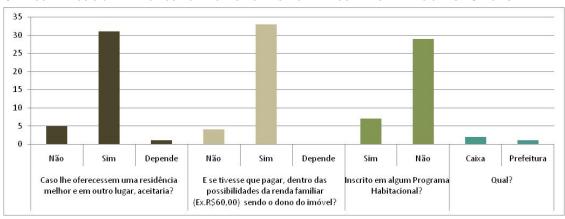


GRÁFICO 12: POSICIONAMENTO DOS MORADORES E CADASTRO EM PROGRAMAS HABITACIONAIS - SETOR 5

#### Assentamentos Precários no Setor 5

O Setor 5 possui dois assentamentos precários, denominados de Vila Paraguai e Vila Cela.

### Vila Paraguaia

A Vila Paraguaia está inserida na Vila Santa Inês, porção oeste, cortada ao meio pela Rua Itacorá. Implantada irregularmente em área privada no ano de 2002. Concentra aproximadamente 15 famílias, cujo maior problema é o adensamento excessivo, e desrespeito aos recuos, tendo em vista que se trata de uma Zona Residencial (ZR2), cujo lote mínimo estabelecido em lei é 360 m² (ITAIPULÂNDIA, 2006b). Não foram previstas áreas para interesse social. A grande maioria das habitações é de alvenaria e não se encontram terminadas, faltando acabamentos internos e externos.

O Quadro 11, abaixo, apresenta de forma sucinta, a ficha cadastral do assentamento precário em questão, contendo algumas questões gerais como área, número de domicílios, condições de infraestrutura e da habitação e situação fundiária. A Figura 82 ilustra o assentamento precário – Vila Paraguai – e apresenta a demarcação das habitações irregulares.







#### Vila Cela

Outro assentamento precário do setor 5 é a denominada Vila Cela, que se encontra na área rural, afastada do núcleo urbano Vila Santa Inês, porção norte, e o acesso se dá pela Rua Missal, de pedra irregular.

A Vila Cela teve origem a partir da subdivisão de um imóvel rural por um dos herdeiros com início no ano de 2006, com a promoção de parcelamento irregular de lotes, com áreas mínimas muito inferiores ao permitido pelo módulo do INCRA (20.000 m²). É um local bastante isolado e em função disso há problemas de acesso a saneamento básico, transporte, infraestrutura viária, equipamentos públicos de saúde e educação, dentre outros. Porém a região é provida de energia elétrica e abastecimento de água, concedidos pela Prefeitura Municipal.

O Quadro 12, abaixo, apresenta de forma sucinta, a ficha cadastral do assentamento precário em questão, contendo algumas questões gerais como área, número de domicílios, condições de infraestrutura e da habitação e situação fundiária. A Figura 83 ilustra o assentamento precário – Vila Cela – e apresenta a demarcação das habitações irregulares.





QUADRO 11: FICHA DE CARACTERIZAÇÃO GERAL DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO - VILA PARAGUAI

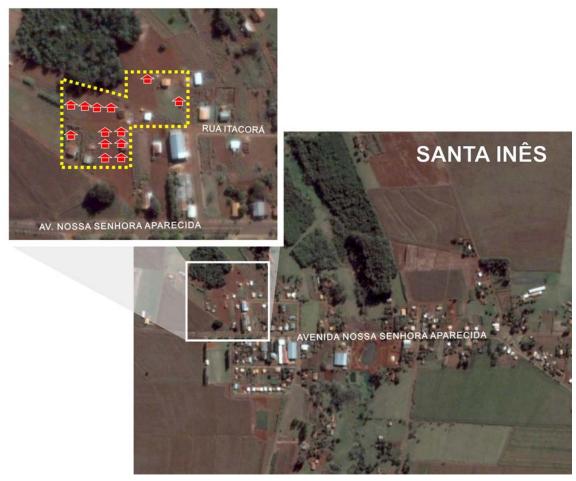
# **VILA PARAGUAI** Origem: (X) loteamento Localização: Porção oeste da Vila Santa Inês, ao longo de trecho da Rua Itacorá ( ) gleba Número de Domicílios: 13 Fonte: (X) contagem in loco (X) foto aérea ( ) cadastro municipal (X) observação pessoal Condições de Infraestrutura (X) rede de água potável ( ) rede de esgoto (X) fossa ( ) céu aberto ( X ) resíduos coletados ( ) resíduos queimados (X) energia elétrica pavimentação: ( ) saibro/cascalho (X) pedra irregular ( ) asfalto Situação e Condições Habitacionais (X) cedida ( ) alugada própria: (X) sem documentação ( ) com documentação (X) precariedade (X) coabitação ( ) material aproveitado ( ) madeira ( ) mista (X) alvenaria Regularidade Fundiária ( ) pública (X) privada Tipo de intervenção (X) melhoria habitacional ( X ) produção de moradias em áreas adequadas ( ) realocação de famílias ( ) regularização fundiária

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009





FIGURA 82: CONTAGEM DOS DOMICÍLIOS DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO – VILA PARAGUAI



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em GOOGLE EARTH, 2003





# QUADRO 12: FICHA DE CARACTERIZAÇÃO GERAL DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO - VILA CELA

# **VILA CELA** Origem: ( ) loteamento Localização: área rural (afastada do núcleo urbano Vila Santa Inês), com acesso no prolongamento da Rua Missal (X) gleba Número de Domicílios: 12 Fonte: (X) contagem in loco ( ) foto aérea ( ) cadastro municipal ( ) observação pessoal (X) rede de água potável Condições de Infraestrutura ( ) rede de esgoto (X) fossa ( ) céu aberto ( X ) resíduos coletados ( ) resíduos queimados (X) energia elétrica pavimentação: (X) saibro/cascalho. ( ) pedra irregular ) asfalto Situação e Condições Habitacionais (X) cedida (X) alugada própria: (X) sem documentação ( ) com documentação (X) precariedade (X) coabitação ( ) material aproveitado ( ) madeira (X) mista Regularidade Fundiária ( ) pública (X) privada Tipo de intervenção (X) melhoria habitacional ( X ) produção de moradias em áreas adequadas (X) realocação de famílias \* (X) regularização fundiária

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009





<sup>\*</sup> Caso seja optada pela realocação das famílias ficam excluídas as demais intervenções.

FIGURA 83: CONTAGEM DOS DOMICÍLIOS DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO – VILA CELA



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010, com base em GOOGLE EARTH, 2003



# QUADRO 13: DETALHAMENTO DA SITUAÇÃO DOS SETORES DE INTERESSE SOCIAL

САИНОТО	Localizado nas proximidades da sede urbana, ocupando beira da estrada de acesso à Vila Santa Inés, a ocupação surgiu a partir do ano 2000, de subdivisões irregulares de uma gleba rural. Atualmente foram verificadas 14 moradias construídas, algumas familias vivendo de aluguel, residindo em propriedades do Sr. Canhoto, como é conhecido na região. Há também no assentamento residências em boas condições.	Moradias Precárias	Moradias Alugadas	Infraestrutura Sanitária Precária	Situação Fundiária Ocupação irregular de área privada, com subdivisões irregulares de gleba rural.	Regularização Fundiária;     Melhoria Habitacional;     Urbanização;     Produção de moradia em áreas adequadas;
		03	02	03		, adas;
MORRO DA SANTA	Assentamento próximo à imagem de Nossa Senhora Aparecida, um dos principais pontos turísticos do município. Trata-se também de ocupação originada se subdivisão irregular de gleba rural iniciada em 2000. O assentamento encontra-se a distância considerável da Vila Caramuru, onde são observadas algumas situações precárias de habitabilidade.	Coabitação 0	Moradias Precárias 0	Infraestrutura Sanitária Precária 0	Ocupação irregular de área privada, com subdivisões irregulares de gleba rural.	Regularização OU • Realocação das Fundiária; • Urbanização; • Produção de moradias em áreas habitações; • Produção de Moradias em áreas adequadas.
	1 - 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	01	03	03		eas s
VILA PARAGUAIA	nto localizado na porção oeste da Vila Sado em 2002, configurado irregularida is a deficiências de infraestrutura. Reçalguns itens de urbanização e apresentadas precárias e ainda casos noradias precárias e ainda casos su administrativo e expresentadas precárias e ainda casos su administrativo e expresentadas e expresentadas e expresentadas e expresentadas e expresentados e expres	Coabitação 09	Moradias Precárias 13	Infraestrutura Sanitária Precária 06	Ocupação irregular com problemas de infraestrutura e urbanização.	Melhoria nas habitações Urbanização, Regularização urbanística; Produção de moradia em áreas adequadas.
VILA CELA	Broontra na área rural desde 2006, afastada da Vila des Santa Inês, seguindo estrada naporção norte, e o gião acesso se dá pela Rua Missal, de pedra irregular. A nita Vila Cela teve origem a partir da subdivisão de um dos herdeiros, que promoveu o parcelamento irregular de lotes.	Coabitação	Moradias Precárias	Infraestrutura Sanitária Precária Moradias Alucadas	Ocupação ir irregulares c	Regularização C Fundiária;     Urbanização;     Melhoria das habitações;     Produção de Moradias em áreas adequadas.
ELA	de 2006, afastadd ada naporção no ssal, de pedra irra subdivisã ardeiros, que pro tes.	0	rias	a Precária das	privada, com suk	Olu- Realocação o casas Produção de moradias em áreas adequadas.
	rte, e o ogular. A o de um moveu o	02	12	12	divisões	Realocação das casas Produção de moradias em áreas adequadas.





# 4.7 Disponibilidade de Terras para Habitação

A presença de vazios urbanos acaba por intensificar os conflitos sócio-espaciais no espaço urbano, na medida em que as cidades possuem áreas ociosas com infraestrutura implantada na região central da sede urbana e por outro lado, ocupações irregulares nas áreas mais distantes do centro sem nenhuma condição de habitabilidade.

Este item tem o intuito de apresentar e analisar a disponibilidade de terras para produção de novas moradias tendo em vista às necessidades habitacionais expostas acima, quer seja por **transferência de moradias** como para **oferta de novas unidades habitacionais**.

A partir da necessidade de produção de novas moradias para atender ao déficit habitacional, isto é, a demanda prioritária (até 03 salários mínimos), objeto do PLHIS, será necessária a produção de 182 domicílios (ano de 2010) e uma área de 45.500,00 m² (não considerando 35% destinado às áreas institucionais), com lote mínimo de 250 m² para habitação de interesse social, de acordo com a Lei nº 845/2006.

Para tanto, o município dispõe de algumas **áreas potenciais** para a produção de novas moradias, tanto na sede urbana quanto nas vilas municipais, as quais deverão prioritariamente estar previstas e regulamentadas pela Lei nº 845/2006 - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - como a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), "porção do território destinada, prioritariamente, à recuperação urbanística e ambiental, à regularização fundiária e produção de habitações de interesse social" e algumas áreas de "expansão urbana" (ZEU), onde são permissíveis usos destinados a Programas Habitacionais de Baixa Renda de iniciativa do poder público. As demais zonas não podem ser consideradas potenciais para habitação em função de serem prioritárias para outros usos, inclusive com parâmetros específicos, como comércio e serviços ou com restrições ambientais, dentre outros.

Assim sendo, o município dispõem de 06 áreas potenciais para habitação de interesse social (indicadas pela Prefeitura Municipal), como aquelas já destinadas à habitação de interesse social (em ZEIS) e com possibilidades de negociação com os proprietários. A sede urbana (setor 1) dispõe de 03 vazios urbanos potenciais; o Distrito de São José do Itavó (setor 2) dispõe de 02 vazios potenciais e a Jacutinga (setor 3) possui apenas 01 vazio potencial. Os setores 04 e 05 (Santa Inês e Caramuru, respectivamente), não dispõem de áreas potenciais com a possibilidade de aquisição pelo poder público, conforme Tabela 15.





TABELA 15: RELAÇÃO DOS VAZIOS POTENCIAIS PARA PRODUÇÃO DE LOTES E MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL

Vazios		OS POTENCIAIS PARA PRODUÇÃO D		
Potenciais	Area (m²)	Descrição e Localização	Zonea- mento	Imagem do vazio potencial
	ÁREA 1 53.222 m²	<ul> <li>Área plana sem vegetação e fundo de vale.</li> <li>Propriedade Privada.</li> <li>De acordo com o zoneamento (ZEU) o lote mínimo é de 360 m²</li> <li>Bairro Jd. Curitibano (Av. Itaipu).</li> </ul>	ZEU 1	
SETOR 01	ÁREA 2 11.461 m²	<ul> <li>Área plana sem vegetação e fundo de vale.</li> <li>Propriedade Privada.</li> <li>De acordo com o zoneamento (ZR2) o lote mínimo é de 360 m²</li> <li>Bairro Jd. Belo Horizonte (entre as ruas Ceará e Paraná).</li> </ul>	ZR 2	
Sede urbana	ÁREA 3 37.597 m²	<ul> <li>Área plana sem vegetação e fundo de vale.</li> <li>Propriedade Privada.</li> <li>Acesso pela Rua ceará</li> </ul>	ZR 2, ZIT e ZT	
	ÁREA 4 33.931 m²	<ul> <li>Área plana sem vegetação e fundo de vale.</li> <li>Propriedade Privada.</li> <li>Final da Av. Itaipu.</li> </ul>	ZIT e ZT	
SETOR 02	ÁREA 4 9.060 m²	<ul> <li>Área plana sem vegetação e fundo de vale e parcialmente ocupada por HIS.</li> <li>Propriedade do município.</li> <li>Entre as ruas Hilário Blum e 21 de outubro</li> </ul>	ZEIS	Rua Pernambaco  Egino  Rua Paraiba  Rua Paraiba  Rua Paraiba
Distrito São José do Itavó	ÁREA 5 23.586 m²	<ul> <li>Área plana com vegetação apenas na porção norte, sem fundo de vale e parcialmente ocupada.</li> <li>Zoneamento: (ZR2) o lote mínimo é de 360 m².</li> <li>Propriedade Pública.</li> <li>Entre as ruas Rio Grande do Sul e Santa Catarina</li> </ul>	ZR 2	RIO Grande do Sul RIO Grande d





Vazios Potenciais	Área (m²)	Descrição e Localização	Zonea- mento	Imagem do vazio potencial
SETOR 3 Jacutinga	ÁREA 6 55.951 m²	<ul> <li>Área plana sem vegetação e fundo de vale já destinada a interesse social.</li> <li>Propriedade Pública.</li> <li>Continuidade da Rua Joãode-Barro</li> </ul>	ZEIS	
SETOR 4 – Santa Inês	Não há vazios potenciais para interesse social			
SETOR 5 - Caramuru	Não há vazios potenciais para interesse social			

Diante do exposto, verificam-se as terras disponíveis e potenciais para produção de novas moradias, e a partir da Tabela 16, pode-se constatar que perfazem juntas uma área de 121.687,15 m², comportando **581 lotes** de 250 m² cada e desse modo, satisfaz a necessidade atual (em mais de duas vezes e meia), em termos de área.

TABELA 16: CÁLCULO DA DISPONIBILIDADE DE TERRA NO DISTRITO SEDE

SETORES - ÁREA	Área *	Quantidade de Lotes **
	(m²)	
S01 – ÁREA 1	34.594,30 m <sup>2</sup>	138
S01 – ÁREA 2	7.449,65 m <sup>2</sup>	29
S01 – ÁREA 3	24.438 m²	97
S01 – ÁREA 4	22.055,15 m <sup>2</sup>	88
S02 – ÁREA 4	5.889,00 m <sup>2</sup>	23
S02 – ÁREA 4	15.330,90 m²	61
S03 – ÁREA 6	36.368,15 m <sup>2</sup>	145
TOTAL	121.687,15 m²	581

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010.

#### NOTA:





<sup>\*</sup> Áreas já com o desconto dos 35% destinados a porção institucional.

<sup>\*\*</sup> Consideraram-se lotes de 250 m² conforme Lei Municipal nº 845/2006.

# 4.7.1 Preço da Terra

O município dispõe de Planta Genérica de Valores Imobiliários regulamentada pela Lei Municipal nº 865, de 15 de dezembro de 2006. Atribui valores por m² de terreno urbano a fim de subsidiar cálculo de IPTU. Para tanto, considera-se como valor de Unidade Padrão de Referência de Itaipulândia (UPRI) o equivalente a R\$ - 1,93 em vigência.

Observou-se, conforme demonstra a Tabela 17, que naturalmente na sede urbana os valores são mais elevados principalmente na região central, sendo que os valores decrescem à medida que a localização se torna periférica.

A Vila Jacutinga, por seu caráter turístico, possui terras mais valorizadas em comparação às demais vilas, sendo que os mais baixos valores de maneira geral são encontrados no distrito de São José do Itavó.





TABELA 17: PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

	SEDE URBANA	
LOGRADOURO	QUADRA	VALOR UPRI/m²
Av. Tiradentes	13, 14, 20, 21, 26, 27, 32, 33	12,42
W. Haddings	69, 8A, 7A, 51 – Lotes 109, 110, 111, 112 da gleba 14	11,60
	09, 10,	10,78
	03, 04	9,13
	66,67, 101,103, 106, 107	5,84
Rua São Miguel do Iguaçu	31, 32, 74	11,60
	35, 38	10,78
	30, 41, 42, 43	9,13
	76	5,84
	77, 78, 79	4,19
Rua Sete de Setembro	24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35	10,78
taa ooto ao ootombro	29, 30	9,13
	9A, 10A, 11A, 43, 44, 77	5,84
Rua Rui Barbosa	19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	10,78
Nua Nui Baibosa	18, 29	9,13
	10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 44	5,84
Av. Torres	13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23	
AV. Torres		10,78
	14A, 15A	9,13
	16	7,48
	13A	5,84
Av. Getúlio Vargas	10, 11, 13, 22, 23	10,78
	8, 9, 12, 14, 16	9,13
	7, 17A	7,48
	46, 47, 88	5,84
	89, 90	4,19
Rua Ceará	32, 34, 38	10,78
	23, 24, 35	9,13
	42, 43	4,19
Rua XV de Novembro	37	11,60
	22, 23, 24, 25, 34, 35, 38	10,78
	11, 12	9,13
	01, 49	5,84
Rua Projetada B	01, 02	5,84
Rua Castro Alves	13, 21, 22, 25, 26, 33, 34, 36, 37	10,78
	10, 11	9,13
	02, 03, 66, 67, 68	5,84
Rua Artur da Costa e Silva	04, 05, 06A, 07, 08, 09	7,48
	01, 02, 03, 10, 11, 12	9,13
	12, 47, 49, 118	5,84
	48, 50, 86, 87	4,19
Avenida Paraná	46, 85, 86, 87, 88	5,84
Aveillua Falalla	48, 50	
Due 10 de Nevembre		4,19
Rua 10 de Novembro	46	5,84
	47, 48, 49, 50	4,19
Avenida Beira Lago	01, 02, 03, 04, 05, 06A, 06B, 49, 67, 68, 91, 92, 93, 100,, 101, 118	5,84





	50, 85, 86	4,19
Rua Laurindo Antonio	66, 67	5,84
Rua Alvorada	36, 37, 38, 39	10,78
Rua São Paulo	36, 39, 40	10,78
Rua Padre Isidoro	40, 41, 42	4,19
Rua Celeste	32, 34	10,78
	41, 42, 43	4,19
Rua Aparecida do Oeste	Lotes 109, 110, 111, 112 da gleba 14	11,60
	1A, 3A, 5A, 36	10,78
	72, 74, 113, 115	7,48
	41, 43	4,19
Rua Porto Alegre	1A, 2A, 34	10,78
	83	9,13
Rua Brasil	1A, 2A, 3A, 4A	10,78
Rua Pedro Álvares Cabral	3A, 4A, 5A, 6A	10,78
Rua Curitiba	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 32, 34	10,78
	83	9,13
	72, 73, 74, 75, 113, 114	4,19
Rua Florianópolis	2A, 4A, 6A, 32	10,78
	83	9,13
Rua São Paulo	72, 73, 74, 75	4,19
Rua Sem nome (6)	113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120	4,19
Rua Floresta	14, 15, 19, 20, 27, 28	10,78
Rua Castelo Branco	41, 71, 70	11,60
	14, 15	10,78
	18, 19, 28, 29, 30, 31, 121	9,13
	04, 05, 08, 09, 16	7,48
Rua Independência	14A, 18, 29, 30, 41, 42, 43, 44, 71, 104, Lote 113A1, 104, 105 da gleba 14	9,13
	05, 06A, 07, 08, 15A, 16, 16A, 17A	7,48
	91, 92	5,84
	94, 95, 97, 98	2,55
Rua Alecrim	6 <sup>A</sup> , 6B, 92, 93	5,84
	95, 96, 98, 99	2,55
Rua Mauri Mattes	42, 104	9,13
	11A, 13A, 14A, 44, 76	5,84
	79	4,19
João Paulo II	76	5,84
	77, 78, 79	4,19
Rua Alfredo Bender	10A, 11A, 12A, 13A	5,84
Trad / III odo Bolidol	09A, 09B, 77, 78	4,19
Rua da Paz	09A, 09B	4,19
Anel Viário	54	10,78
7 tioi viano	07, 15A, 16A, 17A	7,48
	06B, 09A, 09B, 10A, 12A, 13A, 58, 60, 62, 64, 78, 79, 104, 81, 57, 93	5,84
	96, 97, 98, 99, 104, 107, 108	2,55
Rua Tancredo Neves	58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65	4,19
Rua Araucária	63, 65	4,19
Rua Machado de Assis	62, 64	4,19





Rua Duque de Caxias	60, 61, 62, 63	4,19
Rua Floriano Peixoto	58, 59, 60, 61	4,19
Rua Pinheiro Machado	41, 71	9,13
Rua 19 de Julho	42, 104	9,13
Rua Augusto Carvalho	71, 70	9,13
Rua Paraguai	69, 74	11,60
	121	9,13
Rua Diva C. Zeni Facioni	8A, 69	10,78
	80, 80B, 81, 104, 121, lote 113A-1	9,13
Rua 13 de Maio	8A, 9A	10,78
	80A, 80B	9,13
Rua Fernando Trevisan	8A, 9A, 51, 52, 53, 54	10,78
	55, 56, 57, 80A, 80B	9,13
Rua Maurílio Correa	9A, 51	10,78
	55, 56, 57, 80, 80A, 81	9,13
Rua 1º de Maio	51, 52	10,78
Rua Primavera	52, 53	10,78
Rua Ipê Amarelo	53, 54	10,78
Rua Ipê Roxo	53	10,78
Rua Pedro Ignácio Wolmuth	55, 56, 80, 80A, 80B	9,13
Rua Arcino Pires da silva	56, 57, 80, 81	9,13
Rua 7 copas	91, 92, 93, 100, 101	5,84
Rua Cedro	94, 95, 96, 102, 103	2,55
	94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 105, 106	2,55
Rua Araucária Rua Marfim	104, 105, 106, 107 91, 94, 97, 100, 102, 105	2,55
Rua Canela	100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107	2,55 2,55
Tua Carieia	VILA SANTA INÊS	2,33
LOGRADOURO	QUADRA	VALOR UPRI/m <sup>2</sup>
Av. Principal	01, 02, 04, 05, 06, 07, 08	4,19
Demais Ruas	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10	2,55
	VILA CARAMURU	
LOGRADOURO	QUADRA	VALOR UPRI/m <sup>2</sup>
Av. Nossa Senhora do Carmo	Toda avenida	5,84
Rua São Miguel	Toda avenida	
Rua Sete de Setembro	04, 04A, 04B, 04C, 04D, 14, 15, 18	4,19
Rua Projetada 02	14	
Rua Iguaçu	04C, 14	
Rua Progresso	04B, 04C	
Rua Monteiro Lobato	04B	
Rua 10 de Novembro	04A, 04B	
	04, 04A	
Rua Dona Leopoldina	υ <del>τ</del> , υ <del>τ</del> Λ	
Rua Dona Leopoldina Rua Ambrósio Dias	04, 18	
		2,55
Rua Ambrósio Dias	04, 18	2,55
Rua Ambrósio Dias Rua Santos Dumont	04, 18 04d, 04E, 15, 16	2,55





Rua Sete de Setembro	04	
Rua Dona Leopoldina	04, 09, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20	
Rua Ambrósio Dias	09, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20	
Rua Projetada A	18, 19	
Rua Projetada B	19, 20	
Rua Sete de Setembro	09, 20	
Rua 15 de novembro	09, 10	
Rua da Glória	10, 11	
Rua Esperança	11, 12	
Rua da Felicidade	12, 13	
Rua da Paz	03, 13	
Estrada Municipal	03, 04	
Rua 500 anos	02, 03, 04	2,55
Rua Tarobá	01, 02	
Rua Naipi	01, 02, 04, 05	
Rua sem nome	01, 02, 04, 05	
Rua Xavantes	01, 05	
Rua Cacique	05	
Rua Amizade	02, 03	
Rua Projetada 1	02	
Rua Sol Nascente	05	
Rua São Teodoro	05, 06F, 06G	
Rua Projetada A	06, 06A, 06B, 06C, 06D, 06E, 06F, 06G	
Rua Projetada B	06, 06A, 06B, 06C	
Rua Paraná	06B, 06C, 07	
Rua Darci Linhart	07	
Rua Sem nome	07	
	DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO ITAVÓ	
LOGRADOURO	QUADRA	VALOR UPRI/m <sup>2</sup>
Av. Paraná	06, 07, 08, 09, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 27A, 27B, 28, 29	2,55
Rua Hilário Blum	04, 09, 17, 18, 05, 06, 07, 08, 09, 10	
Rua São Miguel	Toda rua	1,24
Rua Brasil	Toda rua	
Rua Henrique Ghellere	Toda rua	
Rua Maranhão	Toda rua	
Rua Matinhos	Toda rua	
Rua Noé de Medeiros	Toda rua	
Rua 12 de outubro	Toda rua	
Rua Hilário Blum	01B, 02, 05B, 10	
Rua Nadir Maggi	Toda rua	
Rua Sete de Setembro	Toda rua	



Rua Getúlio Vargas

Rua Pernambuco

Rua Rio Grande do Sul

Rua Santa Catarina

Travessa B

Rua Paraíba



Toda rua

Toda rua

Toda rua

Toda rua

Toda rua

Toda travessa

VILA JACUTINGA			
LOGRADOURO	QUADRA	VALOR UPRI/m²	
Av. Gralha Azul	01, 02, 04, 05	9,13	
Av. Beija Flor	06, 07, 08		
Rua A	06, 07	7,48	
Rua C	08	7,48	
Rua Bem-ti-vi	06	7,48	
Av. Gralha Azul	02, 04, 04D, 4C	5,84	
Rua Eugênio Haach	04, 04 <sup>a</sup>		
Rua Medianeira	04A, 04B, 04D		
Rua Araponga	09		
Av. Beija Flor	09, 08		
Rua Eugênio Haach	04B, 04D	4,19	
Rua Sete de Julho	03, 04B, 04C, 04D		
Rua C	08		
Rua E	08		
Rua Araponga	09, 10, 11		
Rua Canario	09, 10		
Rua Sabia	10, 11		

Fonte: ITAIPULÂNDIA, 2006e

# 4.8 Atores Sociais e suas Capacidades

Para efetivar os compromissos com os aspectos habitacionais, é importante destacar as organizações autônomas dos movimentos e os canais de co-gestão, como o Conselho do Plano Diretor de Itaipulândia, e o Conselho Curador do Fundo para Financiamento da Habitação de Itaipulândia que, juntamente com o PLHIS de Itaipulândia, poderão alterar os rumos da política de habitação de interesse social. O processo deverá apresentar eficiência e eficácia nos resultados envolvendo os atores sociais e a população como um todo.

A seguir descrevem-se os atores sociais existentes em torno da política de habitação, sem dispensar a Secretaria de Obras, Transporte e Infraestrutura, que possui a Divisão e Setor de Habitação:

- Secretaria de Obras, Transporte e Infraestrutura;
- Divisão de Habitação;
- Setor de Habitação
- Secretaria Municipal de Ação Social;
- Conselho de Desenvolvimento Municipal;
- Conselho Curador do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Conselhos Comunitários ou Associações de Moradores;
- Caixa Econômica Federal; e
- Associações: destacam-se pela eficiência e eficácia de resultados de maior compromisso dos atores sociais envolvidos e da escolha das soluções de modo participativo:





QUADRO 14: RELAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES

ASSOCIAÇÃO	REPRESENTANTE
Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Itaipulândia - ACIAI	Eliani K. Gasparin
Associação Floresta - ASCF	Aldoir Walter
Associação de Pais e Amigos - APM - Escola Municipal Carlos Gomes	Elisete Teresinha Kappun Saturnino
APM – Escola Municipal Dona Leopoldina	Argeniro Da Cruz
APM – Escola Municipal Rondônia	Adelir Luis Trentin
APM – Escola Municipal Multi – Educar	Miralda Marilene Guellere
APM – Escola Municipal João Lorini	Moacir Lamb
APM – Centro de Educação Infantil Arco Íris	Rosangela Piano Klippel
APM - Centro de Educação Infantil Gente Inocente	Gilberto Aloisio Winck
APM - Centro de Educação Infantil Mundo Encantado	Luciana Senan Da Costa
APM – Colégio Estadual Costa e Silva	Rosane R. Soares
APM – Escola Estadual Tiradentes	Mirian de Lima
Clube de mães Flor de Lis – Bairro Curitibano	Edite Campina
Clube de Mães Nossa Senhora Do Carmo- Caramuru	Delci Herther
Clube de Mães Santa Ana – Lageado do Cedro	Loreci Nadaleti
Clube de Mães Unidas Venceremos – Jacutinga	Erica Simon
Clube de Mães De Fazendo Renascer O AMOR – São José do Itavó	Ana Lorini
Clube de Mães Coração Mensageiro Da Paz – Santa Inês	Rosa Mohr
Clube de Mães Flor De Primavera – Botafogo	Calu
Clube de Mães Imaculado Coração De Maria – Lindamar	Loreni Ullmann
Clube de Mães Unidas Em Cristo – Sede	Marisa Spiess
Clube de Mães Perpétuo Socorro – Buriti	Lorena Walker
Clube de Mães Santa Luzia – Vila Rural São Miguel do Iguaçu	Edicleia Fank
Clube de Mães Primavera – Esquina Gaúcha	Melita Estaloffer
Clube de Mães Unidos No Amor – Guaraci	Deli Nascimento
Pastoral da Criança – Santa Inês	Aldiceia Hermes
Pastoral da Criança – Linha Guaraci	Leida Piano
Pastoral da Criança – Linha Botafogo	Geni Backendorf





ASSOCIAÇÃO	REPRESENTANTE
Pastoral da Criança – São José do Itavó	Gertrudes Patrício
Pastoral da Criança – Lageado do Cedro	Silvia Gonçalves
Pastoral da Criança – Caramuru	Edite Limberger
Pastoral da Criança – Sede – Setor 1	Diocelia Reis
Pastoral da Criança – Sede – Setor 2	Diocelia Reis
Pastoral da Criança – Sede – Setor 3	Nelsi Spicker
Pastoral da Criança – Sede – Setor 4	Gracieli Justen
Pastoral da Criança – Sede – Setor 5	Marlene Mayer
Pastoral da Criança – Sede – Setor 6	Marlene Mayer Braum

Fonte: PMI, 2010.

Além dos atores acima, há outros órgãos identificados no município de Itaipulândia que poderão participar como representantes da Sociedade Civil, oriundos de segmentos, conforme abaixo descritos:

- Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura CREA;
- Associação dos Engenheiros e Arquitetos ADEA;
- Programa do Voluntariado Paranaense PROVOPAR.

# 4.9 Programas e Ações Existentes

# 4.9.1 Âmbito Municipal

Desde a criação do Fundo Municipal para Financiamento de Habitação em 1995 teve início uma série de ações voltadas à área de habitação. O Fundo possui 4 (quarto) linhas de financiamento para habitação própria:

- Conjunto Habitacional: Financiamento do terreno e da construção;
- Unidade Isolada Urbana: Financiamento para construção em terreno próprio;
- Unidade Isolada Rural: Financiamento para construção em propriedade rural própria;
- Reforma/Ampliação.

Poderá ser destinado ao beneficiado segundo a Lei nº806/2005 - R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para construção da moradia. Este valor atende as modalidades de construção de unidades habitacionais novas em terreno do município, o valor do lote, atualmente avaliado em R\$ 3,67 (três reais e sessenta e sete centavos) o metro quadrado; em terreno próprio e área rural própria. Para reforma e ampliação a mesma lei autoriza





atualmente o valor máximo de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), sendo necessária nos casos acima a apresentação de projeto previamente aprovado nos órgãos competentes e orçamento discriminativo.

O beneficiado ainda poderá incluir recursos próprios na obra, desde que considerados no projeto e orçados anteriormente. O fiscal do Departamento de Habitação impede que sejam desenvolvidos "aumentos" ocasionais, não previstos no projeto, que acabam ocorrendo no canteiro de obras, evitando construções irregulares garantindo o cadastramento correto dessas novas construções principalmente para o setor de tributação.

De acordo com dados do Departamento de Habitação, constatou-se a liberação de mais de 815 benefícios no município até então, entre construções de novas casas e reformas/ampliações. Dentre estes, 44,5% (363) beneficiados já liquidaram o financiamento e 486 beneficiados estão devolvendo o recurso mensalmente. Ainda há 167 mutuários inadimplentes, isto é, com mais de 03 parcelas vencidas.

O parcelamento pode chegar até 240 meses, segundo a Lei Municipal nº 806/2005, as prestações mensais ficam na faixa de R\$ 110,00 (cento e dez) reais, corrigidos pela TR. Atualmente não há cobrança de juros e multas aos inadimplentes, apenas programas e leis municipais de incentivo a pagamento antecipado, conforme já mencionado anteriormente. Porém, com a informatização do sistema de cadastros municipal haverá maior rigor e a execução em cartório destes, notificações, dentre outros.

O Departamento de Habitação no período de 2009 até meados de 2010, possuía o Programa Casa Fácil, parceria entre o CREA-PR, Associação de Engenheiros e Arquitetos de Medianeira e Região (ADEA) e o Município de Itaipulândia, programa que consistia em oferecer o beneficio de projeto gratuito modelo padrão, isenção da taxa do alvará de construção e a redução da taxa da ART para R\$16,00, para as famílias com renda em até 3 (três) salários mínimos (total de renda familiar). Posteriormente o município optou por criar uma Lei própria isentando à taxa de Alvará de construção, com isso cancelou o Programa Casa Fácil eliminando assim o custo da parceria pago para a ADEA, possuindo um programa próprio de incentivo a construção de obras regularizadas. Como o Município conta com profissionais da área de engenharia e arquitetura e dispunha de modelos de projetos com interesse social, pode continuar beneficiando os seus munícipes. Só em 2010 foram atendidas 57 famílias.

Os projetos foram desenvolvidos pela Arquiteta Leila Paschoalloto no período de 2009 até abril de 2010, onde foram desenvolvidos vários modelos de diferentes metragens (43,80m²; 48,00m²; 50,00m² 52,90m²; 63,00m²; 69,70m²; 70,00m²), atendendo variados programas de necessidades, inclusive dois modelos para portadores de necessidades especiais todos com possibilidades reais de ampliação, sendo possível a rotação ou espelhamento das plantas para melhor desempenho térmico.

O beneficiado que desejar criar seu próprio projeto é livre para contratar um profissional habilitado, apresentar uma via do projeto previamente aprovado no Departamento de Habitação. Esta possibilidade é aceita para





melhor atender às necessidades dos mutuários, principalmente estimulando para que desenvolvam projetos possíveis de ampliação para que futuramente possam melhorar ainda mais a qualidade de moradia.

# 4.9.2 Âmbito Estadual

Em âmbito estadual os programas e ações habitacionais ocorreram por meio da Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), com a realização de 06 empreendimentos habitacionais, no período de 1996 a 2003, totalizando 122 unidades residenciais, dentre elas as das Vilas Rurais, conforme demonstra a Tabela 18, a seguir.

TABELA 18: RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS REALIZADOS PELA COHAPAR EM ITAIPULÂNDIA

Empreendimento	Unidades	Data conclusão	Modalidade
Itaipulândia I	41	20/07/2003	Casa da Família
VR Esperança	15	28/05/1996	Vila Rural
Moradias Graciosas	11	30/10/1996	Casa Feliz
Moradias Samambaia	14	30/10/1996	Casa Feliz
VR Nova Itacorá	20	08/10/1999	Vila Rural
VR São Miguel	21	06/04/2001	Vila Rural

Fonte: COHAPAR, 2010.

#### 4.9.3 Âmbito Federal

O município de Itaipulândia possui uma parceria com a Caixa Econômica Federal, através do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal e vem atendendo famílias que se enquadram no crivo da avaliação da caixa, priorizando as famílias com renda de até três salários mínimos, mas também visa beneficiar famílias com até 10 salários mínimos. São famílias com renda basicamente formal, sem qualquer restrição cadastral ou participação em financiamentos habitacionais em todo o território nacional, ou tenham recebido anteriormente beneficio habitacional. O recurso para a construção é angariado pela CAIXA e o município repassa o terreno para o beneficiado, atualmente avaliado no valor de R\$ 3,67 (três reais e sessenta e sete centavos) o metro quadrado, o que resulta em lotes de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais) a R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais).

Através desta modalidade estão sendo construídas 08 casas e há ainda cerca de 80 solicitações em processo de assinatura de contrato.





Cada mutuário desta modalidade possui contrato formalizado e acabam financiando em torno de R\$ 38.000,00 e pagam parcelas mensais a Caixa em torno de R\$ 160,00 a R\$ 300,00 (na faixa dos aluguéis), cujas transações financeiras já foram mencionadas no item 4.4 Operacionalização do Fundo. As inadimplências são rigorosamente executadas pela Caixa, inclusive com notificações e passado o tempo legalmente definido, ordens judiciais de despejo.





# 5 CONDIÇÕES NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS

Com relação ao quadro normativo, este se tem consolidado na medida em que coloca em vigência o Estatuto da Cidade, a Lei do Plano Diretor de Itaipulândia e da sua legislação complementar, entre elas, a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, e normativas complementares, no qual se destaca a relação direta com a habitação de interesse social. A seguir, apresenta-se uma breve análise do arcabouço legal existente nas três esferas do governo.

# 5.1 Instrumentos Legais

# 5.1.1 Arcabouco Federal

A Política Urbana foi assumida na Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, regulamentados treze anos depois, pelo Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 10.257/2001, que amplia a visão da moradia, não só como teto, mas um lugar na cidade.

No que tange às competências, o Estatuto da Cidade ressalta a relevância do município quanto ao Direito à Cidade. É o município responsável pela gestão do uso do solo. Conforme a CF/88 art. 182, a gestão urbanística é da competência dos municípios, enquanto a gestão ambiental é de competência comum entre a União, Estados, Distrito Federal e municípios.

A seguir, tem-se uma seleção das leis federal relacionadas à habitação que embasam o PLHIS de Itaipulândia.

#### Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988)

Fundamenta a Política Municipal de Habitação de Itaipulândia, em um dos princípios fundamentais da Constituição Federal, relacionado no **artigo 1º** é a dignidade da pessoa humana. Segue-se no **artigo 5º** o estabelecimento dos direitos e garantias fundamentais, que trata dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, destacando-se o que segue:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição (...).

Já o **Direito à Moradia** está assentado no dispositivo do **artigo 6º**, em que "são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância,





a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição".

Outro capítulo de suma importância a ser evidenciado nesta análise é o que trata da **Política Urbana**, expressa nos **artigos 182** e **183**.

O artigo 182 e parágrafos tratam da política de desenvolvimento urbano a partir das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes. Institui o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana; declara os instrumentos de desenvolvimento urbano, do adequado aproveitamento do solo ou propriedade, tendo em vista a função social da propriedade.

Dentro deste capítulo ainda é de se destacar o **artigo 183**, complementado pela **MP 2.220/2001** que dispõe da Concessão de Uso Especial. Sobre esta matéria ainda leia-se a Lei Federal 11.481/2007 que se aplica às áreas de propriedade da União, art. 22-A

# Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 - Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública

A desapropriação por utilidade pública, instrumento que regulamenta o Estatuto da Terra permeia as questões habitacionais nos municípios. Neste sentido, o Plano de Habitação de Interesse Social poderá prever a utilização deste instrumento, observando-se as regras estabelecidas no Decreto Lei 3.365/41, que por sua vez se fundamenta na Constituição Federal, artigo 5º, inciso XXIV:

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

Nos termos do decreto-lei, o poder público poderá desapropriar todos os bens, mediante declaração de utilidade pública (art. 1º) por ato do poder executivo, que no caso de municípios será declarada por decreto do prefeito (art. 6º), podendo ocorrer também por iniciativa do poder legislativo, conforme dispõe o artigo 8º. Definem-se no decreto-lei os casos de utilidade pública, conferidos no artigo 5º. Colam-se nesta oportunidade os seguintes casos previstos que podem amparar possíveis ações e diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia:

[...]

e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;

[...]

 i - A abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;

j – o funcionamento dos meios de transporte coletivo;

[...]

Refere-se ainda o parágrafo terceiro do artigo 5º, à desapropriação para implantação de parcelamento popular, destinado à classe de menor renda. Neste caso, a destinação do imóvel desapropriado não poderá ter outro destino, a não ser atender a habitação de interesse social.

# Lei 4.132, de 10 de setembro de 1962 – define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação

Esta lei se refere à desapropriação para promover a justa distribuição da propriedade ou seu uso condicionado ao bem-estar social. Entretanto, a lei define o que seja interesse social com vistas à política agrícola e fundiária e da reforma agrária, disposta nos artigos 184 e seguintes da Constituição Federal.





Interessante ressaltar que a Lei considera de interesse social (art. 2°) a construção de casas populares (inciso V); a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais (inciso VII); e a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas (inciso VIII).

Diante do exposto, vislumbra-se pequena possibilidade de aplicação deste instrumento legal para as situações urbanas, podendo ter alcance nas questões habitacionais em zona rural ou para expansão urbana, visando à acomodação de famílias que ocupam áreas de riscos no município de Itaipulândia.

# Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - Parcelamento do Solo (BRASIL, 1979)

Dispõe de considerações para o parcelamento do solo urbano, possibilitando os Estados, Distrito Federal e os Municípios em estabelecer leis complementares em relação ao parcelamento do solo, de acordo com as suas peculiaridades. Esta lei está em processo de revisão, proposto através do Projeto de Lei 3057/2000, que trata da Responsabilidade Territorial.

# Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005 – SNHIS\_FNHIS\_CONSELHO GESTOR DO FNHIS (BRASIL, 2005)

Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criando o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Os objetivos do SNHIS, segundo o artigo 2º são:

- I viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;
- II implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e
- III articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

# Decreto Federal nº 5.796, de 06 de junho de 2006 (BRASIL, 2006)

Regulamenta Lei Federal nº 11.124/05, anteriormente citada.

# Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007 – Regularização Fundiária de Interesse Social em imóveis da União (BRASIL, 2007)

Esta lei autoriza o Executivo a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens imóveis da União. A lei tem por objetivo a regularização das ocupações nos imóveis da união, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados, Distrito Federal e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada.

No artigo 12 observa-se a garantia da gratuidade do registro em caso de regularização fundiária de interesse social. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 290-A:

Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

- I o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;
- II a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.
- § 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.
- § 2º Considera-se regularização fundiária de interesse social para os efeitos deste artigo





aquela destinada a atender famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública, em área urbana ou rural.

# Lei Federal nº 11.578, de 26 de novembro de 2007 – recursos PAC para Programa HIS (BRASIL, 2007)

Dispõe sobre a transferência obrigatória de recursos financeiros para a execução pelos Estados, Distrito Federal e Municípios de ações do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), e sobre a forma de operacionalização do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) nos exercícios de 2007 e 2008.

# Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009 (BRASIL, 2009)

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 8.036, de 11 de maio de 1990 e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197 - 43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

As leis descritas abaixo regulamentam, direta ou indiretamente, o parcelamento do solo no âmbito nacional.

#### Decreto-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937

Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

# Decreto Lei nº 271, 28 de fevereiro de 1967

Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador e a concessão de direito real de uso

#### Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973

Dispõe sobre registros públicos.

# Lei Federal nº 8.935, de 18 de novembro de 1994

Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

# Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999

Altera o Decreto Lei nº 3.365/41 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nº 6.015/73 (registro público) e 6.766/79.

#### Projeto de Lei nº 3.057/00

Chamada de lei da responsabilidade territorial apresenta revisões na Lei Federal 6.766/79, na lei de registros públicos, lei do consumidor, e outras relacionadas.

A relação com a legislação relacionada aos aspectos ambientais encontra-se a seguir.

#### Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965

Institui o Código Florestal Brasileiro. Altera a Lei 7.803/89, que prescrevem as áreas de preservação





permanente como aquelas protegidas nos termos dos arts. 2º e 3º da lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (art. 1º, II).

# Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981

Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação; regulamentada pelo Decreto nº 99.274/90.

# Resolução CONAMA nº 01 de 23 de janeiro de 1986

Dispõe sobre os procedimentos relativos à Estudo de Impacto Ambiental.

# Resolução CONAMA nº 10 de 14 de dezembro de 1988

Dispõe sobre o Zoneamento ecológico-econômico nas APAs.

# Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002 (BRASIL, 2002)

Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente (APPs).

# Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006 (BRASIL, 2006)

Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP).

Há que se observar o contido no § 2º do artigo 4º, Resolução CONAMA 369/06, a qual estabelece que a intervenção ou supressão de vegetação em APP situada em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental municipal, desde que o município possua Conselho de Meio Ambiente, com caráter deliberativo e Plano diretor ou Lei de Diretrizes Urbanas.

Para promover a regularização fundiária sustentável fundamentada na supracitada Resolução, o município deve proceder ao levantamento das áreas ocupadas e ter previsão de ZEIS na lei do plano diretor de uso e ocupação do solo, com regime urbanístico específico para habitação popular (art. 9°, § 3°).

Atentar para o destaque: o instrumento de regularização fundiária sustentável se aplica a ocupações de baixa renda predominantemente residenciais (art. 9°, I); em ocupações localizadas em ZEIS (art.9°, II) e nas situações do inciso III desse artigo, atendendo-se os critérios ali enumerados:

- [...]
- a) possuir no mínimo três dos seguintes itens de infra-estrutura urbana implantada: [...]
- b) apresentar densidade demográfica superior a cinquenta habitantes por hectare.

No quadro que segue, apresentam-se os instrumentos e respectivos normativos instituidores, de âmbito federal, bem como suas principais características.





QUADRO 15: INSTRUMENTOS NORMATIVOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Normativo	Instrumentos
DL 3.365/1941	Desapropriações por utilidade pública Condições:  Mediante justa e prévia indenização [] art. 5°, XXIV da CF/88.  Inseridos como casos de utilidade pública, nos termos do art. 5° do DL; Casos de utilidade pública (Art. 5°): [] i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; []  Declaração de utilidade pública: Decreto do prefeito; Desapropriação mediante acordo ou judicialmente;  Prazo: 5 anos contados da data da expedição do decreto.
LEI 4.132/1962	Desapropriação por interesse social  Condições:  Mediante justa e prévia indenização [] art. 5°, XXIV da CF/88.  Decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social (art. 1°, da Lei);  Art. 2°: [] IV- a manutenção de posseiros em terrenos urbanos [] tolerância do proprietário; construção de habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 famílias; construção de casas populares;[]  Prazo de 2 anos da decretação da desapropriação por interesse social, para efetivação
LEI FEDERAL 11.481/2007	Regularização em terras da União <sup>2</sup> : Instrumentos disponíveis: a) ZEIS; b) CUEM; c) AUTORIZAÇÃO DE USO; d) CDRU; e)CESSÃO; f) INSCRIÇÃO DA OCUPAÇÃO; g) AFORAMENTO; h) ALIENAÇÃO (compra e venda/ doação) — a aquisição por particulares é feita na forma da Lei de Licitações - LF8. 666/93;

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> SAULE JUNIOR, Nelson e Outros. **Manual de Regularização Fundiária em Terras da União.** Organização de Nelson Saule Junior e Mariana Levy Piza Fontes. São Paulo: Instituto Pólis; Brasília: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Instituto Pólis, 2006.





# 1 - CUEM - concessão de uso especial para fins de moradia:

Condições: (área pública)

- a) Individual propriedade pública urbana; área ate 250 m² com uso residencial; possuir no mínimo 5 anos de moradia até 30 de junho de 2001; posse ininterrupta e sem oposição; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
- b) Coletivo propriedade pública urbana; não é possível identificar o terreno ocupado como uso residencial; possuir no mínimo 5 anos de moradia até 30 de junho de 2001; posse ininterrupta e sem oposição; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural:

# MP 2.220/2001

# 2 - Autorização de Uso:

#### Condições:

Para fins comerciais; área ate 250 m²; imóvel público em área urbana; possuir no mínimo 5 anos de forma ininterrupta e sem oposição até 30 de junho de 2001.

# 1 - Usucapião especial de imóvel urbano:

- a) Individual propriedade particular; área até 250 m²; uso residencial; mínimo de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; (art. 9°);
- b) Coletivo: propriedade particular; áreas urbanas com mais de 250 m²; não é possível identificar o terreno ocupado por cada possuidor; com uso residencial; mínimo de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; (art. 10).

# 2- Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS:

# LEI FEDERAL 10.257/2001 Arts. 9° ao 14

- a) Definição no Plano Diretor do Município: normas especiais de uso, ocupação, parcelamento do solo e edificação para áreas já ocupadas por assentamentos informais.
- b) Validade: para área objeto de regularização, vazia ou ocupada.

# 3 - Concessão de Direito Real de Uso - CDRU:

Condições: (área pública ou privada)

Aplicável a terrenos públicos e particulares; caráter gratuito ou oneroso; para fins de urbanização, industrialização; edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social; pode ser transferido por instrumento público ou particular, por simples termo administrativo; registrado no Cartório de Registro de Imóveis; admite-se transferência entre vivos ou *causa mortis*.

Vantagens: considerada uma garantia real de contratos de financiamento habitacionais, para moradia popular para população de baixa renda, beneficiaria dos programas e projetos habitacionais de interesse social.

# Código Civil Brasileiro/2002

Usucapião Ordinária: art. 1.238 "caput";

Condições: posse ininterrupta por 15 anos; sem oposição;

Usucapião Extraordinária para fins de moradia: artigo 1238, parágrafo único

Condições: 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição; Posse justa; fins de moradia ou serviços de caráter produtivo;





Usucapião rural: artigo 1.239

Condições: posse ininterrupta por 5 anos; sem oposição; não ser proprietário de imóvel urbano ou rural; área de terra em zona rural ate 50 hectares; produtiva e para moradia.

Usucapião especial: art. 1.240

Condições: posse pacífica, por 5 anos, área urbana de até 250 m², fins de moradia; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010.

# 5.1.2 Arcabouço Estadual

Promulgada a 10 de dezembro de 2001, a **Constituição do Estado do Paraná** institui o ordenamento básico do Estado, em consonância com os fundamentos, objetivos e princípios expressos na Constituição Federativa do Brasil. Constituição esta que assegura o Estado Democrático, a cidadania, a dignidade da pessoa humana, os valores sociais, do trabalho e da livre iniciativa e o pluralismo político.

Nesse escopo, o ponto que interessa para o desenvolvimento deste trabalho está na previsão de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, bem como combate as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos (Art. 12, incisos IX e X). A previsão constitucional compreende ainda a competência do Estado em comum com a União e os Municípios na promoção desses programas (art. 12, *caput*).

Essas previsões se refletem nas diretrizes da Ordem Econômica assumida pelo Estado, detalhadas no Título V da mesma Carta Estadual, com ênfase na Política Urbana (art. 150-153) e nas Políticas Agrícola e Agrária (art. 154–160), bem como na Ordem Social (Título VI), onde estão inseridas as diretrizes da Habitação (art. 212-213); do Saneamento (art.210-211); e do Meio Ambiente (art.207-209).

Destaque para o reconhecimento da Constituição do Estado sobre o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento econômico e social e de expansão urbana (Art. 152).

Segundo o artigo 211, "É de competência comum do Estado e dos Municípios implantar o programa de saneamento, cujas premissas básicas serão respeitadas quando da elaboração dos planos diretores municipais", premissas muito importantes para a implantação do Plano de Habitação. Da mesma forma a política habitacional do Estado "integrada à da União e Municípios" com o objetivo de solucionar a carência habitacional a partir dos seguintes princípios e critérios (art. 212):

- I ofertas de lotes urbanizados;
- II estímulo e incentivo à formação de cooperativas populares de habitação;
- III atendimento prioritário à família carente;







IV - formação de programas habitacionais pelo sistema de mutirão e autoconstrução.

