



ESTADO DO AMAZONAS
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE APUÍ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Coordenação de Implementação do SISPLAN
Gerência Municipal de Contratos e Convênios-GMC



LEI MUNICIPAL Nº 0254/2012, DE 21 DE MAIO DE 2012
INSTITUI O PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS

Apuí/AM
Maio de 2012



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



LEI MUNICIPAL N° 0254, DE 21 DE MAIO DE 2012.

*Institui o Plano Local de Habitação de
Interesse Social – PLHIS.*

A Câmara Municipal de Apuí aprova e o Prefeito de Apuí sanciona:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município.

Parágrafo único. Entende-se por planejamento habitacional de interesse social integrado o conjunto de ações para a definição de diretrizes, metas e alocação de recursos nas diversas funções programáticas de natureza habitacional e áreas afins, previstas na Lei n. 4.320, de 17 de março de 1964, cuja gestão é realizada de forma centralizada em uma unidade administrativa e a execução descentralizada em vários órgãos da Administração Pública municipal.

Art. 2º - O PLHIS é o instrumento básico da Política Habitacional de Interesse Social do Município.

§ 1º Considera-se Política Habitacional de Interesse Social do Município o conjunto de ações desenvolvidas pelo poder público em parceria com a sociedade civil tendo como objetivo geral garantir à população de baixa renda o acesso à moradia em área urbana ou rural dotada de infraestrutura básica, bem como a redução do *déficit* habitacional do Município.

§ 2º A área urbana ou rural é considerada dotada de infraestrutura básica quando possui abastecimento de água, soluções para esgotamento sanitário, limpeza e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais, fornecimento de energia elétrica e capacidade de circulação, adequados à saúde pública e à proteção do meio ambiente.

§ 3º Considera-se população de baixa renda a família que auferir renda mensal até 3 (três) salários mínimos.

Art. 3º - O Plano Local de Habitação de Interesse Social tem como fundamento os seguintes princípios:

- I. A função social da cidade e da propriedade, conforme o Art. 182 da Constituição Federal, regulamentado pelo Estatuto da Cidade e ratificado pela Lei Federal 11.124, e, ainda, pelo Plano Diretor Municipal de Apuí que estabelece, em seu art. 4º, as funções sociais da cidade como o direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer, ressaltando que a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais tem função social de produção de água para consumo público; e, em seu art. 6º, que estabelece que a propriedade imobiliária cumpre a sua função social quando é utilizada, entre outros usos, para habitação, especialmente de Interesse Social (HIS);

- II. A sustentabilidade é entendida como o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações;
- III. A gestão democrática e participativa da política habitacional, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento, conforme Art. 59 do Plano Diretor e garantindo a descentralização, o controle social e a transparência dos procedimentos, decisórios conforme o Art. 4º da Lei Federal 11.124;
- IV. A co-responsabilidade pelo atendimento às demandas habitacionais entre as diversas esferas de governo – municipal, estadual e federal – e demais segmentos e atores sociais que possam concorrer com sua efetivação;
- V. A compatibilidade e integração com as políticas habitacionais federal, estadual, bem como com as demais políticas setoriais do município, em particular com as políticas de desenvolvimento urbano, ambientais, de mobilidade urbana e de inclusão social, conforme o estabelecido no Art. 4º da Lei Federal 11.124;
- VI. A garantia à moradia digna como direito universal e fator de inclusão social;
- VII. O reconhecimento da existência de demandas específicas e diferenciadas, tais como a população portadora de necessidades especiais, de deficiência, população idosa, população infantil, e o reconhecimento da desigualdade de gênero, requerendo atendimento diferenciado e adequado às necessidades específicas dessas demandas.

Art. 4º - O Plano Local de Habitação de Interesse Social determina, como objetivos da política municipal de habitação:

- I. Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, ampliando a oferta de habitações e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;
- II. O atendimento às necessidades habitacionais do conjunto da população, atuando de forma diferenciada segundo os segmentos de renda da população, tendo como prioridade o atendimento à população de menor renda;
- III. Estimular a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) por demais agentes da produção habitacional, tais

**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS
APUÍ/AMAZONAS**



como a iniciativa privada e as associações e cooperativas populares de produção de moradias;

- IV. Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental dos programas habitacionais, através de sua articulação com as políticas de desenvolvimento econômico e social e de gestão ambiental;
- V. Reverter o processo de segregação sócio-espacial na cidade, por intermédio da oferta de áreas, do incentivo e indução à produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, bem como pela urbanização e regularização dos assentamentos precários ocupados por população de baixa renda.
- VI. Conter o espraiamento da ocupação habitacional e o adensamento populacional ao norte da área urbanizada do município, bem como da Área de Proteção e Recuperação de Mananciais.

Artigo 5º - Para o pleno atendimento dos objetivos da política habitacional do município, o Plano Local de Habitação de Interesse Social estabelece como suas diretrizes:

- I. Integrar as ações em habitação com as demais políticas urbanas, sociais e ambientais, de forma a garantir o direito à habitação como direito à cidade, incluindo o acesso a equipamentos sociais e de infraestrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem.
- II. Garantir o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e das edificações existentes, de forma a reverter a tendência de expulsão da população de baixa renda para áreas da cidade menos dotadas de infraestrutura, áreas de risco e de proteção ambiental.
- III. Viabilizar a reabilitação e o repovoamento de áreas centrais, mediante a reforma e reciclagem de edifícios vazios ou subutilizados, e a produção de novas unidades habitacionais, particularmente em terrenos vazios ou subutilizados, utilizando os instrumentos previstos no Plano Diretor que induzem e estimulam o uso habitacional de interesse social e de mercado popular nessas áreas, bem como estimulando a permanência da população de renda média, de forma a garantir a máxima diversidade social e de usos nessas áreas.
- IV. Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária em geral, principalmente, dos assentamentos habitacionais precários, e sua plena inserção nos serviços de controle e manutenção urbanos comuns a toda a cidade.
- V. Promover a melhoria das moradias em assentamentos precários, urbanizados ou em processo de urbanização, através de ações de assistência técnica à autoconstrução e de crédito para reforma, ampliação ou melhoria das habitações.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



- VI. Coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais irregulares em áreas inadequadas para esta finalidade, tais como as áreas de preservação ambiental e de proteção aos mananciais, áreas de risco, áreas contaminadas e áreas de uso comum do povo.
- VII. Inibir o adensamento e a ampliação dos assentamentos precários, urbanizados ou não.
- VIII. Garantir, em casos de necessidade de remoção de famílias em áreas de risco, ou por necessidade de obras de urbanização, o atendimento habitacional das famílias a serem removidas, com a participação dessas no processo de decisão.
- IX. Implementar programas de reabilitação física e ambiental em áreas de risco, ou legalmente protegidas, hoje ocupadas, e não passíveis de urbanização e regularização.
- X. Desenvolvimento de projeto de intervenção para a urbanização e regularização das ocupações em área de mananciais, de forma a promover o equilíbrio entre proteção e ocupação.
- XI. Direcionamento da oferta de novas oportunidades habitacionais de forma a conter o crescimento populacional na direção norte e área de proteção aos mananciais, e a consolidar o centro principal e centros secundários, com ampliação do uso habitacional.
- XII. Estimular parcerias entre os setores público, privado e a criação de associações e cooperativas populares visando à provisão de novas oportunidades habitacionais.
- XIII. Estimular a produção, pelo mercado imobiliário, de habitação de interesse social ou de mercado popular, inclusive pela simplificação e agilização nos procedimentos de aprovação de novos empreendimentos habitacionais.
- XIV. Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia.
- XV. Garantir o incentivo e apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais.
- XVI. Aplicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Município para facilitar o acesso à terra urbanizada e viabilizar programas habitacionais de interesse social, permitindo a utilização adequada de áreas vazias ou subutilizadas.
- XVII. Criar ou consolidar programas, projetos ou ações que viabilizem a ocupação habitacional nas ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



- XVIII. Organizar e manter programa de aquisição ou disponibilização de terras e imóveis para Habitação de Interesse Social, utilizando os instrumentos disponíveis e outros, tais como a permuta.
- XIX. Aprimoramento do sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas acerca da origem, destinação, uso e regularidade perante o registro de imóveis, identificando imóveis aptos a viabilizar programas habitacionais.
- XX. Contemplar, nos programas habitacionais, alternativas como o aluguel social, o leasing, a auto-gestão e o consórcio, incrementando o comércio e o aproveitamento de imóveis usados ou vazios.
- XXI. Implementação e aperfeiçoamento dos diversos institutos jurídicos e das legislações específicas que regulamentam o acesso à moradia.
- XXII. Desenvolver mecanismos de negociação e mitigação de conflitos relacionados com o uso e a posse de imóveis, visando evitar despejos e ações reintegratórias.
- XXIII. Atuar na busca de resoluções, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, para os problemas relativos à aprovação e registro dos parcelamentos e dos lotes resultantes dos processos de urbanização.
- XXIV. Desenvolver uma política de subsídios à Habitação de Interesse Social, decrescente conforme a renda até a faixa de Habitação de Mercado Popular, viabilizando a manutenção das famílias de mais baixa renda nas linhas de financiamento público.
- XXV. Articular de forma democrática as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, visando à otimização dos recursos disponíveis.
- XXVI. Aprimorar e ampliar a captação de recursos junto a outras esferas de governo (federal e estadual) e agentes financeiros (CEF, BNDES), para projetos habitacionais, lutando pelo considerável aumento do aporte desses recursos e pela reformulação dos seus programas habitacionais, considerando as especificidades dos municípios e regiões e a necessidade de agilizar procedimentos de análise, aprovação e liberação de recursos.
- XXVII. Destinar recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) para investimentos nos diversos programas habitacionais de interesse social e urbanização e regularização de assentamentos precários.
- XXVIII. Incentivar a auto-gestão como instrumento de controle, pela população, dos empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular e de redução dos custos de produção.
- XXIX. Garantir critérios de financiamento nos programas habitacionais públicos compatíveis com os rendimentos de aposentadoria e pensão, bem como reserva



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



da parcela das unidades habitacionais de interesse social para idosos e idosas nos programas habitacionais públicos ou subsidiados com recursos públicos, conforme Estatuto do Idoso.