O Estado do Paraná, observando as diretrizes constitucionais e em harmonia com a Política Nacional, institui o Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social, através de Lei Complementar de nº 119/2007.

O órgão estadual que presta a assistência institucional e técnica aos municípios, no sentido de desenvolver a Política de Desenvolvimento Urbano e Regional é o PARANACIDADE (criado pela Lei Estadual nº 11.498, de 30 de julho de 1996³), vinculado à Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano. Pessoa jurídica de direito privado, sob a modalidade de Serviço Social Autônomo, sem fins lucrativos e de interesse coletivo, apresenta dentre suas atividades, Ações de Apoio a Projetos de Habitação, com apoio aos programas de desfavelamento e apoio a programas habitacionais da COHAPAR.

O Estado do Paraná visando ordenar a ocupação do solo e a proteção dos recursos naturais sancionou as seguintes leis as quais deverão ser observadas pelo PLHIS do Município:

# Resolução SEMA nº 031 de 24 de agosto de 1998

Estabelece critérios para a concessão de Licenciamento Ambiental, e dentre as atividades constam os Empreendimentos Imobiliários (art.150 e seguintes) e Corte de Vegetação Nativa para Implantação de Projetos de Utilidade Pública ou Interesse Social (Art. 279 e ss). Observa-se que esta resolução data de 1998 e não contempla o licenciamento ambiental de construções de interesse social nos moldes previstos na recente Resolução CONAMA 412/2009. A última alteração registrada disponível no sítio oficial do Instituto consta da **Resolução SEMA 065/2008** que dispõe sobre o Licenciamento Ambiental. Revogando os artigos 1º a 56 e 76 a 87 da **Resolução SEMA nº 031**, de 24/08/1998 estabelece requisitos, conceitos, critérios, diretrizes e procedimentos administrativos referentes ao licenciamento ambiental, para as atividades poluidoras, degradadoras e/ou modificadoras do Meio Ambiente a serem cumpridos no território do Estado do Paraná.

#### Lei Estadual 12.726 de 26 de novembro de 1999

Lei estadual que institui a Política Estadual de Recursos Hídricos, regulamentada pelo Decreto Estadual 2.315/2000.

# Lei Complementar 119 de 31 de maio de 2007

Institui o Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social – SEHIS e cria o Fundo Estadual de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social – FEHRIS.



<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Outras leis estaduais relativas à atuação deste órgão: Lei 12.651/1999; Lei 12.966/ 2000; Lei 15.211/2006.

# Comentários sobre legislação estadual:

Destaque para a legislação estadual está na Lei Complementar 119, de 31 de maio de 2007, que institui o Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social (SEHIS), bem como cria o Fundo Estadual de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social (FEHRIS).

A lei estadual estabelece a necessidade de integração do saneamento, infra-estrutura e equipamentos urbanos, priorizando a mobilidade aos portadores de deficiência e mobilidade reduzida. Ainda, como princípio, institui a utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para implantação de projetos de habitação de interesse social; incentivo ao aproveitamento de áreas subutilizadas; compatibilização das políticas federais, estaduais e municipais tanto no setor habitacional como demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e inclusão social, dentre outras diretrizes do artigo 2°, e incisos, os quais se harmonizam com a lei federal pertinente.

Interessante ressaltar que os municípios integrarão o Sistema Estadual de HIS (art. 3°) com a condição imposta no artigo 17, ou seja, "deverão constituir, em seu âmbito, sem prejuízo das exigências da Lei Federal 11.124, de junho de 2005:

- I Secretaria de Habitação ou órgão equivalente;
- II Conselho de Habitação, cuja composição deverá contemplar a participação de entidades públicas e privadas, diretamente ligadas à área de habitação e de segmentos da sociedade, em especial os movimentos por moradia popular;

**III -** fundos especiais direcionados à implementação de programas habitacionais e de regularização fundiária de interesse social, para alocação de recursos financeiros captados em nível municipal, para complementação aos destinados pelo Fundo Estadual de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social (FEHRIS).

# 5.1.3 Arcabouço Municipal

Diversas são as leis municipais que determinam, contribuem ou interferem na política habitacional do município tendo em vista sua inter relação com o uso do solo e o desenvolvimento do território de Itaipulândia. A seguir apresentam-se as principais delas que têm o condão de linha mestra desta análise:

#### Lei Orgânica Municipal

De 21 de dezembro de 1993 e Emenda à Lei Orgânica 001/2007, de 15/10/2007.

#### Lei Municipal do Plano Diretor

Lei 841/2006 - Institui o Plano Diretor de Itaipulândia - PDI, define princípios, objetivos, diretrizes e instrumentos para a realização das ações de Planejamento Urbano e Rural no Município de Itaipulândia - PR.

Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano





Lei 845/2006 - Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Itaipulândia e dá outras providências.

# Lei Municipal do Perímetro Urbano

Lei 846/ 2006 – Define perímetro urbano da Sede do Município, Perímetro Urbano do Distrito de São José do Itavó, Perímetro Urbano da Vila Caramuru, Perímetro Urbano da Vila Santa Inês, Perímetro Urbano da Vila Jacutinga, Perímetro Urbano da Vila Rural de São José do Itavó, Perímetro Urbano da Vila Rural da Linha Botafogo, Perímetro Urbano da Vila Rural São Miguel.

# Lei Municipal do Parcelamento do Solo

Lei 852/2006 - Dispõe sobre o Parcelamento do solo, Remembramento, Desmembramento e Condomínios Horizontais.

# Código Tributário Municipal

Lei 495/1999 – Dispõe sobre o Sistema Tributário do Município de Itaipulândia e dá outras providências.

# Código de Posturas

Lei 851/2006 - Institui o Código de Posturas do Município

# Código de Obras

Lei 854/2006 - Institui o Código de Obras para Ações de Iniciativa Privada e Pública sobre a morfologia da cidade.

#### Lei Municipal da Estrutura Administrativa

Lei 801/2005 - Dispõe sobre a reestruturação administrativa do Poder Executivo do Município de Itaipulândia e dá outras providências.

# Lei Municipal – POLÍTICA HABITACIONAL

**Lei 193/ 1995** – dispõe sobre a criação de fundo para financiamento da política habitacional do município de Itaipulândia. Alterações: Lei 243/ 1996; Lei 252/96; Lei 385/98; Lei 450/99;

Lei 654/02 – reestruturação do Fundo Municipal de Habitação - FMH. Alterações: Lei 806/05; Lei 831/06; Lei 973/09; Lei 974/09; Lei 995/09.

Lei 890/07 - Institui PROHABITA

Decreto 315/09 - Nomeia membros do Conselho Curador FMH.

Lei 972/09 – Institui Programa de Refinanciamento do Fundo Habitacional – REFHIS.

Lei 996/09 – autoriza o Poder Executivo a firmar termo de Cooperação e parceria com a CEF.

Lei 997/09 – autoriza o Poder Executivo a firmar termo de cooperação e parceria com o CREA.

#### CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

**Lei 787/2005** – revoga a Lei 302/96, Institui o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano CDU. Alterações: Lei 872/07 (constituição do CDU).

Decreto 46/2010 - Constitui e designa Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CDU

#### Lei Municipal – Meio Ambiente

Lei 856/2006 – Dispõe sobre a Política de Proteção, Conservação e Recuperação do Meio Ambiente.

#### Lei Municipal \_ Sistema Viário

Lei 853/2006 - Dispõe sobre a hierarquização e traçado básico do Sistema Viário, e traça as diretrizes para o arruamento do Município de Itaipulândia, e dá outras providências.

QUADRO 16: LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS RELACIONADAS À POLÍTICA HABITACIONAL Fonte: PMI, 2010.

Quanto à legislação municipal, observa-se um arcabouço estruturado e evolutivo no município.





A **Lei Orgânica do Município** de dezembro de 1993, e alterada por meio da Emenda 001/2007, apresenta o suporte legal para as ações e diretrizes das diversas políticas municipais.

Na Lei Orgânica é que são traçadas as diretrizes de cumprimento a várias atribuições do município, dentre elas (TAUIL, 2005):

- a) Instituir e arrecadar tributos de sua competência;
- b) Elaborar plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual;
- c) Elaborar o Código Tributário Municipal, o Código de Posturas e o Plano Diretor da Cidade;
- d) Regulamentar o uso das vias urbanas e estradas municipais.

Essa característica constitui a autonomia política, administrativa e financeira, delegada aos Municípios pela Constituição Federal de 1988. (FERRARI, 2005).

Dentre as competências privativas, destacam-se as atribuições de legislar sobre assuntos de interesse local.

Há que se compreender o significado de interesse local:

Não é o interesse exclusivo do Município; não é interesse privativo da localidade; não é interesse único dos munícipes (...) tudo quanto repercutir direta e imediatamente na vida municipal é de interesse peculiar do Município, embora possa interessar também indireta e mediatamente ao Estado-membro e à União (MEIRELLES, 2006).

Ainda, é no perfil das competências privativas que se encontram as atribuições para elaborar o Plano Diretor; regulamentar a utilização dos logradouros públicos e especialmente, no perímetro urbano; dispor sobre o destino do lixo; dispor sobre o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual; planejar e promover o desenvolvimento integrado, dentre outras constantes na Lei Orgânica. Essas atribuições, portanto, se refletem nas leis municipais, tais como Código de Posturas, Lei de Perímetro Urbano, LDO, LOA, PPA, leis ambientais locais, e a Lei do Plano Diretor.

Assim como na Constituição Federal, a Lei Orgânica reafirma a competência em conjunto com a União e o Estado do Paraná, onde se destacam a proteção ao meio ambiente, a promoção de construções de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, bem como o combate as causas da pobreza (art. 10, incisos VI, IX e XII).

Em suma, a Lei Orgânica dá suporte legal a todas as ações e diretrizes a serem implementadas no processo de construção e transformação pelas quais passa a cidade. Atendendo aos princípios estabelecidos na Constituição Federal e Estadual, a Lei Orgânica de Itaipulândia é o instrumento maior do município e, nela contém a base que irá nortear a vida da sociedade local, somar esforços comuns visando o bem estar da sociedade, o progresso e o desenvolvimento de seus habitantes. Desta forma, proporciona ordem ao desenvolvimento de todo o município. Neste sentido, observa-se que a Lei Orgânica do Município mantém a conformidade com as previsões constitucionais, com destaque para a Política de Desenvolvimento Municipal, que dentre outros, tem por objetivo





......

"realizar planos, programas e projetos de interesse dos segmentos marginalizados das sociedades" (art. 8°, inciso V).

As políticas definidas na lei orgânica são formalizadas por meio de atos administrativos e leis emanadas tanto pelo Poder Executivo como pelo Legislativo, de acordo com o Processo Legislativo previsto na própria lei orgânica (artigos 29 a 43). Está definida na Lei Orgânica que a iniciativa dos projetos de leis, leis complementares e ordinárias podem partir do vereador, da Comissão da Câmara, do prefeito e do cidadão (art. 34).

Para o desenvolvimento de uma Política Municipal de Habitação, por exemplo, reporta-se aos artigos 69 e 74, que fundamenta importante instrumento a ser utilizado para situações de regularização fundiária no município, conforme segue:

Artigo 69 - Compete privativamente ao Prefeito Municipal:

XVI - decretar, nos termos legais, desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social;

Artigo 74 - A formalização dos atos administrativos da competência do Prefeito far-se-ão: I - mediante decreto, quando se tratar de:

d) declaração de utilidade pública ou de interesse social para efeito de desapropriação ou servidão administrativa;

Lembrando que o instituto da desapropriação tem previsão em norma federal (DL 3.365/1941; Lei 4.132/ 1962). Com foco na política habitacional e necessidades de realocação ou regularização fundiária, o Município conta ainda com as regras dispostas no artigo 101 da Lei Orgânica, conforme segue:

- Artigo 101 A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:
- I quanto aos imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta nos seguintes casos: (<u>Redação dada pelo Art. 33 da Emenda à Lei Orgânica nº 01/2007 de 15/10/2007</u>).
- a) doação, devendo constar obrigatoriamente do contrato os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade do ato;
   b) permuta;

Nesse mesmo artigo, em seu parágrafo primeiro, encontra-se a preferência pela concessão de direito real de uso, igualmente com autorização legislativa e concorrência, e sua dispensa por relevante interesse público. Caso esse encontrado normalmente nas situações de regularização fundiária ou realocação, quando se implementa o plano habitacional:

§ 1º - O Município, preferencialmente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência. A

ETAPA 2 - DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

......





concorrência poderá ser dispensada por lei, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público, a entidades assistências ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado.

Encontra-se ainda na seqüência, parágrafo segundo, a possibilidade de venda de áreas urbanas remanescentes e inaproveitáveis para edificação, aos proprietários de imóveis lindeiros a essas áreas, condicionados a avaliação e autorização legislativa, sem necessidade de concorrência.

Essa é uma alternativa em que o Poder Público poderá angariar recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e aplicá-lo conforme determina a lei de constituição do Fundo:

§ 2º - A venda aos proprietários de imóveis lindeiros de áreas urbanas remanescentes e inaproveitáveis para edificação, resultantes de obras Públicas, dependerá apenas de prévia avaliação e autorização legislativa. As áreas resultantes de modificação de alinhamento serão alienadas nas mesmas condições, quer sejam aproveitáveis ou não.

Outros pontos importantes da Lei Orgânica vêm de encontro com as perspectivas da política municipal de habitação e o plano municipal de habitação.

O artigo 120, parágrafo único determina que os projetos e programas desenvolvidos setorialmente pelo Município incorporem os componentes do Planejamento Municipal – Plano diretor; PPA; LDO; LOA.

O artigo 121 assegura a participação popular.

O artigo 122, § 2º prevê a instituição do IPTU progressivo, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Dentro do capítulo que trata da ordem econômica, vislumbra-se a finalidade de se assegurar a todos os cidadãos existência digna, conforme os ditames da justiça social, por meio da valorização do trabalho humano e livre iniciativa (art. 136 e incisos). Esses são fatores indissociáveis da Política Municipal e Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Justamente, essa defesa encontra-se embasada no art. 138, que trata do desenvolvimento econômico, onde a Lei Orgânica determina o incentivo da integração urbano-rural e redução das desigualdades sociais, dentre outros. Ainda nesse capítulo, encontram-se princípios para o incentivo à formação de grupos de produção em bairros e sedes distritais, visando, por exemplo, a comercialização da produção por entidades ligadas ao setor artesanal, e a promoção de melhorias nas condições de vida dos habitantes (art. 140, incisos III e IV).

Não menos importante, mas de grande relevância para o plano habitacional, o Capítulo da Política Urbana apresenta os seguintes objetivos em consonância com as diretrizes gerais estabelecidas em âmbito federal:

- I acesso à moradia, com a garantia de equipamentos urbanos;
- IV direito de propriedade condicionado ao interesse social;
- V combate à depredação do patrimônio ambiental e cultural;
- VI direito de construir submetido à função social da propriedade;

VIII - garantia de:





- a) transporte coletivo acessível a todos:
- b) saneamento;
- c) iluminação pública;
- d) educação, saúde e lazer.
- IX urbanização e regularização de loteamentos de áreas urbanas;

.....

XIII - manutenção de sistema de limpeza urbana, coleta, tratamento e destinação do lixo;

XIV - reserva de áreas urbanas para implantação de projetos de cunho social;

XV - integração dos bairros ao conjunto da cidade;

.....

Uma vez mais, a Lei orgânica se reporta ao instituto da desapropriação por interesse social ou utilidade pública, agora como instrumento da Política Urbana aliada a outros, como o direito de preferência na aquisição de imóveis urbanos e IPTU progressivo (art. 146). São, sem sombra de dúvida, instrumentos interessantes para aquisição de áreas por parte do Poder Público, com o objetivo de viabilizar as diversas ações que venham a ser imprescindíveis para a implementação do plano municipal de habitação de interesse social.

Destaca-se, ainda, o artigo 147, no qual há previsão de integração do bairro ao conjunto da cidade, assegurando-se:

Artigo 147 - Ao bairro, integrado ao conjunto da cidade, serão assegurados:

- I acesso aos serviços públicos;
- II zoneamento do uso do solo, impedindo que seja gerado tráfego excessivo na área de moradia;
- III delimitação da área da unidade de vizinhança, de forma a gerar uma demanda por equipamentos sociais públicos compatíveis com a sua capacidade de atendimento;
- IV localização dos equipamentos sociais públicos de forma a facilitar, para acesso dos seus usuários, essencialmente crianças, gestantes e idosos, a travessia de suas ruas de tráfego intenso.

.....

Denota-se que apesar de diretrizes relacionadas ao Plano Diretor, sem dúvida devem ser consideradas no plano de habitação, proporcionando a função social da cidade e atingindo-se o objetivo principal do direito à moradia e vida digna, como princípios constitucionais.

Com relação à Política Agrícola e Fundiária, interessante enfatizar que a Lei Orgânica visa o desenvolvimento do meio rural, fixando o homem no campo. Iniciativa essa que diminuirá o déficit habitacional no meio urbano, originado pelo êxodo rural, inchando as periferias das cidades, sem estruturas ou condições de habitabilidade. E, lançando-se mão dos programas habitacionais de ordem federal, como o PMCMV, o morador de área rural poderá melhorar as condições de habitabilidade de suas moradias, sem precisar se mudar do campo para a cidade.

Desta forma, o parágrafo primeiro do artigo 151, prevê que para garantir a consecução dos objetivos da política agrícola e fundiária, lei garantirá a aplicação de recursos oriundos de "royalties" recebidos pelo município, bem

Ecorécnica



como a participação efetiva do segmento de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, nos seguintes termos:

§ 1º - Para a consecução dos objetivos indicados nos incisos do caput deste artigo, a lei garantirá, no planejamento e execução da política de desenvolvimento do meio rural, a aplicação de recursos oriundos de "royalties" recebidos pelo município e, a participação efetiva do segmento de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como os setores de comercialização de armazenamento e de transportes, contemplando principalmente:

I - os investimentos em benefícios sociais existentes na área rural;

IV <u>- a implantação e a manutenção da rede viária rural para o atendimento ao transporte coletivo e da produção, incluindo a construção de passadores:</u>

IX - a habitação para o trabalhador rural;

XII - A oferta de escolas, postos de saúde, centros de lazer e de treinamento de mão de obra rural:

XIII - a organização do produtor e o trabalhador rural;

XIV - cooperativismo;

(grifo da consultoria).

Quanto à Ordem Social, o direito à saúde é um direito de todos e dever do município em conjunto com a União e o Estado do Paraná, o que é garantido pelas ações (art. 155 e P. Un.):

- I condições dignas de trabalho, moradia, alimentação, educação, transporte, lazer e saneamento básico;
- II meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- III livre decisão do casal no planejamento familiar;
- IV acesso universal e igualitário às ações e serviços de promoção, proteção e recuperação da saúde;
  - V dignidade, gratuidade e boa qualidade no atendimento e no tratamento da saúde;
  - VI participação da sociedade, através de entidades representativas:
  - a) na elaboração e execução de políticas de saúde;
  - b) na definição de estratégias e sua implementação;
  - c) no controle das atividades de impacto sobre a saúde.

Esses fatores igualmente têm correlação com as questões de moradia, e influenciam no plano habitacional, assim como o direito à Educação, previsto no art. 164, que dentre outros princípios, prega a igualdade de condições para o acesso e permanência na escola; ou o desporto e lazer que prevê a destinação obrigatória de área para atividades desportivas nos projetos urbanísticos e habitacionais e nas construções escolares da rede municipal (art. 176, V).

A política habitacional do município está prevista no art. 179 e seguintes da Lei Orgânica, que deverá ser integrada à da União e a do Estado. Nos termos desse artigo, os critérios e metas são as seguintes:

- I ofertas de lotes urbanizados;
- II incentivo a formação de cooperativas populares de habitação;
- III atendimento prioritário à família carente;







- IV formação de programas habitacionais pelo sistema de mutirão e de autoconstrução;
- V garantia de projeto padrão para construção de moradias populares;
- VI assessoria técnica gratuita à construção da casa própria, nos casos previstos nos inciso III, IV e V deste artigo;

VII - incentivos públicos municipais as empresas que se comprometam a assegurar moradia a pelo menos 40% (quarenta por cento) de seus empregados.

Conta-se ainda com a previsão de instituição de fundo para o financiamento da política habitacional (art. 179, p.un.).

No mesmo capítulo da política habitacional tem-se a previsão de instituição de programa de saneamento básico, urbano e rural, que seria desenvolvido juntamente com o Estado do Paraná (art. 180).

Apesar de ser mencionado em poucas linhas, o programa de saneamento básico tem importância primordial na política de desenvolvimento municipal, em especial na de habitação. Nestas circunstâncias, o município deverá observar a Lei federal pertinente.

Por último, sobressai-se a previsão da Lei Orgânica Municipal quanto à garantia de acesso adequado às pessoas portadoras de deficiência, mobilidade reduzida e ao idoso, bem como gratuidade dos transportes coletivos urbanos aos maiores de sessenta e cinco anos e deficientes.

### 5.1.3.1 Lei do Plano Diretor e demais Leis Urbanísticas

O Plano Diretor expressado na Lei 841, de 31 de agosto de 2006, é importante instrumento de planejamento estratégico de desenvolvimento do Município, elaborado com fundamento na Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Orgânica Municipal.

Dentre os princípios elencados nesta lei, enfatiza-se a Função Social da Cidade, em que se compreende o pleno exercício do direito à cidade, entendido como direito à moradia, direito à terra, aos meios de subsistência, ao trabalho, saúde, educação, cultura, proteção social, segurança, bem como direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, saneamento, transporte público, lazer, direito à informação e demais, conforme dispõe legislação vigente.

Os princípios ainda se complementam com a Função Social da Propriedade, Gestão Democrática, e Sustentabilidade, integrando desta forma, os objetivos gerais do Plano Diretor de Itaipulândia:

- Fazer cumprir a função social da cidade e das propriedades urbana e rural;
- II. Promover a inclusão social;
- III. Garantir a gestão democrática;
- IV. Promover a preservação do meio ambiente, buscando o equilíbrio e a sustentabilidade, bem como a qualidade de vida de seus habitantes;
- V. Consolidar a cidade de Itaipulândia como centro de atratividade turística e do agronegócio da região, através da implementação de programas e projetos específicos.





A Lei do Plano Diretor estabelece ainda os objetivos e estratégias de desenvolvimento do Município, ordenados em três principais enfoques: Desenvolvimento Socioeconômico, Desenvolvimento Territorial e Ambiental e Desenvolvimento Institucional.

Dentre as diretrizes, oportuno destacar aquela que diz respeito à política habitacional do município.

Sendo assim, dar-se-á maior ênfase à política do Desenvolvimento Territorial e Ambiental (art. 21) nesta análise, em que a garantia de acesso à habitação prioriza a população de baixa renda.

Para a consecução dessa política, a Lei estabelece as seguintes estratégias elencadas no art. 22:

- I. Definir modelo de ordenamento territorial que:
- a) Integre uso do solo, sistema viário e transporte urbano;
- b) Facilite a diversidade de usos e atividades.
- II. Definir diretrizes para uso e ocupação do solo que respeitem características específicas do ambiente natural e construído de cada fração da cidade;
- Aperfeiçoar o funcionamento das redes de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos existentes;
- IV. Monitorar a distribuição, capacidade e qualidade dos equipamentos de saúde, educação, lazer e cultura;
- V. Promover a readequação dos espaços públicos como incentivo à convivência cidadã;
- VI. Promover a acessibilidade universal, por meio da adequação das normas urbanísticas e de edificações para atender as pessoas portadoras de necessidades especiais e/ou mobilidade reduzida:
- VII. Implementar um Sistema de Gestão Ambiental;
- VIII. Monitorar o desenvolvimento urbano, definindo indicadores de qualidade de vida;
- IX. Criar Zonas de Interesse Estratégicas com a finalidade de estabelecer um controle de sua ocupação, com usos específicos e adequados que possibilitem priorizar os investimentos;
- Redefinir critérios para o acesso à Política de Habitação;
- XI. Potencializar os instrumentos do Estatuto da Cidade para os fins da política habitacional;
- XII. Promover e programar parcerias com órgãos governamentais de financiamento para a construção de moradia para população de baixa renda;
- XIII. Definir uma política municipal de habitação, com ênfase na baixa renda, priorizando a população com renda familiar de até (03) três salários mínimo.

Nos termos da lei, o ordenamento territorial obedece às seguintes diretrizes (art. 25):

- I. Planejamento do Desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território municipal, de modo a evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente:
- II. Integração e compatibilização entre a área urbana e a área rural do Município;
- III. Conservação e recuperação da qualidade hídrica das bacias do Município;
- IV. Ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:
  - a) A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
  - b) A proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
  - c) A utilização excessiva ou a subutilização da infra-estrutura urbana;
  - d) A retenção de imóvel urbano, que resulte na sua subtilização ou não utilização;
  - e) A deterioração de áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais;
  - f) O uso inadequado dos espaços públicos;







- g) A poluição e a degradação ambiental;
- h) A degradação da qualidade ambiental do espaço construído;
- i) A degradação dos bens sócio-ambientais.

Merece ainda comentários a definição do Macro Zoneamento, que fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem por objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e para o zoneamento de uso e ocupação do solo urbano, que se concretizará na lei municipal 845/2006.

A lei do plano diretor estabelece sete macrozonas, a saber, (artigos 27 a 34):

- Macrozona de Urbanização Consolidada;
- II. Macrozona de Urbanização Prioritária;
- III. Macrozona de Expansão Urbana;
- Macrozona de Restrição à Urbanização Imediata;
- Macrozona de Proteção Ambiental;
- VI. Macrozona de Conservação; e
- VII. Macrozona rural.

Onde, Macrozona Urbanização Consolidada corresponde à porção central da área urbana, caracterizada por boa qualidade de infra-estrutura, desenho urbano e concentração de comércio e serviços.

A Macrozona de Urbanização Prioritária compreende as áreas com infra-estrutura existente, no entanto, apresenta algumas áreas subutilizadas denominadas de vazios urbanos. Esta macrozona deve ter especial atenção no plano de habitação do município.

A Macrozona de Expansão Urbana corresponde às áreas próximas a macrozona de urbanização prioritária, mas que, no entanto, ainda não sofreram o parcelamento do solo urbano.

A Macrozona de Restrição à Urbanização Imediata compreende áreas com características rurais, sem infraestrutura instalada, onde objetiva-se restringir a ocupação a curto e médio prazo, enquanto não ocorrer o adensamento na macrozona de Expansão Urbana.

A Macrozona de Proteção Ambiental caracteriza-se por área imprópria à Urbanização, em virtude da presença de áreas de preservação permanente.

A Macrozona de Conservação são áreas de reconhecido valor ambientais para o município as quais necessitam de critérios de gestão ambiental em sua ocupação, e para as quais devem ser adotadas medidas para preservação e conservação do patrimônio natural e urbanístico local e circunvizinho.

A Macrozona Rural compreende as áreas com impedimento à urbanização, onde devem ser mantidas as características rurais, com estabelecimento de critérios adequados de manejo das atividades agropecuárias, turísticas e de produção rural.

Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município





XIII.

A Lei 845, de 27 de setembro de 2006 visa estabelecer a modalidade e a intensidade do uso do solo, bem como a localização das atividades permitidas (art. 1°).

De acordo com o artigo 10, § 1°, as zonas urbanas têm as seguintes denominações:

```
I.
           ZCC - Zonas de Comércio Central;
 II.
           ZCS1 - Zonas de Comércio e Serviços I;
           ZCS2 - Zonas de Comércio e Serviços II;
 III.
IV.
           ZR1 - Zonas Residenciais I;
 ٧.
           ZR2 - Zonas Residenciais II;
           ZI - Zona Industrial;
VI.
           ZIT - Zona de Interesse Turístico;
VII.
VIII.
           ZT - Zona Turística;
IX.
           ZEU1 - Zona de Expansão Urbana I;
 X.
           ZEU2 - Zona de Expansão Urbana II;
XI.
           ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;
XII.
           ZVC - Zona Verde de Contenção;
           ZPP - Zona de Preservação Permanente.
```

Destas, evidencia-se a previsão para Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS (art. 22), destinadas a atender programas de habitação ou loteamentos habitacionais com interesse social, com a finalidade de beneficiar famílias de baixa renda podendo ser instaladas dentro das Zonas de Expansão Urbana – ZEU.

São permitidos os seguintes usos, compatíveis com a zona: Habitação Unifamiliar Popular e Habitação geminada Popular.

Os Usos Permissíveis nas ZEIS são: Comércio e serviços vicinal; comunitário 1 e 2, com os seguintes parâmetros:

- I. Taxa de Ocupação – TO: 50% (cinquenta por cento) da total área do lote;
- II. Coeficiente de Aproveitamento - CA: 1.0;
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% (dez por cento) da área total do lote; III.
- IV. Altura máxima: 2 (dois) pavimentos;
- ٧. Área mínima: 250,00 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- VI. Testada mínima: 10,00 m (dez metros);
- VII. Recuos mínimos:
- a) Frontal 3,00 m (três metros);
- b) Lateral 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) em um dos lados desde que não possua aberturas.

Por sua vez, as Zonas de Expansão urbana se dividem em ZEU 1 e ZEU 2.

A ZEU 1 tem caráter de ocupação de curto e médio prazo, enquanto a ZEU 2 deverá iniciar a ocupação após ser atingida a área relativa a 70% da área da ZEU 1, por ocupação ou loteamento. Nas Zonas de Expansão Urbana, igualmente há previsão de usos permitidos (compatíveis com a zona); usos tolerados (usos que podem apresentar incômodo) e usos permissíveis (dependem de análise específica da Prefeitura, Conselho de Desenvolvimento Urbano, CREA, Corpo de Bombeiros, Associação de Engenheiros e Arguitetos, Sociedade Civil Organizada).





Como uso permissível na ZEU 1 e ZEU 2, a lei estabelece os seguintes parâmetros relacionados a Programas Habitacionais de Baixa Renda de iniciativa do Poder Público (art. 20, § 3°; art. 21, § 3°), com:

- I. Taxa de Ocupação TO: 50% (cinqüenta por cento) da área total do lote;
- II. Coeficiente de Aproveitamento CA: 1.0;
- III. Taxa de Permeabilidade TP: 10% (dez por cento) da área total do lote;
- IV. Altura máxima: 02 (dois ) pavimentos;
- V. Área mínima: 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados);
- VI. Testada mínima: 12,00 m (doze metros);
- VII. Recuos mínimos:
  - a) Frontal 3,00 m (três metros);
  - b) Lateral 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) desde que tenha abertura para a divisa.

A lei apresenta em anexo os mapas zoneamento e mapa do uso do solo para a Sede, e para os seguintes distritos: São José do Itavó, Caramuru, Comunidade de Santa Inês, Jacutinga.

## Perímetro Urbano

O perímetro urbano está definido na lei municipal 846/2006, com as especificações para o Perímetro Urbano da Sede, Perímetro Urbano do Distrito de São José do Itavó, Perímetro Urbano da Vila Caramuru, Perímetro Urbano da Vila Santa Inês, Perímetro Urbano da Vila Jacutinga, Perímetro Urbano da Vila Rural de São José do Itavó, Perímetro Urbano da Vila Rural da Linha Botafogo, Perímetro Urbano da Vila Rural São Miguel.

### Parcelamento do Solo

Dispõe sobre o parcelamento do solo, remembramento, desmembramentos e condomínios horizontais a Lei Municipal nº 852/2006.

Quanto aos requisitos urbanísticos, a lei determina faixa de drenagem mínima de 30,00 (trinta metros) como não edificáveis, ao longo das águas correntes e dormentes. Ao longo das rodovias e ferrovias as faixas não edificáveis estão estabelecidas em 20,00 (vinte metros).

Os lotes de interesse social respeitarão as disposições da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo.

## Sistema Viário

O sistema viário está classificado e estabelecido na Lei Municipal nº 853/2006, obrigando-se a todo empreendimento imobiliário, loteamentos, desmembramentos, unificações, arruamentos ou alargamentos de vias a serem executados no Município. Para o loteamento, o loteador deve solicitar as diretrizes do traçado das





vias, e a implantação do arruamento em todo loteamento condiciona a liberação da caução prevista na lei do parcelamento do solo.

A hierarquização das vias urbanas está assim definida na lei (art. 5°):

- Vias arteriais;
- II. Vias estruturais;
- III. Vias perimetrais;
- IV. Vias coletoras;
- V. Vias locais;
- VI. Vias especiais turísticas.

Enquanto a malha rural está hierarquizada em: estradas rurais principais e estradas rurais secundárias.

As vias de acesso aos atrativos turísticos estão denominadas de Corredores Turísticos.

Classificam-se como Corredores Turísticos (art. 8°, IX):

- a) Estrada que liga o Município Sede à Linha Jacutinga;
- b) Estrada que liga o Município Sede à Linha Santa Inês;
- c) Estrada que liga o Município Sede à Linha Caramuru;
- d) Estrada que liga Linha Santa Inês à Base Náutica;
- e) Estrada que liga a PR-497, passando pela Linha Buriti até a Linha Caramuru;
- f) Estrada que liga Lajeado do Cedro à Linha Caramuru.

As dimensões das vias estão definidas no capitulo V da lei, com os seguintes parâmetros para as que vierem a ser implantadas (art. 10):

- I Vias Perimetrais:
- a) Caixa da via 30,00 m;
- b) Caixa de rolamento 2 x 7,50 m;
- c) Passeio 4,00 m;
- d) Canteiro central 2,00 m;
- e) Acostamento 2,50 m.
- II Vias Estruturais:
- a) Caixa de via 25,00 m;
- b) Caixa de rolamento 2 x 7,50 m;
- c) Passeio 4,00 m;
- d) Canteiro central 2,00 m;
- III Vias Coletoras:
- a) Caixa da via 20,00 m;
- b) Caixa de rolamento 12,00 m;
- c) Passeio 4,00 m.
- IV Vias locais:
- a) Caixa de via de 16,00 m;
- b) Caixa de rolamento 8.00 m;
- c) Passeio variável mínimo 3,00 m.
- V Estrada rural municipal principal:
- a) Caixa da via 14,00 m;
- b) Caixa de rolamento 2 x 4,50 m;
- c) Acostamento 2,50 m;
- d) Faixa de domínio 20,00 m á partir do eixo da via para cada lado.
- VI Estrada rural municipal secundária:





- a) Caixa da via 12,00 m;
- b) Caixa de rolamento 2 x 3.50 m:
- c) Acostamento 2,50 m;
- d) Faixa de domínio 20,00 m à partir do eixo da via para cada lado
- VII Corredor turístico:
- a) Caixa da via 30,00 m;
- b) Caixa de rolamento 2 x 7,50 m;
- c) Passeio 4,00 m;
- d) Acostamento 2,50 m;
- e) Faixa de domínio 35,00 m a partir do eixo da via para cada lado

A dimensão das vias internas para condomínios fechados horizontais está prevista em 12,00 (doze metros) no mínimo.

# Código de Obras e Código de Posturas

O Código de Obras consta da **Lei Municipal 854/2006**. Tem a função de regular as obras e serviços de construção no Município de Itaipulândia, incluindo as construções rurais.

Nos termos do art. 11 estabelece que as edificações populares (até 45m²) terão a disposição projetos padrão, cujo atendimento será regulamentado por lei específica.

A responsabilidade na conservação, manutenção preservação e paisagismo de ruas e logradouros, conforme dispõe o art. 24, será:

- a) Dos moradores e munícipes quando relativos a ruas e logradouros residenciais, com tráfego local (I);
- b) Das empresas em geral quando situados nas imediações de grandes estabelecimentos ou grupos de estabelecimentos contendo atividades econômicas, com tráfego incidental (II);
- c) Do Poder Executivo Municipal a conservação, manutenção, preservação e o paisagismo das ruas, logradouros e equipamentos públicos situados nos Setores Especiais e com tráfego intenso, assim definido pela Lei de Zoneamento (III).

Quanto a normas gerais de edificações, o Capítulo II, trata das construções junto a fundos de vale, cursos d'água e congêneres, permitindo-as em lotes cortados por rios, córregos, valas de escoamento de águas pluviais, e lagoas, desde que respeitadas as faixas de drenagem e de fundo de vale, e realizadas as obras ou serviços necessários para garantir a estabilidade e saneamento do local, conforme legislação pertinente (art. 67). Proíbem-se as edificações sobre as faixas de drenagem, bem como desvios de cursos d'água (arts. 68 e 69).

O código exige ainda uma área reservada mínima destinada à recreação e lazer, para todos os conjuntos habitacionais ou agrupamentos residenciais com cinco ou mais unidades de moradia (art. 72), bem como estabelece os componentes técnico-construtivos das edificações e demais regulações próprias deste código nos capítulos que se seguem.





Quanto ao Código de Posturas, a regulação está disposta na Lei Municipal 851/2006, que trata das medidas de Policia Administrativa, em matéria de higiene, segurança, ordem pública, bem estar público, funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços. Nesta lei, instituem-se as relações necessárias entre o Poder Público local e os munícipes, estabelecendo-se inclusive as penalidades para as infrações cometidas frente a este código.

### 5.1.3.2 Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU

Lei 872/2007 - Decreto 46/ 2010 - lei 787/2005.

Em 1996 o Município criou o Conselho Municipal de Desenvolvimento por meio da Lei municipal nº 302/96. Esta lei foi revogada pela **Lei Municipal nº 787/2005**, que instituiu o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CDU. Nos termos desta lei (art. 1º), o objetivo deste conselho é:

Orientação e padronização de procedimentos e encaminhamentos dos processos que tratem de imóveis que pela sua situação perante a legislação municipal, relativa ao zoneamento de uso e ocupação do solo, necessitem de uma melhor análise com o intuito de dar suporte ao processo decisório e de aconselhamento ao Chefe do Poder Executivo, observando as demais Leis específicas.

Esse conselho foi constituído por 09 (nove) membros (art. 2°), mas posteriormente alterado para 20 (vinte) membros, com a alteração da **Lei municipal nº 872/2007**, ficando assim sua composição:

- 02 Representantes da Secretaria Municipal de Planejamento;
- 02 Representantes da Secretaria Municipal de Obras, Transporte e Infra-Estrutura;
- 02 Representantes da Secretaria Municipal de Administração;
- 01 Representante da Secretaria Municipal de Agricultura;
- 01 Representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- 01 Representante da Secretaria de Municipal de Indústria e Comércio;
- 01 Representante da Secretaria de Turismo;
- 01 Representante da Vigilância Sanitária;
- 02 Representantes da Secretaria Municipal de Saúde;
- 01 Representante Técnico em Engenharia Civil;
- 01 Representante da Assessoria Jurídica Municipal;
- 01 Representante da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esportes;
- 01 Representante da EMATER;
- 02 Representantes da ACIAI Associação Comercial e Empresarial de Itaipulândia;
- 01 Representante da Segurança Pública Municipal.

Nos termos do art. 3º da Lei municipal nº 787/2005, ainda vigente, as atribuições do CDU são as seguintes:

- Gestão de diretrizes municipais globais, como o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei de Parcelamento, a Lei do Sistema Viário, a Lei do Meio Ambiente, Código de Posturas e o Código de Obras, para que suas determinações sejam cumpridas ou revistas;
- II. Interpretação desses instrumentos legais, em casos omissos ou contraditórios;





- III. Análise, avaliações e sugestões de medidas mitigadoras a projetos especiais que possam causar grande impacto ao meio ambiente, à paisagem e ao patrimônio, que sejam ou possam ser causadas por edificações ou usos;
- IV. Estabelecimento de diretrizes para a política urbana local;
- V. Viabilização e garantia da existência de canais de comunicação para que a população se faça ouvir em caso de protesto ou reivindicação;
- VI. Acompanhamento da elaboração de pareceres e Relatórios de Impacto Ambiental sobre projetos – públicos ou privados – que virão a causar impacto sobre a infra-estrutura ou a vizinhança do local onde se implantam;
- VII. Análise e avaliações de propostas legislativas oriundas da Câmara Municipal, no que diz respeito à política urbana;
- VIII. Organização de plenárias e audiências públicas, sempre que necessário para a discussão de projetos e diretrizes do poder público;
- IX. Manutenção de canais de comunicação com outros órgãos da administração, cujas competências influam na condução da política urbana local incluindo outros conselhos garantindo assim unidade nas ações do município; e,
- X. Proporcionar orientação ao Prefeito Municipal, indicando medidas para a criação e regulamentação de setores especiais ou eixos especiais, quando caracterizada a necessidade.

Os projetos que tratarem de liberação de parâmetros construtivos que serão analisados pelo CDU, seguirão as exigências do artigo 4º e 5º, e primeiramente serão submetidos à consulta previa da Secretaria de Planejamento para posterior apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano (art. 5º, P. U).

Regulamentando as leis acima mencionadas (Leis municipais nº 787/05 e nº 872/07), o Decreto 46, de 31 de março de 2010 designa os novos membros do CDU, a saber:

I. Secretaria Municipal de Planejamento Gestão e Orçamento:

Leandro Walker

Rosangela Piano Klippel

II. Secretaria de Obras, Transporte e Infra - Estrutura:

Otilo Kollemberg

Denise Araujo

III. Secretaria de Administração:

Volmir Seidel

Carla Deicke

IV. Secretaria Municipal de Agricultura:

Viviane Cristina Fritz

V. Secretaria Municipal de Meio Ambiente:

Ireno Ivanir Becker

VI. Secretaria Municipal de Indústria e Comércio:

João Kazmirszack

VII. Secretaria Municipal de Turismo:

Irio Vendrusculo

VIII. Vigilância Sanitária:

Sandra Luiza Bartz

IX. Secretaria Municipal de Saúde:

Cleverson Bald

X. Técnico em Engenharia Civil:

Nilton Fazolo Junior

XI. Assessoria Jurídica Municipal;

Vânia Trajano







- XII. Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esportes: Edenir Patrício
- XIII. Instituto Paranaense de Assistência Técnica e Extensão Rural- EMATER: João Bosco Martins
- XIV. ACIAI- Associação Comercial Industrial e Agrícola de Itaipulândia; Elizandra Regina Bender

Leovedes Luiz Gaspareto

XV. Segurança Pública: Olipio lapp

### 5.1.3.3 Política do Meio Ambiente

Importante instrumento legal para a defesa do meio ambiente no âmbito do município, a **Lei Municipal nº 856/2006** que dispõe da Política Municipal do Meio Ambiente, bem como trata dentre outras coisas, do saneamento básico (art. 10), do uso do solo (9º), dos resíduos e rejeitos perigosos (Art.19), das condições ambientais nas edificações, Capitulo V. Neste em especial, a legislação prevê que a administração Municipal poderá fixar normas para aprovação de projetos de edificações públicas e privadas, com vistas a estimular a economia de energia elétrica para climatização, iluminação e aquecimento d'água (art. 21). Nos termos do artigo 36, o lote mínimo para fins de parcelamento nessa Zona de Conservação Ambiental é de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados).

Dentre as diretrizes para a proteção ambiental, a lei dispõe ainda sobre a proteção dos recursos hídricos no Capitulo VII, definindo faixas de drenagem, setores especiais de fundo de vale e áreas de proteção de fundo de vale (Cap. VII) visando à proteção dos recursos hídricos, bem como impõe restrições.

O art. 26 apresenta os requisitos a serem obedecidos para as faixas de drenagem, que consistem em:

- Apresentar uma largura mínima de forma a acomodar satisfatoriamente um canal aberto (valeta ou vala) cuja secção transversal seja capaz de escoar as águas pluviais da bacia hidrográfica à montante do ponto considerado;
- Para determinação de secção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;
- III. Os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como: intensidade de chuvas, coeficiente de escoamento, coeficiente de permeabilidade, tempos de concentração, coeficiente de distribuição das chuvas, tempos de recorrência, etc, serão definidos por órgão técnicos competente, levando sempre em consideração as condições mais críticas;
- IV. Para efeito de pré-dimensionamento e estimativa das seções transversais das faixas de drenagem, deverá ser obedecido o que segue:
  - a. Área de contribuição de 0 a 25 ha a faixa de drenagem deverá ser de 4 metros;
  - **b.** Area de contribuição de 25 a 50 ha a faixa de drenagem deverá ser de 6 metros;
  - **c.** Área de contribuição de 50 a 75 ha a faixa de drenagem deverá ser de 10 metros;
  - d. Área de contribuição de 75 a 100 ha a faixa de drenagem deverá ser de 15 metros;
  - e. Área de contribuição de 100 a 200 ha a faixa de drenagem deverá ser de 20 metros ;
  - f. Área de contribuição de 200 há ou mais a faixa de drenagem deverá ser de 25 metros.







No que se refere à proteção das áreas verdes, a lei apresenta a definição, bem como institui estímulo aos proprietários ou possuidores de terrenos integrantes da Zona de Conservação Ambiental, com a possibilidade de isenção ou redução proporcional do Imposto Imobiliário, conforme tabela do artigo 43, assim disposto:

- I. Área com 30 a 49% de cobertura florestal terá isenção ou redução de 50% do IPTU;
- II. Área com 50 a 80% de cobertura florestal terá Isenção ou Redução de 80% do IPTU;
- III. Área com cobertura florestal acima de 80% terá Îsenção ou Redução do IPTU de 100%.

Os instrumentos da Política Municipal do Meio Ambiente estão dispostos no artigo 40, como segue:

- I. Conselho Municipal do Meio Ambiente;
- II. Fundo Municipal de Meio Ambiente;
- III. O estabelecimento de normas, padrões, critérios e parâmetros de qualidade ambiental;
- IV. O zoneamento ambiental;
- V. O licenciamento e a revisão de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras;
- VI. A avaliação de impactos ambientais e análises de riscos;
- VII. A criação de reservas e estações ecológicas, áreas de proteção ambiental e de relevante interesse ecológico, dentre outras unidades de conservação, e os respectivos planos de manejo;
- VIII. A fiscalização ambiental e as penalidades administrativas;
- IX. A cobrança de taxa de conservação e limpeza pela utilização de parques, praças e outros logradouros públicos;
- A educação ambiental;
- XI. A difusão de práticas preservacionistas.

A lei autoriza ainda a desapropriação pelo Poder Público das áreas de proteção ambiental (art. 64).

### 5.1.3.4 Estrutura Administrativa

A lei que dispõe sobre a reestruturação administrativa do Poder Executivo do Município de Itaipulândia é a Lei Municipal nº 801/2005.

A organização administrativa tem a seguinte estrutura:

- Órgãos de Assessoramento: Gabinete do Prefeito e Assessoria Jurídica;
- II. Órgãos de Controle: Coordenadoria de Controle Interno;
- III. Órgãos Auxiliares e Administração Específica:
  - 1) Secretaria de Governo:
  - 2) Secretaria de Administração:
  - 3) Secretaria de Finanças;
  - 4) Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão;
  - 5) Secretaria de Educação, cultura e esportes;
  - 6) Secretaria de Turismo e Lazer;
  - 7) Secretaria de Indústria e Comercio;
  - 8) Secretaria de Obras, Transportes e Infraestrutura;
  - 9) Secretaria de Saúde;
  - 10) Secretaria de Ação Social;
  - 11) Secretaria de Agricultura;
  - 12) Secretaria de Meio Ambiente.





A lei dispõe igualmente das administrações distritais cujas competências estão vinculadas no art. 4º da presente. Dentre as Secretarias Municipais cabem comentários daquelas que estão envolvidas diretamente com programas habitacionais.

Nos termos da lei em comento, a **Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão** é o órgão competente para implantar, programar e coordenar a política habitacional de interesse social, através do **Departamento de Planejamento Urbano e Rural** (Art. 27; Art. 31, II).

Em conjunto com essa Secretaria, o **Departamento de Obras** por meio da **Divisão de Habitação**, vinculado à **Secretaria de Obras**, **Transportes e Infraestrutura** tem a atribuição de "proporcionar melhores condições de moradia e de vida para famílias de baixa renda, através da aquisição de terrenos para implantação de conjuntos residenciais e dotá-los de infraestrutura (art. 45, III) bem com desenvolver ações de financiamento de reformas ampliações e construções rurais através de convênio com instituição financeira" (art. 45, IV).

Articula-se ainda nos programas habitacionais a **Secretaria de Ação Social**, por meio do **Departamento de Ação Social**, que tem a atribuição de promover a execução dos programas habitacionais do município, articulando-se aos organismos competentes (art. 62, V).

Outras Secretarias têm envolvimento indireto no que diz respeito a programas habitacionais, tais como a Secretaria de Meio Ambiente cuja atribuição é a de "gerenciar a política de ambiente, em consonância com os princípios do desenvolvimento sustentável, com programas e ações, promovendo a educação, fiscalização, a prática e a proteção do meio ambiente..." (art. 52, *Caput*). Neste sentido, o Departamento de Proteção, Fiscalização e Educação Ambiental, contribui com as seguintes atribuições, dentre as listadas no artigo 54:

- IV recuperar áreas degradadas e de risco, controlar a poluição, monitorar atividades impactantes, com o objetivo de ampliar o conhecimento e a capacidade de atuação adequada sobre a realidade ambiental do município;
- VII- planejar, ordenar e coordenar as atividades de defesa da qualidade ambiental no Município, em especial quanto à gestão do uso e ocupação do solo, gestão de resíduos urbanos e sistema de áreas verdes;
- VIII realizar o licenciamento de atividades urbanas, visando a minimização de seus efeitos e a racionalização do uso dos recursos naturais;
- IX realizar o controle e monitorização ambiental das atividades urbanas que causem poluição do solo, do ar, da água e da paisagem ou da degradação dos recursos naturais;
- X promover a proteção de áreas de interesse ambiental e a recuperação de áreas degradas, bem como, controlar e monitorar as fontes potenciais de poluição existentes no município;

XIX - expedir licenciamento ambiental de empreendimentos em geral a serem instalados ou existentes no Município, no âmbito de sua competência;







Outro importante órgão existente no Município é a Comissão Municipal de Defesa Civil (COMDEC), criado pela **Lei Municipal nº 287/96**, subordinado diretamente ao Prefeito, com a finalidade de coordenar, a nível municipal, os meios para atendimento a situação de emergência ou de calamidade pública.

#### 5.1.3.5 Leis Habitacionais

Conforme prevista na Lei Orgânica, a Política Habitacional do município tem encontrado respostas positivas no âmbito da Administração Municipal, constatação essa baseada nas leis municipais que buscam desde 1995 dar respostas às demandas no município.

A primeira lei desta série foi a de nº 193/95 que criou o Fundo para financiamento da Política Habitacional do Município, com a finalidade de suprir a necessidade de habitação das famílias de renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos. Além de outras previsões, vinculada à necessidade de uma conta especial em banco oficial para o depósito dos recursos (art. 3º).

Em 1996 essa lei foi alterada em partes pela Lei Municipal nº 243/96, que por sua vez foi alterada parcialmente pela Lei Municipal nº 252/96, seguidas das seguintes alterações: Lei 385/98; Lei 450/99; Lei 654/2002 que revogou todas as anteriores. Sua vigência durou até 2005, quando foi revogada pela **Lei Municipal nº 806/2005** vigente até os dias de hoje, com alterações pontuais inseridas pela Lei 831/06; 973/09; 974/09; 995/09, comentadas na seqüência.

### 1. Lei municipal nº 806/ 2005

Esta lei reestrutura o **Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município**, bem como altera os critérios de financiamento e modalidades dos programas.

O texto legal trata inicialmente dos requisitos para habilitar-se ao financiamento, (1°), no art. 2° fala dos objetivos do fundo, em seguida trata sobre o financiamento. Retoma o assunto referente ao Fundo, disciplinando os recursos, questões financeiras, contabilidade e orçamento. Continua dispondo da Administração do Fundo, capítulo no qual em breves palavras dispõe sobre o Conselho Curador como administrador do Fundo, e sobre o Agente Financeiro como administrador financeiro dos recursos do Fundo Municipal da Habitação.

Como se pode observar, os assuntos não são apresentados em seqüência didática no texto legal, desta forma, optou-se neste momento em dividir o texto da lei em 3 (três) temas centrais para melhor compreensão do objeto analisado.

Os temas centrais foram assim constituídos:

- 1) Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município;
- 2) Financiamento; e







3) Vedações e Penalidades.

# 1.1 Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município

Com relação ao Fundo, a lei apresenta os seguintes sub-temas:

- a) Objetivos do Fundo;
- b) Dos Recursos do Fundo: ativos e passivos;
- c) Do Orçamento e Contabilidade;
- d) Da Execução Orçamentária: despesas e receitas;
- e) Da Administração do Fundo: Conselho Curador e Agente Financeiro; controle e prestação de contas; e
- f) Da Dissolução do Fundo.