- XXX. Atender às necessidades habitacionais da população feminina vítima de violência.
- XXXI. Desenvolver ações visando à solução de pendências contratuais e de regularização de registros imobiliários, relacionadas à produção habitacional já realizada (conjuntos habitacionais, por ex.).
- XXXII. Estimular a diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas nos projetos habitacionais, tendo em vista as características diferenciadas de suas demandas e as condicionantes do meio físico, visando a melhoria da qualidade paisagística e ambiental dos empreendimentos habitacionais e a adequação às necessidades de suas demandas.
- XXXIII. Estabelecer parâmetros edilícios e urbanísticos, bem como procedimentos de aprovação, específicos para os empreendimentos habitacionais de interesse social.
- XXXIV. Estimular e desenvolver tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltados para o princípio do desenvolvimento sustentável, contemplando alternativas de conservação de água e energia, reciclagem de resíduos sólidos e valorização das áreas verdes e de lazer.
- XXXV. Desenvolver estudos que permitam a recuperação ambiental de áreas ou imóveis com problemas de contaminação industrial ou outros para a implantação de projetos habitacionais.
- XXXVI. Investir na qualificação técnica do trabalho de elaboração de projetos, de acompanhamento e assessoria técnica, e de fiscalização da qualidade das obras e serviços contratados.
- XXXVII. Observação de critérios de acessibilidade universal, e das necessidades específicas da população feminina e infantil na elaboração de projetos habitacionais, bem como reserva e adequação de parcela das unidades habitacionais produzidas para o atendimento a pessoas portadoras de deficiência.
- XXXVIII. Aprimorar e desenvolver informações atualizadas sobre a situação habitacional do município, através da atualização permanente do Banco de Dados em habitação e de sua relação com outros sistemas de informação e dados do município (Geomídia), e da criação de um Observatório Habitacional e Urbano.
- XXXIX. Propiciar e garantir a participação da população moradora e dos movimentos que lutam por moradia, bem como das universidades, ONGs, entidades técnicas e empresariais, na definição das ações e prioridades e no controle social da política habitacional.

 7

- XL. Criar o Conselho Municipal de Habitação e demais instâncias de participação popular no setor, tais como as Conferências Municipais de Habitação, bem como consolidar o Orçamento Participativo e demais instâncias por programas e demandas específicas.
- XLI. Articular as ações da política habitacional a programas dirigidos à inclusão social, através da geração de renda, emprego e capacitação dos grupos excluídos ou vulneráveis.
- XLII. Viabilizar o fornecimento ou o acesso à assessoria jurídica, de engenharia e de arquitetura a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social.
- XLIII. Promover e reconhecer a diversidade e complementaridade dos programas e ações, tendo em vista a diversidade da demanda.
- XLIV. Promover a gestão matricial dos programas constituintes da política habitacional, quando articulados com as demais políticas setoriais.
- XLV. Desenvolver esforços, junto a demais Prefeituras da Região, e instâncias de articulação regional, para a elaboração de um diagnóstico conjunto da questão habitacional na região, que dê suporte para a elaboração de uma política habitacional de âmbito regional e para o desenvolvimento de ações conjuntas em áreas de interesse regional, tais como a Área de Proteção aos Mananciais.

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Art. 6º - O Diagnóstico Habitacional consiste no registro espacializado dos aspectos físico-ambiental, sócio-organizativo e jurídico-legal essenciais para a identificação das necessidades habitacionais do município.

Parágrafo único. Trata-se de fase preliminar do processo permanente de planejamento habitacional de interesse social integrado.

Art. 7º - O Diagnóstico Habitacional pressupõe a disponibilidade de base cartográfica que permite a identificação das necessidades habitacionais do município preferencialmente em escala 1:2.000 ou 1:5.000 em áreas urbanas, compatível com cadastro de lotes e edificações, e 1:50.000 ou 1:100.000 em áreas rurais, por tratar-se de grandes extensões territoriais, com baixa densidade demográfica não requerendo, assim, maior nível de detalhamento.





PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



Parágrafo único. O Diagnóstico Habitacional é composto de:

- I. Levantamento e sistematização de dados físico-ambientais, sócio-organizativos e jurídico-legais em cadastro de necessidades habitacionais, devidamente georreferenciados na base cartográfica;
- II. Análise dos dados;
- III. Definição de diretrizes que subsidiarão a etapa subsequente de propostas e hierarquização das intervenções.

Art. 8º - Para identificação dos instrumentos adequados às necessidades habitacionais diagnosticadas, cada assentamento de baixa renda deverá ser caracterizado sob as dimensões urbanístico-ambiental, jurídica e social segundo uma das seguintes tipologias habitacionais:

- I. Regularizado: localizado em áreas que não requerem intervenções urbanísticoambientais imediatas. Respeita a legislação aplicável à regularização fundiária, inclusive sob as condições da moradia. Pode, entretanto, requerer ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade da habitação;
- II. Regularizável para fins de redução do déficit habitacional quantitativo: localizado em áreas onde haja assentamentos com menor nível de necessidades habitacionais, cujas intervenções físicas para a adequação da infraestrutura básica são de caráter pontual e não demandam a consolidação geológico-geotécnica, sendo o percentual de remoções com reassentamento ou remanejamento, quando necessárias, inferior a 5% do total de domicílios e os domicílios remanescentes adequados sob as condições de moradia. São passíveis de regularização jurídica e requererem ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade da habitação;
- III. Regularizável para fins de redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo: localizados em áreas com densidade superior a 50 habitantes por hectare e índice de remoções com reassentamento ou remanejamento superior a 5%. Não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem para implantação da infraestrutura básica. Há predominância de domicílios rústicos e improvisados. São passíveis de regularização jurídica e requererem ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade da habitação;
- IV. Não Regularizável para fins na redução do déficit habitacional quantitativo: localizado em áreas nas quais é necessária a remoção total dos domicílios por não atenderem às exigências legais de ocupação do solo, não sendo garantidas as

condições mínimas de segurança e salubridade de seus ocupantes ou possível a requalificação das moradias.

Seção I

Zoneamento Habitacional de Interesse Social

Art. 9º - A regularização fundiária de interesse social sustentável no município deve ocorrer em áreas urbanas ou rurais definidas como ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social no – Zoneamento Habitacional de Interesse Social de acordo com Lei Municipal específica.

§1º Considera-se regularização fundiária sustentável o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º Considera-se Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, a parcela de área urbana ou rural destinada predominantemente à moradia da população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins de regularização fundiária sustentável.

§ 3º A regularização fundiária deve fundamentar-se no Diagnóstico Habitacional e Institucional.

Art. 10 - Para fins de parcelamento, ocupação e uso do solo, sobrepõem-se às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do município, previstas no – Zoneamento Habitacional de Interesse Social, as AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social.

§ 1º As AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social dividem-se em:

- I. AEIS-1: parcelas de áreas urbanas ou rurais com assentamentos regularizáveis, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, constituídas por algum tipo de irregularidade, seja no processo de ocupação, aprovação, execução e/ou registro, para as quais existe interesse público em promover programas habitacionais de regularização fundiária sustentável para melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana ou ao seu entorno;
- II. AEIS-2: parcelas de áreas urbanas ou rurais, não edificadas, dotadas de infraestrutura, ou com potencial para sua implantação, imóveis subutilizados ou não utilizados, ou terrenos urbanizados de interesse social, nos quais há interesse público em implantar programas habitacionais voltados para o atendimento ao déficit quantitativo.
- III. AEIS-3: parcelas de áreas urbanas rurais, ocupadas por assentamentos de baixa renda não regularizáveis, para as quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, ordenação do

uso e ocupação do solo e de melhorias habitacionais, visando à sustentabilidade e à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º As AEIS destinam-se a conferir maior flexibilidade ao zoneamento habitacional de interesse social e permitir que os parâmetros urbanístico-ambientais acompanhem a dinâmica de crescimento do município.

§ 3º As AEIS poderão ser estabelecidas por ato administrativo.

SEÇÃO II Instrumentos de Política Habitacional

Art. 11 - Para promover a regularização fundiária em AEIS o Poder Público poderá utilizar os seguintes instrumentos de política habitacional⁴:

- I. Transferência do direito de construir;
- II. Operação urbana ou rural consorciada;
- III. Consórcio imobiliários;
- IV. Desapropriação por utilidade pública;
- V. IPTU progressivo no tempo;
- VI. Parcelamento, edificação e uso compulsórios;
- VII. Desapropriação sanção para fins de reforma urbana;
- VIII. Direito de preempção;
- IX. Demarcação urbanística;
- X. Legitimação de posse;
- XI. Desafetação.

SEÇÃO III

Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Art. 12 - A regularização fundiária sustentável em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social deve ser realizada segundo os parâmetros urbanísticos e de uso aplicáveis a cada tipo de AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social, bem como as regras de parcelamento do solo definidas nesta Lei.

Parágrafo único. Na ausência de parâmetros específicos para parcelamento, uso e ocupação do solo serão utilizados os definidos na legislação federal.





PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



Art. 13 - A implantação dos parcelamentos habitacionais de interesse social deve respeitar as características topográficas do terreno, as linhas de drenagem, bem como a implantação da infraestrutura básica.

Art. 14 - São parâmetros urbanísticos para AEIS-1:

- I. Coeficientes de aproveitamento do solo;
- II. Taxa de ocupação;
- III. Quota de terreno por unidade habitacional;
- IV. Gabarito e número máximo de pavimentos no caso de conjuntos verticais sem elevador;
- V. Taxa de permeabilidade;
- VI. Afastamentos;
- VII. Altura na divisa, saliências, área de estacionamento.