Neste sentido, a lei é explicita ao definir os objetivos, fontes dos recursos e sua administração, contudo não apresenta uma definição clara do Conselho Curador, no que se refere à sua natureza e atribuições.

Os Objetivos do Fundo são (art. 2º):

- I. Atendimento prioritário a famílias carentes;
- II. Formação de programas habitacionais objetivando a melhoria das condições de vida da população.

Sobre os Recursos do Fundo, em conformidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) – Lei Federal nº 11.124/ 2005, art. 7º, define-se que as fontes dos recursos do Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município são (art. 14):

- I. As dotações orçamentárias que lhes sejam destinadas;
- II. O retorno das parcelas de financiamentos dos programas habitacionais;
- III. As doações, as contribuições e os auxílios de entidades;
- IV. Os recursos financeiros direcionados oriundos dos governos federal e estadual, bem como de outros órgãos, recebidos diretamente ou através de convênios;
- V. O aporte de capital através da realização de operações de credito em instituições financeiras oficiais, quando previamente autorizadas em lei específica;
- VI. As rendas provenientes de aplicação de seus recursos no mercado de capitais;
- VII. Outras receitas provenientes de fontes diversas não enumeradas anteriormente, na forma da lei.

Os ativos financeiros do Fundo são constituídos por (art. 15):

- I. Disponibilidades monetárias em bancos, oriundas de receitas especificas;
- II. Direitos que porventura vier a constituir;
- III. Bens móveis e imóveis que porventura venha adquirir.

Já os passivos são constituídos pelas obrigações de qualquer natureza que porventura venha a assumir para a manutenção e o funcionamento do Programa Municipal de Habitação.

O Orçamento do Fundo evidencia as políticas e programas habitacionais, conforme Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e os princípios da universalidade e equilíbrio (art. 17).





A lei nada menciona a respeito do Plano Diretor Municipal.

A Contabilidade deve ser realizada especificamente para o Fundo, elaborada na forma da lei por profissional da área, e ser organizada de forma a permitir o exercício das funções de controle prévio, apuração dos custos dos serviços, concretização dos objetivos, bem como interpretação e análise dos resultados obtidos (art. 18).

As despesas do fundo que necessitam de autorização orçamentária constituem-se de (art. 21):

- Financiamento total ou parcial de programas de habitação desenvolvidos pelo Fundo ou conveniados;
- Aquisição de material permanente, de consumo e outros, necessários ao desenvolvimento dos programas;
- III. Desenvolvimento e aperfeiçoamento dos instrumentos de gestão, planejamento, administração e controle das ações de habitação;
- IV. Desenvolvimento de programas de capacitação e recursos humanos na área de habitação;
- V. Atendimento de despesas diversas, de caráter urgente e inadiável, necessários à execução das ações e serviços mencionados no art. 2º desta lei.

Quanto à receita orçamentária esta decorre da obtenção do seu produto nas fontes determinadas nesta lei.

Um ponto importante a ser evidenciado é o que se refere à Administração do Fundo, disposto no Capítulo VIII da lei, iniciando-se no art. 23.

### 1.1.1 Conselho Curador:

A lei define que o Conselho Curador é o responsável pela administração do Fundo, contudo não apresenta claramente suas atribuições e natureza.

O texto legal se reporta da seguinte forma: "o Fundo será administrado por um Conselho Curador com mandato de 2 (dois) anos, facultada a recondução e composto por 05 (cinco) membros a saber:"

- I. Três representantes do Poder Executivo Municipal e seus suplentes;
- II. Um representante do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- III. Um representante da Associação dos Mutuários beneficiados com o programa desta lei.

O parágrafo único menciona que o Conselho será nomeado por Decreto Municipal, na forma do Regimento Interno. Entretanto não foi confirmada a aprovação desse regimento.

No artigo 24 que se segue, a lei menciona que compete ao Conselho elaborar seu Regimento Interno. Não apresenta maiores detalhes das competências deste Conselho, que em resumo seria: <u>administrar o fundo e elaborar seu regimento interno</u>. A lei prevê que no Regimento Interno do Conselho Curador seja estabelecida a forma de acesso do financiamento, bem como a forma da ocupação das unidades em conjunto habitacional e outros pertinentes (art. 24).

Sendo assim, de forma esparsa pode-se compreender que compete ainda ao Conselho Curador:

 Avaliar os documentos de comprovação de residência dos candidatos ao financiamento (art. 1º, I, a.);





- II. Prestar contas das aplicações, administração patrimonial e resultados do Fundo, anualmente até o dia 31 de janeiro do ano subsequente (art. 29).
- III. Aprovar, em casos excepcionais, venda do imóvel financiado após 5 (cinco) anos de residência do mutuário na mesma, desde que o novo mutuário esteja inscrito e atenda aos critérios desta lei (art. 30, par. Único);
- IV. Realizar sindicância para se apurar ocorrência de fraude ou qualquer ato de má fé (art. 35);
- V. Resolver os casos omissos com anuência do Executivo Municipal (art. 39);
- VI. Estabelecer a forma de acesso ao financiamento (art. 24);
- VII. Estabelecer a forma de ocupação das unidades em conjunto habitacional (art. 24).

### 1.1.2 Agente Financeiro:

Ao Agente Financeiro cabe a administração financeira dos recursos, e demais atribuições conforme art. 25:

- Gestão financeira do Fundo, controlando as movimentações da conta corrente e aplicando os saldos disponíveis no mercado aberto de capitais;
- II. Definir procedimentos e condições operacionais;
- III. Enquadrar as propostas e formalizar os contratos aprovados pelo Conselho;
- IV. Controlar a situação de liquidez dos financiamentos providenciando a cobrança administrativa das parcelas, encaminhando ao Conselho os processos dos mutuários com 03(três) ou mais parcelas inadimplentes e os casos em que necessite a intervenção judicial;
- Exercer outras atividades inerentes à função.

Compete ainda ao agente Financeiro disponibilizar mensalmente os demonstrativos dos recursos e aplicações ao Conselho Curador para sua prestação de contas, previstos nos artigos 28 e 29.

No que diz respeito ao Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município de Itaipulândia, foi observado que seu objetivo é mais restrito que a proposta da Política Nacional de Habitação de Interesse Social. Visa atender a programas específicos no Município, não estando totalmente em conformidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS. Neste caso, para fazer jus aos repasses de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS sugere-se a adequação da presente lei de forma a se enquadrar ao SNHIS. Neste sentido, o Município de Itaipulândia deveria instituir um Conselho de Habitação conforme lei federal, ampliar o poder do Conselho Curador, chamado na lei federal de Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Assim, para Adesão ao Sistema Nacional, o município deverá cumprir algumas exigências, ampliando os objetivos estabelecidos na lei municipal, como por exemplo, contemplar:

- I aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;





VII – outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

- § 1º Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.
- § 2º A aplicação dos recursos do FNHIS em áreas urbanas deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor de que trata o Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou, no caso de Municípios excluídos dessa obrigação legal, em legislação equivalente.

Outra exigência nos termos da Lei Federal 11.124/2005 (SNHIS) é de que os municípios, para receberem recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, deverão (art. 12, e parágrafos):

- Constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;
- II. Constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;
- III. Apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;
- IV. Firmar termo de adesão ao SNHIS;
- V. Elaborar relatórios de gestão; e
- VI. Observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS de que trata os arts. 11 e 23 desta Lei.
- § 1º As transferências de recursos do FNHIS para os Estados, o Distrito Federal e os Municípios ficam condicionadas ao oferecimento de contrapartida do respectivo ente federativo, nas condições estabelecidas pelo Conselho Gestor do Fundo e nos termos da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000.
- § 2º A contrapartida a que se refere o § 1º dar-se-á em recursos financeiros, bens imóveis urbanos ou serviços, desde que vinculados aos respectivos empreendimentos habitacionais realizados no âmbito dos programas do SNHIS.
- § 3º Serão admitidos conselhos e fundos estaduais, do Distrito Federal ou municipais, já existentes, que tenham finalidades compatíveis com o disposto nesta Lei.

De uma forma geral a lei municipal atende aos requisitos enumerados no artigo 12, sem especificar recursos do FNHIS. A lei municipal igualmente omite a questão das contrapartidas referidas nos parágrafos 1º e 2º acima transcritos.

Já o § 3º permite a adequação do Conselho existente no Município ao disposto na lei federal. Neste caso, sugere-se a adequação do **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CDU** ao SNHIS, como órgão consultivo e deliberativo, criando uma câmara técnica de habitação, respeitando-se a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio





democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares.

Observou-se ainda que as atribuições do Conselho Curador podem ser ampliadas, de forma a se compatibilizar com a lei federal, art. 15 transcrito a seguir:

Art. 15. Ao Conselho Gestor do FNHIS compete:

 I – estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do FNHIS, observado o disposto nesta Lei, a Política e o Plano Nacional de Habitação estabelecidos pelo Ministério das Cidades e as diretrizes do Conselho das Cidades;

 II – aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FNHIS;

III – deliberar sobre as contas do FNHIS;

IV – dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FNHIS, nas matérias de sua competência;

V – fixar os valores de remuneração do agente operador; e

VI – aprovar seu regimento interno.

Em resumo, é papel dos órgãos gestores dos Fundos de HIS, conforme Cartilha do Ministério da Cidade:

- Estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do Fundo, observado o disposto nas leis que tratam da política municipal de HIS, nos Planos de Habitação municipal, de acordo com as diretrizes do Conselho das Cidades;
- ➤ Aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do Fundo, inclusive para aplicação dos recursos de outros fundos como FGTS, FAT etc.;
- Deliberar sobre as contas do Fundo;
- Dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao Fundo, nas matérias de sua competência;
- Fixar os valores de remuneração do agente operador;
- > Aprovar seu regimento interno, dentre outras competências definidas nas leis estaduais e municipais.

Relembrando uma vez mais, o Conselho Gestor deve ser constituído como órgão de caráter deliberativo, composto de órgãos do poder Executivo e entidades representantes da sociedade civil, sendo suas atribuições direcionadas às ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social. (SNHIS À Luz Do Novo Marco Legal Urbanístico, 2008. M.C, P. 51).

## 1.2 Do Financiamento

Para análise sobre o Financiamento Habitacional instituído pelo município, optou-se pelos seguintes sub-temas:

- a) Requisitos para o financiamento: geral e específico;
- b) Unidades habitacionais financiáveis: edificação de unidade habitacional urbana; edificação de unidade habitacional e reformas e/ou ampliações de unidades habitacionais urbanas e rurais;





- c) Das obrigações, garantias, liberação de recursos e fiscalização;
- d) Das Modalidades de Financiamento: I e II;
- e) Do Parcelamento e Amortização.

Observa-se da presente Lei Municipal que o programa de Habitação do Município, até essa data estava restrito a atendimento prioritário a famílias carentes e formação de programas para a melhoria das condições de vida da população, sem vinculação expressão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Neste sentido a lei institui o Fundo já mencionado anteriormente, para financiar esse programa que atenderia as seguintes demandas (art. 3°):

- Edificação de unidade habitacional, com área de até 70,00 m² (setenta metros quadrados) sobre imóvel urbano próprio particular.
- II. Edificação de unidade habitacional rural, com área de até 70,00 m² (setenta metros quadrados) em imóvel particular;
- III. Reformas e ampliações de unidades habitacionais urbanas e rurais.

Para se beneficiar deste programa de financiamento, os interessados necessitam preencher os requisitos determinados nos termos do artigo 1º, transcritos a seguir:

- Comprovar residência no município por um período mínimo de 06 (seis) anos contínuos. A comprovação de residência dever ser feita por documentos idôneos e avaliados pelo Conselho Curador da Habitação do município;
- II. Não ter sofrido penalidade nos termos dos artigos 34 e 35 da lei;
- III. Apresentar certidão do imóvel em nome do proponente;
- IV. Comprovar não ter sido beneficiado por programa habitacional junto à Companhia de Habitação do Estado do Paraná ou outro programa público.
- V. Comprovar atender demais requisitos previstos no Regimento Interno.

Nos termos do artigo 3º as unidades habitacionais financiáveis pelo Fundo Municipal são:

- Edificação de unidade habitacional, com área de até 70,00 m² (setenta metros quadrados) sobre imóvel urbano próprio particular.
- II. Edificação de unidade habitacional rural, com área de até 70,00 m² (setenta metros quadrados) em imóvel particular;
- III. Reformas e ampliações de unidades habitacionais urbanas e rurais.

As unidades habitacionais financiáveis serão executadas com projetos arquitetônicos de livre escolha dos interessados, podendo ser utilizado o projeto padrão, gratuito, com alternativa oferecida pela Prefeitura Municipal. Há previsão de convênio com o CREA/PR (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Paraná).





Quanto ao financiamento, o mutuário deve autorizar a contratação de seguro, com cobertura equivalente no mínimo ao valor contratado com os encargos previstos na lei.

As Condições para financiamento estão dispostas nos artigos 6°, 7° e 8°, em que o interessado deve ser proprietário de apenas um lote urbano, independente da idade do mutuário, e que não seja proprietário de outro imóvel; o pequeno produtor rural que se mudar para perímetro urbano, por força do trabalho do cônjuge, poderá se beneficiar desde que seja proprietário de área de até 15 (quinze) hectares. Ainda, o financiamento habitacional popular rural atende a pequenos produtores rurais que possuem até 30 hectares, independente da idade do mutuário, desde que não seja proprietário de outro imóvel.

O contrato será firmado na forma de mútuo, com alienação fiduciária do bem imóvel em favor do Fundo da Política Habitacional do Município. Após a quitação integral do contrato, o Fundo outorga a escritura pública definitiva do imóvel, cujas despesas correm por conta do mutuário (art. 9º e parágrafos).

O Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município se propõe às seguintes modalidades de financiamento:

- Modalidade I financiamento de até R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) liberados aos candidatos que tiverem renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos; e
- II. Modalidade II financiamento de até R\$ 9.000,00 (nove mil reais) destinados àqueles com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos.

A liberação das quantias será feito diretamente ao mutuário de acordo com o definido pelo Conselho.

No caso de materiais de construção, será necessária a comprovação da aquisição, da aplicação da mão de obra, da formalização da alienação fiduciária, e as parcelas serão liberadas de acordo com cronograma físico-financeiro, após laudo de vistoria oficial (art. 10 e parágrafo).

No capítulo que trata do Parcelamento e Amortização, havia diferenciação para as modalidades I e II. Com as alterações introduzidas pela **Lei Municipal 973/2009** os artigos 12 e 13 passaram a ter a seguinte redação:

§ 2º Os Financiamentos das Modalidades I e II passarão a ter o saldo devedor e as parcelas mensais corrigidas pela TR (Taxa Referencial de Juros), ficando inalterado o prazo de parcelamento, que é no máximo de 240 (duzentos e quarenta) meses.

Quanto à possibilidade de quitação antecipada descrita no art. 9°, § 2°, o texto original da Lei 806/05 foi alterado duas vezes, pela **Lei municipal 831/2006** e pela **974/2009**, vigente no momento, com a seguinte redação:

§ 2º o Mutuário com Financiamento Habitacional concedido até 31 de dezembro de 2006, que quitar antecipadamente o total do seu débito junto ao Fundo terá desconto de 30% (trinta por cento).

Já o § 3º do mesmo artigo, também alterado pela lei 974/09 passa por nova redação com a **Lei Municipal** 995/2009 com a seguinte disposição:





§ 3º Que o mutuário devera fazer a opção dos benefícios da lei junto ao departamento de habitação, por escrito, até 20 de dezembro de 2009. Posteriormente a esta data o desconto será de 10% (dez por cento) sobre a totalidade das parcelas vincendas, conforme consta no contrato.

## 1.3 Das Vedações e Penalidades

### 1.3.1 Vedações

Acertadamente a **Lei 806/2005** proíbe a alienação, cessão ou locação do imóvel financiado até o resgate da integralidade do débito.

Em casos excepcionais aprovados pelo Conselho Curador será admitida a venda do imóvel, nas seguintes condições: o mutuário deverá ocupar o imóvel pelo menos por 5 (cinco) anos; e o novo adquirente deverá estar inscrito no programa, atendendo aos critérios desta lei.

Veda-se ainda, sob pena de responsabilidade civil, diminuir, substituir ou renunciar à garantia antes da quitação do financiamento (art. 31).

### 1.3.2 Penalidades

O inadimplemento de 03 (três) parcelas mensais sucessivas acarreta o vencimento antecipado do débito vincendo que será exigido em uma única parcela acumulada com a multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor.

A desobediência ao art. 30 e 31 que tratam da proibição de alienação antes de cumprido o prazo determinado pela presente lei e alteração da garantia, respectivamente, acarreta a antecipação da dívida, em uma única parcela mais a multa de 2% sobre o saldo devedor, conforme impõe o art. 33.

O atraso no pagamento das parcelas sujeita o mutuário à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela, correção monetária pelo IGP-M mais juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculado proporcionalmente ao período de atraso (art. 34).

A Lei prevê ainda punição em caso de fraude ou qualquer ato de má fé, apurados por meio de sindicância a cargo do Conselho Curador. Os infratores serão autuados e lhes serão impostas as seguintes penalidades, sem prejuízo das ações penais e civis cabíveis:

- I. Ao Mutuário:
  - a) A decretação do vencimento antecipado da integralidade do débito, com a conseqüente execução extrajudicial do saldo devedor apurado em extrato fornecido pelo agente financeiro e das garantias ofertadas;
  - b) A vedação de participar, por 10 (dez) anos, de quaisquer programas financiados com recursos públicos do Município;
- II. Às Empresas Fornecedoras de Materiais e Serviços:
  - a) A restituição aos cofres públicos do Município, da totalidade das quantias recebidas, corrigido pelo IGP-M, acrescido de juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano,





- apurados por cálculo da Fazenda Pública, cuja quantia, será considerada titulo líquido, certo e exigível na data da autuação.
- b) A proibição de participar direta ou indiretamente, por si, ou por qualquer outra empresa de que seus sócios façam parte, de quaisquer procedimentos licitatórios, bem como, de contratar com o Município pelo período de 10 (dez) anos.
- III. Aos Servidores Públicos, aos Conselheiros e às pessoas que de qualquer modo participarem da execução do Programa decorrente desta lei:
  - a) O ressarcimento, incontinenti aos cofres públicos do Município, da totalidade de quantias, bens ou serviços objeto da ilegalidade, corrigidos pelo IGP-M e acrescidos de juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, apurados por cálculo da Fazenda Pública, cuja quantia será considerada liquida, certa e exigível na data da autuação;
  - b) O impedimento de contratar, direta ou indiretamente com o Município pelo período de 10 (dez) anos.

### 2. Programa de Recuperação do Crédito Habitacional do Município de Itaipulândia

Em função do Programa de Financiamento Habitacional existente no município, tornou-se imperioso que se criassem programas de recuperação de crédito habitacional.

Em razão disso, o Município por meio da **Lei Municipal 890/2007** institui o PROHABITA (Programa de Recuperação do Crédito Habitacional do Município de Itaipulândia) destinado a promover a regularização de débitos em atraso de mutuários, devidos até 31 de maio de 2007.

Mais tarde, por meio da **Lei Municipal 972/2009** institui o Programa de Refinanciamento do Fundo Habitacional de Itaipulândia – REFHIS com a finalidade de promover a regularização de débitos em atraso de mutuários, constituídos ou não, ajuizados ou a ajuizar, com exigibilidade suspensa ou não, e que não aderiram ao PROHABITA disposto na Lei 890/2007.

#### 3. Lei 996/2009

A Prefeitura por meio da **Lei municipal 996/2009** foi autorizada a celebrar Termo de Cooperação e Parceria com a Caixa Econômica Federal, com o objetivo de desenvolver Programas Habitacionais no Município, incluindo programas nas áreas rurais.

Este convênio prevê a utilização dos recursos do Programa Carta de Crédito FGTS, para as seguintes modalidades:

- Produção de unidades habitacionais;
- II. Operações coletivas (Resolução do Conselho Curador e IN MINCIDADES);
- III. Alienações de unidades habitacionais novas.







As condições para acessar o crédito previsto neste programa estão dispostas no artigo 2°, § 4°, ou seja, serão beneficiadas pessoas com renda familiar mensal de até 03 (três) salários mínimos nacional; que não possuam outro imóvel em seu nome; e não sejam detentores de financiamento ativo no SFH em qualquer parte do país. Como contrapartida, esta lei autoriza o Município a disponibilizar áreas pertencentes ao patrimônio público

Autoriza ainda a alienação prévia a qualquer título, quando da concessão dos financiamentos habitacionais previsto nesta lei (art. 2°).

municipal, para construção de moradias para a população de baixa renda (até 3 salários mínimos).

Nestes casos, é imposta uma condição: as áreas a serem utilizadas nos Programas deverão possuir acesso a via pública, com infraestrutura básica necessária, de acordo com o Código de Posturas ou Obras Municipal.

Está previsto planejamento global para projetos de habitação popular, podendo envolver órgãos estaduais e secretarias municipais.

Foi igualmente prevista a dotação para as despesas com a execução dos programas referidos nesta lei, assim classificadas:

09.00 - Secretaria de Obras, Transportes e Infraestrutura;

09.05 - Fundo Municipal de Habitação;

1612200022.103 – Manutenção do Fundo Municipal de Habitação;

339039.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica.

## 4. Lei Municipal 997/2009

Dando continuidade ao desenvolvimento de programas habitacionais no município, Itaipulândia aprovou por meio da supracitada lei o Termo de Cooperação com o CREA-PR (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) para implantação do programa "Casa Fácil".

Tal cooperação se dará por meio da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Medianeira e Região – ADEA, com o objetivo de facilitar o acesso da população de baixa renda às condições necessárias para a construção ou reforma de moradia popular. Este convênio obedece às determinações de legislação federal que estabelece a obrigatoriedade de responsabilidade técnica por projetos e execução de obras e serviços na área de edificações, bem como, atende a legislação municipal referente a ocupação e uso do solo (art. 1º).

Observa-se ainda neste convênio, o cumprimento do que dispõe a **Lei Federal nº 11.188/08** quanto à Assistência Técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social definidos na Lei Federal 11.124/05, cujas despesas correrão por conta de dotação própria orçamentária, conforme art. 6°.

Neste sentido, tanto o Município como CREA/PR e ADEA tem suas atribuições definidas na lei municipal em comento, conforme dispõem os artigos 2°, 3° e 4°.

Compete ao Município:





- a) Realizar o cadastramento e triagem das pessoas interessadas;
- b) Fazer o encaminhamento das pessoas que atenderem aos pré-requisitos;
- c) Manter em seu quadro, profissional devidamente habilitado perante o CREA-PR;
- d) Emitir o Alvará de Construção, mediante apresentação das respectivas anotações de Responsabilidade Técnica ART's, assinalando tratar-se de moradia popular, oriunda do TERMO DE COOPERAÇÃO;
- e) Isentar o proprietário do imóvel de toda e qualquer taxa referente à emissão de Alvará e habite-se;
- f) Encaminhar mensalmente à ADEA a relação dos Alvarás emitidos no mês anterior;
- g) Efetuar o pagamento mensal à ADEA durante o período de duração do TERMO DE COOPERAÇÃO;
- h) Fornecer gratuitamente aos requerentes dos projetos de moradia popular, o alinhamento e demarcação de testadas de terreno, quando necessário;
- i) Manter profissionais da área de Assistência Social para emitir pareceres, quando solicitado;
- j) Cancelar o Alvará de Construção em caso de cancelamento do benefício por parte da ADEA.

## Compete à ADEA – Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Medianeira e Região:

- a) Liberar ao Município de Itaipulândia quantos projetos for necessário mensalmente, nos termos do Convênio;
- b) Disponibilizar durante a vigência do Termo de Cooperação os PROJETOS PADRÃO para a população escolher o modelo que melhor atenda suas necessidades;
- c) Disponibilizar atendimento técnico para a elaboração de projetos e orçamentos de materiais;
- d) Prestar orientação técnica para a construção e reforma de moradias abrangidas no Termo de Cooperação, mediante visitas técnicas de acompanhamento das obras;
- e) Fornecer as respectivas ART's com identificação do responsável técnico;
- f) Designar obras objeto do Termo de Cooperação aos profissionais associados interessados em colaborar, mediante ART's de execução;
- g) Providenciar as placas a serem afixadas nas obras, com a identificação do Termo de Cooperação;
- h) Verificar os critérios mínimos para habitação exigidos pelo Município, solicitando formalmente o cancelamento das ART's caso entenda que tais critérios não estejam atendidos;
- i) Manter em seus arquivos a relação atualizada das obras realizadas através do programa;
- j) Comunicar através de ofício tanto o Município como o CREA-PR em caso de cancelamento do benefício concedido.

## Compete ao CREA-PR:

a) Disponibilizar à ADEA o acesso ao sistema informatizado, para emissão das guias de ART's específicas para registro de responsabilidade técnica, referentes às obras objeto do Termo de Cooperação;







- Efetuar o registro das ART's referentes ao projeto e execução das obras objeto do Termo de Cooperação com isenção das respectivas taxas;
- c) Fiscalizar a obra, em caso de cancelamento do beneficio por parte da ADEA;
- d) Disponibilizar aos convenentes, quando solicitado, informações sobre fiscalização das obras objeto do Termo de Cooperação.

#### Conclusão

O arcabouço legal do município em matéria de habitação está bem avançado e mostra que há pelos uma década Itaipulândia vem buscando solucionar as demandas habitacionais com programas locais.

Nos últimos anos o governo federal implementou a Política Nacional de Habitação de Interesse Social fornecendo maiores subsídios aos municípios, contemplando, desta forma o município de Itaipulândia.

Neste sentido, é imperiosa a adequação da legislação municipal ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), em especial no que diz respeito aos integrantes do Sistema Municipal, ora em vias de implantação por meio do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

A exemplo do SNHIS, sugere-se que o município consolide o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; o Conselho Gestor do FMHIS; adequação do Conselho da Cidade ou Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, com Câmara Técnica de Habitação conforme discorrido em tópico específico; ou a criação do Conselho Municipal de Habitação.

Por fim sugere-se a reestruturação da Estrutura Administrativa, fortalecendo a Divisão de Habitação e respectivo Setor.

## 5.2 Estrutura Administrativa e Institucional

A Administração Pública Municipal, por intermédio dos órgãos que compõem o Poder Executivo, tem como objetivo priorizar a melhoria das condições de bem-estar social da comunidade, cumprindo com as demandas imprescindíveis junto à sociedade, devendo essas ações estar claramente definidas no seu planejamento municipal.

Neste aspecto, entre as principais necessidades locais, somado ao que expõe a Lei do Plano Diretor de Itaipulândia (ITAIPULÂNDIA, 2006a), está a elaboração de **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.** Este objetiva a orientação do planejamento local do setor habitacional, que por sinal visa promover o acesso à moradia digna, especialmente às pessoas de mais baixa renda, de acordo com as necessidades identificadas no município.







Assim sendo, conhecer a estrutura organizacional, através da composição dos órgãos existentes, seja administração direta seja indireta, é fator significante para a etapa da implantação, condução e continuidade do Plano, bem como estabelecer os recursos físicos, humanos e financeiros necessários, a fim de dar suporte e contribuir para as melhorias das condições habitacionais.

### 5.2.1 Estrutura Administrativa

Na composição da Estrutura da Organização administrativa municipal de Itaipulândia, ao longo dos anos, percebe-se o ajuste organizacional, de acordo com as suas necessidades internas, bem como às demandas que são atendidas através das funções municipais. Neste aspecto, a última atualização foi regulamentada através da Lei Municipal n° 801 de 03 de outubro de 2005, que estabelece a existência dos órgãos e departamentos funcionais com suas respectivas atribuições e hierarquias.

A estrutura organizacional de acordo com a lei supracitada possui o seguinte desdobramento:

- Órgãos de Assessoramento:
- 1. Gabinete do Prefeito;
- 2. Assessoria Jurídica:
- II. Órgão de Controle:
  - 1. Coordenadoria de Controle Interno:
    - a. Divisão de Controle Interno;
    - b. Setor de Controle Interno.
- III. Órgãos Auxiliares e Administração Específica:

## 1. Secretaria de Governo:

a. Departamento de Apoio Governamental:

Divisão de Apoio Governamental:

Setor de Atendimento

b. Departamento de Imprensa, Redação e Comunicação Social:

Divisão de Imprensa:

Setor de Redação e Comunicação Social;

Setor de Cerimoniais.

### 2. Secretaria de Administração:

a. Departamento de Administração:

Divisão de Documentação e Redação;

Setor de Protocolo e Arquivo.





Divisão de Convênios:

Setor de Convênios.

b. Departamento de Recursos Humanos:

Divisão de Administração de Pessoal;

Divisão de Treinamento e Seleção.

c. Departamento de Licitações e Contratos:

Divisão de Contratos;

Divisão de Licitações.

d. Departamento de Compras, Suprimentos e Patrimônio:

Divisão de Compras e Suprimentos;

Setor de Almoxarifado

Divisão de Patrimônio:

Setor de Cadastro e Controle Patrimonial;

Setor de Proteção Patrimonial.

e. Departamento de Tecnologia de Informação:

Divisão de Internet e Intranet;

Divisão de Sistemas e Aplicativos:

Setor de Processamento de Dados e Informações

## 3. Secretaria de Finanças:

a. Departamento Contabilidade e Orçamento

Divisão de Contabilidade

Divisão de Orçamento

Divisão de Análise de Contas

b. Departamento de Tesouraria:

Divisão de Tesouraria

c. Departamento de Tributação, Cadastro e Fiscalização:

Divisão de Lançamento Tributário;

Divisão de Notificação e Fiscalização

Setor de Cadastro

Setor Operacional e Fiscalização.

# 4. Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão:

a. Departamento de Planejamento Econômico e Orçamentário
 Divisão de Planejamento e Acompanhamento Orçamentário

b. Departamento de Planejamento Urbano e Rural:

Divisão de Urbanismo

Divisão de Projetos

c. Departamento de Gestão e Uso do Solo:

Divisão de Geoprocessamento e Uso do Solo





## 5. Secretaria de Educação, Cultura e Esportes:

a. Departamento de Ensino

Divisão de Ensino Fundamental

Setor de Apoio Pedagógico

Divisão de Educação Infantil

Divisão de Educação Especial

Divisão do Transporte e Merenda Escolar

Setor de Transporte

Setor de Merenda Escolar

Divisão de Documentação Escolar:

Setor de Informações

b. Departamento de Administração das Unidades Educacionais:

Divisão Pedagógica;

Divisão de Documentação Escolar;

c. Departamento de Cultura:

Divisão do Acervo Histórico e Cultural:

Setor de Acervo Histórico e Cultural

Setor de Produção Literária

Setor de Pesquisa e Leitura

Divisão de Projetos Educativos e Culturais:

Setor de Dança

Setor de Artes Cênicas

Setor de Música

Setor de Manifestações da Cultura Popular

Setor de Banda e Fanfarra

Setor de Artes Plásticas e Artesanato

d. Departamento de Esportes:

Divisão de Esportes, lazer e Recreação;

Divisão de Esportes de Rendimentos;

Divisão Técnico Administrativo.

### 6. Secretaria de Turismo e Lazer:

a. Departamento de Turismo e Lazer:

Divisão de marketing e Eventos:

Setor de Marketing e Eventos

Divisão de Administração de Terminais Turísticos e Centros de Eventos:

Setor de administração de Terminais Turísticos;

Setor de Administração do Centro de Eventos.

b. Departamento de Administração do Parque Termal:

Divisão Administrativa Interna:







Setor de Almoxarifado:

Divisão Comercial e Marketing:

Setor Comercial;

Setor de Marketing

Divisão Operacional e Manutenção:

Setor Operacional

Setor de Manutenção

Divisão Financeira Interna:

Setor de Controle Financeiro;

Setor de Arrecadação.

c. Departamento de Hotelaria e Resort:

Divisão de Administração Interna;

Divisão Comercial;

Divisão Operacional.

### 7. Secretaria de Indústria e Comércio:

a. Departamento de Indústria:

Divisão da Indústria:

Setor de Indústria:

Setor de Fomento e Treinamento.

b. Departamento de Comércio:

Divisão de Comércio:

Setor de Comércio;

Setor de Fomento e Treinamento.

# 8. Secretaria de Obras, Transporte e Infraestrutura:

a. Departamento de Obras e Edificações:

Divisão de Obras e Edificações:

Setor de Obras e Edificações

Divisão de Projetos e Orçamento:

Setor de Projetos e Orçamentos:

Divisão de Habitação:

Setor de Habitação

b. Departamento de Serviços de Infraestrutura:

Divisão de Fiscalização de Serviços de Infraestrutura:

Setor de Manutenção Elétrica;

Setor Hidráulico;

c. Departamento Transporte, Manutenção e Serviços Rodoviários:

Divisão de Manutenção e Fiscalização;

Divisão de Manutenção e Fiscalização Interna;

Divisão de Manutenção de Frota:





Setor de Manutenção da Frota;

Setor de Serviços Gerais;

Setor do Sistema Viário.

### 9. Secretaria de Saúde:

a. Departamento de Saúde e Saneamento Básico;

Divisão de Saúde:

Divisão de Saneamento Básico:

Setor de Odontologia;

Setor de Atendimento, Cadastro e Convênios;

Setor de Informações;

Divisão de Enfermagem:

Setor de Enfermagem

Divisão de Farmácia:

Setor de Farmácia

Divisão de Programa Saúde Familiar

b. Departamento de Vigilância Sanitária e Epidemiológica:

Divisão de Vigilância Sanitária:

Setor de Vigilância Sanitária

Divisão Epidemiológica:

Setor de Epidemiologia

c. Departamento de Administração Hospitalar:

Divisão de Enfermagem:

Setor de Enfermagem e Atendimento

Divisão de Farmácia:

Setor de Faturamento

Divisão de Nutrição e Dietética:

Setor de Manutenção e Serviços de Saúde;

Setor de Informação e Comunicação;

Divisão de Serviço de Apoio Diagnóstico e Tratamento:

Setor de Diagnóstico e Tratamento.

## 10. Secretaria de Ação Social:

a. Departamento de Ação Social:

Divisão de Programas Assistenciais:

Setor de Programas Assistenciais;

Setor de Atendimento e Orientação.

b. Departamento de Assuntos da Família:

Divisão de Assistência a Criança e Adolescente:

Setor de Assistência ao Jovem;

Setor de Assistência ao Idoso.





## 11. Secretaria de Agricultura:

a. Departamento de Fomento Agropecuário:

Divisão de Assistência Técnica e Pesquisa:

Setor de Assistência Técnica:

Setor Agropecuário;

b. Departamento de Programas Agropecuários:

Divisão da Agricultura;

Divisão de Pecuária.

#### 12. Secretaria de Meio Ambiente:

a. Departamento de Proteção, Fiscalização e Educação Ambiental:

Divisão de Proteção e Fiscalização Ambiental:

Setor de Educação Ambiental;

Setor de Preservação Ambiental;

Divisão de Paisagismo:

Setor de Manutenção Parques, Praças e Jardins.

Observa-se que o município contempla por intermédio dessa estrutura organizacional os atendimentos tanto das necessidades operacionais, técnicas e de gestão interna relativa à operacionalização das atividades, ações que atendam as principais demandas municipais.

Dentre essas demandas a questão habitacional é um tema de fundamental importância para população, sendo consentida no PLHIS e para tanto se destaca a existência da Divisão de Habitação que está subordinada ao Departamento de Obras e Edificações que por sua vez, faz parte da Secretaria de Obras, Transportes e Infraestrutura.

Possui, entre as atribuições:

- Executar, inspecionar e fiscalizar periodicamente as vias públicas, praças, passeios, obras de arte, bueiros, parques e demais obras de infra-estrutura urbana e rural;
- Executar obras para implantação, reurbanização e adaptação de vias públicas, praças, passeios, obras de arte, bueiros, parques e caminhos municipais;
- Proporcionar melhores condições de moradia e de vida, para famílias de baixa renda através da aquisição de terrenos para implantação de conjuntos residenciais e dotá-los de infra-estrutura;
- Desenvolver ações de financiamento de reformas, ampliações e construções rurais através de convênio com instituição financeira.

Reforça-se a importância da existência desse órgão que visa atender às principais demandas habitacionais, ou seja, carência identificada no município. Porém, as atribuições do departamento de obras, a que esta Divisão de





Habitação está subordinada, apresentam-se de certa forma, muito genérica para tratar dos assuntos que envolvem a habitação. Neste caso, sugere-se uma alteração na Lei que trata das atribuições da estrutura administrativa, incorporando maior detalhamento nas atribuições da Divisão de Habitação.

Neste tema habitacional, não menos importante, evidencia-se a criação do Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município, pela Lei nº 193/1995, e que ao longo dos anos passou por alterações, tendo a sua última versão regulamentada através da Lei nº 806/2005. Tem a finalidade de atender aos objetivos descritos no artigo 2º desta lei, suprindo desta forma as necessidades habitacionais das famílias de menor renda. Neste aspecto, conforme o artigo supracitado são objetivos do Fundo para Financiamento da Política Habitacional do município:

- I. Atendimento prioritário a famílias carentes;
- II. Formação de programas habitacionais objetivando a melhoria das condições de vida da população.

O contexto apresentado retrata a estrutura organizacional, que do ponto da questão habitacional, observa-se a existência de importantes órgãos que vêm ao encontro do atendimento da demanda social da moradia própria.

Em termos de condições da Estrutura Administrativa organizacional, pode ser observado que existem as estruturas legais que irão dar suporte e contribuir para a implantação do Plano, através da gestão e acompanhamento da execução do mesmo. Ademais, cabe observar a existência do Conselho Curador da Habitação do Município (Lei municipal nº806/2005 e nomeado através de Decreto municipal nº315/2009), pois este deve ser o elo entre o Poder Público e a comunidade local, para as questões habitacionais.

#### 5.3 Recursos Humanos

Em julho do corrente ano, a composição do quadro atual dos servidores públicos municipais perfaz um total de 115 servidores.

De acordo com outro levantamento com relação à área de Recursos Humanos, precisamente quanto aos Cargos efetivos, não há vagas para este tipo de cargo. Segundo informações da municipalidade, atualmente está tramitando na Câmara de Vereadores projeto para tal.

De igual modo, no parâmetro dos Cargos comissionados, existem 291 vagas existentes, de acordo com Lei municipal nº 803/2005. No entanto, atualmente tem-se apenas 115 vagas sendo ocupadas, o que representa um déficit em torno de 40% no quadro de funcionários, conforme aponta a Tabela 19, a seguir.

TABELA 19: QUADRO DE CARGOS EXISTENTES E OCUPADOS NO QUADRO DE FUNCIONÁRIOS DA PREFEITURA.

SECRETARIA Nº de Cargos Existentes Nº de Cargos Ocupados





Gabinete	16	08
Secretaria de Governo	09	04
Secretaria de Administração	33	15
Secretaria de Finanças	14	09
Secretaria de Planejamento	09	04
Secretaria de Educação, Cultura e Esportes	74	21
Secretaria de Saúde	39	20
Secretaria de Obras	23	13
Secretaria da Agricultura	09	06
Secretaria do Meio Ambiente	11	06
Secretaria de Turismo	32	01
Secretaria de Ação Social	12	05
Secretaria de Indústria e Comércio	10	03
TOTAL	291	115

Fonte: PMI, 2010.

No que diz respeito à capacitação dos servidores, a Prefeitura realiza levantamento sistemático das necessidades de treinamento e capacitação em que cada setor/departamento/secretaria analisa a sua necessidade e planeja a forma de buscar capacitação, dando oportunidade aos servidores de realizar cursos para o grupo todo ou de forma individualizada, de acordo com a necessidade constatada. Atualmente, a prefeitura vem realizando o mapeamento de competências de seus funcionários.

## 5.4 Orçamento e Finanças Municipais

Na perspectiva da elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, a análise do Orçamento e Finanças tem como objetivo três focos, sendo: Estimativa de Investimentos para o Setor Habitacional; Previsão Orçamentária de receita e Despesa e Responsabilidade Fiscal. Para tanto, o embasamento deste diagnóstico tem como referência os instrumentos de planejamento municipal como o PPA – horizonte 2010 a 2013, LDO -2010 e LOA - 2010.





## 5.4.1 Estimativa de Investimentos para o Setor Habitacional

Em termos de planejamento, o município de Itaipulândia já utiliza como instrumento de planejamento o Plano Diretor, que conforme a Lei do Estatuto da Cidade, tem como objeto orientar outros instrumentos a exemplo do PPA, LDO e LOA.

Desta forma, o PPA municipal aprovado pela Lei municipal n° 1.024/2009 – estabelece o planejamento do município para o horizonte 2010 – 2013. Neste aspecto, os programas relacionados à questão habitacional encontram-se estimados no Programa Habitação Popular, com investimentos previstos de R\$ 5.679.623,75. As ações para este programa estão relacionadas na Tabela 20.

TABELA 20: AÇÕES DO PROGRAMA HABITAÇÃO POPULAR NO PPA PERÍODO 2010-2013.

AÇÃO	2010 (R\$)	2011 (R\$)	2012 (R\$)	2013 (R\$)	Total (R\$)
Construção de casas populares e rurais	750.000,00	791.250,00	834.768,75	1.300.000,00	3.676.018,75
Reformas e ampliações de habitações urbanas e rurais	200.000,00	211.000,00	222.605,00	400.000,00	1.033.605,00
Aquisição e desapropriação de imóveis	0	670.000,00	300.000,00	0	970.000,00
TOTAL PPA 2010-2013					5.679.623,75

Fonte: PMI, 2010.

Mediante as ações para o quadriênio 2010 – 2013, elencadas no PPA, o município deve planejar para cada exercício utilizando como referencial o Plano Plurianual. Neste aspecto faz uso de outro instrumento de planejamento anual denominado Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, que estabelece as diretrizes gerais para a elaboração e execução dos orçamentos para cada exercício.

A LDO para 2010 foi aprovada através da Lei nº 1.025/2009, que dispõe sobre as diretrizes orçamentárias do Município de Itaipulândia para o exercício financeiro de 2010. No contexto habitacional, foi priorizada a seguinte ação:

Construção de habitações populares: R\$ 950.000,00.

Tendo como referência a LDO, o município através da lei 1.030/2009, estima a receita e fixa o limite da despesa do município de Itaipulândia para o exercício financeiro de 2010. Deste modo, a Lei de Orçamento Anual – LOA contempla a destinação dos recursos, orçada para o exercício de 2010 em R\$ 44.825.816,00 (quarenta e quatro





milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, oitocentos e dezesseis reais), que engloba o Orçamento Fiscal e o Orçamento Seguridade Social.

Importante destacar que a partir dos instrumentos de planejamento (PPA, LDO e LOA), percebe-se a compatibilidade da programação do orçamento com os objetivos e metas estabelecidos para cada exercício.

Lembrando que em termos de orçamento público, para que o município possa realizar ações voltadas à própria comunidade, estas devem ser contempladas nos instrumentos de planejamento.

## 5.4.2 Previsão Orçamentária de Receita e Despesa Municipais

A previsão orçamentária estabelece a estimativa da Receita e a fixação da Despesa municipal, ou seja, após a priorização das ações para o exercício de 2010, para execução do orçamento serão necessários recursos para financiar as atividades relacionadas nos instrumentos de planejamento, neste contexto, cabe ressaltar o orçamento para Receitas e Despesas Municipais, conforme abaixo.

I – ADMINISTRAÇÃO DIRETA	
Receitas Correntes	44.818.216,00
Receita Tributária	1.378.716,00
Receita de Contribuições	37.000,00
Receita Patrimonial	31.243.500,00
Receita de Serviços	230.000,00
Transferências Correntes	11.584.000,00
Outras Receitas Correntes	345.000,00
Receita de Capital	1.580.000,00
Operações de Crédito	0,00
Amortização de Empréstimos	1.580.000,00
Total de Receitas	46.398.216,00
(-) Deduções para FUNDEB	1.572.400,00
TOTAL DA RECEITA LÍQUIDA	44.825.816,00

Fonte: lei nº 1.030/2009 - LOA





A estimativa do orçamento total da receita municipal para o período 2010 em relação à arrecadação municipal demonstra pequena dependência dos repasses das transferências governamentais, sendo que estas representam, em torno de 26% do total, e as receitas próprias que são geradas pelo próprio município significam, em torno de 74%, o que torna o município melhor preparado e mais independente da economia nacional, não sofrendo tanto impacto caso o período seja negativo para a economia nacional.

Com relação à composição do orçamento das despesas municipais é apresentado a seguir.

TABELA 22: ESTIMATIVA DA DESPESA - 2010

I - ADMINISTRAÇÃO DIRETA	
PODER LEGISLATIVO	845.880,00
Câmara Municipal	845.880,00
PODER EXECUTIVO	43.979.936,00
Governo Municipal	1.025.000,00
Secretaria de Governo	135.936,00
Secretaria de Administração	1.780.000,00
Secretaria de Finanças	557.000,00
Secretaria de Planejamento	390.000,00
Secretaria de Educação, Cultura e Esportes	8.992.000,00
Secretaria de Saúde	6.620.000,00
Secretaria de Obras, Transporte e Infraestrutura	8.050.000,00
Secretaria de Agricultura	3.638.000,00
Secretaria de Meio Ambiente	1.012.000,00
Secretaria de Turismo e Lazer	1.427.000,00
Secretaria de Ação Social	1.748.000,00
Secretaria de Indústria e Comércio	4.705.000,00
Encargos Gerais do Município	3.460.000,00
Reserva de Contingência	440.000,00
Total de despesas	44.825.816,00

Fonte: lei nº 1.030/2009 - LOA

Em relação às estimativas das despesas orçamentárias, destaca-se a priorização nas seguintes funções municipais a exemplo da Secretaria de Educação, Cultura e Esportes – 20%; Secretaria de Obras, Transporte e





Infraestrutura - 18%; Secretaria de Saúde – 15%. Ressalta-se que o orçamento para as atividades relacionadas à habitação estão orçadas na Secretaria de Obras, Transporte e Infraestrutura.

#### 5.4.3 Responsabilidade Fiscal

O conhecimento do Saldo da Dívida Consolidada do município tem objetivo de identificar sua capacidade de endividamento, o que poderá possibilitar ou não novos investimentos e realização de novos projetos, principalmente voltados à habitação.

Ainda, o cálculo da capacidade de endividamento permite ao gestor determinar o montante de recursos que poderão ser tomados junto às instituições financeiras nacionais ou internacionais para fomentar ações de investimento estipulados no plano de governo municipal, respeitando a capacidade anual de endividamento e o limite de comprometimento da Receita Corrente Líquida, com os pagamentos dos serviços da dívida, conforme Resoluções do Senado Federal nº 40 e 43/2001.

De acordo com esta resolução, o limite máximo de endividamento por ano, isto é, previsto no Orçamento Fiscal equivale a 16% da Receita Corrente Líquida, ou seja, por mais que o endividamento municipal esteja muito abaixo do limite máximo de 120% (Resolução do Senado Federal nº 40/2001), este dispositivo legal restringe a ação do dirigente público de comprometer sua RCL de uma única vez, compatibilizando o saldo do endividamento total à sua capacidade de pagamento.

Desta forma, o cálculo da capacidade de endividamento do município de Itaipulândia é assim demonstrado:

Capacidade de = ( RCL x 16% ) – Receitas de Operações de Crédito até o momento Endividamento Anual

Capacidade de = (RCL x 120%) – Dívida Consolidada Líquida atual Endividamento Total

Aplicando as fórmulas da capacidade de endividamento para o município de Itaipulândia e com base nas Metas Fiscais de 2009, chega-se aos seguintes valores:

Capacidade de = (R\$ 42.087.011,23 x 16%) – R\$ 1.044.123,88 **= R\$ 5.689.797,91** Endividamento Anual







Capacidade de

= (R\$ \$ 42.087.011,23  $\times$  120% ) - R\$ 0 = **R\$ 50.504.413,48** 

**Endividamento Total** 

A partir da análise dos dados obtidos através dos cálculos acima descritos, verifica-se que a administração pública **tem capacidade** para contrair novas dívidas.

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





#### 5.5 Recursos e Fontes de Financiamento

Este item aborda as principais fontes de recursos para financiamento em âmbito federal, estadual e municipal (Quadro 17), quais sejam:

QUADRO 17: PRINCIPAIS FONTES DE RECURSOS PARA FINANCIAMENTO

FONTES DE RECURSOS	PROGRAMAS FEDERAIS
FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social)	<ul> <li>Programa Urbanização Regularização e Integração de Assentamentos Precários</li> <li>Habitação de Interesse Social – HIS</li> <li>Ação Provisão Habitacional de Interesse Social</li> <li>Ação Provisória Habitacional de Interesse Social – Modalidade: Assistência Técnica</li> <li>Ação Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social – PLHIS</li> <li>Ação de Apoio à Produção Social da Moradia</li> </ul>
OGU (Orçamento Geral da União)	<ul> <li>Habitar Brasil BID - HBB</li> <li>Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP –H</li> <li>Programa de Subsídio à Habitação</li> </ul>
FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço)	<ul> <li>Carta de crédito individual</li> <li>Carta de crédito associativo</li> <li>Programa de Atendimento Habitacional Através do Poder Público – Pró-Moradia</li> </ul>
FAR (Fundo de Arrendamento Residencial)	<ul> <li>Programa de Arrendamento Residencial – PAR</li> </ul>
FDS (Fundo de Desenvolvimento Social)	■ Fundo Crédito Solidário
FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador)	<ul> <li>PMI – Projetos Multissetoriais Integrados</li> </ul>
FONTES DE RECURSOS	PROGRAMAS ESTADUAIS
COHAPAR <sup>4</sup>	<ul> <li>Programa Casa da Família – Modalidades: FGTS (Hipoteca<sup>5</sup> e Caução <sup>6</sup>); PSH; PAR e Crédito Solidário</li> <li>Programa Agricultura Familiar (Casas Rurais)</li> </ul>

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> A Companhia de Habitação do Paraná (Cohapar) atua em todo o Estado, atendendo famílias de baixa renda. Tem atuado fortemente nos municípios a partir de parcerias com o governo Federal no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Atende também comunidades indígenas, quilombolas e famílias rurais (COHAPAR, 2009).

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Destinado a famílias com renda de, preferencialmente, até um salário. Casas de 40 m².





<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Destinado a famílias com renda entre dois e cinco salários. Casas de 40, 44, 52 e 63 m², em terrenos com tamanho mínimo de 200 m². Prazo para quitar o financiamento é de até 20 anos e o valor da prestação não compromete mais do que 20% da renda da família.

	<ul> <li>Programa Lotes Urbanizados <sup>7</sup></li> <li>Programa Casas Indígenas</li> <li>Programa Quilombolas</li> </ul>					
FONTES DE RECURSOS	PROGRAMAS MUNICIPAIS					
Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município (Lei nº 193/1995)	■ Programa PROHABITA					

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010.

7 Prefeitura responsável pela divulgação, disponibilização das áreas, definição de normas, serviços de infra-estrutura (limpeza do terreno, demarcação de quadras e lotes, abertura de ruas e pavimentação) e cadastramento das famílias, seguindo critérios sociais. À Cohapar cabe elaborar o projeto técnico, dar assessoria técnica na implantação dos lotes, incentivar a busca de áreas para correta expansão das cidades, comercializar os lotes, inspecionar as obras e ceder projetos arquitetônicos para as famílias que desejarem.

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





## 6 ANÁLISE SISTÊMICA

Este capítulo apresenta a análise sistêmica das informações diagnosticadas acima, além de discussões técnicas entre as equipes de consultoria e prefeitura municipal (equipe técnica municipal), oficinas técnicas e audiências públicas, exclusivamente voltadas às questões habitacionais de Itaipulândia, traduzidas de forma itemizada por "deficiências" e "potencialidades", constantes do Quadro 18.

QUADRO 18: ANÁLISE SISTÊMICA DAS QUESTÕES HABITACIONAIS DE ITAIPULÂNDIA

#### **DEFICIÊNCIAS**

- Falta de treinamento e capacitações periódicas da equipe diretamente envolvida com as questões habitacional;
- Falta de integração entre a equipe social e a equipe habitacional
- Falta de um cadastro habitacional específico e atualizado;
- Falta de critérios para a escolha das famílias beneficiados e respeito à fila de inscrição;
- Falta de fiscalização nos assentamentos precários por parte da Prefeitura Municipal;
- Falta de penalidades administrativas e jurídicas com os inadimplentes das parcelas da casa própria;
- Existência de programa municipal da área de assistência social que presta auxílio gratuito às famílias carentes, fazendo com estes se acomodem e não se empenhem em melhorar de vida;
- Departamento de Habitação vinculado ao Departamento de Obras, Transporte e Infraestrutura, com atribuições muito genéricas;
- Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município não está em conformidade com o SNHIS e
   FNHIS e deve possuir seu respectivo Conselho Gestor (hoje administrado pelo departamento habitacional);
- Ausência de conformidade fundiária (titularidade dos lotes).