CAPÍTULO III

LINHAS DE AÇÃO, ESTRATÉGIAS ESPECÍFICAS E PROGRAMAS

Artigo 15 - A elaboração das linhas de ação, das estratégias específicas e dos programas constituintes da Política Municipal de Habitação apresentados neste PLHIS teve como bases os princípios, objetivos e diretrizes gerais do PLHIS apresentados no capítulo anterior e a política habitacional em curso; e tem, como objetivos, o aperfeiçoamento, a ampliação do âmbito e das ações constituintes dessa política, visando equacionar por completo, dentro dos próximos 12 anos, as demandas habitacionais identificadas e mensuradas no Diagnóstico deste PLHIS.

Artigo 16 - As ações, projetos e programas, a serem criados, estão organizados em duas grandes linhas de ação, a saber:

- I. Urbanização e regularização de assentamentos precários: objetiva melhorar as condições de habitabilidade da população residente em assentamentos precários. Relaciona-se tanto com o déficit qualitativo como quantitativo, e compreende desde obras para eliminar situações de risco geotécnico e de salubridade até a urbanização integral dos assentamentos precários. Visa também a regularização fundiária e urbanística dos mesmos, integrando-os à legalidade urbana, e a produção de novas moradias para desadensamento e eliminação de situações de risco.
- II. Provisão de novas oportunidades habitacionais: relaciona-se principalmente ao atendimento do déficit quantitativo de moradias, compreendendo a produção ou



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



o apoio à produção de novas unidades habitacionais, assim como a disponibilização de unidades habitacionais para a população de menor renda.

Artigo 17 - Este PLHIS aponta também a necessidade de criação/institucionalização de Projetos Especiais que, incorporando tanto ações de provisão habitacional, quanto de urbanização e regularização, inserem-se em uma realidade diferenciada, na qual o atendimento às necessidades habitacionais está diretamente condicionado à necessidade de compatibilizar tal atendimento com a preservação ambiental e do patrimônio histórico.

Artigo 18 - Afora estas linhas de ação, o PLHIS indica ainda ações e diretrizes complementares que perpassem, consolidem e dêem suporte ao conjunto de programas e ações, que dizem respeito ao Controle Social e Gestão Participativa da política habitacional, aos Sistemas de Informação e Monitoramento, e às Ações de caráter Normativo e Institucional.

Artigo 19 - Cada uma das grandes linhas de atuação estará organizada a partir da identificação da prática a ser desenvolvida pela PMA, das novas ações propostas, das estratégias específicas a serem desenvolvidas e dos programas a serem consolidados ou criados.

Seção I

Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários

Artigo 20 - Para promover a melhoria das condições de habitação da população moradora em assentamentos precários, assim como para promover a integração dos mesmos à cidade, tanto do ponto de vista urbanístico e fundiário, como do ponto de vista da extensão dos serviços de manutenção e controle urbano, a PMA diversificará as modalidades de intervenção e desenvolverá os seguintes programas e ações:

- I. Urbanização Integral: Compreende a abertura e consolidação de sistema viário, implantação de infra-estrutura completa, reparcelamento do solo, viabilização da regularização fundiária, obras de consolidação geotécnica, construção (quando necessária) de equipamentos sociais e a promoção de melhorias habitacionais nas áreas;
- II. Intervenções pontuais: execução de obras de emergência para a eliminação de situações de risco detectadas pela Defesa Civil, diminuição de insalubridade ou melhoria da acessibilidade.
- III. Regularização fundiária: promoção da regularização fundiária e urbanística dos assentamentos precários urbanizados ou em processo de urbanização.
- IV. Produção de novas moradias e de lotes urbanizados: produção de unidades habitacionais de diferentes tipos (apartamentos, embriões de moradia, lotes urbanizados), destinados aos moradores dos assentamentos em processo de urbanização, para reassentamento de parcela ou da totalidade das famílias;



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



- V. Requalificação habitacional: conjunto de ações voltadas para apoiar a construção, reforma e ampliação de unidades habitacionais de forma a melhorar a qualidade das moradias autoconstruídas. Trata-se de ações, combinadas ou não, de: concessão de crédito para construção e melhoria habitacional, assessoria técnica à autoconstrução, educação ambiental;
- VI. Manutenção e Controle Urbano: inserção das áreas urbanizadas ou em processo final de urbanização no conjunto de ações e programas desenvolvidos por outras áreas da PMA, responsáveis pelos serviços de manutenção da cidade e de controle urbano, bem como capacitação dos moradores como “observadores” da qualidade de serviços de manutenção e de saneamento prestados;
- VII. Monitoramento de áreas de risco: realização de vistorias, avaliação de risco e execução de obras de consolidação geotécnica. Desenvolvido pela Defesa Civil;
- VIII. Contenção de invasões: controle e fiscalização de novas ocupações em áreas públicas para inibir o adensamento nos assentamentos precários existentes e a formação de novos assentamentos. Desenvolvido pela SEMOB.

Subseção I

Urbanização Integral

Artigo 21 - A PMA desenvolverá o Programa de Urbanização Integral de núcleos de assentamentos precários, tendo como diretrizes:

- I. Promover a participação popular: busca a participação dos moradores na elaboração do diagnóstico e das propostas e estratégias de intervenção;
- II. Combater a exclusão social: entende que a exclusão é multidimensional e deve ser combatida em suas diversas dimensões simultaneamente;
- III. Ação matricial – Integrada: para promover processos de inclusão social, rompe com a abordagem setorial buscando a articulação institucional e a concentração espacial de diversos programas setoriais como: habitação, educação, saúde, garantia de renda, desenvolvimento econômico, entre outros;
- IV. Melhorar as condições de habitação da população: reconhece a necessidade de articular intervenções de urbanização com programas de produção de novas moradias, ou de melhorias habitacionais, buscando sanar problemas de inadequação por insalubridade, risco ou excessivo adensamento;
- V. Recuperar o meio ambiente: Compreende a ocupação desordenada de mananciais, como “passivo ambiental” oriundo de processos de exclusão urbana e social e promove ações que combinam a recuperação ambiental com melhoria das condições de moradia, consolidando sempre que possível a população no local;

VI. Promover de forma articulada a urbanização e regularização dos assentamentos.

Subseção II

Parcelamento e uso do solo

Artigo 22 - O processo de urbanização busca melhorar a qualidade de vida dos moradores garantindo acesso a uma fração mínima de terra (lote mínimo) por família, de forma que permitam a edificação de uma moradia digna e o acesso independente ao sistema viário e a todas as redes de infra-estrutura, com ligações domiciliares de água, esgotos e energia elétrica.

Artigo 23 - Para atender a necessidade de melhorar a qualidade de construção das moradias, os Planos de Urbanização e Regularização, a serem criados, fixarão os índices urbanísticos e as restrições edilícias para a ocupação dos lotes, de forma a estabelecer parâmetros legais para garantir a habitabilidade das construções isoladamente e do conjunto do meio construído e habitado.

Subseção III

Equipamentos Comunitários

Artigo 24 - O projeto de urbanização, sempre que necessário, prevê a construção de equipamentos comunitários como praças, creches, centros comunitários, centros de serviços e comércio, cuja necessidade, importância e perfil são definidos por diagnósticos participativos, baseados na discussão com os moradores e na realização de pesquisas pela Prefeitura que identifiquem o comércio existente, as demandas e as potencialidades.

Artigo 25 - A construção e a localização desses equipamentos também fazem parte da estratégia de promover a integração do assentamento urbanizado com o seu entorno. O projeto urbanístico desenvolvido para esses assentamentos, sempre que possível, localizarão praças e equipamentos em setores que conurbam com o bairro, criando uma área de transição e integração.

Artigo 26 - Os projetos de urbanização, sempre que possível, se articularão com projetos de geração de trabalho e renda.

Subseção IV

Participação

Artigo 27 - A execução das obras de urbanização será precedida da elaboração de projetos, discutidos com a população desde a fase de elaboração do diagnóstico. Através de técnicas participativas os moradores expressarão seus desejos, valores, preocupações e necessidades, e os técnicos da PMA procurarão levar em conta a percepção, sugestões e propostas da população quanto aos problemas e soluções. Atualmente, o mais



importante dos métodos utilizados é o DRUP – Diagnóstico Rápido Urbano Participativo, desenvolvido pela GTZ - Sociedade Alemã de Cooperação Técnica. Esse instrumento tem levado a população a um envolvimento maior na elaboração do projeto, atraindo para participar não apenas as lideranças e grupos organizados, mas a maioria dos moradores.

Subseção V

Ações preliminares

Artigo 28 - Outras duas ações que compõem o diagnóstico das áreas inseridas no Programa serão realizadas anteriormente à elaboração dos projetos: a primeira, o Levantamento Planialtimétrico Cadastral da área, e a segunda, a Pesquisa Sócio-Econômico Censitária, que comporá, com o DRUP, o conjunto de subsídios necessários para a elaboração dos projetos de urbanização e de desenvolvimento comunitário para as localidades.

Artigo 29 - O Levantamento Planialtimétrico Cadastral permitirá o reconhecimento pleno da base física de atuação, fornecendo as informações necessárias sobre o terreno, construções e demais elementos físicos existentes. A Pesquisa Sócio-Econômico Censitária, ao levantar informações do conjunto dos domicílios e famílias das áreas, e dos moradores que as constituem, permitirá não apenas quantificá-los e reconhecê-los, mas também, viabilizar análises que vão subsidiar e orientar as ações do governo nos diversos programas sociais complementares, bem como permitir a fiscalização e o controle patrimonial.

Subseção VI

Avaliação e monitoramento

Artigo 30 - A Prefeitura desenvolverá, junto aos moradores, o monitoramento dos padrões de qualidade na prestação dos serviços implantados, através do estabelecimento de processos participativos de avaliação, na forma de um Observatório de Qualidade, visando a superação do referencial de baixa qualidade e facilitando a integração à cidade. Nestes processos, construir-se-ão sistemas de avaliação e indicadores de resultados, que permitirão avaliar o impacto das intervenções e se as mesmas podem contribuir para a elevação da qualidade de vida, para a democratização do acesso aos direitos e para o fortalecimento da organização comunitária e social.

Subseção VII

Priorização das intervenções

Artigo 31 - Para o atendimento pelo Programa de Urbanização Integral serão considerados os seguintes critérios de prioridade:

- I. Situações de insalubridade e de risco;



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



- II. Ocupação em áreas de preservação ambiental (mananciais, parques, etc.);
- III. Impacto na recuperação ambiental e urbana;
- IV. Tempo de existência do assentamento;
- V. Relação custo-benefício, considerando-se antes o custo da intervenção em relação ao número de famílias diretamente beneficiadas, e, depois, em relação ao benefício para a cidade como um todo;
- VI. Condições favoráveis ao reordenamento urbano (adensamento versus existência de áreas de apoio internas ou próximas);
- VII. Nível de organização comunitária;
- VIII. Existência de fatores facilitadores da regularização fundiária;
- IX. Imposições jurídicas (existência de ações populares e/ou ações de reintegração de posse, existência de TACs – Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público);
- X. Existência de financiamento para a área;
- XI. Aprovação da urbanização da área como prioridade no Orçamento Participativo: uma vez aprovada, a urbanização torna-se um compromisso de governo, assegurando-se recursos no Orçamento para a sua consecução.

Subseção VIII

Intervenções pontuais

Artigo 32 - A PMA realizará intervenções localizadas (intervenções pontuais) em assentamentos precários (parcialmente urbanizados ou sem intervenção), visando melhorar as condições de habitação, eliminando ou minimizando situações de insalubridade e de risco geotécnico, enquanto não é possível promover a urbanização integral, que requer investimento mais elevado. Trata-se de intervenções do tipo:

- I. Consolidação geotécnica – construção de muros de arrimo;
- II. Redes provisórias de água e esgoto;
- III. Melhoria do sistema viário existente (vias de acesso) – construção, manutenção ou reforma de equipamentos coletivos, cascalhamento de vias etc.

Subseção IX



Regularização Fundiária

Artigo 33 - A PMA implementará a regularização fundiária dos assentamentos precários classificados como “consolidados” ou “consolidáveis”, localizadas em terras públicas ou particulares tendo como diretrizes:

- I. Regularizar a posse e o parcelamento do solo;
- II. Promover a regularização fundiária de assentamentos já urbanizados ou em processo final de urbanização;
- III. Nos assentamentos em início de urbanização, combinar os processos de urbanização e regularização, encaminhando o processo de regularização fundiária durante e após a urbanização, ou seja, de maneira concomitante a este.

Artigo 34 - Para viabilizar a regularização dos assentamentos, a Prefeitura:

- I. Realizará estudo de viabilidade técnica, jurídica e financeira;
- II. Instituirá as COMULs - Comissões Municipais de Urbanização e Legalização - compostas por representantes da PMA e de moradores do assentamento. Essa Comissão é responsável pela elaboração e aprovação do Plano de Urbanização e Regularização, que inclui o parcelamento definitivo do solo, estabelece os índices e as formas de uso e ocupação do solo, e decide sobre a conveniência e necessidade de realização de obras e de outras formas de intervenção do governo municipal na área;
- III. Elaborará os Planos de Urbanização e Regularização;
- IV. Encaminhará os Planos aprovados internamente aos Serviços de Registro de Imóveis, para o competente registro dos parcelamentos, prestando assessoria jurídica àqueles casos passíveis de pedido judicial de parcelamento;
- V. Encaminhará os Planos aos setores da Prefeitura responsáveis pela inclusão das áreas nos demais serviços de fiscalização e controle urbano (cadastro imobiliário, numeração, aprovação e fiscalização de obras, denominação de vias).
- VI. VI - No caso de terrenos públicos:
 - a) Outorgará a cada família o Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), instrumento que confere aos outorgados o direito à posse do imóvel;
 - b) Encaminhará para registro no Serviço Imobiliário os termos de concessão;
 - c) Viabilizará a cobrança do valor da concessão – calculado com base no valor das obras realizadas pela municipalidade no assentamento - que reverte para o



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUI/AMAZONAS



Fundo Municipal de Habitação, possibilitando novos investimentos no programa;

- d) Acompanhará junto aos Serviços Registrários, à Vara Corregedora de Registros Públicos e ao Ministério Público, quando necessário, os processos de registro do parcelamento ou condomínio.

VII - No caso das áreas particulares, além do acompanhamento dos processos de regularização de registro, conforme realizado nas áreas públicas, garantirá assistência jurídica necessária à obtenção do título de propriedade dos imóveis pelas famílias, o que se faz, geralmente, mediante negociação direta dos moradores com o proprietário, ou pela propositura de ações de usucapião das glebas.

Artigo 35 - Para melhorar os resultados do programa a PMA desenvolverá ações como:

- I. Capacitação dos técnicos e dirigentes da PMA;
- II. Regularização do domínio de áreas públicas e particulares;
- III. Revisão e aprimoramento da legislação urbanística e ambiental (em particular, a elaboração da Lei das ZEIS).

ARTIGO 36- Considerando a complexidade que envolve os processos de regularização fundiária, a Prefeitura tem procurado construir uma articulação com outras esferas de governos e instâncias de poder (legislativo e judiciário) para eliminar obstáculos que impedem ou dificultam este processo. Nesta direção apoia a:

- I. Discussão junto a órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela análise de aspectos ambientais relacionados à urbanização de assentamentos precários;
- II. Autonomia municipal para promover a regularização de assentamentos precários.

Subseção X

Apoio à Autoconstrução e Requalificação Habitacional

ARTIGO 37 - A PMA realizará ações voltadas ao apoio à autoconstrução e à requalificação habitacional visando incorporar os assentamentos precários à cidade e elevar a qualidade da construção das habitações nestes núcleos. Através do “Programa de Apoio à Autoconstrução”, elaborará projetos e fornecerá orientação técnica para construção, reforma e ampliação de moradias nos núcleos urbanizados ou em urbanização.

Artigo 38 - Complementarmente, desenvolverá as seguintes ações:



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



- I. Disponibilizará crédito para implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida, no valor máximo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por família, conforme a Lei Municipal N° 227, de 31 de Dezembro de 2010;
- II. Fornecerá projetos de reforma e adaptação das moradias, tanto para adequá-las às normas estabelecidas nos Planos de Urbanização e Regularização, garantindo as condições desejadas de conforto ambiental (ventilação e iluminação) e a legalidade da construção, para eliminar situações de risco, como para permitir às construções a sua requalificação estética, a proteção contra as intempéries e contra a depreciação (por ex., através do revestimento e pintura);
- III. Permitirá o estabelecimento de convênios com ONGs, universidades e escritórios de arquitetura e engenharia, de forma a estender e viabilizar a assessoria técnica nos assentamentos.

Subseção XI

Contenção de Ocupações

Artigo 39 - A PMA desenvolverá ações de contenção de ocupações de áreas públicas vazias, ou de novas ocupações em áreas já ocupadas. No caso dos assentamentos precários, para evitar seu crescimento e adensamento na zona urbana da cidade, para tanto, buscará o apoio do Ministério Público Estadual, através das Curadorias de Habitação e Urbanismo e Meio Ambiente.

Artigo 40 - Priorizará as áreas vazias, as de ocupação recente em processo de expansão e as de assentamentos precários em processo de urbanização, objetivando a estabilização do número de domicílios e famílias moradoras. Também priorizará a fiscalização de áreas que são objeto de denúncias de ocupação. A estratégia de contenção é a fiscalização permanente, buscando inibir a ocupação na fase inicial.

Seção II

Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários

Subseção I

Consolidação e institucionalização

Artigo 41 - Os programas em andamento, desenvolvidos através de convênios com o Governo Federal apresentam resultados insuficientemente adequados. Coloca-se como estratégica a necessidade de consolidação e, em certa medida, maior institucionalização, de forma a garantir a sua sustentabilidade. Nesse sentido, propõem-se as seguintes orientações:

- I. Documentação da experiência, com identificação e registro dos procedimentos seguidos, permitindo a avaliação sistemática, a difusão e eventual treinamento de técnicos que sejam agregados à equipe;



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



- II. Avaliação dos projetos e das obras de urbanização, buscando:
 - a) Avaliar a adequação dos padrões hoje adotados;
 - b) Estabelecer e sistematizar padrões de projetos e obras mais adequados;
 - c) Ampliar a efetividade do Programa de Urbanização Integral.
- III. Planejamento da intervenção futura buscando construir um horizonte viável para a urbanização de todas os assentamentos precários da cidade dentro do prazo previsto por este PLHIS (12 anos);
- IV. Atuação na prevenção ao crescimento dos assentamentos precários existentes e no surgimento de novos (articulado a uma política de provisão);
- V - Com relação aos obstáculos identificados para a regularização fundiária, propõe-se a:
 - a) Promover maior integração entre as equipes de habitação, desenvolvimento e controle urbano, capacitando os técnicos desses setores nos temas estratégicos de forma a permitir a agilização dos processos de regularização;
 - b) Desenvolver ações políticas, de governo e com a sociedade civil, junto à esfera federal, com vistas a efetuar o repasse das áreas de domínio da União, para o Município, possibilitando a sua regularização;
 - c) Estabelecer gestões junto aos Serviços de Registro de Imóveis na cidade, com vistas a agilizar a aprovação dos parcelamentos, permitindo o registro dos lotes às famílias beneficiadas pelos processos de regularização.
- VI. Criar programas voltados a melhoramentos habitacionais –articulando-os a ações de assistência técnica, a serem desenvolvidas articulando parcerias com órgãos de classe (Sindicato de Arquitetos, CREA etc.) permitindo a adequação física e funcional das moradias em áreas objeto de projetos de urbanização e regularização.
- VII. Estabelecer um conjunto de padrões e critérios mínimos que permita a adoção de procedimentos de controle urbano em áreas urbanizadas e em processo de regularização, criando acordos e procedimentos entre os setores de habitação, controle urbano, cadastro fiscal e imobiliário, Assessoria Jurídica e Setor Patrimonial.
- VIII. Aprimorar os processos de manutenção das áreas e equipamentos públicos em assentamentos urbanizados.
- IX. Fortalecer a discussão e a avaliação permanente do Programa de Urbanização Integral entre a Prefeitura e as comunidades, dentro dos canais de participação existentes.