#### **POTENCIALIDADES**

- Vontade política e da administração pública (equipe técnica municipal bastante comprometida), em resolver os problemas habitacionais;
- Existência do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU);
- Previsão de áreas de ZEIS no zoneamento para estoque de áreas voltadas à população de interesse social;
- Recebimento de recursos financeiros advindos de royalties;
- Em processo de implantação de sistema informatizado de cadastro (para ser integrado a todas as áreas);
- Fundo habitacional com dotação orçamentária e em funcionamento.





# 6.1 Prognóstico

Diante do exposto, a fim de embasar a próxima fase, haverá a necessidade da proposição de programas e ações voltadas a atender à demanda habitacional apontada no presente documento e demais questões habitacionais como precariedades e inadequações fundiárias, dentre outros, cujos quantitativos gerais constam do Quadro 19, abaixo.

Cabe destacar, que serão necessárias ações emergenciais ou prioritárias para resolver os problemas dos moradores dos assentamentos precários (Canhoto, Morro da Santa, Vila Paraguai e Vila Cela), cujos quantitativos estão subdivididos em dois cenários (Quadro 19).

Os dois cenários consideram necessárias a "produção de moradia", em áreas adequadas sob o ponto de vista urbanístico e ambiental. A diferença entre o cenário 1 e o 2, é que o primeiro considera a regularização fundiária das habitações existentes no Morro da Santa e Vila Cela. Já o cenário 2 propõe a realocação destas mesmas famílias do Morro da Santa (para consolidar a área turística do entorno da Santa) e da Vila Cela (devido ao custo dispendioso de levar infraestrutura até o local).

QUADRO 19: NECESSIDADES HABITACIONAIS DE ITAIPULÂNDIA

Necessidades habitacionais	Quantitativo municipal *	Quantitativo dos assentamentos precários			
de Itaipulândia		CENÁRIO 1	CENÁRIO 2		
Produção de moradias **	182	17	28		
Melhorias habitacionais	101	30	16		
Melhorias nas instalações sanitárias	33	23	09		
Realocação de famílias	-	-	17		
Regularização fundiária	***	31	14		
Urbanização de assentamentos precários	-	Canhoto, Morro da Santa, Vila Paraguai e Vila Cela	Canhoto e Vila Paraguai		

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

#### NOTA:





<sup>\*</sup> Estão embutidos já os quantitativos dos assentamentos precários para obtenção do total de necessidades.

<sup>\*\*</sup> Estão sendo considerados os casos de coabitação e alugadas.

<sup>\*\*\*</sup> Itaipulândia possui diversas situações de inadequações fundiárias em sua maior parte por titularidade e registro em cartório dos imóveis. Contudo, sua quantificação para todo o município foge da alçada do PLHIS, que contempla as famílias com rendimento de até 03 salários mínimos, as quais estão nos assentamentos precários.

# 7 Considerações Finais

O presente diagnóstico, de maneira geral, procurou proporcionar o embasamento técnico, acerca da realidade atual do município, necessário para fornecer subsídios para a proposição de ações prioritárias e emergenciais para o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Itaipulândia.

Teve o intuito de identificar e analisar primordialmente os aspectos habitacionais do município de Itaipulândia, voltados de modo específico às necessidades de intervenções nas moradias precárias, identificadas a partir de entrevistas realizadas *in loco*, visitas a campo, audiências públicas, reuniões com a equipe técnica municipal e os atores sociais diretamente envolvidos, orientados pelo Departamento de Habitação em conjunto com os demais departamentos.

Por conseguinte, o PLHIS terá condições mais precisas de atuar diretamente nas famílias ou setores que necessitarão apenas de intervenções físicas, isto é, melhorias na moradia propriamente dita ou nas instalações sanitárias, bem como a produção de novas moradias para atender à demanda atual e futura, decorrente principalmente da situação de pagamento de aluguéis, pela falta de condições para aquisição da casa própria, para assim, promover condições dignas de habitabilidade e bem estar social.





# 8 REFERÊNCIAS

ABIKO, A. K. Introdução à gestão habitacional. (Texto Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil). São Paulo, EPUSP, 1995.

BRASIL. Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal Brasileiro. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 16 de setembro de 1965. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/LEIS/L4771.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/LEIS/L4771.htm</a>. Acesso em: jun.2010. . Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 19 de dezembro de 1979. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil 03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: abr. 2010. \_ Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Publicado do Diário Oficial, de 19 de julho de 2000. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/Leis/L9985.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/Leis/L9985.htm</a>. Acesso em: fev. 2010. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 11 de julho de 2001. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/LEIS">http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/LEIS</a> 2001/L10257.htm>. Acesso em: fev. 2010. . Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 17 de junho de 2005. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil">http://www.planalto.gov.br/ccivil</a> 03/ Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm>. Acesso em: abr. 2010 . Lei Federal nº 5.796, de 6 de junho de 2005. Regulamenta a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2006. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder 06 Brasília. DF. Data da publicação de junho de 2006. Disponível http://www.planalto.gov.br/ccivil 03/ Ato2004-2006/2006/Decreto/D5796.htm>. Acesso em: abr. 2010 Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 07 de julho de 2007. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil 03/ ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: abr.

CASTELLA, P. R. e BRITEZ, R.M. **A Floresta com Araucária no Paraná: A Conservação e Diagnóstico dos Remanescentes Florestais**. Fundação de Pesquisas Florestais do Paraná; Apoio: Projeto de Conservação e Utilização Sustentável da Diversidade Biológica Brasileira – PROBIO. Ministério do Meio Ambiente. Brasília, 2004.

DER-PR – Departamento de Estradas de Rodagem do Paraná. Mapa Político Rodoviário 2004. Disponível em http://www.der.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=43. Acesso em maio de 2010.

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL



2010



ECOTÉCNICA – Tecnologia e Consultoria Ltda. Registro Fotográfico. Itaipulândia, 2010.

EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. Sistema brasileiro de classificação de solos. Brasília, 1984.

EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. **Solos**. 2006. Disponível em: <a href="http://sistemasdeproducao.cnptia.embrapa.br/FontesHTML/Acai/SistemaProducaoAcai\_2ed/paginas/edafo.htm">http://sistemasdeproducao.cnptia.embrapa.br/FontesHTML/Acai/SistemaProducaoAcai\_2ed/paginas/edafo.htm</a> >. Acesso em agosto, 2010.

FERRARI, R.M.M.Nery. Direito Municipal. 2ª Edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

FERREIRA, J. C. V. O Paraná e seus Municípios. Maringá: Memória Brasileira, 1996. p. 349-350.

FJP – Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informações, 2. ed., 2005

GOOGLE EARTH - Imagens do município de Itaipulândia. 2003 e 2009.

GUERRA, A. J. T. e BOTELHO, Rosangela Garrido Machado. Erosão dos solos. *In: Geomorfologia do Brasil.* S.B. da CUNHA e A. J. T. GUERRA (orgs.). BertrandBrasil, Rio de Janeiro, 1998, pp. 181-227.

IAPAR – Instituto Agronômico do Estado do Paraná. **Cartas climáticas do Paraná**: classificação climática segundo Köppen. 1984. Disponível em: <a href="http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=597">http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=597</a>>. Acesso em: 05 maio. 2010.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Contagem Populacional. Rio de Janeiro: IBGE, 2007.

INSTITUTO PÓLIS. Observatório dos direitos do Cidadão acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo. **O Conselho Municipal de Habitação de São Paulo**. São Paulo, 2002. 11-12p

ITAIPULÂNDIA. **Lei municipal nº 841** de 31 de agosto de 2006a. Institui o Plano Diretor de Itaipulândia – PDI, define princípios, objetivos, diretrizes e instrumentos para a realização de ações de Planejamento Urbano e Rural no município de Itaipulândia – PR.

	. Lei m	unicipal r	<b>1º 845</b> de	e 27	de se	tembro de	2006	6b. Disp	õe sobre	o zonea	mento do l	Jso e Ocupaçã	o do
Solo Urbano do I	Municíp	oio de Itaip	ulândia e	e dá	outras	providênci	as.	•					
						•							
	. Lei r	nunicipal	nº 846	de	27 de	setembro	de	2006c.	Aprova	medidas	e demais	especificaçõe	s do

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 853 de 09 de novembro de 2006d. Dispõe sobre a hierarquização e traçado básico do Sistema Viário e traça as diretrizes para o arruamento do município de Itaipulândia e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 865 de 15 de dezembro de 2006e. Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores Imobiliários (valor do metro quadrado de terrenos) da área urbana, para fins de cálculo do IPTU e ITBI e, dá outras providências.

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Base de Dados dos Municípios**. População – situação de pobreza. Pesquisa de Orçamentos Familiares - POF 2002/2003. Disponível em: < http://www.ipardes.gov.br/imp/index.php>. Acesso em julho 2010.

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

Perímetro Urbano do Município de Itaipulândia- PR.





IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. Caderno Estatístico do Município de Itaipulândia. Disponível em: < http://www.ipardes.gov.br/imp/index.php>. Junho, 2010.

MAACK, R. Geografia física do Estado do Paraná. Curitiba: José Olympio. 1968. 350 p.

MAACK, R. Geografia Física do Estado do Paraná.2.ed. Rio de Janeiro: J. Olympio; Curitiba: Secretaria da Cultura e do Esporte do Governo do Estado do Paraná, 1981. p.81-85; 242-253.

PARANACIDADE – Serviço Social Autônomo. **Base Cartográfica Municipal**. DSG/IBGE/COPEL. Escala 1:50.000. Articulações: Itaipulândia (SG.21-XD-III-1, 1995), Missal (SG.21-XD-III-2, 1995) DATUM SAD-69. Itaipulândia, 1995..

PARANACIDADE – Serviço Social Autônomo. **Bases Cartográficas Urbanas**. COPEL, 2006. Escala 1:2.000. DATUM SAD-69. Itaipulândia, 2006.

PDI – Plano Diretor de Itaipulândia. **Volume I: Referencial Metodológico – Levantamento de Dados**. Itaipulândia, 2005. 111 p. (Relatório Técnico).

PMI - Prefeitura Municipal de Itaipulândia. **Memorial Descritivo dos Serviços**. **Anexo X** do Edital de Pregão Presencial nº 40/2010, (processo licitatório nº 108/2010). Itaipulândia, 2010

MINEROPAR – Minerais do Paraná. **Geologia do Paraná.** Disponível em: http://www.mineropar.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=7 >. Acesso em: mai, 2010.

ROSA, R. **II Simpósio regional de geografia**: perspectivas para o cerrado no século XXI. Universidade Federal de Uberlândia – Instituto de Geografia. 26 a 29 de Novembro de 2003. Disponível em: <a href="http://www.ig.ufu.br/2srg/2/2-138.pdf">http://www.ig.ufu.br/2srg/2/2-138.pdf</a> Acesso em set. 2009.

SANEPAR – Companhia de Saneamento do Paraná. Itaipulândia. Dados sobre o Sistema de Esgotamento Sanitário do município de Itaipulândia. Itaipulândia, 2010.





# **A**NEXOS

ANEXO 1: QUESTIONÁRIO - ENTREVISTAS INDIVIDUAIS

#### PLHIS – ITAIPULÂNDIA

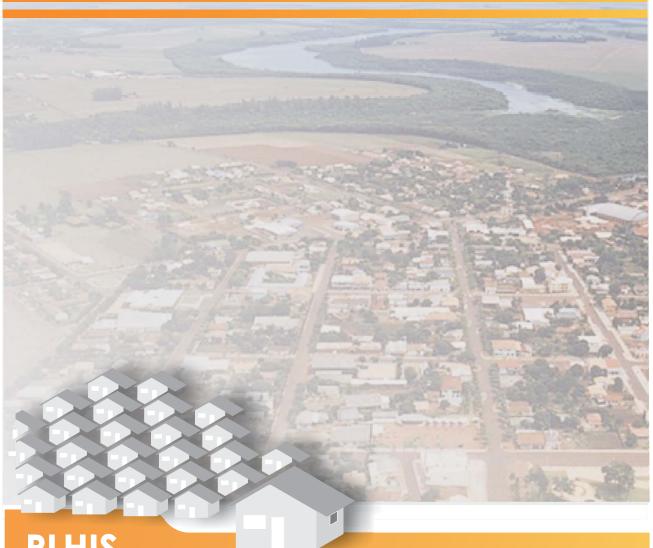
NOME DO ENTREVISTADOR:	SETOR:			
A- Dados do entrevistado				
1. Nome:	RG:			
2. Endereço (rua/n°):	Bairro/Vila:			
Há quantos anos mora no local?	5. Número de residentes:			
8. Profissão				
[ ] do lar [ ] catador de recicláveis profissional autônomo [ ] aposentado [ ]	[ ] estudante [ ] trabalhador formal [ ] outros			
10. Renda Familiar (R\$)				
	51,00 a 510,00 [ ] 511,00 a 1.020,00 10 [ ] acima de 1.531,00			
11. Fonte do rendimento	A Passesses (As) (As a street			
salário [ ] aposentadoria [ ] pensão	[ ] diárias [ ] Outros (bicos, mesada, etc)			
12. Está cadastrado no Programa Bolsa Família?	[ ] amos (areas, measure, are)			
	ecebe o benefício? ( ) sim ( ) não			
B- Habitação	(			
13. Característica da habitação				
[ ] Material aproveitado [ ] Madeira [ ] Alvenaria [	] Mista [ ] banheiro fora da casa			
14. Situação da residência				
[ ] Alugada [ ] Arrendada [ ] Cedida [ ] Finand	ciada Própria [ ] com documento do terreno			
[ ] Caseiro	sem documento do terreno			
19. Como classifica sua residência?				
[]Ruim []Regular []Boa	[ ]Ótima			
20. Necessidade da habitação				
[ ] Melhoria na casa [ ] Melhoria no banheiro	[ ] Nova moradia			
21. Caso lhe oferecessem uma residência melhor e em	outro lugar na mesma região, aceitaria?			
[ ] Não [ ] Sim [ ] Depende				
E se tivesse que pagar, dentro das possibilidades da re	enda familiar (ex: R\$60,00), sendo o dono do imóvel?			
[] Não [] Sim [] Depende				
22. Quantos cômodos possui a habitação (quartos, sal				
[]01 []02 []03 []04	[ ] mais de 04			
23. Quanto cômodos são utilizados como dormitório?	[ ] mais de 04			
C- Dados Gerais	[ ] Illiais de 04			
24. Quais os maiores problemas que enfrenta ?				
27. Está inscrito ou tem cadastro em algum programa l	habitacional? [ ] Não [ ] Sim.			
Qual?				
29. Enquadramento				
[ ] co-habitação (mais de uma família mora junto na mesma casa)				
[ ] precárias (problemas na construção – paredes/telhados/tamanho muito pequeno, etc)				
[ ] infra-estrutura sanitária precária (banheiros fora de casa ou sem banheiro)				
[ ] Trabalha como caseiro e não possui moradia ( ) residência alugada (para famílias de baixa renda e que pagam aluquel)				
( ) residencia alugada (para latitillas de baixa telida e qui	e pagani alugueij			

ETAPA 2 – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL





# ETAPA 3 - ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



**PLHIS** 

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE **INTERESSE SOCIAL** 







**ITAIPULÂNDIA-PR** 





# SUPERVISÃO/COORDENAÇÃO

#### PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIPULÂNDIA

Rua São Miguel do Iguaçu, 1891 – Centro. ITAIPULÂNDIA-PR

CEP: 85.880-000

E-mail: administração@itaipulandia.pr.gov.br

CNPJ: 95.725.057/0001-64

# Prefeito Municipal – Lotário Oto Knob

# **EQUIPE DE COORDENAÇÃO E APOIO MUNICIPAL**

(Decreto Municipal nº 111/2010)

Equipe de Coordenação

Coordenador MunicipalClaudemir Ferreira da SilvaVice Coordenador MunicipalRosângela Piano KlippelSecretaria de Obras, Transportes e InfraestruturaTitular: Rosenei Zaleski

Suplente: Denise de Araujo

Secretaria de Administração Titular: Vânia Trajano

Suplente: Valter Luiz Ferreira

Secretaria de Ação Social Titular: Daiso Rodrigo Callegari

Suplente: Cristiani de Souza

Equipe de Apoio Municipal

Secretaria de Agricultura Titular: Ireno Ivanir Becker

Suplente: Luiz Antônio Walker

Secretaria de Finanças Titular: Gilmar Ribeiro

Suplente: Sandra Terezinha Naconeski

Secretaria de Obras Titular: Nilton Fazolo Junior

Suplente: Rosildo dos Santos

Secretaria da Educação Titular: Ronei Luiz da Costa

Suplente: Edevanio João Gonçalves

Secretaria da Saúde Titular: Cleverson Bald

Suplente: Laerton Neuhaus





# **EXECUÇÃO**

# ECOTÉCNICA - TECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA.

Rua José Fabiano Barcik, 406. Bairro Cajuru.

CEP: 82.940-050 - Curitiba - Paraná

E-mail: etc@ecotecnica.com.br

Fone/fax: (0\*41) 3026-8639 / 3026-8641 / cel: 9934-3334

CNPJ: 02.610.553/0001-91

# **EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA**

## Coordenação

Coordenação Geral	Arquiteta e Urbanista Esp. Sandra Mayumi Nakamura	CREA-PR 33.072/D
Coordenação Adjunta	Arquiteta e Urbanista Esp. Vanessa Boscaro Fernandes	CREA-PR 70.332/D
Coordenação Técnica	Arquiteta e Urbanista Nara Yumi Fujii	CREA-PR 103.063/D

# **Equipe complementar**

Arquiteta e Urbanista	Thalita Sayuri Miura	CREA-PR 94.276/D
Arquiteta e Urbanista	Leticia Schmitt Cardon de Oliveira	CREA-PR 83.417/D
Arquiteta e Urbanista	Leila Paschoalloto	CREA-PR 94.564/D
Engenheiro Civil / Sanitarista	Nilo Aihara	CREA-PR 8.040/D
Engenheira Ambiental	Leana Carolina Ferreira	CREA-PR 108.577/D
Socióloga	Ana Maria Lorici Santin	SSPR 189
Advogada	Lucia B. de Camargo Blicharski	OAB-PR 37951

## Equipe de Apoio

Arquitetura e Urbanismo Fernanda Knopik
Arquitetura e Urbanismo Erika Naomi Fukunishi
Engenharia Ambiental André Luis Mello

Engenharia Civil Murilo Santiago Vargas





## **A**PRESENTAÇÃO

O presente documento retrata o **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)** do município de Itaipulândia, conforme contrato nº 149/2010, firmado entre a Prefeitura Municipal de Itaipulândia e a empresa Ecotécnica Tecnologia e Consultoria Ltda.

O PLHIS de Itaipulândia tem como intuito principal o estabelecimento de princípios, diretrizes e objetivos, além de programas e ações específicos, que irão embasar a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, voltados exclusivamente para elucidar os problemas habitacionais que assolam o município, de modo a viabilizar a produção de novas moradias, realização de melhorias físicas nas edificações, bem como a regularização fundiária.

Para tanto, são propostas algumas ações condicionantes, imprescindíveis para a aplicabilidade do presente PLHIS como a adequação do Fundo de Habitação existente ao Sistema Nacional de Habitação (SNH); atualização e recadastramento habitação, criação de fila de atendimento, formação de estoque de áreas, criação de banco de materiais de construção e utilização de instrumentos da política urbana.

Cabe ressaltar que todo o conteúdo está em consonância com as normas técnicas e legais pertinentes, para que de forma participativa e democrática construa-se o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), mediante o estabelecimento de diretrizes, metas e ações para que as questões habitacionais e fundiárias do município sejam solucionadas com êxito.





# SUMÁRIO

Α	PRESE	NTAÇÃO	ا
S	UMÁRI	0	۱
L	ISTA D	E FIGURAS	V
		E TABELAS E QUADRO	
L	ISTA D	E SIGLAS E ABREVIATURAS	VII
1		RODUÇÃO	
2		TESE DO DIAGNÓSTICO	
3		NCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS	
_	3.1	PRINCÍPIOS	
	3.2	DIRETRIZES	
	3.3	OBJETIVOS	
4		ĎES CONDICIONANTES PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PLHIS	
	4.1	ADEQUAÇÃO DO FUNDO DE HABITAÇÃO EXISTENTE E CONSELHO	
	4.2	ATUALIZAÇÃO E RECADASTRAMENTO HABITACIONAL	
	4.2.		
	4.3	FORMAÇÃO DE ESTOQUE DE ÁREAS	28
	4.4	UTILIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA PREVISTOS NO PLANO DIRETOR	29
	4.4.	Instrumentos Urbanísticos voltados à Indução do Desenvolvimento Urbano	30
	4.4.2	2 Instrumentos Urbanísticos voltados à Regularização Fundiária	32
	4.4.3	B Instrumentos Urbanísticos voltados à Democratização da Gestão Urbana	43
5	PRO	OGRAMAS	44
	5.1	PROCESSO METODOLÓGICO	4
	5.2	PROGRAMA DE PRODUÇÃO DE MORADIAS	
	5.2.	Subprograma de Produção Pública de Moradias	49
	5.2.2		
	5.2.3		
	5.3	PROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS	
	5.4	PROGRAMA DE REALOCAÇÃO DE FAMÍLIAS	
	5.5	PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
	5.6	PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
E-	5.7	PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA	70
_	IVI V 2 -	EUTITALE DIE AYAU	





5	5.8	PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL	73
5	5.9	RESUMO DOS INVESTIMENTOS	75
6	MET	AS E INDICADORES	77
7	MON	NITORAMENTO E AVALIAÇÃO	80
7	'.1	CRIAÇÃO DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO	86
8	FON	ITES DE FINANCIAMENTO	87
8	3.1	ÂMBITO FEDERAL	91
8	3.2	ÂMBITO ESTADUAL	
8	3.3	ÂMBITO MUNICIPAL	94
8	3.4	ORGANISMOS INTERNACIONAIS	94
9	CON	ISIDERAÇÕES FINAIS	96
10	REF	ERÊNCIAS	97
BIB	BLIOG	RAFIAS CONSULTADAS	98
AN	EXOS		99



# LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Esquema da fila de atendimento dos inscritos no cadastro municipal de habitação	27
Figura 2: Esquema da definição dos programas	4
FIGURA 3: ESTRUTURAÇÃO DOS PROGRAMAS CENTRAIS E TRANSVERSAIS	47
Figura 4: Exemplificação de moradias diversificadas e integração social	49
FIGURA 5: EXEMPLO DE FLEXIBILIZAÇÃO DE PARÂMETROS PARA MAIOR PRODUÇÃO DE LOTES	50
Figura 6: Desenho esquemático para a transferência das famílias do Morro da Santa	60
Figura 7: Matriz Avaliativa	84
Figura 8: Processo do Programa Minha Casa Minha Vida – famílias até 3 salários mínimos	93
Figura 9: Processo do Programa Minha Casa Minha Vida – famílias mais de 3 salários mínimos	94
LISTA DE TABELAS E QUADRO	
Tabela 1: Déficit Habitacional (Questionários) - 2010	
Tabela 2: Inadequação de domicílios (Questionários) - 2010	
Tabela 3: Assentamentos Precários do município de Itaipulândia	
Tabela 4: Direcionamentos simplificados da problemática habitacional de Itaipulândia	
Tabela 5: Recursos para as estratégias para a implementação do Fundo de Habitação Existente	13
Tabela 6: Recursos para a atualização e recadastramento habitacional	2
Tabela 7: Recursos para formação de estoque de áreas	29
Tabela 8: Recursos para o Subprograma de Produção Pública de Moradias	52
Tabela 9: Recursos para o subprograma de Apoio à produção alternativa de moradias	54
Tabela 10: Recursos para o Subprograma de Apoio à Produção Privada	56
Tabela 11: Recursos para programa de melhorias habitacionais	59
Tabela 12: Recursos para o programa de realocação de famílias	62
Tabela 13: Recursos para programa de urbanização de assentamentos precários	64
Tabela 14: Recursos para o Programa de Regularização Fundiária em áreas públicas	69
Tabela 15: Recursos para o Programa de Regularização Fundiária em áreas privadas	70
Tabela 16: Recursos para programa de assistência técnica	72
Tabela 17: Recursos para programa de desenvolvimento institucional	74
Tabela 18: Investimentos das ações condicionantes à implementação do PLHIS	7

ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





Tabela 19: Investimentos dos Programas Habitacionais	. 75
Tabela 20: Indicadores e metas do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	. 78
Tabela 21: Monitoramento e avaliação Formativa de desempenho e efetividade dos Programas	. 82
Tabela 22: Recursos para os programas do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia	. 89
Quadro 1: Relação dos programas, proponentes e fontes de recursos disponíveis	. 95







#### LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

BNH Banco Nacional da Habitação

CCB Código Civil Brasileiro

CDRU Concessão de Direito Real de Uso

CEF Caixa Econômica Federal

COHAPAR Companhia de Habitação do Paraná
COPEL Companhia Paranaense de Energia Elétrica
CUEM Concessão de Uso Especial para fins de Moradia

DC Dívida Consolidada
DCL Dívida Consolidada Líquida

FAR Fundo de Arrendamento Residencial FAT Fundo de Amparo ao Trabalhador

FIERGS Federação das Indústrias do Rio Grande do Sul

FGBS Fundação Gaúcha dos Bancos Social FGTS Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FJP Fundação João Pinheiro

FNHIS Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

IAP Instituto Ambiental do Paraná

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística INCRA Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPAGUAS Instituto Paranaense de Águas IPTU Imposto Territorial Urbano ISS Imposto Sobre Serviço

ITCG Instituto de Terras, Cartografia e Geociências

LDO Lei de Diretrizes Orçamentárias

LPA 1 Linha Programática para Integração Urbana de Assentamentos Precários e

Informais

LPA 2 Linha Programática para Produção e Aquisição da Habitação

LPA3 Linha Programática para Melhoria Habitacional LPA 4 Linha Programática para Assistência Técnica

LPA 5 Linha Programática para o Desenvolvimento Institucional

LOA Lei de Orçamento Anual

MDU Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

MP Medida Provisória
OGU Orcamento Geral da União

PHRF Plano de Habitação e Regularização Fundiária

PlanHab Plano Nacional de Habitação

PLHIS Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMH Plano Municipal de Habitação
PMP Prefeitura Municipal de Itaipulândia
PMCMV Programa Federal Minha Casa Minha Vida
PNE Portadores de Necessidades Especiais

PPA Plano Plurianual

PSH Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social

PTTS Projeto de Trabalho Técnico Social

RCL Receita Corrente Líquida

SANEPAR Companhia de Saneamento do Paraná SBPE Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





SCI Associação de Crédito Imobiliário e Poupança SENAI Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial

SFH Sistema Financeiro de Habitação

SNHIS Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

SNH Sistema Nacional de Habitação
TAC Termo de Ajustamento de Conduta
ZEIS Zona Especial de Interesse Social





# 1 Introdução

No Brasil a problemática habitacional teve seu início na metade do século XX, período em que as cidades brasileiras sofreram o reflexo do êxodo rural, tendo que absorver uma grande porção da população que saía dos campos em direção aos centros urbanos a procura de melhores condições. Porém, tal fato resultou em um agravamento de vários aspectos sociais das grandes cidades.

A absorção desordenada de uma grande quantidade de pessoas gerou desequilíbrios que atrelados a problemas econômicos, sociais, políticos e ao rápido processo de urbanização, resultou na formação de um mercado de terras seletivo que inevitavelmente geram espaços urbanos segregados, déficit de moradias, existência de ocupações irregulares, não raramente em áreas de risco. Dentro dessa conjuntura, a população de baixa renda sofre reflexos diretos, que agridem princípios básicos reservados a todos os cidadãos como, por exemplo, a que preserva a garantia e o direito à moradia digna, aos serviços públicos tornando-se necessária uma preocupação maior com o desenvolvimento de Políticas Habitacionais para que se tenha um olhar mais intenso e reflexivo sobre essa questão.

A questão da moradia nas políticas habitacionais e demais legislações urbanas devem ser vistas e construídas como soluções negociadas e pactuadas pela sociedade local e seus diversos segmentos.

A Constituição Federal de 1988 iniciou novo entendimento de política habitacional, com maior responsabilidade por parte do município na sua implementação, promovendo a descentralização administrativa. No ano de 2001, constituiu-se o Estatuto da Cidade - Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2001 – (BRASIL, 2001a), importante instrumento que regulamenta o capítulo de política urbana presente na Constituição Federal acima mencionada. Apresentou como inovações, normatizar e induzir as formas de ocupação do solo, maior participação da população em todo o processo para que ocorra de forma democrática e ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas. Em 2003, criou-se o Ministério das Cidades e recentemente o Sistema Nacional de Habitação (SNH), que se propõem a articular as ações e recursos humanos em compromisso de enfrentar o problema habitacional, estando dentro do âmbito desse sistema, o Fundo Nacional de Interesse Social.

Para aderirem ao SNH e terem acesso ao fundo, os municípios precisam criar e aprimorar seu quadro normativo tendo como referência o Estatuto da Cidade e seus instrumentos, em concordância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, através do Plano Municipal de Habitação (PMH).

A questão habitacional de um município é o resultado de complexas inter-relações sociais, econômicas, culturais, políticas de diferentes escalas e intensidades e que, geralmente, superam a capacidade do poder municipal em intervir satisfatoriamente na resolução desses problemas. A falta de uma Política Habitacional claramente definida pelos municípios brasileiros está na base da dificuldade de uma ação planejada na solução do problema habitacional urbano. Portanto, desenvolver uma Política Habitacional Municipal significa tratar a questão de moradia na centralidade da administração pública.

ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





A legislação garante ao cidadão a função social da propriedade, em especial da propriedade urbana, o direito a cidade sustentável, a moradia digna com acesso a terra urbana, direito ao transporte e aos serviços públicos, o direito a infra-estrutura urbana, ao trabalho, ao lazer e a cultura.

Para tanto, o Município de Itaipulândia está desenvolvendo seu Plano Local de Habitação de Interesse Social, cujos princípios, diretrizes, objetivos e ações condicionantes estão descritos na seqüência, com base no diagnóstico elaborado sobre a problemática habitacional do município, realização de reuniões técnicas, oficinas, levantamentos de campo, aplicação de questionários e seminários (audiências públicas). A partir disso também foi possível o estabelecimento das linhas programáticas, que contemplam em linhas gerais a urbanização, produção e melhoria das moradias, assistência técnica e desenvolvimento institucional, das quais se originaram a definição dos Programas e Ações Estratégicas, com os respectivos investimentos necessários.

O presente documento demonstra os caminhos e etapas a segurem seguidos pela administração pública, de modo a facilitar o ordenamento das tomadas de decisões a fim de equacionar a questão da moradia em Itaipulândia.





## 2 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

Neste item, estão apresentadas as principais problemáticas habitacionais analisadas durante todo o diagnóstico elaborado.

É importante salientar que o município foi dividido em 5 Setores de Interesse Social, sendo que os déficits habitacionais quantitativo e qualitativo foram levantados de acordo com cálculos baseados nos métodos do IBGE, corrigidos com a taxa de crescimento anual e outra metodologia baseada em questionários aplicados pelas agentes de saúde do município, que priorizaram as residências de famílias com rendimento mensal de 0 a 3 salários mínimos. Tal fato contribuiu para um diagnóstico mais preciso dos problemas existentes no setor habitacional de Itaipulândia.

Frente ao diagnóstico realizado, verificou-se que **459 famílias** necessitam de novas moradias (na Tabela 1), constatando-se que 84% são situações de déficit habitacional decorrentes de pagamento de aluguel da residência em que vivem, caracterizando famílias sem residência própria e de baixa renda.

TABELA 1: DÉFICIT HABITACIONAL (QUESTIONÁRIOS) - 2010

Situações	Famílias
Coabitação	77 *
Rústico ou precário	02
Ocupação irregular em área rural	05**
Alugados (rendimento até 03 salários mínimos)	367 *
Total	451

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 e PMI, 2010

A Tabela 2 apresenta o quantitativo de casas que apresentam dificuldades com a estrutura física da moradia, tanto na questão de espacialidade quanto na salubridade. Tais números baseados nos questionários aplicados devido a maior proximidade com a realidade do município. Ressalta-se aqui que tais casos não representam necessidade de nova moradia e sim adequações e reformas da casa existente.

TABELA 2: INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS (QUESTIONÁRIOS) - 2010

Situações	Famílias
Precariedade do domicílio *	204
Instalações Sanitárias Precárias ou sem banheiro	55
Inadequação fundiária **	39
Carência de infraestrutura	Canhoto, Vila Paraguaia, Morro da Santa, Vila Cela

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 e PMI, 2010

ETAPA 3 - ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





<sup>\*</sup> Não foram computadas algumas situações de coabitação em assentamentos precários, que constaram como ocupações irregulares na área rural

<sup>\*\*</sup> Considerando a ocupação denominada como Morro da Santa

<sup>\*</sup> A precariedade qualitativa, aqui apresentada como inadequação do domicílio, diferencia-se da quantitativa apresentada anteriormente, no sentido de que esta não necessita de uma nova casa e sim adequações na casa já existente.

\*\* Itaipulândia possui diversas situações de inadequações fundiárias, em sua maior parte por titularidade e registro em cartório dos imóveis e também algumas poucas áreas com carência de infraestrutura. Contudo, suas quantificações fogem da alçada do PLHIS, que contempla as famílias com rendimento até 03 salários mínimos, as quais estão necessariamente nos assentamentos precários, Canhoto, Vila Paraguai e Vila Cela.

Foram apontados ainda os Assentamentos Precários do município, casos com especificidades e que necessitarão de ações prioritárias. Foram identificadas no município 04 situações sendo estes: Canhoto, Morro da Santa, Vila Paraguaia e Vila Cela, melhor descritos na Tabela 3.

TABELA 3: ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS DO MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA

TABELA 3: ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS DO MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA				
Denominação da Área	Descrição da Área	Situações Identifica	adas	
urbana, ocupando beira da estrada acesso à Vila Santa Inês, a ocupa	Localizado nas proximidades da sede urbana, ocupando beira da estrada de acesso à Vila Santa Inês, a ocupação surgiu a partir do ano 2000, de subdivisões	Moradias Precárias	03	
	irregulares de uma gleba rural. Atualmente foram verificadas 14 moradias construídas, algumas famílias vivendo de aluguel,	Moradias Alugadas	02	
VILA DO CANHOTO	residindo em propriedades do Sr. Canhoto, como é conhecido na região. Há também no assentamento residências em boas condições.		03	
	Assentamento de 05 casas próximo à imagem de Nossa Senhora Aparecida, um dos principais pontos turísticos do	Coabitação	01	
	município. Trata-se também de ocupação originada se subdivisão irregular de gleba rural iniciada em 2000. O assentamento encontra-se a distância considerável da	Moradias Precárias	03	
MORRO DA SANTA	Vila Caramuru, onde são observadas algumas situações precárias de habitabilidade.	Infraestrutura Sanitária Precária	03	
<del>ààa</del> â	Assentamento de 13 casas localizado na porção oeste da Vila Santa Inês, iniciado em 2002, configurado irregularidades relacionadas a deficiências de infraestrutura. Região carente de alguns itens de urbanização e apresenta diversas moradias precárias e ainda casos de coabitação.	Coabitação	09	
合 合合 合合 合合		Moradias Precárias	13	
VILA PARAGUAIA		Infraestrutura Sanitária Precária	06	
afast estra pela Cela	Encontra na área rural desde 2006, afastada da Vila Santa Inês, seguindo estrada na porção norte, e o acesso se dá pela Rua Missal, de pedra irregular. A Vila Cela teve origem a partir da subdivisão de um imóvel rural por um dos herdeiros, que promoveu o parcelamento irregular de lotes, atualmente com 12 casas.	Coabitação	02	
		Moradias Precárias	12	
		Infraestrutura Sanitária Precária	12	







VILA CELA	Moradias Alugadas	02

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 e PMI, 2010

Depois de finalizada a etapa de diagnóstico, foram traçados encaminhamentos, estratégias de ação que atendam de maneira progressiva os problemas habitacionais do município. A Tabela 4 apresenta de maneira simplificada os encaminhamentos para cada tipo de problema habitacional, estabelecendo um quantitativo geral do município e um quantitativo referente aos assentamentos precários.

TABELA 4: DIRECIONAMENTOS SIMPLIFICADOS DA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL DE ITAIPULÂNDIA

PROBLEMAS	QUANTITATIVO	PROGNÓSTICO	QUANTITATIVO DOS
HABITACIONAIS	MUNICIPAL		ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
Coabitação	77	Produção de moradias *	11 (Vila Paraguai e Vila Cela)
Rústica ou precária (nova moradia)	02		02 (Jacutinga)
Moradias Alugadas	367		04 (Canhoto e Vila Cela)
Ocupações irregulares em área rural	05		05 (Morra da Santa)
Subtotal	451		22
Moradias Precárias	192	Melhorias habitacionais	28 (Canhoto, Vila Paraguai e Vila Cela)
Infraestrutura Sanitária Precária	43	Melhorias nas instalações sanitárias	21 (Canhoto, Vila Paraguai e Vila Cela)
Falta de urbanização	**	Urbanização de assentamentos precários	Canhoto, Vila Paraguai e Vila Cela

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010 e PMI, 2010





<sup>\*</sup> Estão considerados os casos de coabitação e alugados.

<sup>\*\*</sup> Existem casos esparsos pelo município de insuficiência de infraestrutura (falta de urbanização), porém, foram computados apenas nos assentamentos precários.

# 3 PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Para compreensão dos princípios, diretrizes e objetivos do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia, discorrem-se os conceitos:

- Princípio: é o conjunto de idéias básicas e fundamentais para as proposições do plano;
- Diretriz: é a linha reguladora que norteará as informações e análises obtidas no diagnóstico para elaborar os objetivos;
- Objetivos: são as respostas dos problemas diagnosticados e que devem prever resultados quantificáveis e perceptíveis a toda a população.

#### 3.1 Princípios

Para os princípios, obtiveram-se aspectos relacionados ao direito à moradia, moradia digna, inclusão social, integração das políticas habitacionais em todos os âmbitos governamental sendo a questão habitacional uma política de Estado, cumprimento da função social da propriedade e a garantia da participação da sociedade civil.

#### Assegurar direito à moradia digna à população de Itaipulândia

O Estatuto das Cidades sintetiza os elementos necessários para assegurar o direito à moradia: segurança jurídica da posse; disponibilidade dos serviços, materiais, benefícios e infra-estrutura; gastos suportáveis; habitabilidade; acessibilidade; localização e adequação cultural.

#### Buscar o cumprimento da função social da propriedade

Significa assumir a realização de projetos e investimentos em benefício da comunidade urbana (prevalência do interesse social e cultural coletivo sobre o direito individual de propriedade e sobre os interesses especulativos) no seu conjunto, respeitando a cultura e garantindo o bem estar de todos os habitantes, em harmonia com a natureza, para hoje e para as futuras gerações.

#### Integrar a habitação de interesse social a cidade

O direito à moradia é um Direito Fundamental garantido pela Constituição Federal que compreende entre outros a acessibilidade, a habitabilidade e localização adequada. É tarefa do Poder Público a erradicação da pobreza, da marginalização, bem como, redução das desigualdades sociais. Além do que a integração facilita o gerenciamento do serviço público e minimiza os custos do Poder Público no que diz respeito à prestação de serviços, disponibilidade de infraestrutura e outros equipamentos urbanos.

## Cumprir a Política Habitacional no município (prefeitura e secretarias)

A integração entre os órgãos da administração municipal é garantida pela política habitacional, que deverão se adequar no que diz respeito às suas estruturas organizacionais e capacitação, além de prever e considerar também a gestão participativa, bem como previsões fixadas no orçamento municipal, PPA/LOA/LDO.





#### Possibilitar a participação da população na formulação do plano e decisões

A consolidação do PLHIS de Itaipulândia será validada com a participação da sociedade, por meio da participação de associações representativas dos vários segmentos da comunidade; órgãos colegiados; debates, seminários (audiências) e consultas públicas; iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Qualquer alteração no cronograma, programação, destinação e prioridades devem ser apresentadas à comunidade, obedecendo-se o princípio da Gestão Democrática e Participativa desta política.

# Promover a articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas (sociais e ambientais)

As ações de habitação serão eficazes se estiverem plenamente articuladas com as demais ações e políticas do desenvolvimento urbano, ensejando parceria do poder local e da comunidade, bem como, articulação com Cartórios de Registro de Imóveis. É importante que as ações de habitação sejam realizadas respeitando-se as demais normas e políticas socioambientais, uma vez que política habitacional não se restringe apenas a casa (ambiente físico), mas envolve a capacidade de desenvolvimento econômico e social dos indivíduos.

#### Interromper o ciclo de produção da informalidade

Ações eficazes e eficientes que além de dar resposta à demanda por moradia, possa frear a continuidade do problema da informalidade e ocupação irregular. Dentre as ações previsíveis, destacam-se: a aplicação adequada das leis e normas urbanísticas; implementação do Plano Diretor; fiscalização; envolvimento da comunidade na destinação adequada das áreas desocupadas; dar função social as áreas desocupadas e inadequadas para habitação.

#### 3.2 Diretrizes

As diretrizes são as orientações gerais e específicas que devem nortear a elaboração do PLHIS, levando-se em consideração a Política Nacional de Habitação, a Política Habitacional Local, o Plano Diretor Municipal, os eixos de desenvolvimento que impactem a questão habitacional e urbana e os princípios democráticos de participação social (CEF, 2008).

As diretrizes são propostas para incorporação no PLHIS, com prioridades para habitação em áreas dotadas de infraestrutura subutilizada inseridas na malha urbana de Itaipulândia. Além disso, deve-se previr a fomentação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia (Estatuto da Cidade), adoção de mecanismos de fiscalização e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas, elencar grupos e cotas a serem beneficiados com as habitações e a criação de um órgão próprio para esta problemática. E para tanto é imprescindível a inclusão dos diferentes setores do planejamento, execução e avaliação dos processos de elaboração do Plano.





#### Integrar a Política Municipal de Habitação à Política Estadual e Nacional de Habitação

Condição primordial para que o município possa buscar os recursos disponibilizados para a melhoria das condições habitacionais local. O Sistema Nacional dispõe de diversos programas e linhas de financiamento para a provisão habitacional, que deve abranger a um amplo conjunto de segmentos sociais, de acordo com suas necessidades, capacidade de pagamento e custo das fontes de recursos. Cabe ao Poder Público Local, uma vez cadastrado e identificado os beneficiários, alocar os recursos para a Política Municipal de Habitação, de acordo com as respectivas características.

 Criar programas que atendam à população considerando sua diversidade de organização, situação física e econômica

Diante da diversidade cultural da população os programas não devem ser padronizados, considerando a história, a necessidade habitacional, as características físico-econômicas de cada grupo identificado, buscando tipologias de habitação para atender a todos.

 Estimular e viabilizar a participação de todos os atores da sociedade (instituições públicas e privadas), sociedade civil organizada, na formulação e implementação da Política Municipal de Habitação

A sociedade deve participar das decisões a serem tomadas com relação às questões habitacionais, pois esta se consolida a partir do envolvimento de todos os atores da sociedade no processo, seja na distribuição de recursos do Fundo Municipal, seja nas decisões de criação e prioridade de programas por meio das participações em audiências públicas e consultas públicas.

 Considerar os instrumentos definidos no Estatuto da Cidade para sustentar o Fundo Municipal de Habitação

Utilizar os instrumentos de indução de urbanização, estabelecidos no Plano Diretor, a exemplo do consórcio imobiliário, como forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Identificar/ controlar a demanda – sistema de informações

A secretaria/departamento municipal envolvido com as questões habitacionais deverá possuir um cadastro, integrado com o sistema de informações já existente no município, de todas as famílias que vivem ou habitam em condições irregulares, bem como, atualizar as informações sobre o cadastro imobiliário, cadastro de vazios urbanos e cadastros dos potenciais construtivos.

Viabilizar o processo de aquisição de terras

A Prefeitura Municipal deve criar estratégias de aquisição de terras, verificando as melhores oportunidades de terras, investindo na implantação de infra-estrutura para posterior venda dos lotes urbanizados aos grandes empresários e interessados. Desta forma, desenvolve-se a rotatividade do Fundo, além de estocar áreas para futuros recursos federais e estaduais de produção de moradias. A compra, permuta,





transferência do direito de construir; potencial construtivo, compulsoriedade do uso do solo e a desapropriação por interesse social são alternativas para a formação do Estoque de Terras.

- Atualizar o Fundo Municipal de Habitação para auxílio na implementação e articulação de recursos próprios e dos governos estadual e federal
  - Itaipulândia já possui o Conselho Municipal e o Fundo Municipal, todavia não estão de acordo com o novo Sistema Nacional de Habitação (SNH) e o Conselho, sendo proposto o seu ajuste para que o município esteja apto a receber recursos estaduais e federais.
- Flexibilizar parâmetros de ocupação para empreendimentos de interesse social de forma a facilitar a aprovação de projetos públicos e privados
  - O Plano Diretor é uma peça chave nesta diretriz, uma vez que, estabelece os parâmetros urbanísticos, por meio de leis de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo urbano do município. O município de Itaipulândia prevê áreas especiais de interesse social, com parâmetros e índices urbanísticos específicos, o que facilita a aprovação de projetos públicos e privados de interesse social junto aos órgãos municipais e Cartórios de Registro de Imóveis. Com essa medida e considerando o acesso facilitado à moradia esperase a melhora na qualidade de vida e o desenvolvimento sustentável dessas famílias.
- Monitorar e avaliar o cumprimento e os resultados dos programas e ações do PLHIS de Itaipulândia O PLHIS de Itaipulândia deverá estabelecer metas de prazo, em função das linhas de financiamento e programas de provisão, urbanização e modernização da produção habitacional de acordo com as prioridades locais e o déficit habitacional no município. Neste sentido a Secretaria/Departamento envolvido deverá manter o cadastro e Sistemas de Informações atualizados para facilitar o monitoramento constante da demanda e dos estoques, bem como, publicar os resultados obtidos com as ações do programa habitacional local.
- Fiscalizar as áreas para evitar ocupações indevidas

Para que os programas habitacionais tenham procedimento, é necessária uma equipe municipal para o acompanhamento das obras e serviços, pois é de grande relevância a fiscalização das áreas.

#### 3.3 Objetivos

Os objetivos expressam os resultados que se pretende alcançar, ou seja, a situação que deve ser modificada. Deve ser expresso de modo conciso, evitando a generalidade, dando a idéia do que se pretende de forma clara, quais sejam:

- Reduzir o déficit e a demanda habitacional do Município;
- Promover melhorias das condições de habitabilidade à população de interesse social;
- Promover a regularização fundiária legalizando e urbanizando as ocupações irregulares e integrando-as à cidade formal;





- Dotar os órgãos de gestão da Política Habitacional de meios e recursos para promover a produção de moradia e lotes urbanizados com vistas a atender a demanda habitacional do município;
- Estimular a produção de lotes, casas e apartamentos, ampliando a quantidade e a qualidade, favorecendo a produção de moradias diversificadas;
- Manter o cadastro habitacional constantemente atualizado, informatizado e integrado a outras áreas da administração pública;
- Possibilitar a participação das famílias, associações e cooperativas na solução da habitação e possibilitar a utilização da mão-de-obra dos assentamentos na própria solução da moradia;
- Ampliar a oferta de subsídios públicos e incentivos fiscais para construção de novas moradias;
- Oferecer apoio social aos programas.





## 4 Ações Condicionantes para Implementação do PLHIS

O princípio básico adotado neste PLHIS é realizar as intervenções habitacionais de forma integrada no território, com ênfase na recuperação urbana e social (voltada às questões habitacionais). A demanda habitacional atual do município de Itaipulândia está atrelada, de modo geral nas seguintes necessidades:

- Produção de moradias para resolver os casos de famílias que pagam aluguel e coabitam com outra família;
- Urbanização da área pela ausência de infraestrutura;
- Melhorias nas estruturas físicas da moradia existente;
- Melhorias nas instalações sanitárias;
- Legalidade da posse.

Devem ser previstas ações condicionantes para impulsionar a execução na íntegra dos programas habitacionais, a fim de angariar recursos como (i) a adequação do fundo de habitação existente e conselho; (ii) a atualização e recadastramento habitacional associado às informações de outras secretarias; (iii) organização das prioridades de atendimento dos inscritos; (iv) criação de estratégias para formação de estoque de áreas e viabilização de áreas vazias para facilitar a aquisição de recursos federais e estaduais para provisão habitacional; (v) a criação de banco de materiais de construção e (vi) integração da política habitacional aos instrumentos da política urbana.

#### 4.1 Adequação do Fundo de Habitação Existente e Conselho

O Fundo de Habitação de Itaipulândia foi criado pela Lei Municipal nº 193/1995 e reestruturado pela Lei Municipal nº 806/ 2005, denominado de "Fundo para Financiamento da Política Municipal de Habitação", mas atualmente de desacordo com o novo Sistema Nacional de Habitação (SNH), além de estar funcionando de forma inadequada ou quase nula.

Para fazer jus aos repasses de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) necessita de adequação, ou ainda da criação de um novo Fundo Municipal, de forma a se enquadrar ao SNHIS. Da mesma forma deverá instituir um Conselho de Habitação conforme lei federal e ampliar o poder do Conselho Curador, chamado na lei federal de Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, cujo Anexo 1 demonstra um modelo a ser seguido.

De acordo com o Artigo 2º da Lei nº 806/ 2005, as aplicações dos recursos do Fundo de Habitação estão restritas ao atendimento prioritário das famílias carentes e formação de programas para a melhoria das condições de vida da população, sem vinculação expressão ao SNH e para sua adesão, o município deverá cumprir algumas exigências, ampliando os objetivos estabelecidos, como por exemplo:







- I aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

Da mesma forma para o Conselho estar compatível com a lei federal (artigo 15), deverá ter ampliadas suas atribuições:

- Art. 15. Ao Conselho Gestor do FNHIS compete:
- I estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do FNHIS, observado o disposto nesta Lei, a Política e o Plano Nacional de Habitação estabelecidos pelo Ministério das Cidades e as diretrizes do Conselho das Cidades;
- II aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FNHIS:
- III deliberar sobre as contas do FNHIS:
- IV dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FNHIS, nas matérias de sua competência;
- V fixar os valores de remuneração do agente operador; e
- VI aprovar seu regimento interno.

O Conselho também deverá ter um decreto nomeando seus membros e estes aprovarem o regimento interno.

Atualmente uma empresa terceirizada, supervisionada pela prefeitura é a responsável pela emissão e controle dos boletos dos beneficiados pelos programas habitacionais municipais. Contudo, a inadimplência é bastante alta e não há efetividade quanto ao controle do pagamento das parcelas.

O Anexo 1 demonstra um modelo de minuta de anteprojeto de lei para criação do Fundo e Conselho de Habitação que o município poderá adotar para se adequar ao SNH.

#### Ações Estratégicas

As ações estratégicas para o funcionamento do FMHIS de Itaipulândia são as seguintes:

- Readequação ou criação de novo Fundo de Habitação e Conselho (criação de nova lei), de acordo com o SNH;
- 2) O Departamento de Habitação responsável por concentrar os recursos da área de habitação de forma vinculada aos diversos programas habitacionais, deverá dispor de 01 profissional¹ para gerir o fundo e administrar financiamentos;
- Adquirir computadores e softwares de gerenciamento financeiro e patrimonial (para análise, controle, geração de boletos, entre outros);

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Sugere-se que o profissional seja da área administrativa ou financeira. ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





- 4) Capacitar os membros da equipe, inclusive com o uso do sistema adquirido de gestão financeira;
- 5) Penalizar através de notificação, embargo, confisco, multa a inadimplência do beneficiário, buscando trabalhar com recuperação parcial dos investimentos, dando assim rotatividade e a retroalimentação dos recursos do fundo.

#### Recursos

A adequação do fundo de habitação existente e respectivo conselho são essenciais para o desenvolvimento dos programas relacionados às moradias. Além dos recursos diretos do Fundo, sugere-se parceria entre os programas estaduais e federais, permitindo que os recursos do Fundo sejam utilizados não apenas no desenvolvimento de programas da própria municipalidade, mas também em projetos habitacionais dos domínios de governo, potencializando os recursos escassos e empregados de modo pulverizado pelas várias esferas governamentais. A Tabela 5 faz um demonstrativo dos custos para a implementação do Fundo.