- X. Prever a possibilidade de financiamento às Associações de Moradores em assentamentos precários, para o desenvolvimento, por estas, dos projetos e obras de urbanização.
- XI. Procurar, na elaboração dos projetos de urbanização em que sejam necessárias remoções, sempre que possível, viabilizar o reassentamento no interior do próprio núcleo, avaliando-se para isso as possibilidades físicas e a relação custo-benefício.

Seção II

Programas

Subseção I

Urbanização Integral

Artigo 42 - O PLHIS implantará e implementará este programa, na dimensão, nas suas ações componentes previstas descritas nos itens anteriores, conforme segue:

- I. O Programa se dividirá em dois subprogramas: obras emergenciais e urbanização integral;
- II. A partir da aprovação do PLHIS, se incorporarão ao Programa de Urbanização Integral as ações de urbanização gradual e de intervenção pontual ou obras emergenciais, diferenciando-se as intervenções segundo o prazo e a disponibilidade imediata ou não de recursos.

Artigo 43 - Para a plena consecução dos objetivos do programa, serão necessários:

- I. O desenvolvimento de processos de sistematização e rotinização das práticas de intervenção.
- II. A avaliação de experiências anteriores e requalificação das intervenções futura.

Subseção II

Regularização Fundiária

Artigo 44 - O PLHIS consolidará tal programa, a partir da continuidade e aperfeiçoamento das ações já em curso, tendo como principais objetivos estratégicos:

- I. Superar os limites e obstáculos apontados, em especial, o repasse de áreas por parte do Governo Federal.
- II. Incorporar no Programa as ações decorrentes da nova Legislação das ZEIS, uma vez que esta seja aprovada.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



Subseção III

Apoio à Moradia Econômica

Artigo 45 - O PLHIS consolidará neste programa as ações de apoio técnico à autoconstrução (exceto o financiamento), com os seguintes ajustes:

- I. Demandas a serem atendidas pelo programa e formas de atendimento:
 - a) Moradores em áreas urbanizadas e em processo de urbanização, priorizando a ação direta da SEMOB a esse universo, articulado ao programa de urbanização integral.
 - b) Moradores em lotes regularizados externos aos assentamentos, reduzindo progressivamente o atendimento direto pela SEMOB a esse universo, até a sua extinção, transferindo esse atendimento a convênios com entidades de classe.

Subseção IV

Melhor Ainda

Artigo 46 - a PMA criará o Programa “Melhor Ainda”, que visa financiar e fornecer apoio técnico à autoconstrução e à requalificação habitacional, tendo como objetivo estratégico a sua extensão para um número maior de assentamentos precários urbanizados ou em processo de urbanização.

Seção III

Provisão de Novas Oportunidades Habitacionais

Artigo 47 - Para assegurar o acesso à moradia a Prefeitura Municipal atuará na ampliação de ofertas de habitação, principalmente para a população de menor renda.

Artigo 48- O atendimento dessa demanda é importante estratégia para evitar o adensamento e surgimento de novos assentamentos no município e o processo de degradação ambiental com a ocupação desordenada de áreas de preservação. Também possibilita a redução da pressão da população com maiores rendimentos sobre as oportunidades de mercado existentes, que já provocaram no Brasil o repasse e transferência, para parcelas da população de renda média, de unidades que foram construídas com finalidade de atendimento de interesse social, desvirtuando o objetivo original das iniciativas.

Artigo 49 - Essa decisão orientará o setor público na otimização de seus esforços para o atendimento da faixa detentora de menor renda, incluindo uma política de subsídios para atender a população com renda familiar de até três salários-mínimos.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



Artigo 50 - O governo municipal, quando não produzir diretamente, incentivará e apoiará a produção de novas moradias para as faixas de menor renda:

- I. Pelo setor privado;
- II. Pelas associações comunitárias ou movimentos de moradia;
- III. Através de programas desenvolvidos por outras esferas do setor público: governos estadual e federal.

Subseção I

Atuação junto ao Setor privado

Artigo 51 - A Prefeitura apoiará ou estabelecerá parcerias com o setor privado para produção de novas moradias, das seguintes formas:

- I. Apoiando a obtenção de financiamentos públicos para a produção privada de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- II. Abrindo, encaminhando e acelerando processos para aquisição de novos terrenos, aplicando o mecanismo da doação desses terrenos como pagamento de dívidas dos proprietários com a Prefeitura, destinando-os à finalidade habitacional, aumentando com isso o estoque de terras e viabilizando novos empreendimentos;
- III. Aplicando a legislação existente para viabilizar empreendimentos habitacionais nas áreas delimitadas como ZEIS;
- IV. Procedendo à revisão e aplicação da legislação tributária municipal (IPTU, ISSQN, ITBI), e a aplicação dessa nova legislação, visando incentivar a produção habitacional de interesse social;
- V. Procedendo à elaboração da legislação que especifica as categorias de uso Habitação de Interesse Social – HIS, e Habitação de Moradia Popular – HMP, bem como da legislação que cria as ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social, tal como previsto no Plano Diretor;
- VI. Elaborando estudos urbanísticos, arquitetônicos e financeiros, complementares à aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor (Edificação e urbanização compulsória, IPTU progressivo), para viabilizar empreendimentos de HIS e HMP nas novas ZEIS, bem como em áreas e imóveis na região central (utilizando as vantagens comparativas previstas no PD), combatendo a especulação imobiliária;
- VII. Estabelecendo rotinas especiais de análise a aprovação de projetos.

Subseção II



Atuação junto às Associações Comunitárias

Artigo 52 - A PMA desenvolverá o Programa de Apoio à criação de Associações Cooperativas de Moradia. Trata-se de parcerias visando auxiliar a criação de Associações e Cooperativas Populares de produção de Moradias para facilitar a viabilização de projetos habitacionais gerenciados ou empreendidos pelas Associações. Neste sentido a Prefeitura atua:

- I. Na assessoria para a documentação e organização;
- II. Na assessoria para obtenção de financiamentos federais e estaduais;
- III. No financiamento e/ou execução de obras de infraestrutura nos empreendimentos das Associações;
- IV. Na assessoria para promover a aprovação dos empreendimentos ou sua regularização fundiária;
- V. No “chamamento público” às Associações para a incorporação de suas demandas aos empreendimentos financiados na cidade (Convênio PMA-CEF).

Subseção III

Atuação direta e junto a outras esferas de governo

Artigo 53 - A PMA atuará diretamente na produção de novas moradias, através da implantação de loteamentos populares (com unidades habitacionais evolutivas), e da construção de conjuntos habitacionais, destinados aos moradores em assentamentos precários em processo de urbanização que precisem ser removidos por situação de risco ou por necessidade de desadensamento. Além da destinação de recursos próprios para tais ações, busca atuar de maneira articulada com os Governos Estadual e Federal, bem como com parceiros internacionais, para que estes financiem direta ou indiretamente a produção de moradias em consonância com a política habitacional municipal.

Artigo 54 - A Prefeitura também atuará na manutenção ou recuperação dos Conjuntos Habitacionais existentes.

Seção IV

Provisão de Novas Oportunidades Habitacionais



Subseção I

Sustentabilidade na Provisão de Novas Oportunidades Habitacionais

Artigo 55 - Ao contrário do campo de urbanização e regularização de assentamentos precários, é preciso desenvolver, no campo da provisão de novas oportunidades habitacionais, uma estratégia a ser seguida pela Prefeitura, para criar e dar progressiva sustentabilidade às ações, tanto àquelas já em curso como às novas ações propostas. O desenvolvimento dessa estratégia deverá seguir as seguintes orientações:

- I. Desenvolvimento de ações de forma incremental e planejada, considerando as limitações de recursos municipais e a indefinição ainda presente no que diz respeito à alocação de recursos com subsídios pelo Governo Federal;
- II. Criação de um programa específico, concentrando a atuação com disponibilização de recursos municipais na faixa de Habitação de Interesse Social e buscando agir como facilitador em empreendimentos para faixa de Habitação de mercado popular;
- III. Construção de uma base de recursos financeiros para o desenvolvimento das ações, com base nas seguintes possibilidades:
 - a) Acionar recursos do Fundo Municipal de Habitação;
 - b) Buscar recursos externos direcionados para essa finalidade;
 - c) Intermediar a viabilização de financiamentos a cooperativas (recursos FGTS, FNHIS e outros);
 - d) Trabalhar com recuperação parcial dos investimentos, dando assim rotatividade ao Fundo Municipal de Habitação.
- IV. Constituição de um banco de terras, utilizando os seguintes instrumentos:
 - a) Liberação de entraves legais ou administrativos à utilização de terras públicas que apresentem problemas jurídicos, disponibilizando-as para empreendimentos de HIS;
 - b) Desenvolvimento de mecanismos de negociação com o setor privado, utilizando-se do consórcio imobiliário ou outros instrumentos semelhantes, de forma a viabilizar a ocupação das terras definidas pelo Plano Diretor como ZEIS;
 - c) Utilização do instrumento da dação em pagamento, para recebimento de terras para a quitação de dívidas de IPTU;



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



- d) Utilização dos novos instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades e pelo Plano Diretor, visando obter terras para HIS, operando com a flexibilização de índices urbanísticos sem a necessidade de investimento público direto;
 - e) Considerando a escassez de terra regularizada, identificada no diagnóstico, desenvolver estudos para futura revisão da alocação de terras prevista pelo Plano Diretor, permitindo ampliar a disponibilidade para HIS;
- V. Estimular a auto-gestão dos empreendimentos habitacionais, principalmente naqueles desenvolvidos pelas Associações e Cooperativas habitacionais, inclusive como forma de barateamento dos custos de produção;
- VI. Pesquisa da demanda habitacional difusa que contribui para o déficit habitacional do município, e desenvolvimento de estudos para a constituição futura de um cadastro de demanda, visando adequar a ampliação futura da oferta com o perfil da demanda, agregando nesta, informações relativas às questões de gênero, raça, idade (população idosa), dos portadores de deficiência, e das demandas específicas suscitadas por estas questões.
- VII. Elaborar pesquisa que permita identificar a localização, as características construtivas das edificações e sociais da população que mora em condições precárias de habitabilidade (em domicílios rústicos, com adensamento excessivo, sem sanitário interno ao domicílio) – ou seja, da população que apresenta inadequação habitacional, demonstrada no Diagnóstico, mesmo fora dos assentamentos precários – visando à construção de um projeto específico de intervenção que possa vir a atender essas necessidades específicas;
- VIII. Buscar viabilizar ação integrada na área de habitação com demais municípios da região, fomentando o debate para criação de um Consórcio Intermunicipal, tendo como perspectiva a elaboração de um Plano Regional de Habitação, com vistas a:
- a) elaboração de um diagnóstico regional da questão habitacional;
 - b) definição de objetivos, metas, programas e ações em comum;
 - c) buscar maior uniformidade nas regras de uso, ocupação e parcelamento do solo que impactam na produção habitacional, tanto aquela realizada pelo poder público, como aquela realizada por demais agentes (mercado imobiliário, associações e cooperativas).
- IX. Desenvolver estudos visando identificar a potencialidade e a viabilidade de adoção de programas de aluguel social para atendimento à população sem capacidade de pagamento para aquisição de imóvel.

Subseção II



Novas ações propostas

Artigo 56- Complementar às ações já desenvolvidas pela municipalidade, o PLHIS indica como novas ações, ou aperfeiçoamento das mesmas, no campo da provisão de novas oportunidades habitacionais:

- I. O financiamento com subsídio à família para a aquisição de terra, construção de novas unidades, execução de infra-estrutura, e aquisição de materiais de construção;
- II. A oferta de novas oportunidades habitacionais ao universo da população computada no déficit habitacional, identificada no Diagnóstico, e não moradora em assentamentos precários (demanda difusa);
- III. A produção de novos loteamentos na forma de promoção pública ou de consórcio imobiliário com o setor privado;
- IV. A criação de um atendimento público especial a agentes da produção habitacional privada, tais como Associações, Cooperativas e Construtoras, a fim de auxiliar no desenvolvimento de estudos de viabilidade, acompanhar a tramitação da análise de projetos e a orientar na obtenção de linhas de financiamento junto a órgão como a CEF, FMH e outros;
- V. Adequação dos procedimentos técnicos e equacionamento de questões legais relacionadas ao licenciamento ambiental nas áreas de intervenção e destinadas à produção pública e privada de HIS e HMP;
- VI. A promoção de medidas de redução ou isenção de taxas e emolumentos municipais na aprovação de projetos de HIS;
- VII. A observação de critérios de acessibilidade universal na produção habitacional, levando em consideração as necessidades especiais das pessoas portadoras de deficiência, estabelecendo cotas mínimas para o atendimento de idosos e priorizando o atendimento às famílias com crianças de 0 a 4 anos;
- VIII. O atendimento às necessidades habitacionais da população feminina, vítima de violência;
- IX. A adoção de novas alternativas de provisão habitacional, tanto quanto à forma de aquisição e acesso (aluguel social, leasing, consórcio), quanto à tipologia habitacional (aproveitamento de imóveis habitacionais vazios, reforma e reciclagem para o uso habitacional de edifícios vazios ou subutilizados).

Subseção III

Programa Municipal de Provisão de Moradias

Artigo 57 - Para o desenvolvimento das ações de provisão habitacional, realizada diretamente pela municipalidade ou pelos demais agentes, propõe-se a criação de um



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



Programa específico que tenha como atribuição aglutinar e coordenar as ações indicadas e previstas. Em grandes linhas, suas áreas de atuação imediata seriam:

- I. Consolidação das ações em curso relativas à negociação com proprietários e futuramente, com cooperativas para viabilização de terrenos em ZEIS;
- II. Atuação de apoio às associações (capacitação, elaboração de estudos e projetos, etc.) viabilizando a sua atuação de forma mais eficaz;
- III. Elaboração de projetos para captação de recursos para a produção de novas unidades.
- IV. Desenvolvimento de estudos de viabilidade de programas de aluguel social e de novas alternativas de tipologias habitacionais;
- V. Desenvolvimento de estudos para a criação futura de um cadastro da demanda habitacional difusa.

Artigo 58 - A criação e desenvolvimento de tal Programa apresentam as seguintes necessidades:

- I. Priorizar e agilizar a definição de estrutura de gestão e de responsabilidades administrativas, sem que isto signifique acréscimos significativos aos custos da administração pública;
- II. Criação de um banco de terras.

Seção V

Projetos Especiais

Subseção I

Revitalização do Empreendimento Habitacional “Morar Melhor”

Artigo 59 - O empreendimento “Morar Melhor”, implantado na década de 90, através de convênio com o Governo Federal, por força da descontinuidade do PESMS - Programa de Educação em Saúde e Mobilização Social, equivalente ao Projeto Técnico Social do SNHIS, acabou gerando uma das áreas de maior vulnerabilidade social do Município de Apuí, caracterizada por adensamento excessivo, risco geotécnico e insalubridade.

Subseção II

Ações Propostas para o Conjunto “Morar Melhor”

Artigo 60 - Dada a especificidade da área, envolvendo questões de preservação do patrimônio e questões habitacionais, propõe-se a elaboração de um projeto que oriente as ações do município, tendo em vista a problemática do empreendimento, compatibilizando-o com as diretrizes de preservação e de desenvolvimento sustentável,



articulando a atuação das Secretarias de Assistência Social e de Obras e Urbanismo, com outros órgãos municipais e de outros níveis de governo com atuação na área habitacional.

CAPÍTULO V

CONTROLE SOCIAL E GESTÃO PARTICIPATIVA

Seção I

Política e Instrumentos Existentes

Artigo 61 - A Prefeitura pauta-se pela promoção da participação popular na definição das diretrizes e metas da política habitacional, bem como na formulação e implementação dos programas, visando ao estabelecimento pleno de sua co-gestão e do seu controle social. Tal diretriz insere-se dentro da política de participação popular, que há anos vem sendo implantada e aperfeiçoada no conjunto da administração municipal, corporificada em instrumentos e canais de participação popular dos quais dois dos mais representativos são o Orçamento Participativo (OP) e os Conselhos Municipais.

Subseção I

Orçamento Participativo

Artigo 62 - O Orçamento Participativo (OP) tem como característica principal reunir, por setores da cidade, os seus moradores, independente da participação dos mesmos em entidades ou movimentos sociais ou não, para discutir e escolher as prioridades de investimento da Prefeitura para o orçamento do ano seguinte, que serão avaliadas e aprovadas para inclusão no orçamento pela Câmara Municipal. Tem, por assim dizer, um caráter mais amplo, tanto em relação à natureza das questões que delibera – as prioridades de investimentos da Prefeitura, independente de áreas de atuação – quanto em relação aos participantes do processo, não necessariamente vinculados a uma organização ou movimento.

Subseção II

Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação

Artigo 63 - A Lei nº 171, de 13 de junho de 2008, cria o Conselho Gestor e o Fundo Municipal a ele vinculado. A Portaria 0238, de 16 de agosto de 2011, estabelece a composição do Conselho.

Artigo 64 - O Conselho tem atualmente uma composição paritária, ou seja, conta em sua composição com 50% por cento de seus membros oriundos do poder público e 50% oriundos da sociedade civil, atendendo desta forma, às exigências da normativa federal. O Fundo Municipal de Habitação tem na Lei que o instruiu a definição quanto à aplicação dos recursos e a composição das receitas.



Artigo 65- Do ponto de vista de suas atribuições a Lei confere ao Conselho competência para deliberar sobre diretrizes e normas de gestão do Fundo, estabelecendo programas anuais e plurianuais; sobre o repasse e condições de retorno dos recursos; sobre a definição de critérios e as formas de transferência dos imóveis vinculados ao Fundo, entre outros.

Subseção III

Outras instâncias e instrumentos de participação

Artigo 66 - Complementarmente, a PMA, em conjunto com as entidades e representações das comunidades envolvidas, desenvolverá outras instâncias, instrumentos e práticas de participação popular, vinculados especificamente à política habitacional, tais como:

- I. Fóruns de participação específicos por setor ou programa, tais como o Fórum das Associações por Moradia;
- II. Instrumentos e canais de participação, específicos aos programas que envolvem, tais como as COMULs;
- III. Discussão permanente, no âmbito dos programas e ações, com as comunidades envolvidas;
- IV. Processo permanente de formação e capacitação das lideranças e comunidades envolvidas nos programas habitacionais;
- V. Criação do Conselho Municipal de Habitação – CMH.

Subseção IV

Aprimoramento

Artigo 67 - Levando-se em consideração que os instrumentos citados contêm, em essência, os atributos legais necessários para o exercício do controle social e gestão participativa da política habitacional, cabe, por parte da municipalidade, ações afirmativas que contribuam para com o apoderamento de tais instrumentos, permitindo, com a implantação do PLHIS, que os mesmos possam desempenhar papel ativo e de caráter deliberativo sobre sua implementação.

Seção II

Sistemas de Informação e Monitoramento

Artigo 68 - Para que os canais de participação popular na política habitacional e as instâncias de governo responsáveis por sua implementação possam ter em mãos dados, informações e análises que permitam avaliar o cumprimento das metas e objetivos traçados, bem como indicar as correções de rumo, a Prefeitura criará e implementará



instrumentos de gestão, sistemas de informações e mecanismos de monitoramento e avaliação da política habitacional, e de alguns outros que com ela se relacionam.

Subseção I

Observatórios

Artigo 69 - A PMA desenvolverá mecanismos para o monitoramento, avaliação de seus projetos e acompanhamento da evolução dos indicadores socioeconômicos do município. Isto deverá se concretizar através de financiamento via MF/CEF, para implantação do Programa de Modernização Administrativa, Tributária e dos Setores Sociais Básicos – PMAT. Este Programa propiciará a coordenação e supervisão da produção de indicadores sócio-econômicos do município e de indicadores de resultado para o desenvolvimento de projetos e programas, além da sistematização de dados e informações estatísticas do município e dos indicadores de acompanhamento dos programas de Governo.