TABELA 5: RECURSOS PARA AS ESTRATÉGIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DO FUNDO DE HABITAÇÃO EXISTENTE

ADEQUAÇÃO DO FUNDO DE HABITAÇÃO EXISTENTE E CONSELHO		
Ações Estratégicas	Custos (R\$)	
<ol> <li>Readequar / Criar o Fundo de Habitação e Conselho (criação de nova lei), de acordo com o SNHIS</li> </ol>	1.000,00	
2) O Departamento de Habitação, responsável por concentrar os recursos da área de habitação de forma vinculada aos diversos programas habitacionais, deverá dispor de 01 profissional <sup>2</sup> para gerir o fundo e administrar financiamentos	35.000,00 /ano	
<ol> <li>Adquirir computadores e softwares de gerenciamento financeiro e patrimonial (para análise, controle, geração de boletos, entre outros)</li> </ol>	30.000,00	
<ol> <li>Capacitar os membros da equipe, inclusive com o uso do sistema adquirido de gestão financeira</li> </ol>	5.000,00/ano	
<ol> <li>Penalizar através de notificação, embargo, confisco, multa a inadimplência do beneficiário, buscando trabalhar com recuperação parcial dos investimentos, dando assim rotatividade e a retroalimentação dos recursos do fundo</li> </ol>	-	
6) Atualizar o cadastro sempre que necessário	12.000,00/ano	
TOTAL	551.000,00*	

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

## 4.2 Atualização e Recadastramento Habitacional

Atualmente Itaipulândia dispõe de mais de **900 inscrições arquivadas**, em papel, sob responsabilidade do Departamento de Habitação, em processo de informatização.

O cadastro habitacional é a ferramenta primordial para a garantia da efetividade dos programas habitacionais propostos, daí a importância de sua atualização constante e de sua informatização, a fim de que se configure em um banco de dados atualizado e seguro de cada família inscrita e que também possibilite seu cruzamento com demais setores da administração pública, como: saúde, educação, assistência social, dentre outros.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Sugere-se que o profissional seja da área administrativa ou financeira. ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



<sup>\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos. Desta forma o gasto inicial seria de R\$83.000,00 e ano após ano de R\$52.000,00 conforme a Tabela 22.

A elaboração cadastral tem por objetivo dinamizar os processos de cadastros, a partir de sua sistematização digital e do estabelecimento da ordem de atendimentos prioritários, com base em critérios pré-estabelecidos. Deverá ser um dos componentes alimentadores do Sistema de Informações Integradas.

O intuito é que seja uma ferramenta de auxílio ao setor de assistência social e habitação para o ágil cruzamento de dados, como por exemplo, moradias em áreas de risco, com existência de idosos e deficientes, dentre outros, e auxiliará na verificação do quantitativo de famílias a serem contempladas, quando da disponibilidade de recursos advindos do Governo ou iniciativa privada. Ainda, poderá evitar que famílias já atendidas sejam contempladas novamente, com a simples exclusão do cadastro.

Assim sendo, deve estar claro no sistema da Prefeitura e para os responsáveis pelo cadastro para produção de novas moradias que as inscrições estarão abertas para a população que atender aos seguintes requisitos:

- Famílias com rendimento entre 00 a 03 salários mínimos, dependendo do tipo de empreendimento;
- Não ser proprietária e não possuir financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional;
- Possuir uma composição familiar, ser casado(a) ou solteiro(a) tendo filhos;
- Não ter sido atendida anteriormente por programas habitacionais municipais ou outros agentes promotores de atendimento habitacional de moradias populares;
- A família dever morar há, pelo menos, 6 anos no município, ou o chefe da família deve trabalhar no município há 6 anos, no mínimo (comprovar através de contratos de aluguel, histórico escolar de filhos, e ou contratos de trabalho);

Nos casos de moradia para solteiros, o cadastro permitirá somente jovens a partir de 25 anos de idade e exclusivamente em unidades de 1 ou 2 dormitórios (atendimento limitado a 5% das unidades habitacionais de cada empreendimento).

Além destes requisitos, o órgão responsável pelo controle do cadastro, deverá observar os critérios de prioridade para obtenção de novas habitações, garantindo o direito à moradia, abrangendo elementos básicos de respeito à dignidade da pessoa humana; garantia de segurança e paz; garantia de padrão de vida digna; garantia de não ser vítima de discriminação, conforme item que segue.

Os casos emergenciais ficam isentos de cumprir os requisitos e critérios, desde que as situações sejam analisadas e concedidas pelo conselho municipal.

O funcionamento eficiente do sistema informatizado será possível com a elaboração do cadastro habitacional contendo os dados pertinentes para o intercruzamento entre os mesmos. Sugere-se a utilização de um *software* que integre as informações de forma coordenada e processe as informações em tempo real.

De acordo com os recursos disponíveis, o cadastro facilitará a visualização das famílias a serem beneficiadas e a definição dos programas a serem priorizados.

As famílias serão comunicadas, por meio de edital de publicação, jornal, rádio, site da prefeitura, para que efetuem ou atualizem os cadastros habitacionais, informando os dados pessoais, gerais, do imóvel e as





necessidades habitacionais (Anexo 1: Modelo de minuta de anteprojeto de lei para criação do Fundo e Conselho de habitação

#### MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI

# INSTITUIÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DE ITAIPULÂNDIA

- O Prefeito Municipal de Itaipulândia, Estado de Paraná, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a Seguinte Lei:
- **Art.1º** Fica instituído o Fundo Municipal da Habitação de Itaipulândia FMHI de natureza contábil, cujos recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados, nos termos que dispõe a presente lei e seu regulamento, visando atender a população do Município de Itaipulândia, das áreas urbanas e rurais.
- **Art.2º** O FMHI ficará vinculado a Secretaria Municipal de Habitação de Itaipulândia e contará com um Conselho Municipal de Habitação de Habitação.
- **Art.3º** O FMHI deverá ter dotação orçamentária própria.
- **Art.4º** Constituirão recursos e patrimônio do Fundo:
- I os valores provenientes das dotações do Orçamento Geral da União e do Estado e extra-orçamentárias federais especialmente a ele destinados;
- II os créditos adicionais:
- III os valores provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) que lhe forem repassados;
- IV os valores provenientes de captações de recursos nacionais e internacionais, a fundo perdido destinados especificamente para a Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- V os valores provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador, que lhe forem repassados, nos termos e condições estabelecidos pelo respectivo Conselho Deliberativo;
- VI os valores provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- VII as doações efetuadas, com ou sem encargo, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, assim como por organismos internacionais ou multilaterais;
- VIII os valores provenientes da aplicação do IPTU progressivo, sobre a sua progressividade e instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, conforme apontamentos na Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia;
- IX Aquisição de áreas:
- X Doação de áreas;
- XI Recursos advindos da venda de potencial construtivo;
- XII Pagamento (ou outro nome) de lotes pertencentes ao Fundo destinados à regularização fundiária;
- XIII Transferências de recursos de outros fundos;
- XIV Transferências de áreas advindas de processos de transferência do direito de construir;
- XV outras receitas previstas em lei.
- **Art.5º** Os recursos do FMHI deverão ser destinados à:
- I adequação da infraestrutura em assentamentos de população de baixa e baixíssima renda;
- II aquisição de terrenos para programas de Habitação de Interesse Social;
- III produção de lotes urbanizados:
- IV produção de moradias em sistema de autoconstrução ou mutirões com base em análise técnica e financeira;
- V programas e projetos aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação de Itaipulândia (CMHM);

ETAPA 3 - ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





VI - outros programas e projetos relacionados à questão habitacional, discutidas e aprovadas pelo CMHM.

Parágrafo único. Para fins da PMHI considera-se de baixíssima renda a família que recebe entre 0 (Zero) a ½ (meio) salário-mínimo e de baixa renda a que recebe entre ½ (meio) a 3 (três) salários-mínimos.

Art.6º O público beneficiário dos recursos do Fundo Municipal de Habitação serão prioritariamente as famílias do município de Itaipulândia com renda mensal de até 3(três) salários-mínimos.

**Parágrafo único**. Para ser enquadrado no *caput* deste artigo a família deverá comprovar que se encontra domiciliada e residindo no município de Itaipulândia há, pelo menos, 6 (seis) anos.

Art.7º A administração do FMHI será exercida por um Conselho Gestor a quem competirá:

- I zelar pela correta aplicação dos recursos do Fundo, nos projetos e programas previstos nesta lei e em sua regulamentação;
- II analisar e emitir parecer quanto aos programas que lhe forem submetidos;
- III acompanhar, controlar, avaliar e auditar a execução dos programas habitacionais em que haja alocação de recursos do FMHI;
- IV praticar os demais atos necessários à gestão dos recursos do Fundo e exercer outras atribuições que lhe forem conferidas em regulamento;
- V elaborar seu regimento interno.

**Parágrafo único.** O FMHI ficará proibido de atuar como tomador de empréstimos.

ITAIPULÂNDIA-PR,...... 2010.

PREFEITO MUNICIPAL





#### MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI

# CRIAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DE ITAIPULÂNDIA

O Prefeito Municipal de Itaipulândia, Estado de Paraná, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a Seguinte Lei:

# CAPÍTULO I DO CONSELHO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS, DOS OBJETIVOS, DAS DIRETRIZES, DAS COMPETÊNCIAS E DA COMPOSIÇÃO

- **Art. 1º.** Fica criado o Conselho Municipal da Habitação de Itaipulândia CMHI com as funções deliberativas, normativas, fiscalizadoras, consultivas e informativas.
- **Art. 2º.** O CMHI terá como objetivo geral orientar a Política Municipal da Habitação de Interesse Social (PMHISI) devendo para tanto:
- I definir as prioridades dos investimentos públicos na área habitacional;
- II elaborar propostas, acompanhar, avaliar e fiscalizar a execução da PMHIS;
- III discutir e participar das ações de intervenção pública em assentamentos precários;
- IV garantir o acesso à moradia com condições de habitabilidade, priorizando as famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- V articular, compatibilizar, fiscalizar e apoiar a atuação das entidades que desempenham funções no setor de habitação:
- VI incentivar a participação popular na discussão, formulação e acompanhamento das políticas habitacionais e seu controle social.
- Art. 3°. Para dar cumprimento ao inciso VI do artigo 2° desta lei, o CMHI ficará responsável:
- I pelo encaminhamento de pedido de audiências públicas, consulta popular, referendos, plebiscitos e plenárias;
- II pela convocação de plenárias anuais com a participação de conselheiros e seus suplentes, representantes das regiões urbanas e rurais, dos demais conselhos instituídos no Município, conforme regulamento a ser elaborado por este conselho;
- III pela formação de comitês paritários de acompanhamento de programas e projetos;
- IV pela garantia da ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade das ações do SNHIS;
- V pela garantia da ampla publicidade às regras e critérios para o acesso à moradia no âmbito do SNHIS, em especial às condições de concessão de subsídios.
- Art.4°. O CMHI terá como princípios norteadores de suas ações:
- I a promoção do direito de todos à moradia digna;
- II o acesso prioritário nas políticas habitacionais com recursos públicos, da população com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- III a participação popular nos processos de formulação, execução e fiscalização da política municipal da habitação.

**Parágrafo único**. Compreende-se por moradia digna, para fins de aplicação da PMHISI a que atende aos padrões mínimos de habitabilidade, com infra-estrutura e saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais.





#### Art.5°. O CMHI terá como diretrizes:

- I a integração dos assentamentos precários ao tecido urbano, através de programas de regularização fundiária
   urbanística e jurídica e do desenvolvimento de projetos sociais de geração de trabalho e renda e capacitação profissional nestas áreas;
- II a articulação da política habitacional às demais políticas sociais, ambientais e econômicas;
- III a integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano e ao Plano Diretor;
- IV o apoio à implantação dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade atendendo ao princípio constitucional da função social da cidade e da propriedade.

#### Art. 6°. O CMHI terá como atribuições:

- I convocar a Conferência Municipal da Habitação a cada três anos e acompanhar a implementação de suas Resoluções:
- II participar da elaboração e da fiscalização de planos e programas da política municipal da habitação;
- III participar do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Itaipulândia FMH;
- IV elaborar e propor ao Poder Executivo a regulamentação das condições de acesso aos recursos do Fundo Municipal de Habitação e as regras que regerão a sua operação, assim como as normas de controle e de tomada de prestação de contas, entre outras;
- V deliberar sobre os convênios destinados a execução de projetos de habitação, de melhorias das condições de habitabilidade, de urbanização e de regularização fundiária, ou demais relacionados à política habitacional;
- VI propor diretrizes, planos e programas visando à implantação da regularização fundiária e de reforma urbana e rural;
- VII incentivar a participação e o controle social sobre a implementação de políticas públicas habitacionais e de desenvolvimento urbano e rural:
- VIII possibilitar a informação à população e às instituições públicas e privadas sobre temas referentes à política habitacional;
- IX constituir grupos técnicos, comissões especiais, temporários ou permanentes para melhor desempenho de suas funções, quando necessário;
- X propor, apreciar e promover informações sobre materiais e técnicas construtivas alternativas com finalidade de aprimorar quantitativa e qualitativamente os custos das unidades habitacionais;
- XI acompanhar o pedido e adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social SNHIS, instituído pela Lei 11.124 de 16 de junho de 2.005;
- XII articular-se com o SNHIS cumprindo suas normas;
- XIII elaborar seu regimento interno.
- **Art.7º.** O CMHM terá suas funções ligadas à habitação e ao desenvolvimento urbano e rural, devendo acompanhar as atividades e deliberações dos demais conselhos instituídos no Município de Itaipulândia.
- **Art.8º.** O CMHI será composto por um total de xx membros titulares e xx membros suplentes, representantes do poder público, da sociedade civil e de movimentos populares e de segmentos setoriais, assim distribuídos: xxxxxxxx
- §1º. Cada instituição apresentará o nome do titular e seu suplente à secretaria do Conselho Municipal da Habitação.
- §2º. Cada membro titular terá seu suplente que o substituirá em seus impedimentos e assumirá sua posição em caso de vacância.
- §3º. Os conselheiros titulares e suplentes serão eleitos durante a Conferência Municipal da Habitação quando credenciados como delegados.
- Art.9°. A função de conselheiro não será remunerada, sendo considerada de relevante interesse público.
- **Art.10.** O mandato de conselheiro terá a duração de 3 (três) anos e a possibilidade de sua recondução será decidida no regimento interno próprio.





- Art.11. O presidente do CMHI será eleito entre seus pares com mandato de 3 (três) anos.
- **Art.12.** Os membros do CMHI terão seu assento garantido na composição do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação.

# CAPÍTULO II DAS DISPOSICÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- **Art.13.** O CMHI para o melhor desempenho de suas funções poderá solicitar ao Poder Executivo Municipal, à Secretaria Municipal de Planejamento e às entidades de classe a indicação de profissionais para prestar serviços de assessoria ao Conselho, sempre que se fizer necessário mediante prévia aprovação.
- **Art.14.** A regulamentação das condições de acesso aos recursos do FMH e as regras que regerão a sua operação, assim como as normas de controle, de tomada de prestação de contas e demais serão definidas em ato do Poder Executivo Municipal, a partir de proposta oriunda do CMHI.
- **Art.15.** A Secretaria Municipal de Administração exercerá função executiva no CMHI, devendo garantir os meios necessários ao seu funcionamento.
- **Art.16.** Os conselheiros e suplentes eleitos para o CMHI durante a Conferência Municipal da Habitação serão nomeados por ato do Poder Executivo Municipal para assumirem seus cargos para o mandato de 2011 a 2013.
- **Art.17.** O Executivo Municipal regulamentará a presente lei no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de sua publicação.
- Art.18. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ITAIPULÂNDIA-PR..... de xxxx de 2010.

PREFEITO MUNICIPAL





Anexo 2), aliado ao cadastro imobiliário.

#### Ações Estratégicas

- 1) Contratar técnicos por meio de concurso (efetivos) e capacitá-los para trabalhar na área do cadastro;
- 2) Consolidar a ficha de cadastro habitacional (modelo sugerido no Anexo 1: Modelo de minuta de anteprojeto de lei para criação do Fundo e Conselho de habitação

#### MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI

# INSTITUIÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DE ITAIPULÂNDIA

- O Prefeito Municipal de Itaipulândia, Estado de Paraná, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a Seguinte Lei:
- **Art.8º** Fica instituído o Fundo Municipal da Habitação de Itaipulândia FMHI de natureza contábil, cujos recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados, nos termos que dispõe a presente lei e seu regulamento, visando atender a população do Município de Itaipulândia, das áreas urbanas e rurais.
- **Art.9º** O FMHI ficará vinculado a Secretaria Municipal de Habitação de Itaipulândia e contará com um Conselho Municipal de Habitação de Habitação.
- **Art.10º** O FMHI deverá ter dotação orçamentária própria.
- **Art.11º** Constituirão recursos e patrimônio do Fundo:
- I os valores provenientes das dotações do Orçamento Geral da União e do Estado e extra-orçamentárias federais especialmente a ele destinados;
- II os créditos adicionais:
- III os valores provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) que lhe forem repassados;
- IV os valores provenientes de captações de recursos nacionais e internacionais, a fundo perdido destinados especificamente para a Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- V os valores provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador, que lhe forem repassados, nos termos e condições estabelecidos pelo respectivo Conselho Deliberativo;
- VI os valores provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- VII as doações efetuadas, com ou sem encargo, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, assim como por organismos internacionais ou multilaterais;
- VIII os valores provenientes da aplicação do IPTU progressivo, sobre a sua progressividade e instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, conforme apontamentos na Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia;
- IX Aquisição de áreas;
- X Doação de áreas;
- XI Recursos advindos da venda de potencial construtivo:
- XII Pagamento (ou outro nome) de lotes pertencentes ao Fundo destinados à regularização fundiária;
- XIII Transferências de recursos de outros fundos;
- XIV Transferências de áreas advindas de processos de transferência do direito de construir;
- XV outras receitas previstas em lei.





#### **Art.12º** Os recursos do FMHI deverão ser destinados à:

- I adequação da infraestrutura em assentamentos de população de baixa e baixíssima renda;
- II aquisição de terrenos para programas de Habitação de Interesse Social;
- III produção de lotes urbanizados;
- IV produção de moradias em sistema de autoconstrução ou mutirões com base em análise técnica e financeira;
- V programas e projetos aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação de Itaipulândia (CMHM);
- VI outros programas e projetos relacionados à questão habitacional, discutidas e aprovadas pelo CMHM.

Parágrafo único. Para fins da PMHI considera-se de baixíssima renda a família que recebe entre 0 (Zero) a ½ (meio) salário-mínimo e de baixa renda a que recebe entre ½ (meio) a 3 (três) salários-mínimos.

**Art.13º** O público beneficiário dos recursos do Fundo Municipal de Habitação serão prioritariamente as famílias do município de Itaipulândia com renda mensal de **até 3(três)** salários-mínimos.

**Parágrafo único**. Para ser enquadrado no *caput* deste artigo a família deverá comprovar que se encontra domiciliada e residindo no município de Itaipulândia há, pelo menos, 6 (seis) anos.

Art.14º A administração do FMHI será exercida por um Conselho Gestor a quem competirá:

- I zelar pela correta aplicação dos recursos do Fundo, nos projetos e programas previstos nesta lei e em sua regulamentação;
- II analisar e emitir parecer quanto aos programas que lhe forem submetidos;
- III acompanhar, controlar, avaliar e auditar a execução dos programas habitacionais em que haja alocação de recursos do FMHI;
- IV praticar os demais atos necessários à gestão dos recursos do Fundo e exercer outras atribuições que lhe forem conferidas em regulamento;
- V elaborar seu regimento interno.

Parágrafo único. O FMHI ficará proibido de atuar como tomador de empréstimos.

ITAIPULÂNDIA-PR...... 2010.

PREFEITO MUNICIPAL





#### MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI

# CRIAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DE ITAIPULÂNDIA

O Prefeito Municipal de Itaipulândia, Estado de Paraná, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a Seguinte Lei:

# CAPÍTULO I DO CONSELHO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS, DOS OBJETIVOS, DAS DIRETRIZES, DAS COMPETÊNCIAS E DA COMPOSIÇÃO

- **Art. 1º.** Fica criado o Conselho Municipal da Habitação de Itaipulândia CMHI com as funções deliberativas, normativas, fiscalizadoras, consultivas e informativas.
- **Art. 2º.** O CMHI terá como objetivo geral orientar a Política Municipal da Habitação de Interesse Social (PMHISI) devendo para tanto:
- I definir as prioridades dos investimentos públicos na área habitacional;
- II elaborar propostas, acompanhar, avaliar e fiscalizar a execução da PMHIS;
- III discutir e participar das ações de intervenção pública em assentamentos precários;
- IV garantir o acesso à moradia com condições de habitabilidade, priorizando as famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- V articular, compatibilizar, fiscalizar e apoiar a atuação das entidades que desempenham funções no setor de habitação:
- VI incentivar a participação popular na discussão, formulação e acompanhamento das políticas habitacionais e seu controle social.
- Art. 3°. Para dar cumprimento ao inciso VI do artigo 2° desta lei, o CMHI ficará responsável:
- I pelo encaminhamento de pedido de audiências públicas, consulta popular, referendos, plebiscitos e plenárias;
- II pela convocação de plenárias anuais com a participação de conselheiros e seus suplentes, representantes das regiões urbanas e rurais, dos demais conselhos instituídos no Município, conforme regulamento a ser elaborado por este conselho;
- III pela formação de comitês paritários de acompanhamento de programas e projetos:
- IV pela garantia da ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade das ações do SNHIS;
- V pela garantia da ampla publicidade às regras e critérios para o acesso à moradia no âmbito do SNHIS, em especial às condições de concessão de subsídios.
- Art.4°. O CMHI terá como princípios norteadores de suas ações:
- I a promoção do direito de todos à moradia digna;
- II o acesso prioritário nas políticas habitacionais com recursos públicos, da população com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- III a participação popular nos processos de formulação, execução e fiscalização da política municipal da habitação.

**Parágrafo único**. Compreende-se por moradia digna, para fins de aplicação da PMHISI a que atende aos padrões mínimos de habitabilidade, com infra-estrutura e saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais.





#### Art.5°. O CMHI terá como diretrizes:

- I a integração dos assentamentos precários ao tecido urbano, através de programas de regularização fundiária
   urbanística e jurídica e do desenvolvimento de projetos sociais de geração de trabalho e renda e capacitação profissional nestas áreas;
- II a articulação da política habitacional às demais políticas sociais, ambientais e econômicas;
- III a integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano e ao Plano Diretor;
- IV o apoio à implantação dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade atendendo ao princípio constitucional da função social da cidade e da propriedade.

#### Art. 6°. O CMHI terá como atribuições:

- I convocar a Conferência Municipal da Habitação a cada três anos e acompanhar a implementação de suas Resoluções;
- II participar da elaboração e da fiscalização de planos e programas da política municipal da habitação;
- III participar do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Itaipulândia FMH;
- IV elaborar e propor ao Poder Executivo a regulamentação das condições de acesso aos recursos do Fundo Municipal de Habitação e as regras que regerão a sua operação, assim como as normas de controle e de tomada de prestação de contas, entre outras:
- V deliberar sobre os convênios destinados a execução de projetos de habitação, de melhorias das condições de habitabilidade, de urbanização e de regularização fundiária, ou demais relacionados à política habitacional;
- VI propor diretrizes, planos e programas visando à implantação da regularização fundiária e de reforma urbana e rural:
- VII incentivar a participação e o controle social sobre a implementação de políticas públicas habitacionais e de desenvolvimento urbano e rural:
- VIII possibilitar a informação à população e às instituições públicas e privadas sobre temas referentes à política habitacional;
- IX constituir grupos técnicos, comissões especiais, temporários ou permanentes para melhor desempenho de suas funções, quando necessário;
- X propor, apreciar e promover informações sobre materiais e técnicas construtivas alternativas com finalidade de aprimorar quantitativa e qualitativamente os custos das unidades habitacionais;
- XI acompanhar o pedido e adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social SNHIS, instituído pela Lei 11.124 de 16 de junho de 2.005;
- XII articular-se com o SNHIS cumprindo suas normas;
- XIII elaborar seu regimento interno.
- **Art.7º.** O CMHM terá suas funções ligadas à habitação e ao desenvolvimento urbano e rural, devendo acompanhar as atividades e deliberações dos demais conselhos instituídos no Município de Itaipulândia.
- **Art.8º.** O CMHI será composto por um total de xx membros titulares e xx membros suplentes, representantes do poder público, da sociedade civil e de movimentos populares e de segmentos setoriais, assim distribuídos: xxxxxxxx
- §1º. Cada instituição apresentará o nome do titular e seu suplente à secretaria do Conselho Municipal da Habitação.
- §2º. Cada membro titular terá seu suplente que o substituirá em seus impedimentos e assumirá sua posição em caso de vacância.
- §3º. Os conselheiros titulares e suplentes serão eleitos durante a Conferência Municipal da Habitação quando credenciados como delegados.
- Art.9°. A função de conselheiro não será remunerada, sendo considerada de relevante interesse público.
- **Art.10.** O mandato de conselheiro terá a duração de 3 (três) anos e a possibilidade de sua recondução será decidida no regimento interno próprio.





- Art.11. O presidente do CMHI será eleito entre seus pares com mandato de 3 (três) anos.
- **Art.12.** Os membros do CMHI terão seu assento garantido na composição do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação.

# CAPÍTULO II DAS DISPOSICÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- **Art.13.** O CMHI para o melhor desempenho de suas funções poderá solicitar ao Poder Executivo Municipal, à Secretaria Municipal de Planejamento e às entidades de classe a indicação de profissionais para prestar serviços de assessoria ao Conselho, sempre que se fizer necessário mediante prévia aprovação.
- **Art.14.** A regulamentação das condições de acesso aos recursos do FMH e as regras que regerão a sua operação, assim como as normas de controle, de tomada de prestação de contas e demais serão definidas em ato do Poder Executivo Municipal, a partir de proposta oriunda do CMHI.
- **Art.15.** A Secretaria Municipal de Administração exercerá função executiva no CMHI, devendo garantir os meios necessários ao seu funcionamento.
- **Art.16.** Os conselheiros e suplentes eleitos para o CMHI durante a Conferência Municipal da Habitação serão nomeados por ato do Poder Executivo Municipal para assumirem seus cargos para o mandato de 2011 a 2013.
- **Art.17.** O Executivo Municipal regulamentará a presente lei no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de sua publicação.
- Art.18. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ITAIPULÂNDIA-PR..... de xxxx de 2010.

PREFEITO MUNICIPAL





- 3) Anexo 2) de forma que possa ser utilizado em meio digital, possibilitando o manuseio das informações (filtro de informações ou integração/cruzamento dos dados, exemplo: recebe bolsa família e possui mais de 4 membros na família);
- Criar e estruturar um sistema integrado, possibilitando o uso das informações das fichas com o sistema de georreferenciamento do município;
- 5) Realizar o chamamento, por etapas (setor ou bairro), para o recadastramento, divulgando os documentos necessários para cadastro e esclarecendo o motivo do cadastro;
- 6) Realizar reuniões com as famílias potenciais, quando algum programa acionar a lista do cadastro habitacional, com o objetivo de informar e confirmar o interesse da família de estar ingressando no programa pertinente, ciente de que uma vez beneficiada nunca mais o será;
- 7) Atualizar o cadastro sempre que necessário.

#### Recurso

A atualização e o recadastramento dos mutuários a serem beneficiados é uma das condicionantes mais importantes para a realização dos programas criados pelo PLHIS de Itaipulândia, pois orienta a utilização dos recursos advindos do Fundo, de parcerias privadas e de outras esferas de governo. O município já está providenciando tal atualização e informatização.

O gerenciamento deste sistema deve ser constante, de forma a facilitar a visualização da problemática habitacional (perfil, necessidade dos mutuários) para angariar recursos direcionados e, para isso necessitaria de investimento anual de R\$40.000,00 (Tabela 6).

TABELA 6: RECURSOS PARA A ATUALIZAÇÃO E RECADASTRAMENTO HABITACIONAL

ATUALIZAÇÃO E RECADASTRAMENTO HABITACIONAL  ATUALIZAÇÃO E RECADASTRAMENTO HABITACIONAL	
Ações Estratégicas	Custos (R\$)
<ol> <li>Contratar técnicos por meio de concurso (efetivos) e capacitá-los para trabalhar na área do cadastro</li> </ol>	30.000,00/ano
2) Consolidar a ficha de cadastro habitacional (modelo sugerido no anexo 1) de forma que possa ser utilizado e trabalho em meio digital, possibilitando o manuseio das informações (filtro de informações ou integração das informações, ex: recebe bolsa família e possui mais de 4 membros na família)	*
3) Criar e estruturar um sistema integrado, possibilitando o uso das informações das fichas com o sistema de Georreferenciamento do município	*
<ol> <li>Realizar o chamamento, por etapas (setor ou bairro), para o cadastramento. Divulgando os documentos necessários para cadastro e esclarecendo o motivo do cadastro</li> </ol>	5.000,00/ano
5) Realizar reuniões com as famílias potenciais, quando algum programa acionar a listagem dos cadastros, com o objetivo de informar e confirmar o interesse da família de estar ingressando no programa pertinente, ciente de que uma vez beneficiada nunca mais o será	5.000,00/ano
6) Atualizar o cadastro sempre que necessário	**
TOTAL	400.000,00 ***

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





<sup>\*</sup> Valor não considerado, pois atualmente está sendo estruturado todo o cadastro municipal.

<sup>\*\*</sup> Valor não considerado uma vez que já haverá informatização das informações e técnicos contratados para alimentação do cadastro.

<sup>\*\*\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos., com gastos anuais de R\$4000,00 conforme a Tabela 22.

# 4.2.1 Criação de Fila de Atendimento

Atualmente, apesar do processo de informatização do cadastro habitacional, não há critérios estabelecidos que pesem como relevantes no momento da seleção das famílias, sendo esta uma das funções do presente PLHIS.

A ordem de inscrição é a "fila" principal que deverá ser seguida para o acionamento do benefício (atendimento pelo Programa Habitacional), sendo imprescindível seu cumprimento para justa distribuição dos benefícios habitacionais e credibilidade dos inscritos. Caso o primeiro da fila não se enquadre no programa ofertado ou não queira ser atendido naquele momento segue-se para o segundo e assim por diante, sem que o primeiro perca o lugar. À medida que tiverem outros programas deverá ser acionado novamente.

Exceção ocorrerá para os casos excepcionais que deverão ter atendimento emergencial como aqueles acometidos por catástrofes decorrentes de fenômenos naturais (alagamento, vendaval, chuva de granizo) e/ou acidentes (incêndio), entre outros. O procedimento será o mesmo que já ocorre atualmente, será acionada a seguradora (caso o ocorrido seja sobre imóveis financiados pelo Fundo de Habitação), e para as demais habitações pertencentes à população carente, que necessitarem de auxílio, as mesmas serão amparadas pela Secretaria de Ação Social juntamente com o Departamento de Habitação gratuitamente. Propõe-se, portanto, neste PLHIS que tal atendimento emergencial seja por tempo determinado, onde a moradia ou abrigo "cedido temporariamente" seja devolvido ao município para atendimentos futuros e assim por diante. Essa família poderá normalmente fazer parte do cadastro e ser atendida como os demais, uma vez que o abrigo é temporário.

Ainda, haverá exceção para casos prioritários, desde que se enquadrem em critérios específicos, como elencado abaixo. No momento da seleção das famílias haverá então a necessidade primordial de verificar quais se enquadram em um dos critérios, que automaticamente serão os primeiros a serem acionados para atendimento (desde que preencham todos os requisitos). Caso não haja número suficiente ou que não aceitem determinado programa volta-se para a fila principal por ordem de inscrição.

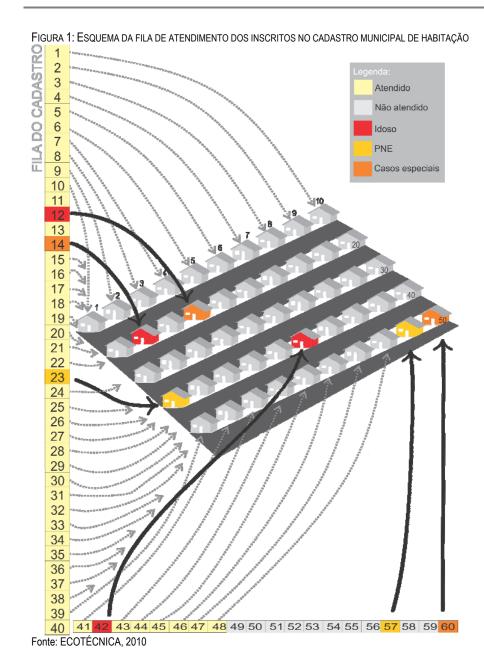
Dessa forma, o presente PLHIS de Itaipulândia estabelece como critérios de atendimento os seguintes, ilustrados conforme Figura 1, esquemática:

- Ordem cronológica de inscrição;
- Proporção de 3% para famílias com idosos (conforme o Estatuto do Idoso);
- Proporção de 3% para famílias com pessoas portadores de necessidades especiais (deficiências físicas e/ou mentais, de acordo com legislação pertinente no período);
- Proporção de 50% mulher chefe de família;
- Quilombolas e indígenas.

Cabe destacar um caso particular que apesar de não ocorrer atualmente no município de Itaipulândia, que são as ocupações em APP (margens de rios), é prudente deixar explicitado que quando houver necessidade poderá ser criado um programa específico de realocação de famílias em áreas de preservação permanente e, neste constará que as realocações deverão ocorrer por assentamento, todos de uma só vez.













# 4.3 Formação de Estoque de Áreas

A ausência de terras disponíveis e acessíveis nos municípios é o grande entrave social que acaba por dificultar a redução do déficit habitacional existente e crescente.

Não obstante, o município de Itaipulândia tem se precavido quanto à formação de um estoque de áreas, principalmente pela previsão na lei do Plano Diretor de zonas especiais de interesse social, já de propriedade do município, sendo, pois necessária, sua regulamentação em leis específicas.

A fim de colocar em prática os programas habitacionais disponibilizados pelas esferas estaduais e federais, é interessante que haja estoque de lotes no município para a produção de moradias. Além disso, devem-se buscar parcerias privadas e a utilização dos recursos internos e dos instrumentos de política urbana, já mencionados no item anterior, para o estoque fundiário de terras, que futuramente poderão ser utilizadas para a produção de novas soluções às questões habitacionais.

As formas de disponibilização de terras são as seguintes:

- Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- Consórcio Imobiliário;
- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo;
- Formação de Zonas Especiais de Interesse Social;
- Transferência do Direito de Construir.

Destaca-se que um dos critérios para priorização dos recursos advindos do Programa Minha Casa Minha Vida, é a implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade voltados ao controle de áreas urbanas vazias, e disponibilização de lotes em zonas consolidadas para implantação de empreendimentos vinculados a este programa. De acordo com o zoneamento de Itaipulândia, constatou-se diversos lotes em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Há ainda mais uma área localizada no Distrito d São José do Itavó, de propriedade da Prefeitura Municipal em Zona Residencial 2, que deverá ser decretadas como ZEIS, chegando-se a uma área total de 23.586m² para a produção de moradias de interesse social ou mesmo lotes urbanizados.

#### **Ações Estratégicas**

As ações estratégicas para viabilizar o estoque de áreas em Itaipulândia são as seguintes:

- 1) Acompanhar a dinâmica imobiliária;
- Estabelecer convênios com os cartórios de registro de imóveis (acordo de cooperação), com o objetivo de trocar informações para que o processo tenha maior agilidade e segurança;
- Inventariar os lotes de modo informatizado, controlando as entradas e saídas, buscando parcerias e doações, realizando compras e gerando relatórios;
- Firmar parcerias federal, estadual e com a iniciativa privada para obtenção de recursos para aquisição de lotes, os quais deverão ser alocados no FMHIS;





5) Elaborar a relação das possíveis empreendedores.

#### Recurso

A disponibilidade de áreas pelo órgão público promove o desenvolvimento dos programas habitacionais, os quais, em sua grande maioria, necessitam de lotes urbanizados como contrapartida municipal.

Para o município de Itaipulândia, a criação do estoque de áreas seria um diferencial, além de criar possibilidades de estocar áreas voltadas à produção habitacional. O custo inicial seria de R\$2.000,00/ano, para inventariar os lotes no sistema informatizado (Tabela 7).

TABELA 7: RECURSOS PARA FORMAÇÃO DE ESTOQUE DE ÁREAS

FORMAÇÃO DE ESTOQUE DE ÁREAS	
Ações Estratégicas	Custos (R\$)
Acompanhar a dinâmica imobiliária	-
<ol> <li>Estabelecer convênios com os cartórios de registro de imóveis (acordo de cooperação), com o objetivo de trocar informações para que o processo tenha mais agilidade e segurança</li> </ol>	-
<ol> <li>Inventariar os lotes de forma informatizada, controlando as entradas e saídas, buscando parcerias e doações, realizando compras e gerando relatórios</li> </ol>	2.000,00/ano
4) Firmar parcerias federal, estadual e com a iniciativa privada para obtenção de recursos para aquisição de lotes, os quais deverão ser alocados no FMHIS	-
5) Elaborar a relação das possíveis empreendedores	-
TOTAL	14.000,00*

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

#### 4.4 Utilização dos Instrumentos da Política Urbana previstos no Plano Diretor

Para o desenvolvimento urbano de Itaipulândia no que se diz respeito a sua Política Habitacional, Fundiária e Imobiliária é de suma importância que esta esteja em consonância com as Políticas e Diretrizes de desenvolvimento urbano previstas tanto no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001, BRASIL, 2001a) quanto em seu Plano Diretor Municipal.

O Artigo 2°, do Estatuto da Cidade, que trata da "Política Urbana", tem as seguintes diretrizes gerais:

- I garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- VI ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:





<sup>\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos, sendo investido R\$2.000,00 por ano, conforme a Tabela 22. O município já possui um estoque de área, desta forma, por hora, existe a necessidade primordial de acompanhar e buscar parceiros, e não de adquirir áreas. Previu-se a aquisição após 03 anos de aprovado o PLHIS.

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização:

- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativas ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Entre os novos avanços que surgem com o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001a) e conseqüentemente no Plano Diretor Municipal, alguns instrumentos são utilizados para aplicação nas políticas urbanas das cidades, de forma a fornecer mecanismos jurídicos para gestão e combate de possíveis problemas e assim, subsidiar o poder público municipal, conforme segue.

#### 4.4.1 Instrumentos Urbanísticos voltados à Indução do Desenvolvimento Urbano

Para o PLHIS de Itaipulândia, alguns desses instrumentos apresentados abaixo possuem forte vínculo e conseqüentemente terão estreita relação na condução de medidas e ações que dizem respeito ao setor habitacional, seja na produção de habitações e lotes de interesse social, seja nas ações e programas de regularização fundiária das áreas ou ocupações irregulares e/ clandestinas.

São citados a seguir alguns instrumentos de indução ao desenvolvimento, de acordo com a realidade do município e aplicabilidade que auxiliarão na implementação do PLHIS e a forma que poderiam ser utilizados pelo poder público municipal.

#### 4.4.1.1 Desapropriação

A desapropriação possibilita ao poder público aplicar uma sanção ao proprietário, por não respeitar a obrigatoriedade de função social da propriedade, transferência das áreas particulares ao domínio público mediante pagamento de títulos da dívida pública, para a produção ou regularização de habitações de interesse social.

# 4.4.1.2 Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

O Município de Itaipulândia abriga inúmeros vazios urbanos (lotes urbanos) que poderiam estar sendo utilizados para instalação de moradias de interesse social que ora estão comprometidos ora estão subutilizados, onerando ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





os custos de infraestrutura existentes no local, descumprindo com a função social da propriedade. Para que o proprietário cumpra com o uso social, deve-se parcelar, edificar ou mesmo dar uso a propriedades urbanas, caso contrário o município poderá autuar através de cobrança incremental e progressiva ao longo do tempo de imposto territorial urbano – IPTU progressivo no tempo.

#### 4.4.1.3 Direito de Preempção

O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, em prazo não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, quando o proprietário assim o quiser vender.

Somente ensejarão o direito de preempção do Poder Público Municipal, as alienações estipuladas por lei. Tal instituto prevê, ainda, que o proprietário interessado em alienar imóvel situado em área que reincida o direito de preempção deverá notificar o município para que, no prazo de trinta dias, demonstre seu interesse em comprálo. A notificação será acompanhada de proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel. Este instrumento poderá ser utilizado nos casos em que a prefeitura necessite desapropriar áreas para viabilizar a produção de novas habitações de interesse social ou mesmo a implantação de equipamentos públicos como parques, escolas, postos de saúde, entre outros.

O Plano Diretor de Itaipulândia não prevê áreas de preferência de compra, porém o instrumento consta na Lei do Plano Diretor, podendo este ser instituído por lei específica.

#### 4.4.1.4 Consórcio Imobiliário

Este instrumento tem o objetivo de viabilizar intervenções urbanas em atuação integrada entre o poder público e iniciativa privada, onde o primeiro em troca de infra-estruturação básica de áreas loteadas pelo segundo, recebe área para instalação de equipamentos urbanos como creches, escolas técnicas ou lotes para produção de habitação de interesse social. É importante sua previsão no Plano Diretor, permitindo ao Poder Público empreender mais lotes urbanizados para construção de novas moradias, conseqüentemente, reduzindo o déficit habitacional, e em troca valorar o imóvel particular, revertendo em unidades imobiliárias ao proprietário.

#### 4.4.1.5 Operação Urbana Consorciada

Visa alcançar transformações urbanísticas e estruturais na cidade, prevendo incentivo à ocupação de áreas potenciais de desenvolvimento, atendimento habitacional às famílias de baixa renda e urbanização ou implantação de infraestrutura, mediante parceria do poder público e do setor privado, em que o primeiro coordena as intervenções, não podendo esta função ser estendida ao segundo. Para algumas áreas consideradas precárias ou que necessitem de uma requalificação, o uso deste instrumento será uma alternativa para a viabilização das obras ou melhorias. Este mecanismo tem por objetivo instituir parceria público-privada para minimizar os custos do poder público na produção de moradias popular e sua infraestrutura, em troca de modificações dos índices urbanísticos e parâmetros de uso do solo, vinculado ao Plano Diretor.

Para que as operações urbanas consorciadas tenham resultados positivos para ambos os lados, é necessária a elaboração de projeto urbanístico indicando os investimentos, pelos empreendedores, visando às melhorias ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





urbanas em prol dos moradores da área de intervenção, tanto em unidades habitacionais quanto na urbanização do assentamento, os quais serão encaminhados ao Fundo Municipal de Habitação. A contrapartida a ser paga pelo proprietário será revertida na permissão da outorga onerosa do direito de construir, aumentando o seu coeficiente de aproveitamento e reduzindo as chances do Poder Público arcar com os gastos previstos pelo particular.

#### 4.4.2 Instrumentos Urbanísticos voltados à Regularização Fundiária

Um dos objetivos mais importantes da regularização fundiária é a integração plena dos assentamentos à cidade formal, instituindo regras de controle, uso e ocupação do solo, de acordo com a legislação municipal, para auxiliar o município. O Estatuto da Cidade criou instrumentos de regularização que possibilitam novas formas de legalização para ocupações feitas por populações de baixa renda em áreas que não lhe pertencem.

#### 4.4.2.1 Zonas Especiais de Interesse Social

A ZEIS foi regulamentada pela Lei Federal nº. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade – (BRASIL, 2001a), como um novo instrumento de política urbana, para promover a regularização dos assentamentos e ocupações irregulares. O Estatuto da Cidade delega ao Plano Diretor a possibilidade da instituição de ZEIS como importante ferramenta para a flexibilização das normas e exigências para regularização de loteamentos e desmembramentos. A demarcação de áreas como ZEIS possibilita às comunidades residentes nestas áreas o direito à habitação, desde que a sua permanência não represente riscos à integridade física e ao meio ambiente. Também podem flexibilizar diversos parâmetros urbanísticos, como tamanhos menores de lotes mínimos, maiores taxas de ocupação, entre outros; bem como agilizar e diminuir as exigências burocráticas e legais em seus processos de regularização e titulação, além de facilitar a instalação de serviços e infraestruturas urbanas.

Ainda, a instituição de ZEIS pode regular e aumentar a oferta de habitações destinadas ao interesse social às classes menos favorecidas e assim possibilitar que se evite a ocupação de novas áreas de risco ou ambientais. Cabe destacar que o município já tem áreas previstas para ZEIS, inclusive demarcadas no zoneamento, que deverão ser regulamentadas por legislação específica, sendo passível a introdução de novas áreas quando a demanda municipal assim o exigir.

# 4.4.2.2 Usucapião Urbano

O usucapião urbano é um instrumento pelo qual se transfere ao possuidor a propriedade plena de imóvel particular, por meio de sentença judicial declaratória, se comprovado o exercício da posse mansa e pacífica, no prazo fixado em lei. Ela opera a despeito da vontade do antigo proprietário.

A modalidade de usucapião urbano foi instituída pelo artigo 183 da Constituição Federal e trouxe a previsão de que, aquele que possuir como sua moradia ou de sua família, área de até 250 m², pelo prazo de cinco anos ininterruptos, sem oposição, e não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural, adquirirá o domínio sobre a área particular e poderá solicitar ao juiz que assim o declare.





Em 2001, o Estatuto da Cidade disciplinou a execução da política urbana através dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, prevendo em seus artigos 9º a 14, que a usucapião urbana poderia ser reconhecida tanto na forma individual, quanto na forma coletiva, no qual se reconhece o domínio de várias pessoas ou famílias ocupando coletivamente uma área, sem que seja possível individualizar os lotes.

A legislação vigente trouxe outros implementos a esta modalidade de usucapião ao determinar que sua declaração pelo Judiciário se dê em processo com rito sumário e que a Carta de Sentença da declaração do domínio seja registrada gratuitamente. Permitiu ainda, que as associações de moradores de bairro, legalmente constituídas, atuassem como substitutas processuais dos moradores.

O novo Código Civil nos artigos 1.238 a 1.242 estabeleceu condições em que se admite a aquisição da propriedade por usucapião, prevendo, além da usucapião urbana (art. 1.240), outras formas de aquisição da propriedade por usucapião:

- Usucapião extraordinária para moradia ou produção (art. 1.238, § único, do Código Civil). Os principais requisitos são: comprovação de dez anos de posse justa (posse que não decorre de violência, não é fruto de ato de violência, não foi conquistada de forma sub-reptícia ou não encerrou posse exercida em nome de outra pessoa ou terceiros); ininterrupta; e, sem oposição. É necessária a comprovação da fixação e manutenção de moradia ou realização de serviços produtivos no imóvel. Não há necessidade de ser o único bem do autor, inexistindo limitações quanto às dimensões do imóvel.
- Usucapião Ordinária (art. 1.242 do Código Civil). Os principais requisitos são: comprovação de dez anos de posse (15 anos quando o prazo tiver início antes de junho de 1997); comprovação de que a posse é de boa fé (quando o possuidor desconhece obstáculo que impeça a aquisição do imóvel); e comprovação de que a posse é ininterrupta e sem oposição. É necessária a apresentação de documento que comprove a boa fé, como contrato de compra, de compromisso ou promessa de compra ou de cessão de direitos do imóvel objeto da posse.
- Usucapião Ordinária decorrente de registro cancelado: (art. 1.242, § único do Código Civil). Os requisitos são: cinco anos de posse de boa fé; ininterrupta; e sem oposição. Além de documento ou contrato de compra, de compromisso ou promessa de compra ou de cessão de direitos do imóvel objeto da posse, deve ser apresentada prova do cancelamento do registro imobiliário antecedente.

Como já foi ressaltado, o reconhecimento da aquisição do domínio pela usucapião deve ser requerida em juízo. As principais formas de ação de usucapião especial urbano, instituída pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade (Capítulo 6), são:

- Usucapião individual utilizada quando o requerente é um único indivíduo e sempre que o terreno puder ser individualizado, ou seja, seus limites e dimensões definidas, confrontantes identificáveis e possuir acesso para logradouro público.
- Usucapião plúrima aplicável quando o requerente é um grupo de indivíduos, mas cada um pode ter seu o lote individualizado. A inclusão de várias requisições em uma única ação simplifica sua





tramitação, gerando economia processual e agilizando o processo de regularização. Há juízes que limitam o número de famílias em cada ação.

Usucapião coletiva – deverá ser empregada quando se pretende a declaração de domínio em área onde não é possível individualizar lote ou construção, com pessoas vivendo em situação de posse. A sentença que declarar a aquisição do domínio declarará a existência de um condomínio indivisível onde cada condômino terá fração ideal no terreno, que pode ser igual para todos ou diferenciada, de acordo com declaração prévia assinada pelos requerentes.

Estas modalidades de usucapião são viáveis para regularização das propriedades, definindo ao novo morador o direito à posse da terra, seguindo as devidas condicionantes e orientações do Estatuto da Cidade.

#### 4.4.2.3 Direito de Superfície

O Direito de Superfície foi incluído no conjunto de instrumentos de regularização fundiária do Estatuto da Cidade (Artigos 21 a 24) e previsto em título específico no Código Civil (Artigos 1.369 a 1.377).

Pode ser empregado tanto para regularizar ocupações em áreas particulares como em áreas públicas, dando ao superficiário o direito de uso da área, da forma estipulada no contrato, desde que respeitada à legislação urbanística. Trata-se de um direito real em que o proprietário do imóvel cede ao superficiário o direito de uso do solo, subsolo e espaço aéreo do terreno.

O contrato deverá ser feito por Escritura Pública a ser registrada no cartório de registro de imóveis e poderá estabelecer a cessão do direito de superfície a título oneroso ou gratuito, por tempo determinado ou indeterminado. Normalmente o superficiário responde por todos os tributos que incidirem sobre o imóvel, a não ser que o contrato estipule forma diversa.

Este direito também poderá ser transferido a terceiros, respeitadas as estipulações contratuais, e será transferido aos herdeiros no caso de morte do superficiário. Na alienação do direito de propriedade, deverá ser dada preferência ao superficiário, ao passo que na alienação do direito de superfície, deverá ser dada preferência ao proprietário do imóvel.

O direito extingue-se pelo advento do termo ou pelo descumprimento pelo superficiário de suas obrigações contratuais. Extinto o contrato, o fato deverá ser averbado no registro imobiliário e o proprietário recuperará o domínio pleno sobre o imóvel e as acessões que tiverem sido feitas sobre o imóvel com ou sem indenização conforme o contratado.

O direito de superfície pode ser dado em garantia, para fins de financiamentos habitacionais, desde que respeitado o seu prazo de vigência, pois o direito se extingue pelo advento do termo ou pelo descumprimento pelo superficiário de suas obrigações contratuais. Extinto o contrato, o fato deverá ser averbado no registro imobiliário, e o proprietário recuperará o domínio pleno sobre o imóvel.

#### Alienação direta aos ocupantes

A alienação é um instrumento de que os particulares dispõem para a aquisição de bens da União, desde que não haja interesse econômico e social por parte do Estado em manter o imóvel em seu patrimônio, condicionado







ainda à preservação ambiental ou defesa nacional. A autorização da alienação de bens imóveis da União só poderá ser concedida pelo Ministro do Planejamento, Orçamento e Gestão após a avaliação do imóvel e sua alienação deve estar fundamentada no interesse público de modo a cumprir sua função socioambiental em equilíbrio com a finalidade de arrecadação (Manual de regularização fundiária em terras da União, Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão, Secretaria do Patrimônio da União).

Em princípio toda alienação de bem público depende de lei autorizadora, de licitação e de avaliação da coisa a ser alienada.

De acordo com o Código Civil de 2002, artigo 100, a regra geral é de que todo bem público é inalienável, "enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar". De acordo, portanto, com o Código Civil Brasileiro de 2002, a inalienabilidade pode ser descaracterizada com a desafetação da destinação originária por meio de lei especifica.

Assim sendo, os bens públicos passam a ser dominicais, com a desafetação. Bem dominical é aquele que faz parte do patrimônio disponível da Administração Pública, podendo então ser alienado. Portanto, esse instrumento poderá ser utilizado também para os casos de ocupação de áreas destinadas a equipamentos públicos ocupadas irregularmente.

A alienação pode ocorrer por meio de venda, permuta ou doação. No caso de venda, esta deverá ser feita por meio de concorrência ou leilão público após avaliação do bem.