Subseção II

Inclusão Social

Artigo 70 - Será padronizada uma Ficha de Perfil Social, adotando como base o Cadastro Único do Governo Federal. A idéia é fazer um único cadastro que abranja todos os programas, evitando que as famílias sejam visitadas repetidamente por vários técnicos de diferentes programas num curto prazo de tempo.

Artigo 71 - Os dados possibilitarão a consolidação de um perfil detalhado de cada uma das áreas permitindo a definição dos programas a serem implementados, além da construção do 'momento zero' do sistema de indicadores.

Artigo 72 - Será criado o Sistema de Indicadores para Gestão de Inclusão Social, que objetiva a coleta de informações sobre o perfil das famílias para implementação de programas voltados à inclusão social, de forma a permitir a avaliação de resultados e da gestão dos programas implementados e subsidiar a decisão a respeito das melhorias de efetividade frente aos seus objetivos e de eficácia em termos de qualidade de vida da população.

Subseção III

Qualidade dos serviços

Artigo 73 - Será implantado um Observatório de Qualidade dos Serviços, de periodicidade limitada, que consiste em metodologia participativa, onde padrões de prestação de serviços públicos serão acordados entre concessionárias e comunidade e monitorados através de pesquisas aplicadas pela população local. Este sistema além de estabelecer procedimentos de monitoramento participativo, possui etapa de avaliação das redes de serviços públicos executados naquela localidade.



Subseção IV

Banco de Dados de Assentamentos Precários e Banco de Dados Geomídia

Artigo 74 - O Banco de Dados de Assentamentos Precários será elaborado e aprimorado pela Coordenadoria de Planejamento e Gestão. Diversas outras pesquisas, cadastramentos, contagens e estimativas alimentarão o Banco e inúmeras variáveis serão acrescentadas, conforme as necessidades demandadas pelo aprimoramento da metodologia de trabalho em urbanização de assentamentos precários.

Artigo 75- A Lei nº 177 de 18 de Dezembro de 2008 (O Plano Diretor) preconiza a criação e implementação do Sistema de Informações Territoriais da Prefeitura de Apuí, com o objetivo de sistematizar toda a informação. Este projeto permitirá a facilitação do planejamento, possibilitando um maior acesso aos dados. A avaliação espacial tanto dos problemas, quanto das ações implementadas, permitirá visualizar a eficiência de projetos e ações, através dos cruzamentos com as diversas interfaces da realidade municipal e com as intervenções de outros setores da prefeitura.

Subseção V

Sistema de Gerenciamento de Projetos

Artigo 76 - A PMA acompanhará os principais projetos de Governo de maneira informatizada, através de um programa chamado SIGPRO - Sistema de Gerenciamento de Projetos, uma ferramenta de monitoramento e gerenciamento dos programas e projetos prioritários, que deverá ser implantado pela Prefeitura.

Artigo 77 - As informações sobre o andamento dos projetos serão inseridas no programa pelas secretarias responsáveis e poderão ser acompanhadas não só pela Intranet (rede interna), como também pela Internet, tanto pelos profissionais da PMA, como pelos conselheiros da sociedade civil, que receberão diferentes níveis de acesso à informação.

Seção III

Objetivos de Desenvolvimento do Milênio – ODM

Artigo 78 - Será criado o Programa Apuí Cidade Futuro e no âmbito do mesmo, um grupo de trabalho que discutirá internamente e com a população os Objetivos de Desenvolvimento do Milênio - ODM, projeto da Organização das Nações Unidas, lançado em 2000. Esse projeto é um compromisso entre países desenvolvidos e em desenvolvimento para reduzir a pobreza, melhorar a saúde, e promover a paz, os direitos humanos e a sustentabilidade ambiental.

Artigo 79 - O Grupo de Trabalho “Objetivos de Desenvolvimento do Milênio e Metas e Ações do Projeto Cidade Futuro” será responsável pela realização de um diagnóstico da cidade, com base nos oito ODMs, e deverá elaborar um Plano de Ação Municipal que será discutido com diversos segmentos da sociedade civil. O resultado dessas discussões produzirá um documento intitulado “Carta do Milênio” que será apresentado



à sociedade civil em evento aberto e espera-se contar com a presença de representantes do Governo Federal e da ONU.

Seção IV

Planejamento Estratégico

Artigo 80 - Outro procedimento para monitorar as ações da Política Habitacional é o Planejamento Estratégico. O Planejamento Estratégico Situacional sistematiza todas as atividades a serem realizadas na gestão, com previsão de revisão ano a ano, com a possibilidade de inclusão de novas demandas especialmente àquelas provenientes das discussões do Orçamento Participativo Municipal e de necessidades emergenciais. Enquanto instrumento de monitoramento, possibilita uma visão exata da aplicação da Política Habitacional e das adequações necessárias mediante mudanças de cenários.

Seção V

Ações Normativas Institucionais

Subseção I

Ações normativas

Artigo 81 - As ações de caráter normativo a serem encaminhadas dividem-se, grosso modo, em:

- I. Ações locais, para as quais a municipalidade tem papel protagonista e responsabilidade direta na sua resolução;
- II. Ações nas quais a municipalidade deve participar, junto a outras esferas de poder, de âmbito estadual e federal, e junto a demais setores da sociedade civil, nos processos correntes de revisão de dispositivos legais que interferem direta ou indiretamente na política habitacional e urbana e nas ações em habitação.

Subseção II

Ações locais

Artigo 82 - Objetivando efetivar as ações de âmbito local, o Município de Apuí deverá:

- I. Acompanhar o processo de aprovação das novas Leis de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS) e das Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), incorporando seus pressupostos e dispositivos, uma vez aprovadas, na prática do trabalho;
- II. Proceder à adequação de procedimentos de regularização e de encaminhamento aos Serviços de Registro de Imóveis;



- III. Elaborar projeto de lei que permita regulamentar a possibilidade de desembolso de recursos para pagamento de aluguel em caso de atendimento habitacional a famílias desalojadas por situações de risco ou por outras necessidades decorrentes de ações da política habitacional.

Subseção III

Ações junto a outras esferas

Artigo 83 - Articuladamente às demais esferas governamentais e aos setores da sociedade civil, o Município de Apuí deverá:

- I. Dar continuidade e reforçar estrategicamente as ações de Regularização Fundiária já em curso a partir do Plano Diretor e deste PLHIS;
- II. Buscar a compatibilização necessária entre proteção e recuperação do meio-ambiente e a também necessária regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários, de forma a tornar possível a compatibilidade entre a preservação ambiental e o uso habitacional.

Subseção IV

Ações institucionais

Artigo 84 - O Município de Apuí envidará esforços no sentido de:

- I. Aprimorar a integração entre as áreas de habitação e desenvolvimento urbano, reforçando a articulação necessária entre as políticas habitacional e urbana;
- II. Aprimorar a integração da área de habitação com outras áreas da Prefeitura, com a criação de setores responsáveis por serviços concomitantes ou posteriores à conclusão dos empreendimentos habitacionais (urbanização ou provisão habitacional), com vistas a consolidar metodologia de trabalho em comum, tais como: Departamento de Controle Urbano, Cadastro Imobiliário, Áreas Públicas, Numeração, Departamento de Trânsito e Circulação, Departamento de Vias Públicas, Departamento de Parques e Áreas Verdes, Procuradoria Patrimonial;
- III. Consolidar rotinas e institucionalizar alguns dos procedimentos adotados para a urbanização dos assentamentos precários;
- IV. Aprimorar a gestão matricial dos programas habitacionais, incorporando plenamente as demais áreas envolvidas nas diversas etapas de implementação dos programas, projetos e ações, inclusive no processo de elaboração dos projetos habitacionais;
- V. Incorporar, de forma sistematizada e plena, os procedimentos de atualização de dados e informações, que alimentam os Bancos de Dados em habitação e demais instrumentos de monitoramento e avaliação a serem criados por este



- PLHIS (tais como o Sistema Municipal de Informações Habitacionais), na prática cotidiana de trabalho, bem como estabelecer procedimentos para a interação das informações em habitação com outros sistemas de informação da Prefeitura em questões comuns;
- VI. Definir responsabilidades administrativas e estrutura institucional para o trabalho de gestão e controle de informações e de monitoramento do PLHIS;
- VII. Elaborar plano de formação e capacitação (atualização, requalificação) do corpo técnico e administrativo de todas as Secretarias envolvidas com a questão habitacional, principalmente dos quadros de carreira da Prefeitura, extensível a membros das Associações de Moradores ou por Moradia e das Cooperativas Habitacionais Populares, visando instalar capacidade para a aplicação e cumprimento dos objetivos definidos no Plano Diretor e no Plano Local de Habitação de Interesse Social, com especial importância para a integração entre os setores de habitação e desenvolvimento urbano. Tal Plano deve incorporar também ações sistemáticas voltadas à estruturação de uma cultura e de um acervo técnico profissional na área de habitação, que propiciem melhores condições para a produção e reprodução do conhecimento acumulado entre antigos e novos profissionais, e para o intercâmbio de ações e de conhecimento com outras instituições com atuação na área;
- VIII. Elaborar diagnóstico apurado sobre a atual capacidade produtiva e de gestão dos órgãos da Prefeitura responsáveis pela implementação da política habitacional, nos seus componentes humanos, organizativos, físicos, profissional e tecnológico, indicando as ações e recursos eventualmente necessários para que a municipalidade se capacite para atender aos objetivos e metas estipulados pelo PLHIS.

CAPÍTULO IV

MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

Seção I

Enfoque Metodológico

Artigo 85 - Este capítulo apresenta os pressupostos e um conjunto de iniciativas a serem desenvolvidas pela Prefeitura de Apuí visando consolidar e desenvolver o sistema de avaliação e monitoramento da política habitacional e das ações em habitação já existentes, adequando-o aos pressupostos do Plano Local de Habitação de Interesse Social, do qual passa a ser parte integrante, além de estabelecer um conjunto de definições básicas para que se crie uma linguagem comum e se tenha clareza sobre os objetivos e as potencialidades da avaliação e do monitoramento das ações habitacionais.