Para projetos de caráter social, como fins de assentamento de famílias de baixa renda, o pagamento poderá ser realizado mediante um sinal (mínimo 5% do valor da avaliação) ou ser parcelado em até duas vezes, ou ainda, ser dispensado a critério da União, no caso de famílias de baixa renda. O saldo poderá ser parcelado em até trezentas prestações mensais desde que o valor mínimo da prestação seja 30% do valor do salário mínimo vigente.

#### Adjudicação Compulsória

Ocorre quando o morador possui um documento que comprova que adquiriu e pagou pelo imóvel, mas não possui a sua escritura. A partir desta comprovação é proposta uma ação judicial e o juiz decide pela adjudicação compulsória e o registro do imóvel em nome do comprador.

A adjudicação só gerará registro se o imóvel adquirido for regular, isto é, se previamente existir matrícula ou transcrição em nome do vendedor.

# Doação

A doação, instituto do Direito Civil, é o contrato pelo qual uma pessoa (o doador), por liberalidade, transfere um bem do seu patrimônio a um donatário que o aceite.

A Administração Pública pode fazer doações de bens imóveis, desde que estejam desafetados do uso público e comumente o faz para incentivar construções e atividades de interesse social, como a regularização fundiária.

Existem dois tipos de doação, a simples, sem encargos, e a doação com encargos. As doações simples dependem de autorização legislativa, que estabeleça as condições para sua efetivação e de avaliação prévia do bem a ser doado. Na doação com encargos, além dos requisitos já mencionados, poder-se-á realizar licitação, e,





de qualquer forma, o instrumento contratual deverá conter, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de revisão, sob pena de nulidade do ato.

Este instrumento poderá ser utilizado, no município, para fins de regularização fundiária em áreas públicas onde se outorga o direito de superfície para o usufruto do terreno, podendo reformar, construir no local acordado em tempo determinado ou indeterminado; nos casos particulares, o proprietário pode conceder o direito da superfície para o Poder Público realizar a infraestrutura viária e de saneamento, e após esta fase deve ficar estipulado que o direito de superfície passa para a população ocupante da área.

#### 4.4.2.4 Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) é um instrumento para regularização fundiária em áreas públicas urbanas, da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, criado juntamente com a usucapião urbana, pelo artigo 183 da Constituição Federal, sendo disciplinado pela Medida Provisória nº 2.220 de 2001.

O direito à CUEM é limitado às posses anteriores a 30 de junho de 2001. Assim, o morador que comprovar a posse de área pública, de forma mansa e pacífica, ininterrupta, de cinco anos anteriores à data de 30 de junho de 2001, deverá ter este direito reconhecido pelo Poder Público por meio da emissão de título administrativo ou declarada por sentença judicial. É necessário também que o morador não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

Na forma individual, a área ocupada para fins de moradia não poderá ser superior a 250 m². Na forma coletiva, será atribuída fração ideal de terreno igual a cada possuidor independentemente da área ocupada, desde que cada fração ideal não seja superior a 250 m².

A CUEM é gratuita, pode ser transferida pela cadeia sucessória ou por herança, pode ser vendida ou doada, e pode ser oferecida como garantia para financiamentos habitacionais, segundo a Lei Federal nº 11.481 (BRASIL, 2007b).

O Poder Público deve garantir novo local de moradia ao possuidor quando o local de ocupação acarretar risco de vida ou à saúde deste e de sua família. Nos casos em que a área ocupada for de uso comum do povo, estiver destinada a projeto de urbanização, se for de interesse da defesa nacional, se for de preservação ambiental ou de ecossistemas, se estiver reservada à construção de represas ou obras congêneres ou se estiver situada em via de comunicação, o Poder Público poderá optar entre garantir o direito no próprio local de moradia ou assegurar ao morador o exercício deste direito em outro local.

A concessão será extinta se o concessionário der outro uso à área ou se adquirir outro imóvel urbano ou rural.

A concessão é um direito real subjetivo e, em princípio, deve ser requerida à Administração Pública por via administrativa, que tem o prazo de até um ano para concedê-la. Em caso de resposta negativa ou de ausência de resposta, deve ser requerida em Juízo. Todavia, nada impede que o pedido seja requerido diretamente ao Judiciário se houver resistência aparente da municipalidade em aceitar o pedido de reconhecimento do direito, pois nenhuma lesão ou ameaça a direito poderá ser subtraída do exame do Poder Judiciário. Como direito real, o título de CUEM pode ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.





A CUEM é um instrumento que viabiliza a regularização de áreas públicas ocupadas por moradores de baixa renda, com uma alternativa à usucapião, que em regra, não pode ser aplicada aos imóveis públicos. É um direito garantido pela Constituição Federal através do artigo 183 e pela Medida Provisória – MP, nº 2.220/ 2001 (BRASIL, 2001b), cuja concessão é totalmente gratuita.

Portanto, trata-se de um direito real, ou seja, um direito oponível a terceiros e não apenas ao concedente, que terá por titulo um contrato entre o Poder Público e o ocupante da área pública, ou ainda, uma sentença judicial. Em ambos os casos, a concessão de uso deverá ser levada a registro no Cartório do Registro de Imóveis. O ocupante não recebe título de propriedade, esta continuará em poder da Administração Pública. O que se tem é uma concessão de um dos poderes inerentes ao direito da propriedade, isto é, concede-se o direito de USAR o bem, uma única vez a cada beneficiário, como bem define o Código Civil no seu art. 1.228: "Direito de propriedade é direito de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha" (art. 1.228 Código civil).

Entretanto, existem alguns pré-requisitos para obtenção da CUEM:

- Somar cinco anos de posse sobre o terreno público urbano de até 250 m² até 30 de junho de 2001;
- Pode ser utilizado somente para fins de moradia;
- O interessado n\u00e3o pode possuir outro im\u00f3vel urbano ou rural.

Existe ainda a possibilidade de a CUEM ocorrer em outro local, conforme faculta a MP nº 2220/ 2001, condicionados aos seguintes requisitos:

- Área ocupada de uso comum do povo;
- Área para projetos de urbanização;
- Årea de interesse da defesa nacional;
- Área de Preservação ambiental ou proteção dos ecossistemas naturais;
- Área reservada à construção de represas e obras semelhantes ou situadas em via de comunicação.

O poder público irá decidir se vai reconhecer o direito à CUEM do morador no local em que mora ou em outro. Quando a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público deverá garantir ao possuidor o exercício do direito à moradia em outro local.

Concessão de Uso Especial Coletiva

Pela nova disposição legal a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva sempre que nos terrenos públicos ocupados por população de baixa renda para fins de moradia, até o prazo legal de 30 de junho de 2001, já houver posse por 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, e não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor (favelas).

Há que se interpretar a lei tendo em vista que um dos objetivos do Estatuto da Cidade, expresso inclusive nas diretrizes gerais da Política Urbana, é o de promover a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas





por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerando-se a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Na forma coletiva, a concessão de uso funcionara como um condomínio, embora os concessionários não sejam co-proprietários do bem, e sim, apenas co-usuários do mesmo terreno para fins de moradia. O imóvel ocupado coletivamente será concedido à coletividade ocupante na forma de frações ideais, que não precisarão corresponder à metragem exata ocupada por cada família. Esta fração não poderá ser superior a 250 m². Se os moradores desejarem, poderão estabelecer dimensões diferenciadas das frações ideais, estabelecendo uma correspondência com o tamanho real dos lotes, por meio de acordo por escrito e o documento acompanhará o registro da concessão coletiva.

#### 4.4.2.5 Concessão de Direito Real de Uso

A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) é o instrumento que possibilita que o proprietário de um imóvel dê o domínio útil deste a um terceiro interessado. Ela é aplicável a áreas públicas e particulares, sendo regulamentada pelo Decreto-Lei nº 267 de 1979.

Trata-se de direito real sobre coisa alheia, em que o proprietário de uma área (cedente) outorga a terceiro (cessionário), por meio de contrato gratuito ou oneroso, o direito de usar o seu imóvel por prazo determinado ou indeterminado, da forma estipulada no contrato. Desta forma, é resolúvel, tanto pelo descumprimento das condições contratuais quanto pelo decurso do prazo estipulado.

Quando o cedente for o Poder Público, a outorga do direito pode ser feita por meio de Termo Administrativo que deverá ser lavrado nos termos previstos na legislação vigente para outorga e registro da CDRU. Por exemplo, se o outorgante for o município, deve ser consultada a legislação municipal para respaldar e formalizar a outorga. Quando a CDRU for feita para fins de regularização fundiária, a legislação federal (Lei 8.666 de 1993) expressamente autoriza a dispensa de licitação.

Finalmente, o Estatuto da Cidade revitalizou este instrumento ao estabelecer, em seu artigo 48, que quando utilizados pelo Poder Público em programas para fins habitacionais de interesse social, os contratos de CDRU terão caráter de escritura pública e constituirão título de aceitação obrigatória para financiamentos habitacionais, desde que registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente. A Lei Federal nº 11.481 de 2007 consolidou a possibilidade de utilização da CDRU como garantia para os financiamentos habitacionais.

A CDRU, como é também denominada, pode ser aplicada em terrenos públicos ou particulares, podendo ser gratuita ou onerosa, e utilizada com a finalidade de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social. Assemelha-se ao direito de superfície.

A legislação federal (Lei nº 9.636/ 1998 e Lei nº 11.481/ 2007) dispõe do aforamento<sup>3</sup> de forma gratuita ou onerosa. O aforamento (ou enfiteuse) não está contemplado no Código Civil de 2002, e aqueles realizados antes

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> O aforamento é um ato pelo qual a União permite a utilização de um imóvel de sua propriedade por terceiros (foreiro) a partir do pagamento de uma taxa equivalente a 0,6% do valor do bem anual. É um contrato pelo qual ocorre a transferência do domínio útil e perpétuo de um imóvel por seu proprietário, sob o pagamento de um foro anual, certo e invariável.
ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



do novo código estão subordinados às disposições do Código Civil de 1916 e leis posteriores, até sua extinção, ficando proibida a cobrança de laudêmio.

A União poderá conceder aforamento quando entender que não há interesse público, econômico ou social em manter o imóvel em seu domínio, assim como quando for conveniente à preservação ambiental e à defesa nacional, optando por radicar o indivíduo ao solo e mantendo o vínculo da propriedade como pública (Manual de regularização fundiária em terras da União, Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão, Secretaria do Patrimônio da União).

Quando se tratar de famílias de baixa renda, a União concederá a isenção mediante solicitação do beneficiário.

#### 4.4.2.6 Desapropriação

Desde 1941, com a publicação do Decreto-Lei nº 3.365, que dispõe sobre a desapropriação por utilidade pública, é possível desapropriar áreas para a implantação de loteamentos. A partir de 1962, com a Lei Federal nº 4.132, a desapropriação por interesse social passou a ser utilizada "para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar seu uso ao bem estar social" (Art. 1º), fortalecendo-se a idéia de desapropriar para fins de regularização fundiária.

Em seu artigo 2º, esta Lei considerou de interesse social para fins de fomentar a moradia: o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico; a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias; e a construção de casas populares.

Determinou ainda que uma vez decretada, o Poder Público tem o prazo de dois anos para fazer o depósito prévio (normalmente o valor venal do imóvel) ou pagar o valor acordado com o expropriado (na hipótese de desapropriação amigável), e dar ao imóvel o destino que moveu o Decreto expropriatório.

O depósito prévio, comprovado em Juízo, faz com que seja determinada a imissão provisória na posse, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel no Registro competente para que produza efeitos jurídicos. Com a imissão provisória na posse, o expropriante poderá para fins de regularização fundiária ou implantação de projetos habitacionais, outorgar aos beneficiários a cessão ou promessa de cessão da posse, que poderá ser registrada. Uma vez finalizado o processo de desapropriação, a propriedade plena deverá ser automaticamente transmitida pelo expropriante aos cessionários.

A possibilidade de registro da imissão provisória na posse e a respectiva cessão ou promessa de cessão consta da Lei Federal nº 6.766 de 1979, após modificação realizada em 1999.

#### Expropriação

Com a aprovação do novo Código Civil Brasileiro – CCB, em 2002, surgiu esta nova modalidade de regularização fundiária que vem sendo chamada por especialistas de "Expropriação Judicial".





Este instrumento permite ao Poder Judiciário agir no sentido a garantir o direito de moradia das famílias que ocupam áreas particulares de ocupação consolidada, que ainda permanecem na insegurança quanto ao despejo, em função da disputa pela posse da terra junto aos legítimos proprietários da área ocupada.

O artigo do CCB que trata deste assunto estabelecendo o que segue:

- Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.
- § 4º. O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.
- § 5°. No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Dentro deste contexto também surge a figura do "REGULARIZADOR SOCIAL", representando a entrada da iniciativa privada e da sociedade organizada neste espaço tradicionalmente ocupado pelo setor público, redefinindo, naturalmente, o papel do estado no processo.

Utilizando este instrumento, o Município, em sintonia com o Poder Judiciário local, por meios próprios ou em parceria com o "Regularizador Social", poderão mediar os interesses de proprietários e ocupantes de áreas irregulares, visando à regularização fundiária do imóvel sem a necessidade de desapropriá-lo. Fruto deste entendimento entre as partes é um Acordo Judicial, que será levado ao juiz para homologação.

No acordo supramencionado estará constando todos os critérios de preço, prazo e condições para que cada morador, individualmente, possa adquirir a propriedade sobre o imóvel que já reside há muitos anos.

Pode também ser acrescida ao valor da indenização paga pelos ocupantes, a critério da administração pública, uma contrapartida para as compensações ambientais e para implementação das benfeitorias necessárias à estruturação dos parcelamentos.

Esta modalidade permite que a regularização, em sua maior parte, seja custeada por aqueles que deram causa a ocupação irregular, e não pelos cofres públicos e conseqüentemente pelos contribuintes, que sofrem direta e indiretamente os impactos ambientais e sociais por ela causados. Além disso, tira a população da condição de pedinte e os governantes da condição de "benfeitores paternalistas", na medida em que devolve à comunidade a responsabilidade de reverter os problemas por ela causados.

A expropriação judicial também pode ser utilizada em conjunto com o instrumento da demarcação urbanística, abreviando o caminho burocrático das regularizações, principalmente junto aos cartórios.

#### Demarcação Urbanística

Um valioso instrumento que o Município terá em mãos, a partir da aprovação do PLHIS, para promover uma ampla regularização do direito de propriedade sobre os lotes situados em áreas particulares de ocupação irregular consolidada, situadas dentro do seu perímetro urbano, será a demarcação urbanística.

Através desta modalidade, em parceria com o poder judiciário e, se necessário, da iniciativa privada na figura do "Regularizador Social", o município poderá facilitar a aquisição do registro de propriedade pelas diversas famílias





que vivem em áreas como estas, que sejam passíveis de regularização e que após tantos anos de existência, não tem mais porque permanecerem irregulares.

Um dos maiores problemas enfrentados pelos processos de regularização fundiária em nosso país é o excesso de burocracia exigida pelos órgãos licenciadores, bem como, pelos cartórios para a aprovação dos projetos de parcelamento e posterior registro. A demarcação urbanística, aliada aos instrumentos jurídicos da Usucapião Urbana e da Expropriação Judicial, evitará parte desta burocracia.

As leis brasileiras já estão apontando nesta direção ha algum tempo. O Estatuto da Cidade, o Novo Código Civil, as Medidas Provisórias lançadas pelo Governo Federal para regularização das áreas da União, a Resolução nº 369/ 2006 do CONAMA e a própria revisão da Lei nº 6.766/ 1979, que esta em discussão no Congresso Nacional, indica a necessidade de flexibilização das exigências para aprovação de projetos de regularização fundiária, sejam eles de interesse social ou especifico.

A demarcação urbanística em síntese consiste no fechamento do perímetro da ocupação existente por parte do município e a elaboração de uma planta de regularização. Posteriormente, com o auxilio do Cartório de Registro de Imóveis competente, promove-se a identificação das propriedades atingidas pela ocupação e contato com os proprietários para inicio das negociações.

Proprietários de áreas particulares ocupadas ou loteadas irregularmente quase sempre estão dispostos a negociar para solucionar o problema. No caso de uma ocupação irregular, que aconteceu contra a vontade dos proprietários, depois de vários anos de disputa judicial, estes já não tem muita esperança de recuperar a posse da área e acabam aceitando uma indenização pela perda da propriedade, conforme prevê a modalidade da expropriação judicial.

Para os loteamentos irregulares, feitos pelos próprios proprietários a revelia da lei, também não é diferente. Eles sabem que estão em débito para com as pessoas que compraram os lotes e principalmente, para com a justiça, pois podem responder judicialmente e cumprir pena, conforme prevê a Lei nº 6.766/ 1979.

Concluídas as negociações, que deverão envolver proprietários, ocupantes, órgãos licenciadores, Município, Ministério Público, entre outros, serão formalizados um acordo judicial e um Termo de Ajustamento de Conduta, que define os direitos e deveres de cada uma das partes envolvidas em relação às compensações ambientais e urbanísticas do projeto. Homologado o acordo, através da expropriação judicial promove-se a abertura de um registro originário para a área, que corresponderá exatamente ao perímetro da ocupação objeto da intervenção, facilitando o tramite para a aprovação do projeto de parcelamento do solo. Isto evitará a necessidade de se promover uma série de subdivisões e unificações, principalmente nos casos em que a ocupação ocorreu sobre mais de uma propriedade.

#### 4.4.2.7 Termo de Ajustamento de Conduta – TAC

A utilização deste instrumento reforçará o comprometimento dos agentes envolvidos em cada processo de regularização fundiária sustentável. Neste sentido, o município deverá contar com o apoio do Ministério Público, que será o órgão responsável por fiscalizar os comprimentos destes termos.





#### 4.4.2.8 Regularizador Social

O "Regularizador Social" é figura inovadora para regularização de áreas particulares de ocupação, permitindo que um número maior de áreas seja regularizado ao mesmo tempo, sendo importante firmar parceria entre o regularizar, iniciativa privada e a prefeitura. As parcerias com incorporadoras ou loteadores são essenciais para ampliar a oferta de lotes populares ou não, visando à realocação das famílias que ocupam áreas impróprias à moradia.

Neste modelo de parceria, o município deixa a cargo da iniciativa privada a realização de grande parte do processo de regularização fundiária, passando a atuar como supervisor. Para cada área objeto de intervenção, deverá existir um Termo de Compromisso ou de ajustamento de conduta, a ser firmado entre o poder público, o regularizador social e demais instituições interessadas.

As empresas interessadas deverão ser cadastradas na prefeitura após análise técnica, jurídica e de idoneidade fiscal e financeira. Nesta parceria, caberá a cada uma das partes assumirem determinadas responsabilidades.

Ao poder público, caberá o acompanhamento e a fiscalização do trabalho a ser desenvolvido pelo regularizador social, emitindo pareceres, e analisando a possibilidade de regularização de cada área. A prefeitura poderá auxiliar no trabalho, agilizando a aprovação dos projetos de regularização fundiária sob responsabilidade do Regularizador Social, empenhando esforços para a urbanização da área.

Sempre que necessário o município deverá encaminhar projeto de lei à câmara de vereadores de criação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), caso as áreas passíveis de serem regularizadas não estejam demarcadas, na forma da lei de uso e ocupação do solo do municipal.

#### Ao Regularizador Social caberá:

- Organizar a população e discutir o processo de regularização, esclarecendo os procedimentos necessários para a legalização dos lotes;
- Mediar acordos entre os proprietários e ocupantes em relação ao preço do metro quadrado para a transferência da propriedade dos lotes;
- Encaminhar para aprovação os projetos nos órgãos ambientais e outros competentes, até o efetivo registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- Administrar o processo de regularização representando os proprietários no que diz respeito à
  administração e o repasse dos recursos financeiros necessários para cumprir os acordos estabelecidos
  com os moradores, com o Estado, Município e com os demais órgãos públicos, no que tange à infraestrutura, diretrizes urbanísticas ou realocações;
- Fornecer as informações necessárias para que o Estado e o Município possam cumprir a função de promotor e fiscalizador do processo de regularização;
- Formalizar contrato de prestação dos serviços de regularização com os ocupantes, com base no projeto previamente anuído pelo Município, instituindo cláusula indenizatória em favor do morador que não possa ser regularizado na área e que estiver adimplido no todo ou em parte, as obrigações constantes no referido instrumento;





- Providenciar a homologação judicial dos acordos celebrados entre proprietários e ocupantes, com vistas a finalizar as ações possessórias pendentes sobre as áreas ocupadas irregularmente, incluindo neste instrumento os termos do contrato de prestação de serviços que será celebrado individualmente com cada morador;
- Cumprir as obrigações previstas no Termo de Compromisso.

O Termo de Compromisso a ser firmado entre a prefeitura e o **Regularizador Social** deverá conter obrigatoriamente os seguintes elementos:

- Definição do cronograma geral de legalização e urbanização da área, definindo as etapas e indicando prazos e condições para o cumprimento das obrigações;
- Definição de penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo;
- Previsão da forma de notificação do Regularizador Social e da prefeitura na hipótese de atraso ou descumprimento do Termo de Compromisso;
- Explicitação das obrigações de cada uma das partes envolvidas.

A consolidação e regulamentação deste ator possivelmente agilizarão e proporcionará maior confiança da população e maior controle do poder público nos processos de regularização fundiária das áreas públicas. Importante salientar que, o processo de aprovação, ou melhor, regularização deverá estar previsto na lei de parcelamento municipal, facilitando e viabilizando tais regularizações.

#### 4.4.3 Instrumentos Urbanísticos voltados à Democratização da Gestão Urbana

Um dos instrumentos urbanísticos para democratização da gestão urbana são os **conselhos municipais**, que têm a função, dentre outros, de acompanhar e fiscalizar as políticas municipais, merecendo destaque o Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social.

No entanto, conforme já mencionado, Itaipulândia dispõe de um Conselho Curador, criado pela Lei Municipal nº 806/ 2005, que criou o "Fundo para Financiamento da Política Municipal de Habitação", mas ambos não estão totalmente em conformidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), necessitando, pois, de adequação urgente para garantir os repasses de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e para promover o acompanhamento da implementação do presente PLHIS. Ainda o Conselho deverá ter seus membros nomeados e elaborado seu regimento interno.





#### 5 PROGRAMAS

Os programas habitacionais têm o objetivo de estruturar as ações voltadas a habitabilidade da população de Itaipulândia, a partir das especificidades das demandas apontadas no diagnóstico habitacional.

Assim sendo, as ações habitacionais propostas devem assegurar a união de esforços com os programas e planos existentes em torno de uma agenda comum, qual seja, ampliar o atendimento habitacional à população de baixa renda, por meio da oferta de novas unidades e da melhoria do estoque habitacional existente.

# 5.1 Processo Metodológico

De acordo com a problemática apontada no diagnóstico, foram definidas as diretrizes e os objetivos no Plano de Ações e as linhas programáticas segundo o Plano Nacional de Habitação, que por sua vez deram origem aos programas e ações a serem desenvolvidas (Figura 2). Os programas e ações foram estruturados a partir destas linhas, de forma a articular os agentes promotores e financeiros públicos e privados.

ETAPA 2 ETAPA 3 ação 1 PROBLEMÁTICA 1 ação 2 LPA 1 ação 3 **IRETRIZ** ação 1 **PROBLEMÁTICA 2** ação 2 LPA 2 ação 3 ação 1 **PROBLEMÁTICA 3** ação 2 LPA 3 ação 3 ação 1 PROBLEMÁTICA 4 ação 2 LPA 4 ação 3 ação 1 PROBLEMÁTICA 5 ação 2 LPA 5 ação 3 \*LPA - Linha Programática

FIGURA 2: ESQUEMA DA DEFINIÇÃO DOS PROGRAMAS

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

Verificando o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), desenvolveram-se cinco linhas programáticas, as quais embasam os programas e ações habitacionais do município de Itaipulândia (MCIDADES, 2009).

LPA 1 – Linha Programática para Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais: combate a exclusão e a desigualdade social, assegurando o uso e a ocupação do solo adequados às necessidades dos habitantes, prevendo a melhoria das condições de vida da população dos assentamentos informais e precários, e consequentemente resgatar a cidadania das populações carentes;





- LPA2 Linha Programática para Produção e Aquisição da Habitação: instrumento facilitador para a construção de novas moradias para a população carente, e subsidiando a aquisição do primeiro imóvel, combatendo a padronização e criando habitações diversificadas com apartamentos, sobrados e casas, além de gerar emprego com a construção civil;
- LPA3 Linha Programática para Melhoria Habitacional: adaptações às residências tomando as devidas soluções às necessidades de cada beneficiário quanto à construção de banheiros, na área urbana e rural, possibilitando a melhoria nas condições de higiene e na qualidade de vida;
- LPA4 Linha Programática para Assistência Técnica: acesso aos serviços de assistência técnica para execução, conclusão, reforma e ampliação de unidades habitacionais promovidas pela população, de modo a garantir boas condições de habitabilidade e salubridade, uso adequado de materiais e técnicas construtivas, valorização arquitetônica e inserção urbana adequada;
- LPA5 Linha Programática para o Desenvolvimento Institucional: ações relacionadas às condições institucionais e normativas do setor habitacional do município, devendo ser apontados projetos a fim de viabilizar o PLHIS.

A partir destas linhas programáticas estabelecidas pelo MCidades (2009) vinculadas à avaliação técnica estratégica mencionada no capítulo **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, foram definidos os programas e ações habitacionais para o município de Itaipulândia divididos em duas classes, quais sejam: programas centrais e programas transversais.

Os <u>Programas Centrais</u> constituem as linhas norteadoras de atuação do poder público municipal e englobam diferentes tipos de intervenção (que algumas vezes se repetem em diferentes programas), de acordo com a diversidade da demanda.

- Provisão habitacional: abrange a aquisição de terrenos, edifícios ou unidades isoladas, conjugados à produção de novas unidades habitacionais, além da destinação de áreas públicas para fins de moradia, desapropriações para fins sociais.
- Melhoria habitacional: visa melhorias nas condições de habitabilidade e salubridade dos moradores em assentamentos precários.
- Urbanização: contempla a implantação de redes de infraestrutura pública e condominial de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica domiciliar e pública, pavimentação, drenagem, eliminação de risco geotécnico, canalização de córrego e remoção de famílias e implantação de áreas verdes.
- Realocação de Famílias: contempla a resolução de situações pontuais de famílias que ocuparam áreas irregularmente, em desacordo com os parâmetros urbanísticos e de uso e ocupação do solo, previstos em legislação específica. Normalmente em áreas não previstas para expansão, devido a distância à malha urbana consolidada ou área de elevada qualidade da paisagem ou interesse turístico e até mesmo de interesse de conservação ambiental.





Regularização fundiária: contempla a definição do perímetro da gleba; definição do perímetro do parcelamento e posterior averbação. Em áreas públicas compreende, também, a demarcação da área a ser titulada, elaboração de decreto municipal para a sua desafetação, a demarcação dos lotes individuais e a emissão de títulos de concessão de direito de uso (real ou especial). Durante o período em que se efetivarem os trâmites legais e jurídicos da regularização fundiária - e, portanto, antes de sua conclusão - está previsto neste componente assegurar alternativas para garantia da segurança na posse, através de termos de permissão de uso onerosa ou não e outros instrumentos. Em áreas particulares, onde a averbação não é possível, compreende a orientação para ajuizamento de ações de usucapião ou a emissão de documento de legitimação de posse (Lei Federal nº 11.977/09).

Já os <u>Programas Transversais</u> constituem as linhas de ação concebidas como fundamentais para implementação dos programas centrais, dando condições e apoio à implementação dos mesmos (como, por exemplo, de assistência técnica e fiscalização).

- Assistência técnica: este componente refere-se ao financiamento de assistência técnica, conforme estabelece a lei federal 11.888/08, para a elaboração de projetos e orientação para execução de obras de reformas ou ampliação de moradias, realizadas através de equipe profissional habilitada;
- Desenvolvimento Institucional: ações relacionadas às condições institucionais e normativas do setor habitacional do município, envolvendo as secretarias, conselhos, fundos e efetivação do cadastro.

A Figura 3 resume a técnica processual para formulação dos programas habitacionais de Itaipulândia, os quais estão atrelados às ações condicionantes e táticas para que aqueles sejam efetivamente executados e embasados nas linhas programáticas do Plano Nacional de Habitação (MCIDADES, 2009).





FIGURA 3: ESTRUTURAÇÃO DOS PROGRAMAS CENTRAIS E TRANSVERSAIS

# AÇÕES CONDICIONANTES PARA A IMPLEMENTAÇÃO DO PLHIS

ADEQUAÇÃO DO FUNDO DE HABITAÇÃO EXISTENTE E CONSELHO ATUALIZAÇÃO E CADASTRAMENTO HABITACIONAL

CRIAÇÃO DE FILA DE ATENDIMENTO FORMAÇÃO DE ESTOQUE DE ÁREAS CRIAÇÃO DE UM BANCO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO UTILIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA PREVISTOS NO PLANO DIRETOR

# LINHAS PROGRAMÁTICAS

- LP 1 Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais
- LP 2 Produção e Aquisição da Habitação
- LP 3 Melhoria Habitacional
- LP 4 Assistência Técnica
- LP 5 Desenvolvimento Institucional



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

A seguir, são apresentados e descritos os programas propostos para o PLHIS de Itaipulândia, mediante as justificativas para sua implantação, a quem se destinam os benefícios, os objetivos a serem alcançados e ações estratégicas para solucionar cada problemática.





# 5.2 Programa de Produção de Moradias

O programa de produção habitacional consiste na ampliação da oferta direta de novas unidades habitacionais acessíveis à população de baixa renda, por meio da produção de novas moradias (tanto pelo poder público como apoio a produção pelo setor privado), ou ainda, do financiamento à aquisição de moradia, voltado a atender a demanda habitacional (déficit quantitativo).

A produção de novas moradias está prioritariamente voltada a atender o déficit municipal ocasionado por situações de coabitação e famílias pagando aluguéis (com rendimento mensal de até 03 salários mínimos, enquadrando-se, portanto, como interesse social).

Cabe ainda ao poder público o estabelecimento de convênios, parcerias e articulação com iniciativas e ações de provisão habitacional em âmbito dos demais entes federativos (governo do Estado e Federal), que disponibilizam diferentes modalidades de oferta de habitação, destacando-se o Programa Federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Também, poderão ser ofertados outros programas que resultem em habitação pronta (casas, sobrados e apartamentos) e novas, financiamento para aquisição de lotes e autoconstrução além do incentivo de produção de moradias diversificadas de forma a preservar a individualidade da população.

Este Programa é um importante meio de viabilizar grande aporte de recursos, atendendo famílias com renda de até 10 salários mínimos, sendo as faixas de 0 a 3 salários mínimos beneficiadas por subsídios.

Também, deve estimular e apoiar a produção de novas moradias pelo setor privado para o mercado popular, bem como pelas associações e/ ou cooperativas habitacionais.

Este programa subdivide-se em:

- Subprograma de Produção Pública de Moradias;
- Subprograma de Apoio de Produção Alternativa de Moradias;
- Subprograma de Apoio à Produção Privada de Moradias.

Destaca-se que de acordo com a realidade de Itaipulândia as áreas potenciais para absorver a instalação de novas moradias são em sua maioria áreas pertencentes ao poder público e algumas já demarcadas em lei municipal como ZEIS, conforme demonstrado no documento do Diagnóstico.

Ressalta-se a importância das novas tendências de integração das moradias de interesse social aos diversos espaços urbanos integrando as diferentes classes sociais (Figura 4).





FIGURA 4: EXEMPLIFICAÇÃO DE MORADIAS DIVERSIFICADAS E INTEGRAÇÃO SOCIAL



Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

#### 5.2.1 Subprograma de Produção Pública de Moradias

Este subprograma volta-se à produção de moradias para população de interesse social, por parte do Poder Público. Para isso, há que se produzir lotes para implantação da habitação de interesse social, que devem ser obtidos ao menor custo possível, abaixo do preço de mercado, a fim de atender ao grande número de famílias que aguardam pela aquisição da casa própria regular. Para a realidade de Itaipulândia são necessárias 451 novas moradias, e destas, 22 são prioritárias (correspondentes aos assentamentos precários e destes 05 novas moradias serão produzidas em função da necessidade de realocação de famílias - Morra da Santa, porém consideradas em programa específico de Realocação de Famílias), conforme levantamentos *in loco* e identificação pelas agentes de saúde municipais (2010).

O Poder Público deverá adotar as estratégias de utilização dos instrumentos e prerrogativas constantes da Constituição e do Estatuto da Cidade. O Consórcio Imobiliário é uma das modalidades para fomentar os recursos municipais do Fundo Municipal de Habitação. A desapropriação por títulos públicos é outro instrumento facilitador para aquisição de terras dos empreendimentos de interesse social. A prefeitura poderá realizar empreendimentos públicos desta natureza ou ainda firmar parcerias com a iniciativa privada. Essa parceria poderá ocorrer sob diversas formas, desde a simplificação dos processos de aprovação de empreendimentos de interesse social ou proporcionando aos proprietários das áreas a serem loteadas uma flexibilização do tamanho dos lotes e/ou parâmetros. Essa flexibilização deverá resultar em um número maior de lotes por empreendimento (Figura 5) e deverá ser pago à prefeitura em lotes, que por sua vez deverão ser destinados ao FMHIS sem ônus (por exemplo, de 20%) para serem voltados aos diversos programas habitacionais do município. Na figura a seguir pode ser visualizado um exemplo dessa flexibilização, em que a prefeitura poderá liberar maior altura para as edificações localizadas na via principal do bairro e, em troca ganhará lotes urbanizados distribuídos em outras regiões de interesse.





Para o desenvolvimento deste subprograma, deve-se ter em vista as seguintes questões:

- A adeguação do Fundo Municipal de Habitação ao SNH e adeguado funcionamento;
- A dificuldade de acesso a terra urbanizada. Considerando o valor da terra, identificada no diagnóstico, é
  necessário desenvolver estudos para alocação de terras, permitindo ampliar a disponibilidade para
  interesse social;
- Através do Banco de Terras, prever o estoque de terras, utilizando-se dos seguintes instrumentos (Consórcio Imobiliário, Operação Urbana Consorciada ou outros instrumentos semelhantes, de forma a viabilizar a ocupação das terras definidas pelo Plano Diretor como ZEIS, Utilização do instrumento da dação em pagamento, para recebimento de terras para a quitação de dívidas de IPTU);
- A flexibilização de índices urbanísticos sem a necessidade de investimento público direto;

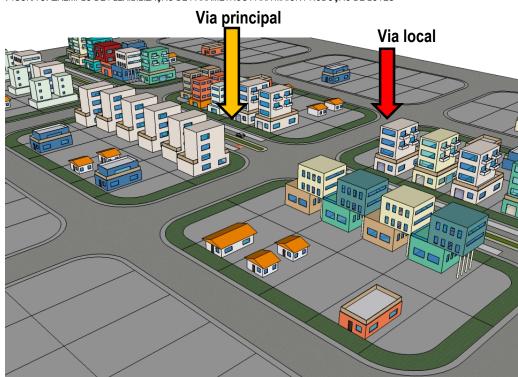


FIGURA 5: EXEMPLO DE FLEXIBILIZAÇÃO DE PARÂMETROS PARA MAIOR PRODUÇÃO DE LOTES

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

#### Beneficiários

Para este subprograma, estarão contempladas as famílias de interesse social em situação de coabitação, pagamento de aluguel e situação prioritária por se tratar dos assentamentos precários (Canhoto e Vila Paraguai).





#### **Objetivos**

Promover a oferta pública de habitação, para atender à demanda habitacional do Município identificada como déficit quantitativo, com prioridade às famílias dos assentamentos precários.

Quanto aos objetivos específicos destacam-se:

- Adquirir novos terrenos, aplicando os mecanismos do Estatuto da Cidade, com a finalidade de produção de lotes para a implantação de empreendimentos habitacionais;
- Construir, de forma direta, unidades habitacionais para famílias na faixa de renda de mercado popular, priorizando o direcionamento de recursos públicos subsidiados para as menores faixas de renda.

#### Ações Estratégicas

- Buscar recursos externos ou do Fundo Municipal de Habitação direcionados para essa finalidade;
- Pesquisar e analisar o mercado imobiliário, para negociação, com base no sistema de informação criado pelo PLHIS;
- Adquirir áreas potenciais para efetivação deste subprograma, de acordo com disponibilidade de recurso;
- Selecionar as famílias a serem contempladas a partir do Cadastro Habitacional;
- Reunir as famílias selecionadas para esclarecer o processo de aquisição (cronograma, financiamento, seguros, responsabilidades, etc.);
- Elaborar projetos arquitetônicos e de engenharia em conjunto com as famílias selecionadas, atendendo aos parâmetros urbanísticos vigente;
- Construir as unidades habitacionais.

#### Recursos

O programa utilizará recursos do orçamento municipal, do Fundo Municipal de Habitação, e/ou recursos do governo federal ou estadual, ainda poderá ser realizado através de contratação de empreiteira.

Incorpora, ainda, o acesso a linhas de financiamento para aquisição, com previsão de subsídio de acordo com a faixa de renda.

A Tabela 8 mostra a estimativa de custo para cada ação que desenvolverá o programa.





TABELA 8: RECURSOS PARA O SUBPROGRAMA DE PRODUÇÃO PÚBLICA DE MORADIAS

	SUBPROGRAMA DE PRODUÇÃO PÚBLICA DE MORADIAS	
	Ações Estratégicas	Custos (R\$)
1)	Buscar recursos externos ou do Fundo Municipal direcionados para essa finalidade	-
2)	Pesquisar e analisar o mercado imobiliário, para negociação, com base no sistema de informação criado pelo PLHIS	-
3)	Adquirir áreas potenciais para efetivação deste subprograma, de acordo com disponibilidade de recurso  Setor 01 (aquisição de área (250m²) para 285 lotes) (R\$ 7,00/m² glebas) + 35% institucional= R\$ 673.312,50  Setor 02 (aquisição de área para apenas 16 lotes (250m²) (R\$ 40,00/m²). Os demais 23 poderão ser instalados na ZEIS de propriedade do município = R\$ 160.000,00  Setor 03 *  Setor 04 (aquisição de área (250m²) para 02 lotes) (R\$ 50,00/m²) + 35% institucional= R\$ 37.750,00  Setor 05 (aquisição de área (250m²) para 39 lotes) (R\$ 6,00/m² glebas) + 35% institucional= R\$ 78.975,00	950.037,50
4)	Selecionar as famílias a serem contempladas a partir do Cadastro Habitacional	-
5)	Reunir as famílias selecionadas para esclarecer o processo de aquisição (cronograma, financiamento, seguros, responsabilidades, etc.)	10.000,00
6)	Elaborar projetos arquitetônicos e de engenharia em conjunto com as famílias selecionadas, atendendo os parâmetros urbanísticos vigente	-
7)	Construir as unidades habitacionais **     Setor 01 (285 moradias) R\$ 6.043.379,40     Setor 02 (39 moradias) R\$ 826.988,76     Setor 03 (81 moradias) R\$ 1.823.616,20 ***     Setor 04 (02 moradias) R\$ 42.409,68     Setor 05 (39 moradias) R\$ 826.988,76 ****	9.563.382,80
	TOTAL DO PROGRAMA	10.523.420,30****

Para o Setor 03 não há necessidade de aquisição de área para as 81 famílias, pois já existe uma ZEIS de propriedade do município.

# 5.2.2 Subprograma de Apoio à Produção Alternativa de Moradias

As produções alternativas de moradias referem-se aos regimes de mutirão, autoconstrução ou autogestão em terrenos de propriedade dos interessados, ou seja, devem ser donos dos lotes para produzir as residências.

O subprograma tem por objetivo retirar da administração pública a total responsabilidade pela produção de novas moradias e garantir maior participação dos envolvidos, além de fazer uso de um dos recursos disponibilizados pelo Ministério das Cidades que é a Assistência Técnica pública e gratuita (prevista na Lei Federal nº 11.888/08), que compreende a contratação de mão-de-obra especializada para acompanhamento técnico de obras de construção de unidades habitacionais, entre outras, executadas por famílias de baixa renda, nos regimes alternativos citados.

Ainda, o apoio da Prefeitura será na orientação da busca por recursos federais através dos Programas Prómoradia, Apoio ao Poder Público para a Construção Habitacional, Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





<sup>\*\*</sup> Considerou-se o custo médio de R\$21.204,84 por unidade habitacional.

<sup>\*\*\*</sup> Não estão sendo consideradas as 05 moradias que serão realocadas do Morro da Santa, contempladas em programa específico adiante.

<sup>\*\*\*\*</sup> Estão considerados os casos de cohabitação e moradias alugadas da Vila Cela.

<sup>\*\*\*\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos (Tabela 22). No entanto, os valores poderão ser considerados de forma gradativa, dependendo do número de famílias a serem atendidas.

Associativo, Programa Crédito Solidário e Carta de Crédito Habitacional, além de disponibilizar informações, avaliações e localização das áreas potenciais disponíveis para serem adquiridas pelo mercado imobiliário formal e produzidas moradias pelas formas alternativas citadas.

O regime de mutirão caracteriza-se pelas mobilizações coletivas baseadas na ajuda mútua prestada gratuitamente. A autoconstrução caracteriza-se por cada morador providenciar como pode, individualmente, uma residência. Já a autogestão é uma forma peculiar de produção habitacional em que o processo de produção é gerenciado, total e autonomamente (a partir de regras e diretrizes estabelecidas pelo poder público, quando este participa financiando o empreendimento) pelos futuros moradores reunidos em associações. Contudo, é importante que o poder público interfira o mínimo possível nos regimes para possibilitar maior agilidade no processo, em especial nas licitações e não utilização de técnico cedido pelo Estado, que não garante controle e comprometimento sobre os liderados.

Os regimes de autogestão possibilitam ainda, a utilização de mão-de-obra parcialmente contratada para aumentar a produtividade nos canteiros de obras ou no preparo do serviço que será executado no final pelos mutirantes, que normalmente apresentam um baixo perfil de qualificação.

#### Beneficiário

Famílias que compõem as demandas de habitação de interesse social (aquelas que possam comprometer-se com financiamento habitacional) e do mercado popular que completam o déficit habitacional do município de Itaipulândia.

#### **Objetivos**

O objetivo principal é promover meios alternativos de produção de moradias para a população de baixa renda. Quanto aos objetivos específicos destacam-se:

- Retirar a total responsabilidade da administração pública em produzir novas moradias e garantir maior participação dos envolvidos;
- Assegurar orientação técnica a qualquer um dos regimes alternativos a serem adotados;
- Reunir a população de interesse social com vistas ao associativismo e organizações comunitárias, voltadas a um interesse comum que é a produção de moradias.

#### Ações Estratégicas

- Organizar a comunidade para otimização do uso dos recursos públicos disponibilizados pelo Ministério das Cidades (Lei Federal nº 11.888/08) ou outra fonte;
- Utilizar técnicos especializados "assessorias técnicas", tanto na elaboração de projetos (memorial descritivo, orçamento detalhado, cronograma físico-financeiro, regulamentos da obra), direção técnica, e responsabilidade pela execução técnica da obra;





- Capacitar a comunidade para a execução da obra propriamente dita, quando for regime de autoconstrução;
- Capacitar a comunidade para o gerenciamento, administração dos recursos, das etapas e da execução da obra, para os sistemas de autogestão.

#### Recursos

Os recursos municipais para este subprograma são mínimos para a Prefeitura Municipal, como demonstra a Tabela 9. Caberá a equipe municipal, a responsabilidade de capacitar a comunidade interessada, com cursos para execução e administração de obras, reduzindo os custos de mão-de-obra e aperfeiçoando os conhecimentos das famílias a serem beneficiadas.

TABELA 9: RECURSOS PARA O SUBPROGRAMA DE APOIO À PRODUÇÃO ALTERNATIVA DE MORADIAS

SUBPROGRAMA DE APOIO À PRODUÇÃO ALTERNATIVA DE MORADIAS		
Ações Estratégicas	Custos (R\$)	
<ol> <li>Organizar a comunidade para otimização do uso dos recursos públicos disponibilizados pelo Ministério das Cidades (Lei Federal nº 11.888/08) ou outra fonte</li> </ol>	-	
<ol> <li>Utilizar técnicos especializados "assessorias técnicas", tanto na elaboração de projetos (memorial descritivo, orçamento detalhado, cronograma físico-financeiro, regulamentos da obra), direção técnica, e responsabilidade pela execução técnica da obra</li> </ol>	*	
<ol> <li>Capacitar a comunidade para a execução da obra propriamente dita quando for regime de autoconstrução**</li> </ol>	5.000,00/ano	
4) Capacitar a comunidade para o gerenciamento, administração dos recursos, das etapas e da execução da obra para os sistemas de autogestão	10.000,00/ano	
TOTAL DO SUBPROGRAMA	150.000,00***	

Fonte: ECOTÉCNICA (2010)

# 5.2.3 Subprograma de Apoio à Produção Privada de Moradias

Este subprograma visa, por parte do poder público municipal, incentivar a implantação de empreendimentos privados destinados à produção de novas oportunidades habitacionais, por meio do cadastramento e seleção da população beneficiária, ou mesmo pela indicação e viabilização dos terrenos disponíveis e potenciais para essa finalidade.

As parcerias ocorrerão em função dos objetivos a serem estabelecidos pelo programa, sendo compostas pelas construtoras participantes do programa, vinculadas as secretarias municipais (principalmente a equipe de Assistência Técnica), organizações, instituições, entidades comunitárias, associações, escolas e ONGs que poderão colaborar para o bom êxito das ações, mediante os recursos humanos, materiais e financeiros colocados à disposição do mesmo.





<sup>\*</sup> Custo já previsto no Programa de Assistência Técnica.

<sup>\*\*</sup>Buscar parcerias e convênios com instituições ou entidades que promovam cursos.

<sup>\*\*\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos, sendo assim o custo anual é de R\$15.000,00, conforme a Tabela 22.

Ainda, as instituições parceiras devem estar envolvidas durante todo o ciclo do processo, estando articuladas para a ampliação da sua capacidade de atuação na prestação de serviços e na otimização de recursos, permitindo o fortalecimento dos atores sociais envolvidos.

# Beneficiário

Famílias que compõem as demandas de habitação de interesse social (aquelas que possam comprometer-se com financiamento habitacional) e do mercado popular que completam o déficit habitacional do município de Itaipulândia.

### **Objetivos**

O objetivo principal é incentivar e apoiar a produção de novas moradias por meio de entidades do setor privado vinculadas ao setor habitacional, capazes de promover a habitação de interesse social e de mercado de habitação popular, otimizando assim o atendimento da demanda habitacional do município.

Quanto aos objetivos específicos destacam-se:

- Incentivar o investimento privado para as faixas de renda de mercado popular, priorizando o direcionamento de recursos públicos subsidiados para as menores faixas de renda;
- Acelerar os processos para aquisição de novos terrenos, aplicando os mecanismos do Estatuto da Cidade (exemplo: dação desses terrenos como pagamento de dívidas dos proprietários com a Prefeitura), com a finalidade de estocar terras e viabilizando novos empreendimentos.

# Ações Estratégicas

As ações voltadas ao apoio à produção privada atuarão junto ao empreendedor privado e com as associações comunitárias, com atividades como:

- Disponibilizar informações sobre áreas ou lotes potenciais para habitação popular, a partir do sistema de informações municipal;
- Capacitar e qualificar mão-de-obra para construção civil, através de recursos próprios da prefeitura ou parcerias com entidades;
- Criar lei de incentivo com redução de impostos municipais sobre material de construção;
- Relacionar empresas de comercialização de materiais de construção de Itaipulândia e incentivar o estoque de materiais evitando a escassez de materiais;
- 5) Incentivar, através de parcerias (Universidades, Construtoras, Escolas Técnicas, ITAIPU Binacional) a elaboração de projetos pilotos, na produção de moradia com tecnologias inovadoras, buscando a redução do custo e prazo de execução;
- Realizar o "chamamento público" para verificar as demandas das associações aos empreendimentos financiados na cidade por meio dos Programas Federais de Arrendamento Federal e Crédito Solidário;





- 7) Auxiliar aos interessados, na obtenção de financiamentos públicos (com recurso federal ou estadual), para a produção privada de empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular;
- 8) Buscar alternativas de análises especiais de aprovação de projetos, promovendo a discussão com arquitetos e engenheiros, além de proporcionar facilidade nas consultas para obtenção de alvarás;
- Promover a articulação entre departamentos e secretarias, além de outros órgãos como IAP, SANEPAR, COPEL e Instituto das Águas (antiga SUDERHSA), agilizando e facilitando no processo de obtenção de licenças e autorizações;
- Auxiliar a seleção das famílias a partir do cadastro habitacional do município, a serem beneficiadas pelos projetos.

Estas ações deverão estar atreladas ao Programa Transversal de Assistência Técnica, por meio da capacitação das famílias, formação de mão de obra, organização e qualificação do controle condominial, quando da construção em apartamentos.

#### Recursos

Os recursos para o subprograma de apoio à produção privada não serão onerosos à Prefeitura (Tabela 10), esta irá dispor apenas de suporte para que os empreendedores produzam as unidades habitacionais de forma diferenciada, amortizando os processos burocráticos, além de buscar meios de integração entre a compra de materiais, contratação de mão-de-obra qualificada e execução da obra.

TABELA 10: RECURSOS PARA O SUBPROGRAMA DE APOIO À PRODUÇÃO PRIVADA

	SUBPROGRAMA DE APOIO Á PRODUÇÃO PRIVADA		
	Ações Estratégicas	Custos (R\$)	
1)	Disponibilizar informações sobre áreas ou lotes potenciais para habitação popular, a partir do sistema de informações municipal	-	
2)	Capacitar e qualificar mão de obra para construção civil, através de recursos próprios da prefeitura ou parcerias com entidades	60.000,00/ano	
3)	Criar lei de incentivo com redução de impostos municipais sobre material de construção	5.000,00	
4)	Relacionar empresas de comercialização de materiais de construção de Itaipulândia e incentivar o estoque de materiais evitando a escassez de materiais	-	
5)	Incentivar, através de parcerias (Universidades, Construtoras, Escolas Técnicas) a elaboração de projetos pilotos, na produção de moradia com tecnologias inovadoras, buscando a redução do custo e prazo de execução	-	
6)	Realizar o "chamamento público" para verificar as demandas das associações aos empreendimentos financiados na cidade por meio dos Programas Federais de Arrendamento Federal e Credito Solidário;	5.000,00/ano	
7)	Auxiliar aos interessados, na obtenção de financiamentos públicos (com recurso federal ou estadual), para a produção privada de empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular;	-	
8)	Buscar alternativas de análises especiais de aprovação de projetos, promovendo a discussão com arquitetos e engenheiros, além de proporcionar facilidade nas consultas para obtenção de alvarás;	-	
9)	Promover a articulação entre departamentos e secretarias, além de outros órgãos como IAP, SANEPAR, COPEL e SUDERHSA (Instituto das Águas), agilizando e facilitando no processo de obtenção de licenças e autorizações;	5.000,00	

ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





SUBPROGRAMA DE APOIO Á PRODUÇÃO PRIVADA		
10)	Auxiliar a seleção das famílias a partir do cadastro habitacional do município, a serem beneficiadas pelos projetos.	-
	TOTAL DO PROGRAMA	660.000,00*

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

# 5.3 Programa de Melhorias Habitacionais

O Programa de Melhorias Habitacionais destina-se àquelas habitações precárias ou mal conservadas (localizadas em áreas propícias à ocupação) da população de baixa renda (interesse social), pela falta de possibilidade de manutenção dos moradores, porém passíveis de adequação, isto é, recuperáveis mediante intervenções físicas no imóvel como reforma e ampliação, construção de instalações sanitárias, entre outras que se tornarem necessárias.

Conforme apontamentos da Secretaria Nacional de Habitação (MCIDADES, 2009) a grande maioria das habitações é instalada sob a modalidade autoconstrução e financiada com pouco ou nenhum acompanhamento técnico. Grande parcela dessas habitações permanece inacabada e outra parte apresenta baixa qualidade técnica e arguitetônica, como problemas de estabilidade construtiva e/ou insalubridade.

Para Itaipulândia as razões principais da necessidade de melhorias nas moradias são decorrentes da dificuldade financeira em manutenção do imóvel que foi se deteriorando com o tempo ou das instalações sanitárias, ou ainda por obra não acabada. Segundo levantamentos *in loco* e identificação pelas agentes de saúde municipais (2010) há um total de **194 famílias** de interesse social que necessitam de alguma melhoria física em sua residência e mais **45** que precisam de melhorias nas instalações sanitárias. Destes montantes, nos assentamentos precários (Canhoto e Vila Paraguai), há 16 moradias que precisam de melhorias e 12 que necessitam de adequações nas instalações sanitárias.

No entanto, esse programa só terá efetividade, através da Criação do Banco de Materiais de Construção e, à medida que a Prefeitura Municipal firme parcerias com o Governo Federal e/ou Estadual e iniciativa privada (empresas de material de construção, construtoras, associação de engenheiros, dentre outros) a fim de obter recursos para garantir alguns subsídios ou mesmo financiar os materiais ao longo de alguns anos, facilitando as formas de pagamento para a população de interesse social. A Prefeitura, através do Banco de Materiais de Construção, poderá ainda receber doações como: telhas, madeira, cimento, tinta, lajotas, areia, peças sanitárias, dentre outros, e assim promover doações apenas àquelas famílias sem rendimento ou de até 1 salário mínimo. Alguns serviços poderão ser ofertados gratuitamente pela Prefeitura como a assistência técnica, a partir da doação da planta arquitetônica para os casos de reforma, ampliação ou instalações sanitárias, auxílio para as técnicas empregadas e materiais construtivos mais adequados, dentre outros, em cumprimento à Lei Federal nº



11.888/08).



<sup>\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos, conforme a Tabela 22.

Poderá ainda caber ao Programa de Melhorias firmar parcerias federal, estadual e com a iniciativa privada para obtenção de recursos e materiais de construção, os quais deverão ser alocados no Fundo Municipal de Habitação.

# Beneficiário

Famílias que compõem as demandas de habitação de interesse social.

### **Objetivos**

O objetivo principal é promover a melhoria das condições de habitabilidade da população de baixa renda e, por conseguinte, das condições de vida e bem estar.

Quanto aos objetivos específicos destacam-se:

- Garantir boas condições de habitabilidade e salubridade aos menos favorecidos;
- Viabilizar o acesso a materiais de construção e serviços de assistência técnica gratuitos com melhores condições de financiamento dos materiais para execução, conclusão, reforma e ampliação de unidades habitacionais promovidas pela população;
- Incentivar o espírito de parceria e responsabilidade social das empresas por meio de doações aos menos favorecidos;
- Fomentar parcerias para obtenção de recursos e materiais de construção;
- Apoiar a assistência técnica e iniciativas de capacitação técnica dos moradores.

# Ações Estratégicas

- Verificar o estoque no Banco de Materiais de Construção;
- 2) Buscar recurso para atender parte da demanda do déficit qualitativo de interesse social;
- 3) Adquirir material (telhas, tinta, pisos, esquadrias, portas, tábuas) através dos recursos pleiteados;
- 4) Adquirir peças sanitárias através dos recursos pleiteados;
- 5) Elaborar formulário padrão de dados/ documentos e planilha padrão de descrição e quantitativo de materiais para cada família contemplada. Estes documentos serão utilizados para atender os trâmites administrativos do financiamento ou doação dos materiais;
- Contatar as pessoas do Cadastro Habitacional, respeitando a ordem da fila para verificar o aceite do benefício. O atendimento efetivo da família neste programa implicará na saída automática do cadastro;
- Acionar a assistência técnica gratuita para elaboração do projeto necessário (reforma ou ampliação) e do orçamento de materiais;
- 8) Preencher e encaminhar o formulário e documentação do beneficiário para liberação do material, com a emissão de boletos ou declaração de doação;
- Elaborar material de divulgação do Programa contendo quem poderá se beneficiar, de que forma e quais tipos de materiais disponíveis.





#### Recursos

Para que o programa de melhorias habitacionais tenha o funcionamento efetivo, é interessante que, além da aquisição de recursos através do Banco de Materiais de Construção, obtenha investimentos próprios para atender às famílias que necessitam. Na Tabela 11, destaca-se o custo para aquisição de materiais pleiteados.

TABELA 11: RECURSOS PARA PROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS

	PROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS		
	Ações Estratégicas	Custos (R\$)	
1)	Verificar o estoque no Banco de Materiais de Construção	-	
2)	Buscar recurso para atender parte da demanda do déficit qualitativo de interesse social	-	
3)	Adquirir material * (telhas, tinta, pisos, esquadrias, portas, tábuas) através dos recursos pleiteados  Setor 01 (55 melhorias) R\$ 220.000,00  Setor 02 (66 melhorias) R\$ 264.000,00  Setor 03 (22 melhorias) R\$ 88.000,00 ****  Setor 04 (02 melhorias) R\$ 8.000,00  Setor 05 (61 melhorias) R\$ 244.000,00 ****	824.000,00	
4)	Adquirir peças sanitárias ** através dos recursos pleiteados Setor 01 (09 melhorias) R\$ 7.200,00 Setor 02 (02 melhorias) R\$ 1.600,00 Setor 03 (19 melhorias) R\$ 15.200,00 *** Setor 04 (02 melhorias) R\$ 1.600,00 Setor 05 (25 melhorias) R\$ 20.000,00 ****	45.600,00	
5)	Elaborar formulário padrão de dados/ documentos e planilha padrão de descrição e quantitativo de materiais para cada família contemplada. Estes documentos serão utilizados para atender os trâmites administrativos do financiamento ou doação dos materiais	-	
6)	Contatar as pessoas do Cadastro Habitacional, respeitando a ordem da fila para verificar o aceite do benefício. O atendimento efetivo da família neste programa, implicará na saída automática do cadastro	-	
7)	Acionar a assistência técnica gratuita para elaboração do projeto necessário (reforma ou ampliação) e do orçamento de materiais	-	
8)	Preencher e encaminhar o formulário e documentação do beneficiário para liberação do material, com a emissão de boletos ou declaração de doação	-	
9)	Elaborar material de divulgação do Programa contendo quem poderá se beneficiar, de que forma e quais tipos de materiais disponíveis	10.000,00/ano	
	TOTAL DO PROGRAMA	949.600,00 *****	

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





<sup>\*</sup> Considerou-se um custo estimado de R\$ 4.000,00 para os materiais.

<sup>\*\*</sup> Considerou-se um custo estimado de R\$ 800,00 para as peças sanitárias.

<sup>\*\*\*</sup> Não estão sendo consideradas as 05 moradias que serão realocadas do Morro da Santa que estão contempladas em programa específico.

<sup>\*\*\*\*</sup> Estão considerados os casos de precariedade da Vila Cela.

<sup>\*\*\*\*\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos, conforme a Tabela 22.

# 5.4 Programa de Realocação de Famílias

O Programa de Realocação de Famílias em Itaipulândia ocorrerá especificamente para resolver a situação pontual das famílias que ocuparam irregularmente o local conhecido como Morro da Santa, isto é, em desacordo com os parâmetros urbanísticos e de uso e ocupação do solo, previstos em lei. Totalizam 05 famílias que se instalaram às margens do acesso principal à imagem da Santa, cuja conotação para o município é de área turística e religiosa e estrategicamente, existe o interesse de se obter a qualidade da paisagem local (Figura 6). Dessa forma, o presente programa prevê a construção de novas habitações em área urbanizada mais próxima - Caramuru. As famílias receberão orientação, acompanhamento social pré-realocação e pós-realocação. A área de origem terá as casas demolidas e o local recuperado e fiscalizado para evitar novas ocupações. Ainda, para as famílias terem a titularidade dos imóveis, pagarão pequenas parcelas mensais ao Fundo de Habitação.



FIGURA 6: DESENHO ESQUEMÁTICO PARA A TRANSFERÊNCIA DAS FAMÍLIAS DO MORRO DA SANTA

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

#### Beneficiário

Famílias que ocupam o acesso principal ao Morro da Santa.

# **Objetivos**

O objetivo principal é transferir as famílias para a malha urbana consolidada (perímetro urbano), em que há facilidade de acesso às infraestruturas e serviços urbanos e comércio.

Quanto aos objetivos específicos destacam-se:

ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





- Integrar as famílias à sociedade, inclusão social;
- Dar voz a vontade das famílias que demonstraram interesse na realocação;
- Transmitir credibilidade à população por parte da Prefeitura ao cumprir a lei
- Evitar expansões desnecessárias do perímetro urbano, ocupando os vazios existentes;
- Salvaguardar a área do entorno da imagem da Santa.

### **Ações Estratégicas**

Entre as medidas a serem tomadas para a transferência de famílias deverão estar:

- 1) Elaborar o Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS) 4;
- 2) Orientar e mobilizar<sup>5</sup> as famílias para que serão realocadas, com intuito de criar soluções e defini-las em conjunto;
- 3) Adquirir lotes para alocação das famílias nas proximidades do local de origem;
- 4) Elaborar projeto arquitetônico, entre outros para a implantação das novas moradias;
- 5) Elaborar cronograma físico-financeiro do plano de transferência de famílias;
- Construir as moradias;
- 7) Demolir e recuperar ambientalmente as áreas onde as ocupações forem removidas;
- 8) Realizar a fiscalização permanente da área a ser recuperada (considerar o cercamento destas áreas);
- 9) Efetivar a fiscalização da nova área e moradias, contra a invasão de outras famílias;
- Promover atividades educativas para crianças e adultos, além de criar parcerias para capacitar a população com cursos profissionalizantes.

#### Recursos

Tendo em vista as ações definidas, seguem os custos estimados para sua implementação (Tabela 12).

Verifica-se de maneira geral a necessidade do aporte de recursos de mais de R\$ 400.000,00 só para aquisição de terreno e construção das moradias, fora os demais encargos como a elaboração primordial do PTTS (R\$ 50.000,00).

A tabela a seguir mostra as ações estratégicas necessárias para desenvolver o programa de realocação com os respectivos custos estimados.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Atividades definidas e detalhadas no PTTS.







<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> O PTTS é um documento contendo a descrição metodológica do desdobramento das especificidades técnicas referentes à efetivação das ações de intervenção e realocação das famílias objeto de estudo.

TABELA 12: RECURSOS PARA O PROGRAMA DE REALOCAÇÃO DE FAMÍLIAS

	PROGRAMA DE RELOCAÇÃO DE FAMÍLIAS		
	Ações Estratégicas	Custos (R\$)	
1)	Elaborar o Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS) <sup>6</sup>	50.000,00	
2)	Orientar e mobilizar <sup>7</sup> as famílias para que serão realocadas, com intuito de criar soluções e defini-las em conjunto	20.000,00	
3)	Adquirir lotes (área) para alocação das famílias nas proximidades do local de origem Morro da Santa (aquisição de área (250m²) para 05 lotes) (R\$ 30,00/m² * = R\$ 37.500,00	37.500,00	
4)	Elaborar projeto arquitetônico, entre outros para a implantação das novas moradias	- **	
5)	Elaborar cronograma físico-financeiro do plano de transferência de famílias	-	
6)	Construir as moradias ***  Morro da Santa (05 moradias) R\$ 106.024,20	106.024,20	
7)	Demolir e recuperar ambientalmente as áreas onde as ocupações forem removidas	20.000,00	
8)	Realizar a fiscalização permanente da área a ser recuperada	-	
9)	Efetivar a fiscalização da nova área e moradias, contra a invasão de outras famílias	20.000,00/ano	
10)	Promover atividades educativas para crianças e adultos, além de criar parcerias para capacitar a população com cursos profissionalizantes	10.000,00/ano	
	TOTAL DO PROGRAMA	433.524,20****	

Fonte: ECOTÉCNICA (2010)

# 5.5 Programa de Urbanização de Assentamentos Precários

O Programa de Urbanização de Assentamentos Precários está voltado à realização de intervenções (ações) em áreas de maior precariedade municipal, relacionadas em sua maior parte à infraestrutura urbana e saneamento básico.

Com relação aos assentamentos precários há necessidade de urbanização do Canhoto, Vila Paraguai e Vila Cela. Esses assentamentos se encontram, em grande parte, desprovidos de infraestrutura adequada como pavimentação de vias (necessidade de redesenho das vias locais internas), sistema de drenagem das águas pluviais, energia elétrica e saneamento básico (rede de esgotamento sanitário e disposição adequada de resíduos sólidos).

As intervenções citadas deverão estar associadas à melhoria do ambiente urbano, a partir da dotação dos espaços públicos de elementos que o qualifiquem e, conseqüentemente, contribuam para melhoria da qualidade de vida dos moradores, tais como tratamento dos espaços livres remanescentes para áreas públicas, tratamento paisagístico, criação de praças e áreas verdes e equipamentos urbanos, dentre outros.





<sup>\*</sup>Considerou-se o custo de R\$30,00 por lote no Caramuru.

<sup>\*\*</sup>Pode-se conseguir recurso federal por meio da Lei Federal nº 11.888/2008 de assistência técnica, que "assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social".

<sup>\*\*\*</sup> Considerou-se o custo médio de R\$21.204,84 por unidade habitacional.

<sup>\*\*\*\*</sup>Referente ao atendimento total do programa, no entanto, os valores poderão ser considerados de forma gradativa dependendo do número de famílias a serem atendidas ou conforme a Tabela 22.

#### Beneficiário

População que vive em assentamentos com infraestrutura precária (saneamento, drenagem e pavimentação), como no caso do Canhoto, Vila Paraguai e Vila Cela.

# **Objetivos**

O objetivo principal é promover a melhoria das condições de vida e de habitabilidade da população de baixa renda residente nos assentamentos precários, por meio da melhoria da qualidade urbana e ambiental.

Quanto aos objetivos específicos destacam-se:

- Eliminar as situações de degradação ambiental e de risco por meio da dotação de infraestrutura adequada como sistema de drenagem de águas pluviais e pavimentação das vias urbanas (redesenho das vias quando necessário);
- Eliminar situações de insalubridade a partir da implantação de redes de abastecimento de água potável,
   esgotamento sanitário e serviços de limpeza urbana e manejo adequado dos resíduos sólidos;
- Assegurar um conjunto de intervenções integradas de urbanização, de recuperação ambiental e social voltadas à qualificação do espaço urbano por meio da implantação de espaços e áreas públicas livres e equipamentos urbanos e comunitários em quantidade suficiente (saúde, educação, esporte, lazer e cultura) de acordo com a demanda;
- Promover a regularização urbanística, por meio da criação de núcleos de urbanização específica para o Canhoto e Vila Cela (que atualmente se encontram em área rural);
- Promover a integração territorial e social destes assentamentos habitacionais ao restante do bairro e ao conjunto da cidade;
- Promover articulação e integração com ações de programas sociais e de geração de emprego e renda,
   visando beneficiar a população residente nas áreas objeto de urbanização.

#### **Ações Estratégicas**

- Elaborar o levantamento topográfico planialtimétrico cadastral dos assentamentos precários;
- Elaborar estudos de raios de atendimento e demanda dos equipamentos e serviços urbanos: saúde, educação, lazer e esporte para comprovação da necessidade de sua implantação;
- Firmar parcerias intersetoriais integradas com as demais secretarias e programas sociais, de geração de emprego e renda;
- 4) Realizar reuniões com as famílias do assentamento;
- 5) Elaborar projeto de urbanização (implantação e engenharia);
- Elaborar estudos para recuperação ambiental do assentamento precário, em especial na proximidade de córregos e nascentes;
- 7) Criar os núcleos de urbanização específica (Canhoto e Vila Cela);
- 8) Desafetar as vias e espaços públicos quando for o caso, ou regularizar a ocupação;





- 9) Solicitar à SANEPAR, a implantação e/ou ampliação das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário.
- 10) Executar a recuperar da pavimentação das vias públicas dos assentamentos;
- 11) Implantar sistemas de drenagem de águas pluviais em todos os assentamentos;

#### Recursos

O custo estimado para o programa de urbanização de assentamentos precários é de R\$302.300.00,00 (Tabela 13) incluindo a avaliação dos bairros acima demarcados, prevendo estudos topográficos, localização dos equipamentos comunitários, recuperação das áreas degradadas, além da pavimentação e sistema de drenagem.

TABELA 13: RECURSOS PARA PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS		
	Ações Estratégicas	Custos (R\$)
1)	Elaborar o levantamento topográfico planialtimétrico cadastral dos assentamentos precários	20.000,00*
2)	Elaborar estudos de raios de atendimento e demanda dos equipamentos e serviços urbanos: saúde, educação, lazer e esporte para comprovação da necessidade de sua implantação	-
3)	Firmar parcerias intersetoriais integradas com as demais secretarias e programas sociais, de geração de emprego e renda	-
4)	Realizar reuniões com as famílias do assentamento	5.000,00
5)	Elaborar projeto de urbanização (implantação e engenharia)	30.000,00**
6)	Elaborar estudos para recuperação ambiental do assentamento precário	20.000,00
7)	Criar os núcleos de urbanização específica (Canhoto e Vila Cela)	5.000,00
8)	Desafetar as vias e espaços públicos quando for o caso, ou regularizar a ocupação	***
9)	Solicitar à SANEPAR, a implantação e/ou ampliação das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário	-
10)	Executar a recuperar da pavimentação das vias públicas dos assentamentos	222.300,00****
11)	Implantar sistemas de drenagem de águas pluviais em todos os assentamentos	****
	TOTAL DO PROGRAMA	302.300,00*****

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

#### 5.6 Programa de Regularização Fundiária

Visando a legalização de posse das famílias com irregularidade fundiária no município de Itaipulândia, criou-se o Programa de Regularização Fundiária.

De acordo com o diagnóstico levantado, verifica-se que o município detém diversas situações de inadequação fundiária em maior parte por titularidade e registro em cartório de imóveis, além de algumas terras da união sem registradas pelo poder público, ou ainda algumas ocupações em áreas pertencentes ao INCRA, ainda a serem levantadas, que necessitam de regularização.

ETAPA 3 - ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





<sup>\*</sup> Valor estimado para atender todos assentamentos precários que serão atendidos pelo programa, considerando o custo unitário de R\$600,00/ha.

<sup>\*\*</sup> A elaboração dos estudos considera a participação da equipe da assistência técnica.

<sup>\*\*\*</sup> Custo previsto no Programa de Realocação de Famílias.

<sup>\*\*\*\*</sup> Considerou-se o custo unitário de urbanização de R\$ 5.500,00 por unidade (total de 39 moradias – Vila Paraguai, Vila Cela e Canhoto), considerandose pavimentação asfáltica, iluminação pública e drenagem, mais R\$ 200,00 de fossa sanitária por unidade.

<sup>\*</sup> O custo do sistema de drenagem já foi computado juntamente com a pavimentação asfáltica, no item anterior.

<sup>\*\*\*\*\*\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos, conforme a Tabela 22.

A Regularização Fundiária, principalmente a de interesse social, é uma obrigação do Poder Público, em todas as suas esferas. Dentro deste contexto, a prefeitura municipal de Itaipulândia deve utilizar todos os instrumentos disponíveis para concretizar um direito que é de todos os cidadãos brasileiros: o direito à moradia digna, reconhecido como fundamental nos termos do artigo 6° da Constituição Brasileira, assim como na carta Magna, no Estatuto da Cidade e no Código Civil.

A política de regularização fundiária deve ser adotada como uma política integrante da política urbana e habitacional do Município, sendo necessário, portanto, ser matéria do Plano Diretor uma vez que este é o principal instrumento da política urbana do Município. De acordo com o §1° do artigo 40 do Estatuto da Cidade, o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas no Plano Diretor.

A eficácia da regularização fundiária que, ao ser incorporada como uma das prioridades da política urbana do Município no Plano Diretor, depende diretamente da capacidade deste obter os recursos necessários para o desenvolvimento desta política através dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade como a outorga onerosa do direito de construir e as operações urbana consorciadas e a transferência do direito de construir.

Cabe ao Poder Público municipal dar um tratamento isonômico para as populações de baixa renda que ocupam áreas urbanas sejam públicas ou privadas. As medidas devem ser voltadas a conferir condições dignas de moradia, acesso aos serviços públicos essenciais e o direito de uso do imóvel ocupado para esta população.

Entre as medidas legislativas necessárias para a regularização fundiária das áreas públicas municipais há a necessidade do Executivo municipal encaminhar para a Câmara Municipal de Vereadores projetos de leis visando à desafetação das áreas públicas municipais, da classe de bens de uso comum do povo, ocupadas por habitações de população de baixa renda (§ 1º do artigo 196).

Para efetivar o Programa de Regularização, será imprescindível o desenvolvimento de atividades seqüenciais em áreas públicas e privadas a fim de solucionar os problemas fundiários de Itaipulândia.

As regularizações fundiárias de ocupações e assentamentos irregulares em bens do Estado e da União iniciamse pela formalização da parceria com o Município, por meio de um termo de cooperação técnica, a fim de definir a gestão de forma compartilhada e garantir a regularização jurídica, urbanística e ambiental. De posse destas áreas a Prefeitura Municipal poderá proceder a Regularização Fundiária da área, desde que sejam áreas passíveis de ocupação, para uso exclusivo destinadas à habitação, priorizando as famílias de interesse social, e desde que os ocupantes não possuam outro imóvel de sua propriedade.

O Programa de Regularização Fundiária no município de Itaipulândia envolve tanto as áreas públicas quanto as privadas, cada qual com seus subsídios e restrições. No primeiro caso, a solução é relativamente mais simples, pois sendo área municipal, a Prefeitura poderá transferir o direito de uso do solo às famílias com instrumentos citados no item 4.1.2.(Instrumentos urbanísticos voltados a Regularização Fundiária), contudo, se for de outro nível de governo, a transferência de lotes esbarra na burocracia excessiva dos órgãos envolvidos. Em se tratando de áreas particulares, as possibilidades de regularização das famílias irregulares são menores pelo alto custo da terra e pela necessidade de recursos financeiros ou títulos da dívida pública no fundo municipal a





serem negociados com os proprietários, devido à desapropriação ou transferência de potencial, respectivamente. Para auxiliar o processo de regularização e reurbanização nestas áreas, a Prefeitura poderá implementar o novo instrumento complementar, Regularizador Social, que possibilita a parceria entre a Prefeitura e Iniciativa Privada (item 4.5.2.8).

### Beneficiário

Este programa deve atender as diversas classes sociais, desde que as famílias estejam morando em ocupações irregulares, que necessitem se legalizar perante os órgãos públicos e as legislações vigentes. Para ser atendido pelo Programa de Regularização Fundiária, deverá considerar os critérios abaixo mencionados:

- Comprovação de irreversibilidade do loteamento implantado através de laudo técnico;
- Apresentação de título de propriedade devidamente registrado no cartório de imóveis;
- Na impossibilidade de identificação do título e esgotadas todas as pesquisas necessárias para sua localização (inclusive convocação em diário oficial do estado e jornal de circulação local) o município ou parceria privada poderão intervir;
- Atender as normas/leis ambientais.

É importante destacar que ficará vedada a regularização em terrenos que apresentar as seguintes características:

- Aterrados com material nocivo à saúde pública;
- Com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes;
- Onde as condições geológicas não aconselham a ocupação por edificações, somente se comprovada sua estabilidade:
- Alagadiços ou sujeitos às inundações;
- De preservação ambiental ou ocupação restrita;
- Onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

#### **Objetivos**

O intuito deste programa é legalizar a posse das famílias em áreas públicas, prioritariamente, assegurando o acesso aos serviços públicos essenciais e financiamentos para melhorias habitacionais. Sendo que os objetivos específicos são:

- Oferecer Assistência Técnica no processo de regularização;
- Prover descontos ou isenções nas taxas de aprovação de projetos, priorizando obras de Interesse Social (de 1 a 5 salários mínimos);
- Estabelecer parâmetros físicos de ocupação para empreendimentos de interesse social de forma a facilitar a aprovação de projetos públicos e privados;
- Utilizar os instrumentos previstos no Plano Diretor para regularizar e realizar a cobrança, alimentando o Fundo Municipal de Habitação;





Possibilitar a recuperação ambiental nas áreas de intervenção.

### Ações Estratégicas

As ações descritas são direcionadas para as áreas públicas, sejam do Município, do Estado ou da União:

- Identificar área, devendo constar a localização (bairro, localidade, loteamentos próximos) bem como apresentar o histórico de ocupação da área (data de início das ocupações) e tempo de consolidação;
- 2) Formalizar o termo de cooperação técnica entre o Município e Governo do Estado (IAP, IPAGUAS, ITCG) ou Município e União, as responsabilidades para elaboração de estudos, levantamentos, cadastros, e execução de obras, e assim garantir a titulação aos moradores;
- 3) Transferir as áreas para o município (caso seja da União ou Estado também deve-se transferir);
- 4) Caso seja necessário, futuramente, deve-se promover a desafetação das áreas públicas da classe dos bens de uso comum do povo ocupadas por população de baixa renda que serão objeto de urbanização e regularização fundiária através de lei municipal transferindo estas áreas para a classe dos bens dominiais;
- 5) Aplicar a concessão de uso especial para fins de moradia como instrumento prioritário de regularização fundiária das áreas públicas ocupadas por população de interesse social;
- 6) Aplicar o instrumento das zonas especiais de interesse social para promover a regularização fundiária;
- Considerar a flexibilização dos parâmetros urbanísticos para posterior regularização fundiária, através do estabelecimento de ZEIS e da Lei de Parcelamento (sugere-se a previsão de capítulo específico de regularização);
- Realizar reuniões com as lideranças, para explicação minuciosa do processo de regularização e definindo o papel de cada ator envolvido (equipe técnica, líderes, associações, moradores);
- 9) Realizar reuniões com a comunidade;
- 10) Divulgar o programa à comunidade, facilitando a comunicação entre as famílias interessadas e beneficiadas;
- Elaborar a caracterização da área, objeto de estudo, contendo o levantamento fundiário, topográfico e social;
- 12) Realizar a análise integrada da situação físico territorial, legal e jurídica da área, identificando os lotes passíveis de regularização com base na caracterização do assentamento realizada;
- 13) Convocar e realizar reuniões com as famílias, para que em conjunto sejam tomadas as decisões necessárias para concretização do programa, sendo que todas as decisões (atividades a serem desenvolvidas, cronograma das atividades) deverão ter o consentimento da população residente;
- Identificar as medidas administrativas e jurídico-legais necessárias à regularização fundiária (definição dos instrumentos, formas de cobrança, entre outros);
- 15) Elaborar projeto urbanístico e orçamento detalhado de todo o processo;
- 16) Realizar nova reunião com as famílias para apresentação deste projeto;





- 17) Aprovar o novo parcelamento junto aos órgãos municipais e estaduais;
- 18) Elaborar laudo de avaliação para definir valores a serem pagos pelos beneficiários, utilizando instrumentos urbanísticos e jurídicos;
- 19) Realizar a assinatura dos contratos de compromisso.

As áreas particulares ocupadas irregularmente também poderão ser regularizadas, cumpridos os requisitos mínimos. A seguir descrevem-se as ações necessárias para a regularização, muito semelhantes aos da área pública, diferindo somente no processo inicial e final:

- 1) Designar o Regularizador Social;
- 2) Implantar canais de comunicação com a sociedade civil para todo o processo de regularização;
- 3) Solicitar aos interessados a apresentação do título de propriedade devidamente registrado no cartório de imóveis da área em questão. Caso haja impossibilidade de identificação do título e esgotadas todas as pesquisas necessárias para sua localização (convocação em diário oficial do estado e jornal de circulação local) o município ou parceria privada poderão intervir;
- 4) Caracterizar o assentamento, contendo levantamento fundiário, topográfico e social;
- 5) Realizar a análise integrada da situação físico territorial, legal e jurídica da área, identificando as glebas e lotes passíveis de regularização com base na caracterização realizada anteriormente;
- 6) Realizar reuniões com as lideranças, para explicação minuciosa do processo de regularização e definindo o papel de cada ator envolvido (equipe técnica, líderes, associações, moradores);
- 7) Realizar reuniões com as famílias para apresentar e discutir o diagnóstico e análise integrada;
- 8) Considerar a flexibilização dos parâmetros urbanísticos para posterior regularização fundiária, através do estabelecimento de ZEIS e da Lei de Parcelamento (sugere-se a previsão de capítulo específico de regularização);
- 9) Elaborar projeto urbanístico;
- 10) Realizar nova reunião com as famílias para apresentação deste projeto;
- 11) Aprovar o parcelamento junto aos órgãos municipais;
- 12) Elaborar a montagem e instrução dos processos, com as informações obtidas em cartório, a respeito das áreas ocupadas e dos proprietários, juntamente com o projeto de regularização, informações dos ocupantes e da comprovação da posse<sup>6</sup>;
- Informar a comunidade a respeito da situação do processo, e dos tramites legais, e solicitação de informações adicionais;
- 14) Solicitar a expedição do ofício para ser encaminhado ao cartório de registro de imóveis.

#### Recursos

<sup>6</sup> No caso dos processos de usucapião (individual, plúrima ou coletiva) são elaboradas as petições ou realizar a assinatura dos contratos (a título precário) de compromisso de compra e venda.







Os recursos a serem disponibilizados para regularização fundiária, tanto para áreas públicas quando para as privadas, equivalem-se. A seguir tem-se a Tabela 14 e Tabela 15 para cada uma das situações.

TABELA 14: RECURSOS PARA O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS PÚBLICAS

TABELA 14: RECURSOS PARA O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS PÚBLICAS  PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS PÚBLICAS		
	Ações Estratégicas	Custos (R\$)
1)	Identificar área, devendo constar a localização (bairro, localidade, loteamentos próximos) bem como apresentar o histórico de ocupação da área (data de início das ocupações) e tempo de consolidação	<u>-</u>
2)	Formalizar o termo de cooperação técnica entre o Município e Governo do Estado (IAP, IPAGUAS, ITCG) ou Município e União, as responsabilidades para elaboração de estudos, levantamentos, cadastros, e execução de obras, e assim garantir a titulação aos moradores	-
3)	Transferir as áreas para o município (caso seja da União)	-
4)	Promover a desafetação das áreas públicas da classe dos bens do uso comum do povo ocupadas por população de baixa renda que serão objeto de urbanização e regularização fundiária através de lei municipal transferindo estas áreas para a classe dos bens dominiais	10.000,00/ano
5)	Aplicar a concessão de uso especial para fins de moradia como instrumento prioritário de regularização fundiária das áreas públicas ocupadas por população de interesse social	5.000,00
6)	Aplicar o instrumento das zonas especiais de interesse social para promover a regularização fundiária	-
7)	Considerar a flexibilização dos parâmetros urbanísticos para posterior regularização fundiária, através do estabelecimento de ZEIS e da Lei de Parcelamento (sugere-se a previsão de capítulo específico de regularização)	-
8)	Realizar reuniões com as lideranças, para explicação minuciosa do processo de regularização e definindo o papel de cada ator envolvido (equipe técnica, líderes, associações, moradores)	5.000,00
9)	Realizar reuniões com a comunidade	5.000,00
10)	Divulgar o programa à comunidade, facilitando a comunicação entre as famílias interessadas e beneficiadas	5.000,00
11)	Elaborar a caracterização da área, objeto de estudo, contendo o levantamento fundiário, topográfico e social*	30.000,00
12)	Realizar a análise integrada da situação físico territorial, legal e jurídica da área, identificando os lotes passíveis de regularização com base na caracterização do assentamento realizado	20.000,000
13)	Convocar e realizar reuniões com as famílias, para que em conjunto sejam tomadas as decisões necessárias para concretização do programa, sendo que todas as decisões (atividades a serem desenvolvidas, cronograma das atividades) devem ter o consentimento da população residente	5.000,00
14)	Identificar as medidas administrativas e jurídico-legais necessárias à regularização fundiária (definição dos instrumentos, formas de cobrança, entre outros)	-
15)	Elaborar projeto urbanístico e orçamento detalhado de todo o processo	20.000,00
16)	Realizar nova reunião com as famílias para apresentação deste projeto	5.000,00
17)	Aprovar o novo parcelamento junto aos órgãos municipais e estaduais	-
18)	Elaborar laudo de avaliação para definir valores a serem pagos pelos beneficiários, utilizando instrumentos urbanísticos e jurídicos	-
19)	Realizar a assinatura dos contratos de compromisso	-
	TOTAL DO PROGRAMA	190.000,00 *

Fonte: ECOTÉCNICA (2010)

<sup>\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos, conforme a Tabela 22.





TABELA 15: RECURSOS PARA O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS PRIVADAS

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS PRIVADAS  PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS PRIVADAS		
	Ações Estratégicas	Custos (R\$)
1)	Designar o Regularizador Social	-
2)	Implantar canais de comunicação com a sociedade civil para todo o processo de regularização	5.000,00
3)	Solicitar aos interessados a apresentar título de propriedade devidamente registrado no cartório de imóveis da área em questão. Caso haja impossibilidade de identificação do título e esgotadas todas as pesquisas necessárias para sua localização (convocação em diário oficial do estado e jornal de circulação local) o município ou parceria privada poderão intervir	10.000,00
4)	Caracterizar o assentamento, contendo levantamento fundiário, topográfico e social	-
5)	Realizar a análise integrada da situação físico territorial, legal e jurídica da área, identificando as glebas e lotes passíveis de regularização com base na caracterização realizada anteriormente	20.000,00
6)	Realizar reuniões com as lideranças, para explicação minuciosa do processo de regularização e definindo o papel de cada ator envolvido (equipe técnica, líderes, associações, moradores)	5.000,00
7)	Realizar reuniões com as famílias para apresentar e discutir o diagnóstico e análise integrada	5.000,00
8)	Considerar a flexibilização dos parâmetros urbanísticos para posterior regularização fundiária, através do estabelecimento de ZEIS e da Lei de Parcelamento (sugere-se a previsão de capítulo específico de regularização)	-
9)	Elaborar projeto urbanístico	20.000,00
10)	Realizar nova reunião com as famílias para apresentação deste projeto	5.000,00
	Aprovar o parcelamento junto aos órgãos municipais	8.000,00
12)	Elaborar a montagem e instrução dos processos, com as informações obtidas em cartório, a respeito das áreas ocupadas e dos proprietários, juntamente com o projeto de regularização, informações dos ocupantes e da comprovação da posse <sup>7</sup>	20.000,00
13)	Informar a comunidade a respeito da situação do processo, e dos tramites legais, e solicitação de informações adicionais	5.000,00
14)	Solicitar a expedição do ofício para ser encaminhado ao cartório de registro de imóveis	-
	TOTAL DO PROGRAMA	103.000,00 *
F4-, FC(	DTÉCNICΔ (2010)	

Fonte: ECOTÉCNICA (2010)

# 5.7 Programa de Assistência Técnica

O Programa de Assistência Técnica, de acordo com descrição apresentada no processo metodológico, configura-se em um programa transversal, isto é, de apoio ao programas centrais elencados acima, em conformidade com a Lei Federal nº 11.888/08 que "assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social" (BRASIL, 2008). O Artigo 3º da supracitada lei estabelece a garantia e efetividade da assistência técnica (serviços permanentes e gratuitos de

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> No caso dos processos de usucapião (individual, plúrima ou coletiva) são elaboradas as petições ou realizar a assinatura dos contratos (a título precário) de compromisso de compra e venda.
ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



<sup>\*</sup> Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos, conforme a Tabela 22.

assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia) à população de interesse social (até 03 salários), mediante o apoio financeiro da União aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para a execução de serviços.

As ações no âmbito da Assistência Técnica objeto de convênio ou termo de parceria com a União, Estado ou Município, conforme Artigo 4º devem ser prestadas por servidores públicos, equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos, por equipes de entidades como universidades e escolas técnicas, sob coordenação de profissionais devidamente habilitados, envolvendo alunos e pesquisadores inseridos em processos de extensão ou residência profissional ou profissionais autônomos previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado ou Município, desde que devidamente habilitados e aptos ao exercício das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, uma vez que se faz necessária a emissão da anotação de responsabilidade técnica (ART).

#### Beneficiário

Famílias de habitação de interesse social, isto é, de até 03 salários mínimos.

### **Objetivos**

O objetivo principal é a prestação de auxílio qualificado para a realização de melhorias habitacionais às famílias de interesse social.

Quanto aos objetivos específicos destacam-se:

- Promover o serviço de Assistência Técnica pública e gratuita (serviços de arquitetura, urbanismo e engenharia) a fim de orientar a produção e/ou melhoria das moradias;
- Possibilitar esclarecimento para adequação física e funcional das moradias em áreas objeto de projetos de urbanização e regularização, por meio da utilização adequada de materiais e técnicas construtivas, melhoria da qualidade do projeto e das obras de construção e reforma, valorização arquitetônica e inserção urbana adequada;
- Formar mão-de-obra capacitada;
- Apoiar à autogestão, sistemas de mutirão e melhorias habitacionais;
- Promover a criação das condições necessárias para a implementação dos programas centrais;
- Evitar a ocupação de áreas de interesse ambiental por meio da informação e orientação.

#### Ações Estratégicas

- 1) Elaborar Edital de contratação de profissional na área de arquitetura e urbanismo e engenharia civil;
- 2) Contratar Arquiteto e Urbanista e/ou Engenheiro Civil;
- 3) Firmar parcerias e convênios com instituições de ensino e de pesquisa, núcleos de extensão universitária, ONGs, assim como centros profissionalizantes para a capacitação profissional (mão-deobra), social, ambiental e jurídica em áreas afins a habitação;





- 4) Promover a realização da capacitação de forma individual ou por associações e cooperativas social, a fim de melhorar a qualidade do projeto e das obras de construção e reforma;
- 5) Priorizar os serviços de assistência técnica às iniciativas de mutirão (autogestão e autoconstrução);
- 6) Elaborar cartilhas explicativas sobre algumas técnicas construtivas e utilização dos materiais mais adequados e ecologicamente corretos;
- Realizar a atualização do cadastramento e do sistema de informações com dados sobre habitação.

#### Recursos

Para o programa de assistência técnica, a Prefeitura Municipal poderá firmar parcerias com o Governo Federal a fim de contratar os profissionais das áreas de engenharia e arquitetura. A contratação também poderá ocorrer para os profissionais, inscritos em programas acadêmicos em arquitetura, urbanismo e engenharia, bem como em programas de extensão universitária, além de profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, desde que previamente credenciados, selecionados e contratados pelos organismos públicos responsáveis pela execução do programa. A Tabela 16 traz uma estimativa de custos para este programa.

PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA		
Ações Estratégicas	Custos (R\$)	
1) Elaborar Edital de contratação de profissional na área de arquitetura e urbanismo e engenharia civil	3.000,00	
2) Contratar Arquiteto e/ou Urbanista e Engenheiro Civil	104.000/ano	
3) Firmar parcerias e convênios com instituições de ensino e de pesquisa, núcleos de extensão universitária, ONGs, profissionais autônomos credenciados, bem como centros profissionalizantes para a capacitação profissional (mão-de-obra), social, ambiental e jurídica em áreas afins a habitação	-	
4) Promover a realização da capacitação de forma individual ou por associações e cooperativas social, a fim de melhorar a qualidade do projeto e das obras de construção e reforma	10.000,00/ano	
5) Priorizar os serviços de assistência técnica às iniciativas de mutirão (autogestão e autoconstrução)	-	
6) Elaborar cartilhas explicativas sobre algumas técnicas construtivas e utilização dos materiais mais adequados e ecologicamente corretos	15.000,00/ano	
7) Auxiliar a atualização do cadastramento e do sistema de informações com dados sobre habitação	-	
TOTAL DO PROGRAMA	1.135.000,00*	

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





<sup>\*</sup> Valor total do Programa = R\$ 1.135.000,00, considerando seu prazo de execução de dez anos, conforme a Tabela 22.

# 5.8 Programa de Desenvolvimento Institucional

O Programa de Desenvolvimento Institucional prima por práticas adequadas de planejamento que resultem em modernização organizacional e capacitação técnica dos agentes públicos e privados, além da integração dos diferentes atores das distintas esferas e níveis de atuação, de forma transparente e eficiente com vistas a propiciar maior capacidade de gerenciamento das questões habitacionais.

Entre essas medidas está o fortalecimento da Secretaria Municipal de Obras, Transporte e Infraestrutura (Departamento de Obras e Edificações, dentre outros), por meio da ampliação de suas capacidades de planejamento, elaboração, deliberação, implementação, monitoramento e avaliação, bem como autonomia técnica, administrativa e de gestão da questão habitacional no município.

Outras medidas referem-se à qualificação da gestão do funcionamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), após sua adaptação ao SNHIS e Conselho Gestor do FMHIS, de maneira contínua, com vistas a assegurar que a oferta de recursos regulares e de sua aplicação seja capaz de assegurar a implementação da Política de Habitação no Município.

De maneira geral o Desenvolvimento Institucional deve ser considerado estratégico para a consolidação e fortalecimento da Política Municipal de Habitação de Itaipulândia e desse modo, são imprescindíveis investimentos em ações de Desenvolvimento Institucional de forma continuada, buscando instrumentalizar o município para gerir as demandas habitacionais e o desenvolvimento urbano e aprofundar o conhecimento setorial dos problemas de habitação e infraestrutura. Da mesma forma, o sistema de informações georreferenciadas sobre habitação (importante instrumento de planejamento e de gestão) devera ser ampliado e aprimorado de forma a contemplar informações sobre os agentes habitacionais públicos e privados, sobre a demanda, a oferta e o atendimento habitacional realizado. Deverá, ainda, permitir o cruzamento com as informações sobre habitação e o atendimento às famílias no âmbito do Governo Estadual e Federal.

#### Beneficiário

Agentes municipais envolvidos com a Política Habitacional, bem como conselheiros gestores do Fundo Municipal de Habitação.

# **Objetivos**

O objetivo principal é desenvolver as capacidades dos agentes municipais envolvidos com a Política Habitacional de maneira continuada.

Quanto aos objetivos específicos destacam-se:

- Fomentar o financiamento de ações e estudos que aumentem a efetividade e a eficácia das ações dos agentes municipais em questão, buscando alcançar autonomia técnica, administrativa e de gestão;
- Promover a capacitação contínua dos agentes envolvidos com a questão habitacional para que estejam munidos das ferramentas técnicas no embate da questão habitacional;





Realizar a modernização organizacional e de infra-estrutura técnica e tecnológica da instituição envolvida.

### Ações Estratégicas

- Promover a formação e capacitação de agentes municipais envolvidos com a Política Habitacional e de Regularização Fundiária;
- 2) Adquirir equipamentos e *softwares* para complementação da infraestrutura técnica e tecnológica da prefeitura;
- 3) Instituir o Regulador Social;
- 4) Estruturar em conjunto com a secretaria de comunicação formas de divulgação e registros das atividades realizadas e planejadas;
- 5) Realizar sistemicamente a alimentação continuada e atualizada das informações habitacionais, integrando-as ao Sistema de Informações municipais;
- 6) Realizar avaliação de desempenho das equipes envolvidas no processo, para verificação do alcance das metas;
- Abrir e fortalecer canal de comunicação com a população e intra institucionalmente;
- 8) Incentivar a participação dos técnicos municipais de eventos (seminários, palestras, cursos, etc.) relacionados à questão urbanística, ambiental e de habitação.

#### Recursos

Os custos previstos para o programa de desenvolvimento institucional (Tabela 17) favorecerá a todos os demais programas criados no PLHIS de Itaipulândia, com a estruturação de pessoal e equipamentos.

TARELA 17: RECURSOS PARA PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

TABELA 17: RECURSOS PARA PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL			
PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL			
Ações Estratégicas	Custos (R\$)		
<ol> <li>Promover a formação e capacitação de agentes municipais envolvidos co Habitacional e de Regularização Fundiária</li> </ol>	om a Política 10.000,00		
<ol> <li>Adquirir equipamentos e softwares para complementação da infraestrutu tecnológica da prefeitura</li> </ol>	ıra técnica e *		
3) Instituir o Regulador Social	**		
<ol> <li>Estruturar em conjunto com a secretaria de comunicação formas de registros das atividades realizadas e planejadas</li> </ol>	divulgação e 10.000,00/ano		
<ol> <li>Realizar sistemicamente a alimentação continuada e atualizada das habitacionais, integrando-as ao Sistema de Informações municipais</li> </ol>	informações -		
<ol> <li>Realizar avaliação de desempenho das equipes envolvidas no processo, pa do alcance das metas</li> </ol>	ra verificação 10.000,00/ano		
7) Abrir e fortalecer canal de comunicação com a população e intra instituciona	Imente 10.000,00/ano		
<ol> <li>Incentivar a participação dos técnicos municipais de eventos (seminário cursos, etc) relacionados à questão urbanística, ambiental e de habitação</li> </ol>	os, palestras, 20.000,00/ano		
TOTAL DO P	ROGRAMA 460.000,00***		

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

sua previsão.
\*\*\* Valor total do Programa, considerando seu prazo de execução de dez anos, conforme a Tabela 22.







<sup>\*</sup> Valor não computado uma vez que a prefeitura já adquiriu recentemente softwares para informatização das informações municipais.

<sup>\*\*</sup> Valor não computado uma vez que não se torna necessária sua figura para os próximos anos. Talvez num futuro mais distante, entretanto, é importante sua previsão.

#### 5.9 Resumo dos Investimentos

Este item apresenta o resumo dos investimentos necessários para efetivação do PLHIS de Itaipulândia.

Inicialmente são elencados os investimentos necessários para as ações condicionantes (Tabela 18) à implementação do PLHIS, que nada mais são do que ações prioritárias, perfazendo um total de R\$ 965.000,00, diluído ao longo de 10 anos. Tais ações deverão ter início imediatamente à aprovação do Plano, a fim que as demais ações dos Programas (**Erro! Fonte de referência não encontrada.**) possam ter embasamento para serem efetivadas, como por exemplo, o cadastro habitacional atualizado, além de estoque de áreas formado, dentre outros.

TABELA 18: INVESTIMENTOS DAS AÇÕES CONDICIONANTES À IMPLEMENTAÇÃO DO PLHIS

AÇÕES CONDICIONANTES	Investimento (10 anos)
	Total (R\$)
Adequação do Fundo de Habitação existente e Conselho	551.000,00
Atualização e Recadastramento Habitacional	400.000,00
Formação de Estoque de Áreas	14.000,00
Utilização de Instrumentos da Política Urbana previstos no PDM	•
TOTAL	965.000,00

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

TABELA 19: INVESTIMENTOS DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS

PROGRAMAS	Total R\$ (10 anos)
Subprograma de Produção Pública de Moradias	10.523.420,30
Subprograma de Apoio à Produção Alternativa de Moradias	150.000,00
Subprograma de Apoio à Produção Privada de Moradias	660.000,00
Programa de Melhorias Habitacionais	949.600,00
Programa de Realocação de Famílias	433.524,20
Programa de Urbanização de Assentamentos Precários	302.300,00
Programa de Regularização Fundiária (área pública)	190.000,00
Programa de Regularização Fundiária (área privada)	103.000,00
Programa de Assistência Técnica	1.035.000,00
Programa de Desenvolvimento Institucional	460.000,00
TOTAL	R\$ 14.806.844,50

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

A Tabela 19 apresenta os investimentos necessários para a execução de todos os programas habitacionais, com prazo estimado de cerca de 10 anos, totalizando quase R\$ 15.000.000,00. Entretanto, ao se considerar as possíveis fontes de recursos e financiamentos externos, verifica-se que o município necessitará desembolsar ao

Trevologia e Cossetronia Ltda.



longo de 10 anos quase R\$ 4.000.000,00, sendo que os maiores investimentos estarão concentrados nos três primeiros anos de execução dos programas habitacionais, conforme detalha a Tabela 22.



# 6 METAS E INDICADORES

As **metas** são as quantidades de produtos a serem ofertados por programa e ação em um determinado período de tempo, constituindo-se no resultado intermediário que contribui para o alcance dos objetivos. Já os **indicadores** são instrumentos capazes de medir o desempenho dos programas e devem ser passíveis de aferição e coerentes com o objetivo estabelecido, ser sensíveis à contribuição das principais ações e apuráveis em tempo oportuno e permitir, conforme o caso, mensuração da eficácia, eficiência ou efetividade alcançada com a execução do programa (CEF, 2008).

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

Cabe destacar que outros indicadores podem ser acrescidos, na medida em que a ação de monitoramento se consolide ou quando se torne necessário, tendo em vista a dinâmica da implementação do PLHIS de Itaipulândia e a estruturação do setor habitacional e urbano.

Desse modo, para os oito programas propostos elencaram-se os principais objetivos e estabeleceram-se os indicadores de eficácia, isto é, aqueles que visam o alcance das metas, conforme demonstrado na Tabela 20. No entanto, é sabido que a administração pública por mais articulada que seja não conseguirá de imediato cumprir as metas esperadas e para tanto, estimou-se uma meta possível de prazo imediato (até um ano) para que seja efetivada.





TABELA 20: INDICADORES E METAS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

Programa	20: INDICADORES E METAS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIA  ma Objetivos Indicador		(PLHIS) Meta		
riogiania	Objetivos	iliulcauoi	Meta esperada	Meta possível	
g g	Produzir moradias para reduzir o déficit habitacional	N° de moradias produzidas	Produção de 442 moradias	Produção de 90 moradias/ano (em 5 anos)	
Programa Produção Moradias	Capacitar os moradores de interesse social para a autoconstrução, autogestão e mutirão	Nº de capacitações realizadas	Realização de 4 capacitações por ano	Realização de 2 capacitações por ano	
na de as ionais	Melhorar as condições de habitabilidade de moradias precárias e insalubres	N° de melhorias nas casas	Melhoria em 194 moradias precárias	65 melhorias ao ano (em 1 ano)	
Programa de Melhorias Habitacionais		Nº de melhorias nas instalações sanitárias	Melhoria em 45 instalações sanitárias	45 melhorias sanitárias (no 1º ano)	
S	Eliminar situações de irregularidade urbanística	Nº de famílias em situações irregulares	Realocação de 05 famílias do Morro da Santa	Realocação de 17 famílias	
de Família			Realocação de 12 famílias da Vila Cela	(no 1º ano)	
llocação (	Recuperar as áreas em que a população foi removida	% da área de recuperação	Recuperação de 100% da área de intervenção	Recuperação de 100% da área de intervenção/ano	
Programa de Realocação de Famílias	Promover a educação ambiental	Nº de palestras de educação ambiental aplicadas na comunidade	06 palestras por ano	03 palestras por ano	
Prog	Fiscalizar a área após remoção das famílias	Nº de novas ocupações	0 ocupações	0 ocupações/ano	
de ão de entos	Urbanizar os assentamentos precários existentes	Nº de assentamentos precários a serem urbanizados	Urbanização de 02 assentamentos precários	Urbanização de 01 ao ano	
Programa Urbanização Assentamentos Precários	Implantar a infraestrutura necessária pavimentação, drenagem, iluminação elétricas	% de infraestrutura implantada	Implantação de 100% da infraestrutura	40% infraestrutura implantada ao ano	
Programa de Regularização Fundiária	Legalizar a posse das famílias	% de famílias com a posse da terra legalizada	100% famílias com a legalização da posse da terra	30% de legalizações de posse de terra ao ano	
Assistência	Efetivar a assistência técnica gratuita aos moradores interessados na realização das melhorias	% de atendimentos de assistência técnica gratuita realizados	Atendimento de 100% dos casos solicitados	100% atendimentos por ano (estimado 50 atendimentos)	
Programa de Técnica	Dar publicidade a Assistência Técnica por meio da elaboração de material informativo	Nº de cartilhas ou folders distribuídos	Distribuição de 3.000 cartilhas ou folders à população objeto do trabalho	Distribuição de 1.000 cartilhas ou folders à população objeto do trabalho por ano	

ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





de nto	Efetivar a capacitação contínua dos agentes envolvidos na questão habitacional	Nº de capacitações realizadas	Realização de 01 capacitação semestralmente	Realização de 01 capacitação semestralmente
Programa Desenvolvimento Institucional Modernizar a estrutura organizacional		Nº de softwares/sistemas e computadores, impressoras, adquiridos	Aquisição de 03 softwares/ sistemas 5 computadores	Aquisição de 03 softwares/ sistemas 5 computadores

Fonte: ECOTÉCNICA, 2010





<sup>\*</sup> Atualmente a prefeitura já está modernizando seu sistema de informatização de dados. Contudo é importante a previsão futura.

# 7 MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

O monitoramento deve ser entendido como uma atividade gerencial contínua e detalhada que se realiza durante o período de execução e operação dos programas do PLHIS. Desta forma, a partir das variáveis que compõem o diagnóstico, sempre que possível avaliar a situação de forma a permitir mudanças de curso mais imediatas, caso os níveis de eficácia e eficiência almejados não estejam sendo alcançados.

Para se implantar um processo de monitoramento e avaliação, necessita-se de um planejamento pormenorizado, de forma a permitir uma análise imediata dos desvios de rumo e das alterações da realidade sobre a qual se trabalha.

A equipe municipal, responsável pela implementação do Plano será responsável pela geração das informações e elaboração dos relatórios previstos na etapa de monitoramento e avaliação.

A avaliação pode ser entendida como um processo de "atribuição de valor" às ações desenvolvidas e propostas no PLHIS, seja pelos resultados alcançados, seja pelos processos desenvolvidos para alcançar aqueles resultados. Como elementos de referência para se identificar o maior ou menor "sucesso" ou "fracasso" das ações e programas, tomam-se como referência, além dos objetivos e diretrizes já citados, as metas estabelecidas pelo PLHIS. Cabe, no entanto, ressaltar que o objetivo central do monitoramento é identificar possíveis obstáculos para se atingir metas e objetivos, permitindo a correção de erros e rumos, mais do que uma simples mensuração de qualidade das intervenções.

Os mecanismos do monitoramento e avaliação do PLHIS buscam, sobretudo, a verificação dos resultados em relação às metas propostas e a execução dos Programas estabelecidos e requerem o uso de indicadores, que estabelecem relações de "valores" em diferentes momentos de análise (ou medição), permitindo mensurar a evolução de cada meta proposta.

A partir da identificação dos indicadores, pretende-se avaliar o estado social da realidade da comunidade que se pretende intervir e o desempenho das ações, medindo sua eficácia e eficiência ou até mensurando o impacto social da população.

O objetivo geral da criação de um Sistema de Monitoramento e Avaliação é acompanhar os resultados da política habitacional e o cumprimento das metas estabelecidas neste Plano, além de possibilitar a mensuração de desempenho e resultado a partir do conhecimento técnico da realidade, podendo assim acompanhar o impacto da política habitacional na melhoria do bem estar da sociedade através do planejamento.

De forma específica, têm-se os seguintes objetivos:

- Monitorar as mudanças conjunturais que possam comprometer ou recomendar a revisão das práticas, estratégias e metas;
- Monitorar o impacto da política habitacional na diminuição do déficit e da inadequação habitacional;
- Monitorar e avaliar os programas, projetos e ações do governo municipal e dos demais agentes;
- Monitorar e avaliar os programas de produção habitacional no município;







- Acompanhar e monitorar as variáveis que compõem o diagnóstico habitacional do município, tais como as necessidades habitacionais (cálculo do déficit e da inadequação habitacional, crescimento da demanda demográfica), os custos dos programas e ações e a disponibilidade de recursos físicos e financeiros:
- Monitorar a evolução, disponibilização e o uso do estoque de terras para habitação;
- Acompanhar a conjuntura sócio-econômica nos aspectos que impactam a oferta e o acesso à habitação pela população-alvo da política habitacional;
- Acompanhar o comportamento do mercado imobiliário para as faixas de renda prioritárias para o PLHIS;
- Contribuir para aumentar o conhecimento do poder público sobre a realidade habitacional e sobre o ambiente urbano em que se constrói;
- Disponibilizar para a sociedade, em particular para os agentes envolvidos com a questão habitacional, informações e avaliações permanentes sobre a realidade habitacional do município e sobre a política habitacional desenvolvida.

Segundo Ministério das Cidades (RAUPP & REICHLE, 2003) existem diferentes tipos de Monitoramento e Avaliação, que dependem, basicamente, do estágio do projeto no qual o monitoramento e avaliação é realizado. De qualquer forma, o diagnóstico precede a todo este processo:

- Formativo: referente aos processos implementados comprova que as atividades estão sendo desenvolvidas de acordo com o planejado, documenta como estão ocorrendo, quais produtos são elaborados, aponta sucessos e fracassos, identifica áreas problemáticas, faz recomendações.
- Sumativo: referente aos resultados finais obtidos. Realizado no final do processo.

Outras tipologias similares podem ser utilizadas de forma integrada, principalmente para avaliar qualitativamente o programa, como:

- Ex-ante: análise da relevância e viabilidade política, técnica, financeira e institucional do programa; construção da linha de base;
- Ex-post: análise do impacto e eficácia; lições aprendidas.

O Monitoramento e Avaliação Formativa de desempenho da efetividade dos programas propostos ocorrerá pelo preenchimento de planilhas, conforme modelo abaixo. Assim se tornará possível definir medidas corretivas, criar novos programas ou até mesmo extingui-los, de forma a melhorar o desempenho de todo o setor habitacional do município de Itaipulândia.





TABELA 21: MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO FORMATIVA DE DESEMPENHO E EFETIVIDADE DOS PROGRAMAS

	ABELA 21: MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO FORMATIVA DE DESEMPENHO E EFETIVIDADE DOS PROGRAMAS  Programa Indicador Meta			
		Meta possível	Meta alcançada ANO 01(1)	Forma de Avaliação
na ão adias	Nº de moradias produzidas	Produção de 90 moradias/ano		Vistoria ou observação em campo e relatórios
Programa de Produção de Moradias	Nº de capacitações realizadas	Realização de 2 capacitações por ano		Lista de Presença; Registros fotográficos e relatórios
na de as ionais	iac			Entrevistas e relatórios
Programa d Melhorias Habitacionais		45 moradias no 1º ano		
Famílias	Nº de famílias em situação de irregularidade urbanística	Realocação de 17 famílias ao ano		Vistoria ou observação em campo e relatórios
Programa de Realocação de Famílias	% da área de realocação/intervenção	Recuperação de 100% da área de intervenção/ano		Vistoria ou observação em campo e relatórios
ama de Rea	Nº de palestras de educação ambiental aplicadas na comunidade	03 palestras por ano		Lista de Presença; Registros fotográficos e relatórios
Prog	Nº de novas ocupações	0 ocupações/ano		Vistoria ou observação em campo
Programa de Urbanização de Assentamento s Precários	Nº de assentamentos precários a serem urbanizados	Urbanização de 01 assentamento ao ano		Vistoria ou observação em campo e relatórios
Programa Urbanização de Assentamen s Precários	% de infraestrutura implantada	Implantação de 40% de infraestrutura ao ano		Vistoria ou observação em campo e relatórios
Programa de Regularização Fundiária	% de famílias com a posse da terra legalizada	30% de legalizações de posse de terra ao ano		Relatórios
Programa de Assistência Técnica	% de atendimentos de assistência técnica gratuita realizados	100% atendimentos por ano (estimado 50 atendimentos)		Entrevistas e Relatórios
	Nº de cartilhas ou folders distribuídos	Distribuição de 1.000 cartilhas ou folders à população objeto do trabalho por ano		Relatórios





Programa	Indicador	Meta		
		Meta possível	Meta alcançada ANO 01 <sup>(1)</sup>	Forma de Avaliação
de mento al	Nº de capacitações realizadas	Realização de 01 capacitação semestralmente		Lista de Presença; Registros fotográficos e relatórios
Programa Desenvolvim Institucional	Nº de softwares/sistemas e computadores, impressoras, adquiridos.	Aquisição de 03 softwares/sistemas 5 computadores		Relatórios

(1) A cada ano, a Prefeitura Municipal deverá investir em recursos e parcerias com intuito de atingir as metas possíveis. Visando a eficiência do monitoramento dos programas criados no PLHIS, indica-se o preenchimento anual das metas alcançadas.

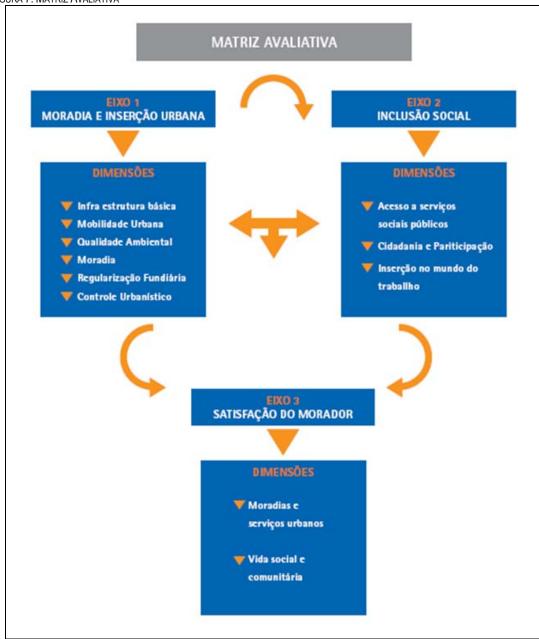
A forma de avaliação do desempenho dos programas habitacionais e de regularização fundiária de Itaipulândia ocorrerá individualmente para cada programa, através de instrumentos de sistematização como: ficha de avaliação, vistoria em campo, relatórios de atividades, listas de presença, registro fotográfico, entre outros.

Com base no modelo proposto pelo Ministério das Cidades, propõem-se a realização de uma avaliação *ex-ante* e *ex-pós* ocupação, em que o foco do Monitoramento e Avaliação é na pós-ocupação, a partir de uma linha base, onde prioriza os resultados, ou seja, nos benefícios efetivamente vivenciados pelos moradores das comunidades atendidas. Dentro da visão de um processo integrado, físico e social, voltado à efetiva inserção desta comunidade na "cidade formal", tais benefícios não se esgotam na produção de habitações e infraestrutura urbana, mas abrangem um leque mais amplo de dimensões ligadas ao bem-estar dos moradores. Assim, o Ministério da Cidade propõe que o Monitoramento e Avaliação esteja estruturado em três eixos: moradia, inserção urbana e inclusão social, os quais contemplam diferentes dimensões, conforme visualizado na Figura 7, abaixo.





FIGURA 7: MATRIZ AVALIATIVA



Fonte: MINISTÉRIO DAS CIDADES, s/d

A avaliação visando atingir os objetivos e o impacto das ações desenvolvidas nas comunidades terá como base de aferição, os resultados obtidos a partir dos indicadores previstos em cada Programa, elaborados com base nas Matrizes Avaliativas dos Moradores e das Áreas, preenchidas na fase *ex-ante* pelos moradores e agentes envolvidos, além de depoimentos dos moradores e registros durante e depois da implantação do Programa. No Anexo 2 encontra-se o modelo de Matriz Avaliativa utilizada pela COHAPAR, que o município poderá adotar, já que a matriz deve ser de simples aplicação e de fácil análise.

ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





Considerando-se as definições explicitadas, o Plano estabelece um conjunto inicial de indicadores para a avaliação e o monitoramento da política habitacional, propiciando o acompanhamento das metas físicas e financeiras estabelecidas pelo PLHIS. Tais indicadores podem ser acrescidos de outros, na medida em que se tornem importantes e/ou necessários tendo em vista a dinâmica de implementação dos programas estabelecidos.

Também podem permitir acompanhar a evolução das necessidades habitacionais da população de Itaipulândia, outros indicadores gerais que contribuem para a avaliação da melhoria das condições de vida da população em geral, entre estes se destacam:

- O déficit habitacional quantitativo e qualitativo, conforme descrição apresentada no Diagnóstico a atualizado anualmente;
- Alterações na distribuição dos rendimentos domiciliares por faixas de renda (mobilidade social da população);
- Impactos e ameaças ao meio ambiente derivantes da situação urbana atual e projetada;
- Dinâmica dos lançamentos imobiliários na cidade;
- Movimento de licenciamento e habite-se residencial e de loteamentos;
- Evolução da arrecadação de tributos municipais (IPTU e ISS) versus a evolução do mercado imobiliário;
- Comportamento dos preços fundiários e imobiliários nas várias regiões da cidade;
- Os impactos da legislação urbana a partir do Plano Diretor e estabelecimento de ZEIS, tendo em vista o quadro de escassez de terra;
- A evolução dos recursos investidos em habitação para a população-alvo pelos diversos agentes da política habitacional (poder público municipal, estadual, federal, associações por moradia, mercado imobiliário);
- O desempenho do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, avaliando-se, entre outros fatores, os índices de inadimplência que podem refletir diretamente sobre a disponibilidade de recursos para novos investimentos habitacionais;
- A captação de recursos através da outorga onerosa do direito de construir;
- Acompanhamento da dinâmica de aplicação dos instrumentos de edificação e parcelamento compulsórios, IPTU progressivo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Além dos relatórios para avaliação formativa, sugere-se a elaboração de **Relatórios Anuais do Setor de Habitação** contemplando estes indicadores gerais apara o monitoramento e avaliação da política habitacional do município. Estes relatórios devem ser apresentados ao Conselho Gestor do Fundo de Habitação, ao Conselho Municipal competente e a Câmara de Vereadores.





# 7.1 Criação do Sistema de Monitoramento e Avaliação

A construção de um sistema de monitoramento e avaliação da Política Habitacional e do PLHIS requer a definição de ações específicas que permitam a utilização dos indicadores de forma sistêmica, para que seja um instrumento eficiente para o processo de monitoramento e avaliação.

A equipe gerencial responsável pelo sistema terá as seguintes atribuições:

- Recolher, organizar, atualizar e sistematizar informações relativas ao diagnóstico habitacional e às ações em habitação no município;
- Centralizar os produtos dos diversos Bancos de Dados correlatos às questões habitacionais no município, que alimentaram o PLHIS;
- Permitir a permanente atualização das informações habitacionais adicionando ao mesmo as variáveis que compõem o diagnóstico do PLHIS;
- Estabelecer um fluxograma que garanta a fluidez na "alimentação" de informações ao Sistema, possibilitando o fornecimento de informações das variáveis do PLHIS atualizáveis pelo município (ex.: dados dos assentamentos precários, das famílias moradoras, do banco de terras, dos custos dos programas e ações, dos investimentos realizados, das ações desenvolvidas etc.), articulando tanto os setores responsáveis pelos bancos de dados como o conjunto dos órgãos e setores da municipalidade responsáveis pela implementação das ações em habitação;
- Buscar, junto a organismos externos à municipalidade, responsáveis pelo fornecimento de informações e pela construção de indicadores, tais como: o IBGE, a FJP, COHAPAR, a padronização dos conceitos e dos indicadores utilizados no PLHIS, possibilitando o cruzamento de informações e a comparabilidade com a realidade extra-municipal.





# 8 FONTES DE FINANCIAMENTO

Neste capítulo estão identificadas as principais fontes de recursos existentes para o financiamento do setor habitacional. Para a consecução das Ações Condicionantes e dos Programas previstos no PLHIS, a Prefeitura deverá buscar recursos em outros programas nas **esferas estadual** e **federal**.

Para estimar recursos e fontes por Programa ou Ação, foram verificados valores médios de investimento alocados em programas habitacionais similares e a porcentagem deste investimento em relação ao total do orçamento local.

Para obter recursos suficientes para executar o PLHIS, verificou-se a capacidade de pagamento e endividamento municipal e a possibilidade de ampliação da captação de recursos financeiros através da possibilidade da composição na aplicação e gestão desses recursos.

O cálculo da capacidade de endividamento do município de Itaipulândia é assim demonstrado:

Capacidade de Endividamento Anual = (R\$ 42.087.011,23 x 16%) – R\$ 1.044.123,88 **= R\$ 5.689.797,91** 

Capacidade de

Endividamento Total = (R\$ 42.087.011,23 x 120%) - R\$ 0 = R\$ 50.504.413,48

A estimativa de custos para as ações condicionantes e os programas do PLHIS de Itaipulândia (Tabela 22) considerou entre outros itens, a execução de obras, elaboração de projetos, aquisição de terreno, contratação de consultoria, trabalho social e revisão ou elaboração de legislação, valores calculados para cada programa prevendo-se um prazo de dez anos. Os valores anuais auxiliam a visualização do total necessário para a contrapartida da Prefeitura Municipal a fim de adquirir recursos externos, e o montante a ser disponibilizado para alocação dos recursos a fundo perdido ou por financiamento. Destaca-se a importância de que os valores estimados no PLHIS sejam considerados ou complementados no PPA, LDO e LOA dos próximos anos.

Caso seja necessário o financiamento, deve-se verificar a capacidade de endividamento<sup>8</sup> municipal, cujo valor de 2009 foi de R\$ 5.689.797,91/ano compreendendo os investimentos para todos os serviços públicos. Verificando a Tabela 22, constata-se que o investimento total para a execução de todos os programas previstos é de R\$ 15.771.844,50 ao longo de 10 anos. Contudo, é imprescindível destacar que o município pode captar recursos externos para financiamento ou a fundo perdido, que representariam quase 24% do total. Assim sendo, considerando as contrapartidas municipais necessárias e as ações que necessitariam de recursos próprios o

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> A capacidade de endividamento municipal é uma possibilidade de aumentar a flexibilidade orçamentária, melhorar a arrecadação de receitas e a continuidade das despesas.



ETAPA 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

37



município precisaria dispor de quase R\$4.000.000,00 ao longo de 10 anos, com uma média de R\$ 350.000,00 por ano.

Ressalta-se que estes valores orçados no PLHIS são estimados e podem variar conforme as captações de recursos externos ou recursos próprios disponíveis.



TABELA 22. RECURSOS PARA OS PROGRAMAS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE ITAIPULÂNDIA

	Total	R\$ 551.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 14.000,00		R\$ 10.523.420,30	R\$ 150.000,00	R\$ 660.000,00	R\$ 949.600,00	R\$ 433.524,20	R\$ 302.300,00
	ANO 10	R\$ 52.000,00	R\$ 40.000,00	R\$ 2.000,00			R\$ 15.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 30.000,00	
	ANO 09	R\$ 52.000,00	R\$ 40.000,00	R\$ 2.000,00			R\$ 15.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 30.000,00	
	ANO 08	R\$ 52.000,00	R\$ 40.000,00	R\$ 2.000,00	previsto em custos dos projeos específicos		R\$ 15.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 30.000,00	
, REAIS)	ANO 07	R\$ 52.000,00	R\$ 40.000,00	R\$ 2.000,00		R\$ 1.563.382,80	R\$ 15.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 30.000,00	
Investimento Annal (em REAIS)	ANO 06	R\$ 52.000,00	R\$ 40.000,00	R\$ 2.000,00		R\$ 2.000.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 30.000,00	
Investi	ANO 05	R\$ 52.000,00	R\$ 40.000,00	R\$ 2.000,00		R\$ 2.000.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 30.000,00	
	ANO 04	R\$ 52.000,00	R\$ 40.000,00	R\$ 2.000,00		R\$ 2.000.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 40.000,00	
	ANO 03	R\$ 52.000,00	R\$ 40.000,00			R\$ 2.000.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 106.024,20	
	ANO 02	R\$ 52.000,00	R\$ 40.000,00			R\$ 10.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 45.600,00	R\$ 37.500,00	R\$ 222.300,00
	ANO 01	R\$ 83.000,00	R\$ 40.000,00			R\$ 950.037,50	R\$ 15.000,00	R\$ 75.000,00	R\$ 824.000,00	R\$ 70.000,00	R\$ 80.000,00
	PROGRAMAS	Adequação do Fundo de Habitação existente e Conselho	Atualização e Recadastrament o Habitacional	Formação de Estoque de Áreas	Utilização de Instrumentos da Política Urbana previstos no PDM	Sub-programa de Produção Pública de Moradias	Sub-programa de Apoio à Produção Alternativa de Moradias	Sub-programa de Apoio à Produção Privada de Moradias	Programa de Melhorias Habitacionais	Programa de Realocação de Famílias (Morro da Santa)	Programa de Urbanização de Assentamentos Precários

ETAPA 3 – Estratégias de Ação

88

R\$ 190.000,00	R\$ 103.000,00	R\$ 1.035.000,00	R\$ 460.000,00	R\$ 15.771.844,50	R\$ 12.012.160,05	R\$ 1.334.684,45	R\$ 2.425.000,00	R\$ 3.759.684,45
R\$ 10.000,00		R\$ 129.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 283.000,00	R\$ 152.100,00	R\$ 16.900,00	R\$ 234.000,00	R\$ 250.900,00
R\$ 10.000,00		R\$ 129.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 283.000,00	R\$ 152.100,00	R\$ 16.900,00	R\$ 234.000,00	R\$ 250.900,00
R\$ 10.000,00		R\$ 129.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 283.000,00	R\$ 152.100,00	R\$ 16.900,00	R\$ 234.000,00	R\$ 250.900,00
R\$ 10.000,00		R\$ 129.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 283.000,00	R\$ 1.559.144,52	R\$ 173.238,28	R\$ 234.000,00	R\$ 407.238,28
R\$ 10.000,00		R\$ 129.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 283.000,00	R\$ 1.952.100,00	R\$ 216.900,00	R\$ 234.000,00	R\$ 450.900,00
R\$ 10.000,00		R\$ 129.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 283.000,00	R\$ 1.952.100,00	R\$ 216.900,00	R\$ 234.000,00	R\$ 450.900,00
R\$ 10.000,00		R\$ 129.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 283.000,00	R\$ 1.961.100,00	R\$ 217.900,00	R\$ 234.000,00	R\$ 451.900,00
R\$ 10.000,00		R\$ 25.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 177.000,00	R\$ 1.926.921,78	R\$ 214.102,42	R\$ 232.000,00	R\$ 446.102,42
R\$ 30.000,00	R\$ 58.000,00	R\$ 104.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 556.300,00	R\$ 429.660,00	R\$ 47.740,00	R\$ 252.000,00	R\$ 299.740,00
R\$ 80.000,00	R\$ 45.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 341.000,00	R\$ 1.774.833,75	R\$ 197.203,75	R\$ 303.000,00	TOTAL DE RECURSOS REC
Programa de Regularização Fundiária (área púbilca)	Programa de Regularização Fundiária (área privada)	Programa de Assistência Técnica	Programa de Desenvolvimento Institucional	SUBTOTAL /ANO	TOTAL NECESSÁRIO DE RECURSOS EXTERNOS - FINANCIADO OU A FUNDO PERDIDO *	VALOR DA CONTRAPARTID A NECESSÁRIA PARA OBTER RECURSOS EXTERNO **	RECURSO PRÓPRIO - ATIVIDADES QUE NÃO SÃO POSSÍVEIS DE SE OBTER EXTERNAMENTE	TOTAL DE RECURSOS PRÓPRIOS NECESSÁRIO DE SEREM PREVISTOS NO PPA (por ano) Considerales os r

<sup>\*\*\*</sup> Considerou-se os recursos externos prováveis, descontado 10% de contrapartida municipal \*\*\*\* Computou-se apenas oas 10% de contrapartida municipal



De modo geral, o setor habitacional conta com os seguintes Recursos e Fontes de Financiamento:

## 8.1 Âmbito Federal

De acordo com a Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005, artigo 6°, são recursos do SNHIS (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social):

- Fundo de Amparo ao Trabalhador FAT, nas condições estabelecidas pelo seu Conselho Deliberativo;
- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço FGTS, nas condições estabelecidas pelo seu Conselho Curador;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social FNHIS;
- Outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS.

#### I - Orçamento Geral da União:

- Programa Urbanização, regularização e Integração de Assentamentos Precários: prevê a urbanização, a aquisição de materiais de construção, capacitação de equipes, elaboração dos planos municipais de regularização fundiária sustentável e de redução de riscos, projetos e atividades jurídicas.
- 2) Programa Habitação de Interesse Social Construção Habitacional prevê a construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas de terreno legalmente definidas que tenham acesso definido e infra-estrutura. O programa pode também ser aplicado em situações que exijam intervenções mais específicas como a "requalificação urbana".
- Programa Morar Melhor Visa promover as condições de habitação e infra-estrutura urbana serviços de saneamento básico e ambiental.

## II - Recursos do FGTS:

- 1) Programa Pró-moradia;
- Programa Carta de Crédito-FGTS-Operações Coletivas: aquisição da casa própria para famílias com renda até R\$ 1.750,00;
- 3) Programa Carta de Crédito-FGTS-Individual: construção da casa própria com financiamento em até 30 anos ou financiamento de materiais de construção para a sua casa em 8 anos par

#### III - Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR:

Programa de Arrendamento Residencial - PAR: prevê o arrendamento de imóveis por 15 anos com prestações reduzidas (casas, sobrados, apartamentos). Há na seqüência a possibilidade da aquisição.





### IV – Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH:

Este subsídio habitacional se incorpora aos programas municipais ou estaduais. Por exemplo, no Programa Casa da Família da COHAPAR existe a modalidade com o subsídio.

#### V – Sistema Financeiro de Habitação - SFH

De acordo com a Lei Federal 4.380 de 21 de Agosto de 1964, esta que visava à viabilização para captação de recursos de caráter permanente e auto-sustentável para o setor habitacional a fim de minimizar os impactos negativos sobre este setor. Foi instituída a correção monetária como mecanismo de sustentação ao mercado de intermediação financeira. Além deste, criou-se:

 Banco Nacional de Habitação (BNH) – órgão central da SFH, composta pela Associação de Crédito Imobiliário e Poupança (SCI) e pelas Caixas Econômicas Federais e Estaduais, tem como objetivo de promover a construção e a aquisição da casa própria para população de baixa renda;

Conforme decreto-lei nº2291 de 21 de novembro de 1986 (BRASIL, 1986), extingue o BNH e reestrutura suas atribuições de acordo com as funções:

- 1) Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU) formulação das propostas da políticas habitacionais e desenvolvimento urbano:
- 2) Conselho Monetário Nacional (CMN) função de Órgão Central do Sistema;
- 3) Banco Central do Brasil (BACEN) fiscalização das instituições financeiras que integravam o SFH e a elaboração de normas pertinentes aos depósitos de poupança e
- Caixa Econômica Federal (CEF) administração do passivo, ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, bem como, a gestão do FGTS.

## VI – Sistema Brasileira de Poupança e Empréstimo - SBPE

O sistema é composto das Sociedades de Crédito Imobiliário e Poupança (SCI), Associações de Poupança e Empréstimo (APE) os quais são principais fontes de recursos, para o atendimento das demandas habitacionais da população de renda média.

#### VII - Fundo de Desenvolvimento Social

A criação do Fundo de Desenvolvimento Social foi autorizada pelo decreto nº 103 de 22 de abril de 1991 ratificado pelo decreto nº 1081 de 08 de março de 1994 sendo substituído pelo decreto nº 3907 de 04 de setembro de 2001. O objetivo deste fundo é o financiamento de projetos na área de interesse social, buscando de melhoria de qualidade de vida da população de baixa renda nas áreas de habitação, contemplando infraestrutura urbana, saneamento, equipamentos comunitários, sendo oclusas a concessão de financiamentos propostos por entes públicos.





#### VIII - Programa Minha Casa Minha Vida:

Aquisição de empreendimentos, para famílias de até três salários mínimos pelo fundo do programa habitacional, e financiamento para o mercado imobiliário para a produção de moradia popular de 3 a 10 salários mínimos com alocação de recursos oriundos da União e do FGTS, sendo necessário que o município obtenha de cadastro único com as informações necessárias para a triagem das famílias.

O processo para a produção de moradias para famílias até três salários mínimos segue conforme a Figura 8:

- Alocação de recursos pela União;
- Cadastramento das famílias, verificando as prioridades para portadores de deficiência ou idosos;
- Apresentação de projetos pelas construtoras em parceria com Estados, Municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente;
- Análise de projetos e contratação de obras pela Caixa;
- Registro do imóvel preferencialmente em nome da mulher.

FIGURA 8: PROCESSO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FAMÍLIAS ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS



FONTE: Ministério das Cidades, (s/d)

Para as famílias com mais de três salários mínimos, a Prefeitura não intervirá diretamente (Figura 9). Nestes casos haverá um estímulo à compra de casa própria com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor, além de redução de 80% dos custos cartoriais para registro de imóveis, refinanciamento de parte das prestações em caso de perda da renda.





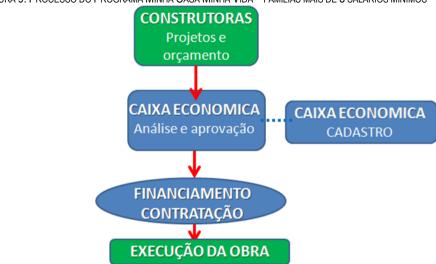


FIGURA 9: PROCESSO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FAMÍLIAS MAIS DE 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

FONTE: Ministério das Cidades, (s/d)

## 8.2 Âmbito Estadual

- Programas da COHAPAR
- Tesouro do Estado

## 8.3 Âmbito Municipal

## I - Fundo Municipal de Habitação

- II recursos próprios como: IPTU, ITBI, ISS, TAXAS, CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA, SOLO CRIADO, TRANSFERÊNCIAS (FPM, ICMS, IPVA...)
- **III** devem **incrementar a arrecadação**: modernizando o setor fiscal, o cadastro imobiliário, atualizando a planta de valores para IPTU, criando um Setor especializado em convênios externos e elaborando estudos e projetos para captação recursos.

## 8.4 Organismos Internacionais

BIRD, BID e União Européia, Cities Alliance





A seguir apresenta-se o Quadro 1 resumo, com base em dados fornecidos pela Caixa Econômica, relacionando os principais fontes, possíveis proponentes e tipos de programas existentes e propostos.

QUADRO 1: RELAÇÃO DOS PROGRAMAS, PROPONENTES E FONTES DE RECURSOS DISPONÍVEIS

NECESSIDADES	OGRAMAS, PROPONENTES E FONTES PROGRAMAÇÃO	PROPONENTE	FONTE
Produção de Moradia	Apoio ao Poder Público para a construção Habitacional	Poder Público, executivo, municipal e estadual.	Orçamento Geral da União (OGU)
	Carta de Crédito Individual	Pessoa Física	Fundo de Garantia por tempo de Serviço (FGTS)
	Carta de Crédito Associativo	Pessoas Físicas organizadas em entidade associativa	FGTS
	Pró-morada	Poder Público, executivo, municipal e estadual.	FGTS
	Programa Crédito Solidário	Pessoas Físicas organizadas em entidade associativa	Fundo de desenvolvimento Social
	Carta de crédito habitacional	Pessoa Física	FGTS
Melhoria Habitacional	Apoio da melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários	Poder Público, executivo, municipal e estadual	OGU
	Carta de crédito individual	Pessoa Física	FGTS
	Programa Crédito Solidário	Pessoas Físicas organizadas em entidade associativa	Fundo de Desenvolvimento Social
Realocação de Famílias	-	Poder Público municipal	Recursos próprios
Produção de Lote Urbanizado	Apoio ao Poder Público para a construção Habitacional	Poder Público, executivo, municipal e estadual.	Orçamento Geral da União (OGU)
	0 ( ) ( ) ( ) ( ) ( )	D	FOTO
	Carta de crédito individual	Pessoa Física	FGTS
	Carta de Crédito Individual Carta de Crédito Associativo	Pessoas Físicas organizadas em entidade associativa	FGTS
Urbanização de Assentamentos Precários		Pessoas Físicas organizadas em entidade	
Assentamentos	Carta de Crédito Associativo  Apoio da melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários Pró-Morada	Pessoas Físicas organizadas em entidade associativa Poder Público, executivo,	FGTS

Fonte: Ministério das Cidades, 2007





## 9 Considerações Finais

A desigualdade social das cidades brasileiras tem, portanto, suas causas baseadas na história da organização da sociedade, na maneira com que se construiu um Estado patrimonialista, em que se confundem o interesse público e o privado, nas dinâmicas de exploração do trabalho impostas pelas elites dominantes, principalmente no controle absoluto dessas elites sobre o processo de acesso a terra.

Tal situação vem se modificando, positivamente, com os planos diretores municipais e os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade e principalmente, a partir dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS), dos quais o município de Itaipulândia está contemplado.

Este documento apresentou os princípios, diretrizes e objetivos, além de ações condicionantes e balizadoras para a implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Também foram explicitados os programas propostos para a estruturação das ações voltadas a equacionar os problemas de habitação do município de Itaipulândia, com vistas nas demandas apontadas no diagnóstico habitacional.

Não obstante, a aplicabilidade do presente PLHIS dependerá, em grande parte, da efetivação precípua das ações condicionantes, tais como: adequação do fundo de habitação existente e conselho, atualização e recadastramento habitacional (organização das prioridades de atendimento dos inscritos), formação de estoque de áreas, criação de banco de materiais de construção e integração da política habitacional aos instrumentos da política urbana.

Por conseguinte, faz-se necessária a adequação da estrutura organizacional da Prefeitura Municipal de Itaipulândia, de modo a complementar a equipe com servidores capacitados e dotar a Secretaria Municipal de Obras, Transporte e Infraestrutura de equipamentos e materiais necessários para a efetivação dos programas propostos no PLHIS.

Cabe destacar que o montante geral de investimentos previstos será diluído ao longo de dez anos, prazo este referendado de acordo com a realidade local, e que além dos recursos próprios, a Prefeitura Municipal poderá buscar alternativas de recursos a fundo perdido e financiamentos com a iniciativa privada e governos federal e estadual.





## 10 REFERÊNCIAS

BRASIL. **Decreto Lei Federal nº 2.291** de 21 de novembro de 1986. Extingue o Banco Nacional da Habitação - BNH, e dá outras Providências. Data da publicação 21 de novembro de 1986. Disponível em: <a href="http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaPublicacoes.action?id=130748">http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaPublicacoes.action?id=130748</a>. Acesso em: dezembro de 2010

BRASIL. **Decreto Lei Federal nº 103** de 22 de abril de 1991. Autoriza a instituição do fundo de desenvolvimento social (FDS) e dá outras providências. Data da publicação 23 de abril de 1991. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/decreto/Antigos/D103.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/decreto/Antigos/D103.htm</a>>. Acesso em: dezembro de 2010 decreto nº 1081 de 08 de marco de 1994

BRASIL. **Decreto Lei Federal nº 1.081** de 08 de março de 1994. Aprova o Regulamento do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Data da publicação 09 de março de 1994. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/decreto/Antigos/D1081.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/decreto/Antigos/D1081.htm</a>>. Acesso em: dezembro de 2010

BRASIL. **Decreto Lei Federal nº 3.907** de 04 de setembro de 2001. Altera o Regulamento do Fundo de Desenvolvimento Social FDS, aprovado pelo Decreto no 1.081, de 8 de março de 1994, e dá outras providências. Data da publicação 05 de setembro de 2001. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/decreto/2001/D3907.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/decreto/2001/D3907.htm</a>. Acesso em: dezembro de 2010

BRASIL. **Lei Federal nº 4.132** de 10 de setembro de 1962. Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação. Data da publicação 10 de setembro de 1962. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/Leis/L4132.htm>. Acesso em: dezembro de 2010

BRASIL. Lei Federal nº 4.380 de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interêsse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Data da publicação 11 de setembro de 1964. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/Leis/L4380.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/Leis/L4380.htm</a>. Acesso em: dezembro de 2010

BRASIL. **Lei Federal nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Publicada no Diário Oficial da União, de 20 de dezembro de 1979. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/Leis/L4771.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/Leis/L4771.htm</a> Acesso em: dezembro de 2010.

#### BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil 1988

BRASIL- **Lei Federal nº 8.666** de 21 de junho de 1993. institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Data da publicação: 21 de junho de 1993 em: < http://www3.dataprev.gov.br/SISLEX/paginas/42/1993/8666.htm>. Acesso em: dezembro de 2010.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.257**, de 10 de julho de 2001a. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 11 de julho de 2001. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/LEIS/LEIS\_2001/L10257.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/LEIS/LEIS\_2001/L10257.htm</a>. Acesso em: dezembrp de 2010.

BRASIL. Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 17 de junho de 2005. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/\_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/\_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm</a>. Acesso em: dezembro de 2010.

BRASIL- Lei Federal n° 11.888 de 24 de Dezembro de 2008 Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação:





Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/\_Ato2007-2010/2008/Lei/L11888.htm >. Acesso em: dezembro de 2010

BRASIL. **Lei Federal nº 11.977** de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 7 de julho de 2009. Disponível em: <a href="http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm">http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm</a>. Acesso em: dezembro de 2010.

CONAMA – Conselho Nacional de Meio Ambiente. **Resolução nº 369**, de 28 de março de 2006. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 29 de março de 2006. Disponível em:<a href="http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res06/res36906.xml">http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res06/res36906.xml</a>. Acesso em: dezembro de 2010.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Cadernos do Ministério das Cidades. Brasília: MCidades/Governo Federal, 2004.

Raupp, Magdala e Reichle, Adriana, **Avaliação:** ferramenta para melhores projetos, EDUNISC, Santa Cruz do Sul (RS), 2003.

## **BIBLIOGRAFIAS CONSULTADAS**

CEF – Caixa Econômica Federal. Caderno de Orientações para Elaboração de Metodologia de Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS (Versão 2). 2008.

ESTATUTO DA CIDADE. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: 2001.





## **A**NEXOS

ANEXO 1: MODELO DE MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI PARA CRIAÇÃO DO FUNDO E CONSELHO DE HABITAÇÃO

#### MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI

# INSTITUIÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DE ITAIPULÂNDIA

O Prefeito Municipal de Itaipulândia, Estado de Paraná, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a Seguinte Lei:

- **Art.15º** Fica instituído o Fundo Municipal da Habitação de Itaipulândia FMHI de natureza contábil, cujos recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados, nos termos que dispõe a presente lei e seu regulamento, visando atender a população do Município de Itaipulândia, das áreas urbanas e rurais.
- **Art.16º** O FMHI ficará vinculado a Secretaria Municipal de Habitação de Itaipulândia e contará com um Conselho Municipal de Habitação de Habitação.
- **Art.17º** O FMHI deverá ter dotação orçamentária própria.
- **Art.18º** Constituirão recursos e patrimônio do Fundo:
- I os valores provenientes das dotações do Orçamento Geral da União e do Estado e extra-orçamentárias federais especialmente a ele destinados;
- II os créditos adicionais:
- III os valores provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) que lhe forem repassados;
- IV os valores provenientes de captações de recursos nacionais e internacionais, a fundo perdido destinados especificamente para a Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- V os valores provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador, que lhe forem repassados, nos termos e condições estabelecidos pelo respectivo Conselho Deliberativo;
- VI os valores provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- VII as doações efetuadas, com ou sem encargo, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, assim como por organismos internacionais ou multilaterais;
- VIII os valores provenientes da aplicação do IPTU progressivo, sobre a sua progressividade e instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, conforme apontamentos na Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Itaipulândia;
- IX Aquisição de áreas;
- X Doação de áreas:
- XI Recursos advindos da venda de potencial construtivo;
- XII Pagamento (ou outro nome) de lotes pertencentes ao Fundo destinados à regularização fundiária;
- XIII Transferências de recursos de outros fundos;
- XIV Transferências de áreas advindas de processos de transferência do direito de construir;
- XV outras receitas previstas em lei.

#### **Art.19°** Os recursos do FMHI deverão ser destinados à:

- I adequação da infraestrutura em assentamentos de população de baixa e baixíssima renda;
- II aquisição de terrenos para programas de Habitação de Interesse Social;
- III produção de lotes urbanizados;





- IV produção de moradias em sistema de autoconstrução ou mutirões com base em análise técnica e financeira;
- V programas e projetos aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação de Itaipulândia (CMHM);
- VI outros programas e projetos relacionados à questão habitacional, discutidas e aprovadas pelo CMHM.

Parágrafo único. Para fins da PMHI considera-se de baixíssima renda a família que recebe entre 0 (Zero) a ½ (meio) salário-mínimo e de baixa renda a que recebe entre ½ (meio) a 3 (três) salários-mínimos.

**Art.20°** O público beneficiário dos recursos do Fundo Municipal de Habitação serão prioritariamente as famílias do município de Itaipulândia com renda mensal de **até 3(três)** salários-mínimos.

**Parágrafo único**. Para ser enquadrado no *caput* deste artigo a família deverá comprovar que se encontra domiciliada e residindo no município de Itaipulândia há, pelo menos, 6 (seis) anos.

**Art.21º** A administração do FMHI será exercida por um Conselho Gestor a quem competirá:

- I zelar pela correta aplicação dos recursos do Fundo, nos projetos e programas previstos nesta lei e em sua regulamentação;
- II analisar e emitir parecer quanto aos programas que lhe forem submetidos;
- III acompanhar, controlar, avaliar e auditar a execução dos programas habitacionais em que haja alocação de recursos do FMHI;
- IV praticar os demais atos necessários à gestão dos recursos do Fundo e exercer outras atribuições que lhe forem conferidas em regulamento;
- V elaborar seu regimento interno.

Parágrafo único. O FMHI ficará proibido de atuar como tomador de empréstimos.

ITAIPULÂNDIA-PR,...... 2010.

PREFEITO MUNICIPAL





#### MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI

## CRIAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DE ITAIPULÂNDIA

O Prefeito Municipal de Itaipulândia, Estado de Paraná, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a Seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DO CONSELHO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS, DOS OBJETIVOS, DAS DIRETRIZES, DAS COMPETÊNCIAS E DA COMPOSIÇÃO

- **Art.** 1º. Fica criado o Conselho Municipal da Habitação de Itaipulândia CMHI com as funções deliberativas, normativas, fiscalizadoras, consultivas e informativas.
- **Art. 2º**. O CMHI terá como objetivo geral orientar a Política Municipal da Habitação de Interesse Social (PMHISI) devendo para tanto:
- I definir as prioridades dos investimentos públicos na área habitacional;
- II elaborar propostas, acompanhar, avaliar e fiscalizar a execução da PMHIS;
- III discutir e participar das ações de intervenção pública em assentamentos precários;
- IV garantir o acesso à moradia com condições de habitabilidade, priorizando as famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- V articular, compatibilizar, fiscalizar e apoiar a atuação das entidades que desempenham funções no setor de habitação:
- VI incentivar a participação popular na discussão, formulação e acompanhamento das políticas habitacionais e seu controle social.
- Art. 3°. Para dar cumprimento ao inciso VI do artigo 2° desta lei, o CMHI ficará responsável:
- I pelo encaminhamento de pedido de audiências públicas, consulta popular, referendos, plebiscitos e plenárias;
- II pela convocação de plenárias anuais com a participação de conselheiros e seus suplentes, representantes das regiões urbanas e rurais, dos demais conselhos instituídos no Município, conforme regulamento a ser elaborado por este conselho;
- III pela formação de comitês paritários de acompanhamento de programas e projetos;
- IV pela garantia da ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade das ações do SNHIS;
- V pela garantia da ampla publicidade às regras e critérios para o acesso à moradia no âmbito do SNHIS, em especial às condições de concessão de subsídios.
- Art.4º. O CMHI terá como princípios norteadores de suas ações:
- I a promoção do direito de todos à moradia digna;
- II o acesso prioritário nas políticas habitacionais com recursos públicos, da população com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- III a participação popular nos processos de formulação, execução e fiscalização da política municipal da habitação.

**Parágrafo único**. Compreende-se por moradia digna, para fins de aplicação da PMHISI a que atende aos padrões mínimos de habitabilidade, com infra-estrutura e saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais.





#### Art.5°. O CMHI terá como diretrizes:

- I a integração dos assentamentos precários ao tecido urbano, através de programas de regularização fundiária
   urbanística e jurídica e do desenvolvimento de projetos sociais de geração de trabalho e renda e capacitação profissional nestas áreas;
- II a articulação da política habitacional às demais políticas sociais, ambientais e econômicas;
- III a integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano e ao Plano Diretor;
- IV o apoio à implantação dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade atendendo ao princípio constitucional da função social da cidade e da propriedade.

## Art. 6°. O CMHI terá como atribuições:

- I convocar a Conferência Municipal da Habitação a cada três anos e acompanhar a implementação de suas Resoluções;
- II participar da elaboração e da fiscalização de planos e programas da política municipal da habitação;
- III participar do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Itaipulândia FMH;
- IV elaborar e propor ao Poder Executivo a regulamentação das condições de acesso aos recursos do Fundo Municipal de Habitação e as regras que regerão a sua operação, assim como as normas de controle e de tomada de prestação de contas, entre outras;
- V deliberar sobre os convênios destinados a execução de projetos de habitação, de melhorias das condições de habitabilidade, de urbanização e de regularização fundiária, ou demais relacionados à política habitacional;
- VI propor diretrizes, planos e programas visando à implantação da regularização fundiária e de reforma urbana e rural:
- VII incentivar a participação e o controle social sobre a implementação de políticas públicas habitacionais e de desenvolvimento urbano e rural:
- VIII possibilitar a informação à população e às instituições públicas e privadas sobre temas referentes à política habitacional;
- IX constituir grupos técnicos, comissões especiais, temporários ou permanentes para melhor desempenho de suas funções, quando necessário;
- X propor, apreciar e promover informações sobre materiais e técnicas construtivas alternativas com finalidade de aprimorar quantitativa e qualitativamente os custos das unidades habitacionais;
- XI acompanhar o pedido e adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social SNHIS, instituído pela Lei 11.124 de 16 de junho de 2.005;
- XII articular-se com o SNHIS cumprindo suas normas;
- XIII elaborar seu regimento interno.
- **Art.7º.** O CMHM terá suas funções ligadas à habitação e ao desenvolvimento urbano e rural, devendo acompanhar as atividades e deliberações dos demais conselhos instituídos no Município de Itaipulândia.
- **Art.8º.** O CMHI será composto por um total de xx membros titulares e xx membros suplentes, representantes do poder público, da sociedade civil e de movimentos populares e de segmentos setoriais, assim distribuídos: xxxxxxxx
- §1º. Cada instituição apresentará o nome do titular e seu suplente à secretaria do Conselho Municipal da Habitação.
- §2º. Cada membro titular terá seu suplente que o substituirá em seus impedimentos e assumirá sua posição em caso de vacância.
- §3º. Os conselheiros titulares e suplentes serão eleitos durante a Conferência Municipal da Habitação quando credenciados como delegados.
- Art.9º. A função de conselheiro não será remunerada, sendo considerada de relevante interesse público.
- **Art.10.** O mandato de conselheiro terá a duração de 3 (três) anos e a possibilidade de sua recondução será decidida no regimento interno próprio.





- Art.11. O presidente do CMHI será eleito entre seus pares com mandato de 3 (três) anos.
- **Art.12**. Os membros do CMHI terão seu assento garantido na composição do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação.

## CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- **Art.13.** O CMHI para o melhor desempenho de suas funções poderá solicitar ao Poder Executivo Municipal, à Secretaria Municipal de Planejamento e às entidades de classe a indicação de profissionais para prestar serviços de assessoria ao Conselho, sempre que se fizer necessário mediante prévia aprovação.
- **Art.14.** A regulamentação das condições de acesso aos recursos do FMH e as regras que regerão a sua operação, assim como as normas de controle, de tomada de prestação de contas e demais serão definidas em ato do Poder Executivo Municipal, a partir de proposta oriunda do CMHI.
- **Art.15**. A Secretaria Municipal de Administração exercerá função executiva no CMHI, devendo garantir os meios necessários ao seu funcionamento.
- **Art.16**. Os conselheiros e suplentes eleitos para o CMHI durante a Conferência Municipal da Habitação serão nomeados por ato do Poder Executivo Municipal para assumirem seus cargos para o mandato de 2011 a 2013.
- **Art.17**. O Executivo Municipal regulamentará a presente lei no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de sua publicação.
- Art.18. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ITAIPULÂNDIA-PR..... de xxxx de 2010.

PREFEITO MUNICIPAL





ANEXO 2: MODELO PARA O RECADASTRAMENTO HABITACIONAL

: MODELO PARA O RECADASTRAMENTO HABITACIONAL  DADOS PESSOAIS								
1. NOME		2. DATA DE NASCIMENTO						
3. IDADE		4. RG						
5. CPF		6. ÓRGÃO EMISSOR						
7. NACIONALIDADE		8. NATURALIDADE						
9. ESTADO CIVIL		10. PROFISSÃO						
11. PORTADOR DE		10.11(01)33/(0						
NECESSIDADE		12. BAIRRO DE TRABALHO						
13. CARGO/ FUNÇÃO		14. TEMPO DE TRABALHO						
15. NOME DO PAI		16. NOME DA MÃE						
	I RESPONDIDO CASADO		OOS ARAIYO					
CASO TENHA RESPONDIDO CASADO NO ITEM 9, RESPONDA OS DADOS ABAIXO DADOS DO CONJUGE								
	I	16. DATA DE NASCIMENTO	I					
15. NOME 17. IDADE		18. RG						
19. CPF		20. ÓRGÃO EMISSOR						
21. NACIONALIDADE		22. NATURALIDADE						
DADOS GERAIS		Consulto CED	I					
23.CEP		Consulta CEP						
24. TIPO DE MORADIA								
25. ENDEREÇO		27 DAIDDO						
26. COMPLEMENTO		27. BAIRRO						
28. MUNICÍPIO		29. UF						
30. FONE RESIDENCIAL		31.COMERCIAL						
32. FONE CELULAR		33. FONE P/ RECADOS						
34. EMAIL								
35. TEMPO DE RESIDENCI								
DADOS SOCIOECONOMIC			1					
1. TIPO DE RENDA		. RENDA MENSAL						
3. TIPO DE RENDA		<u> </u>						
CÖNJUGE		4. RENDA MENSAL CÔNJUGE						
5. QUANTIDADE DE								
DEPENDENTES		6. QUANTIDADE DE IDOSOS?						
7. QUANTIDADE DE		8. PARTICIPA DE PROGRAMAS						
DEFICIENTES?		SOCIAIS?						
9. CADASTRADO NO								
BOLSA FAMÍLIA?		10. RECEBE BOLSA FAMÍLIA						
SITUAÇÃO HABITACIONA	AL		1					
TIPO DO IMÓVEL	( ) CASA	( ) APARTAMENTO	( ) OUTROS					
( ) PRÓPRIO	( ) ALUGADO R\$	( ) CEDIDO	( ) ARRENDADO					
( ) FINANCIADO	VALOR:	ÓRGÃO:						
	( ) ÁREA DE RISCO	( ) CASA EM SITUAÇÃO DE						
( ) SANITÁRIO EXTERNO	INUNDAÇÃO	RISCO						
INTERESSE HABITACIONAL								
( ) aquisição de terrenos		( ) casa ou ( ) apto	( ) lotes urbanizados					
e construção	residencial (AR)		pelo sistema mutirão					
( ) construção com	( ) aquisição de imóvel	( ) casa ou ( ) apto	( ) outros					
terrenos próprios	na planta							
	/ \ a a i a i a a a a i a a á a l	( ) casa ou ( ) apto	bairro de interesse					
( ) lotes urbanizados	( ) aquisição de imóvel	( ) casa ou ( ) apto						
( ) lotes urbanizados pelo município	usado	( ) casa ou ( ) apto						





## ANEXO 3: MODELO DA COHAPAR DE MATRIZ AVALIATIVA FAMILIAR



## MATRIZ AVALIATIVA FAMILIAR



NOME DO EMPREENDIMENTO:BAIRRO / DISTRITO:							
MUNICÍPIO:							
N° DE PARTICIPANTES:							
EDUCAÇÃO							
Dentre a faixa etária de 4 a 14 anos, existe crianças que estão fora do ensino fundamental?     NÃO SIM Quantas?							
SAÚDE							
Os membros da família são atendidos pela rede pública de saúde?							
□ NÃO □ SIM Posto de saúde ( ) Hospital ( ) Médico da Família ( ) Ambulância ( )							
Existem horários disponíveis para atendimento nos Postos de Saúde?     NÃO    SIM							
INFRA / SERVIÇOS							
1. A residência tem serviço de coleta de lixo?							
■ NÃO ■ SIM Em caso negativo, qual o destino do lixo?							
( ) Incinerado ( ) Enterrado ( ) Jogado em terreno baldio							
A área é atendida com serviços de correio?     3. Existe Código de Endereçamento Postal (CEP)?							
□ NÃO □ SIM □ NÃO □ SIM							
4. Tem acesso ao serviço de telefonia? Qual?							
Público Residencial Celular							
ESPORTE / LAZER							
1. Na sua família, existe jovens na faixa etária entre 14 e 24 anos integrados em atividades de esportes, lazer e cultural?							
NÃO SIM Quantos?							
Quais atividades?							
( ) Esportes							
( ) Lazer							
( ) Cultura							
Os serviços e equipamentos ( de lazer, esporte e cultura) existentes são suficientes para atender aos moradores?     NÃO SIM							





PARTICIPAÇÃO / ORGANIZAÇÃO COMUNITÁRIA							
1.Algum membro da família participa de reuniões ou assembléias de interesse da comunidade?							
2. Os moradores tem acess	o à informação das ações do F	Poder Público?					
☐ NÃO ☐ SIM	Quais?						
2 Existem representantes of	los moradores junto ao Poder	Público?					
NÃO SIM	Conselhos Municipais	· danied ·					
INAC SIN	Associações						
	Outros:						
		*					
	SECU	DANCA					
Agosto — — — — — — — — — — — — — — — — — — —		RANÇA					
	orrências de assalto ou qualqu	er tipo de violência na área?					
☐ NÃO ☐ SIM	Qual o tipo de violência?						
	-						
	OPINA	ATIVO					
1. Em sua opinião, quais se	riam os pontos negativos e os	positivos da sua comunidade?					
1 200 1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10		LUE O ATTILLO O					
POS	BITIVOS	NEGATIVOS					
81	,						
1. Gostaria de morar em ou	tro lugar?						
□ NÃO □ SIM	40 minutes (10 min						
_ INAO _ SIM							
	de	de 2009.					
-							