Artigo 86 - Entende-se por avaliação o processo de “atribuição de um valor” às ações desenvolvidas pela Prefeitura no campo habitacional, seja pelos resultados alcançados, seja pelos processos desenvolvidos para alcançar aqueles resultados. Como critérios



para a atribuição de valor, tomam-se os princípios estabelecidos neste documento (Princípios, Objetivos e Diretrizes). Como elementos de referência para se identificar o maior ou menor “sucesso” ou “fracasso” das ações e programas, toma-se como referência, além dos objetivos e diretrizes já citados, as metas estabelecidas pelo PLHIS. Cabe, no entanto, ressaltar que o objetivo central da avaliação 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.

Artigo 87 - Por monitoramento entende-se um processo mais detalhado e cotidiano de acompanhamento das ações e, sempre que possível, das variáveis que compõem o diagnóstico, 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, 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. Por outro lado, os dados do monitoramento, acumulados em intervalos de tempo mais longos, são materiais para o processo de avaliação.

Artigo 88 - A avaliação e o monitoramento requerem o uso dos indicadores. “Indicador é um fator ou um conjunto de fatores que sinaliza ou demonstra a evolução, o avanço, o desenvolvimento rumo aos objetivos e às metas do projeto”.

Uma das características fundamentais dos indicadores é que eles, necessariamente, estabelecem certo padrão normativo (standard) a partir do qual:

- I. Se avalia o estado social da realidade em que se quer intervir, construindo-se um diagnóstico que sirva de referência para o processo de definição de estratégias e prioridades, e/ou;
- II. Se avalia o desempenho das ações, medindo-se o grau em que seus objetivos foram alcançados (eficácia), o nível de utilização de recursos (eficiência) ou as mudanças operadas no estado social da população alvo (impacto).

Artigo 89 - Tomando como base as 3 formas clássicas de avaliação, cabem algumas precisões conceituais, conforme estabelecido a seguir:

- I. Eficiência:
 - a) Eficiência Instrumental - Definida pela relação estrita entre custos econômicos e benefícios que são em geral tangíveis e divisíveis;
 - b) Eficiência Política - Definida pela relação entre os ‘custos’ sociais e políticos e os benefícios dele decorrentes.
- II. Eficácia
 - a) Eficácia Funcional - Busca avaliar se a política está sendo (ou foi) implementada de acordo com as diretrizes concebidas para a sua execução e avalia se os meios e a metodologia de implantação do programa estão sendo empregados de acordo com as estratégias previamente definidas;



- b) Eficácia Objetiva - Busca avaliar se o seu produto atingirá (ou atingiu) as metas desejadas e avalia o sucesso ou fracasso do programa ou projeto, através da comparação entre as metas atingidas e as metas propostas inicialmente.

III. Efetividade / Impacto

- a) Objetiva - Está associada à análise e avaliação das transformações ou impactos objetivos (mudanças quantitativas) decorrentes da implementação de uma determinada política pública ou programa governamental nas condições de vida da população.
- b) Substantiva - Está associada à análise e avaliação das transformações ou impactos qualitativos (mudanças de valores e práticas dos atores envolvidos) decorrentes da implementação de uma determinada política pública ou programa governamental nas condições de vida da população.

Seção II

Objetivos Gerais e Específicos

Subseção I

Objetivos Gerais

Artigo 90 - O sistema de monitoramento e avaliação tem como objetivos gerais:

- I. O acompanhamento dos resultados da política habitacional e do cumprimento das metas estabelecidas no PLHIS, subsidiando sua aplicação e as tomadas de decisão a partir de mudanças ocorridas na sociedade e na economia, orientando ações eficazes da política habitacional;
- II. A mensuração de desempenho e resultado a partir do conhecimento técnico da realidade;
- III. O acompanhamento temporal do impacto da política habitacional, na elevação do bem estar da sociedade através do planejamento e acompanhamento das ações;
- IV. Monitoramento de mudanças conjunturais que possam comprometer ou recomendar a revisão das práticas, estratégias e metas.

Subseção II

Artigo 91 - O sistema de monitoramento e avaliação tem como objetivos específicos:

- I. Monitorar o impacto da política habitacional na diminuição do déficit e da inadequação habitacional.
- II. Monitorar e avaliar os programas, projetos e ações do governo municipal e dos demais agentes da produção habitacional no município.



- III. 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.
- IV. Instrumentalizar as alterações e adequações necessárias na gestão da política habitacional e urbana, orientando as decisões anuais do Planejamento Estratégico Habitacional, a partir das alterações detectadas no diagnóstico apresentado no PLHIS.
- V. Monitorar a evolução, disponibilização e o uso do banco de terras para habitação.
- VI. Acompanhar a conjuntura sócio-econômica nos aspectos que impactam a oferta e o acesso à habitação pela população-alvo da política habitacional.
- VII. Acompanhar o comportamento do mercado imobiliário para as faixas de renda prioritárias para o PLHIS.
- VIII. Apoiar a política habitacional através da melhoria do acesso à informação.
- IX. Contribuir para aumentar o conhecimento do poder público sobre a realidade habitacional e sobre o ambiente urbano em que se constrói.
- X. Construir um sistema de indicadores habitacionais sólido, e que permita a comparação dos dados e sua interação com outros sistemas de indicadores, tanto internos à municipalidade, como externos, em particular com aqueles que estabelecem padrões de referência reconhecidos (ex.: IBGE, FJP, etc.);
- XI. Medir e avaliar o grau de redistributividade da política habitacional, ou seja, em que medida atende, de maneira significativa, às demandas locais, diminuindo a vulnerabilidade habitacional, a segregação sócio-espacial e a desigualdade.
- XII. 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.

Seção III

Indicadores para Avaliação e Monitoramento

Artigo 92 - Considerando-se as definições explicitadas, o PLHIS 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 da política habitacional.



Subseção I

Indicadores de Desempenho e Efetividade

Artigo 93 - Indicadores de Desempenho e Efetividade são aqueles ligados diretamente ao desempenho das ações e à efetividade sobre a população alvo da política habitacional, entre os quais listamos:

- I. Núcleos, domicílios e famílias em assentamentos precários atendidos por programas de urbanização / regularização fundiária / oferta de novas oportunidades habitacionais / melhorias habitacionais / outros eventuais programas ou ações (eficácia);
- II. Famílias não moradoras em assentamentos precários atendidas com provisão habitacional nos padrões de uso HIS e HMP, por solução habitacional, por tipologia, por agente da provisão habitacional (Prefeitura / mercado imobiliário, associações por moradia, outros) (eficácia);
- III. Evolução da destinação e do uso de terras para HIS e HMP, dentro e fora do Banco de Terras (eficácia);
- IV. Custos médios de urbanização / regularização fundiária / oferta de novas oportunidades habitacionais / melhorias habitacionais / aquisição e disponibilização de terras / outros eventuais programas ou ações, por família / domicílio e por assentamento / conjunto habitacional, quando for o caso (eficiência);
- V. Grau de melhoria das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias / domicílios atendidos (requer avaliação mais precisa da situação anterior) (efetividade substantiva);
- VI. Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas, medido através de pesquisa de opinião (efetividade subjetiva);
- VII. Grau de participação da população na elaboração e implementação da política habitacional na escala global e na definição e acompanhamento das intervenções em assentamentos ou novos conjuntos, se for o caso (eficácia e eficiência política).

Artigo 94 - Essa avaliação, de caráter mais quantitativo, deverá ser complementada por análises de caráter mais qualitativo que permitam identificar problemas de desempenho. Do ponto de vista da qualidade do ambiente construído, entre outros indicadores e variáveis presentes em avaliações pós-ocupação das obras entregues, destaca-se a adequação do projeto às demandas específicas e diferenciadas (ex.: portadores de necessidades especiais). Do ponto de vista da realização dos objetivos estratégicos da política habitacional, como exemplo, se efetivamente está contribuindo com a reversão do processo de segregação sócio-espacial e com a contenção do espraiamento



habitacional ao norte da área urbana, mensurável e avaliável através da quantificação, qualificação e mapeamento das ações de provisão habitacional desenvolvidas.

Subseção II

Indicadores das Necessidades Habitacionais

Artigo 95 Os indicadores das necessidades habitacionais Permitem acompanhar a evolução das necessidades habitacionais da população apuiense, contribuindo também para indicadores mais gerais sobre o “estado social” da população, de forma a avaliar em que medida a política habitacional terá contribuído para a melhoria das condições de vida da população. Entre estes, destacam-se:

- I. O déficit habitacional, conforme descrição apresentada no Diagnóstico a ser aferido das seguintes maneiras:
 - a) No universo dos assentamentos precários, com atualização anual, mas com alteração imediata de dados e informações em sistema quando houver alteração a partir de intervenção dos programas habitacionais;
 - b) No universo externo aos assentamentos precários, a partir da publicação dos dados do Censo Demográfico de 2010, e quando da finalização de pesquisa amostral;
 - c) No universo de todo o município, a partir da publicação dos dados do Censo Demográfico de 2010, devendo ocorrer, se necessário, compatibilização da metodologia do IBGE com a metodologia empregada pela PMA no cálculo em assentamentos precários e na pesquisa amostral, para melhor aproveitamento dos dados do Censo no diagnóstico habitacional do município.
- I. Domicílios e população residente em assentamentos precários, segundo o grau de intervenção dos assentamentos;
- II. Domicílios, famílias e população segundo o grau de regularidade do terreno;
- III. Domicílios, famílias e população residente em áreas de risco.

Artigo 96 - Os três últimos indicadores terão atualização anual, mas os dados e informações que o compõem pode ser alterados imediatamente na medida em que houver efetiva alteração a partir da intervenção dos programas e ações habitacionais.

Subseção III

Monitoramento do Ambiente Social e Econômico

Artigo 97 - Outros elementos, não ligados diretamente à execução da política habitacional, mas que desempenham importante papel na formação do “ambiente”



social e econômico no qual ela se desenvolve e que devem também ser acompanhados dizem respeito a:

- I. Alterações na distribuição dos rendimentos domiciliares por faixas de renda (mobilidade social da população);
- II. Comportamento dos preços fundiários e imobiliários nas várias regiões da cidade;
- III. Dinâmica dos lançamentos imobiliários na cidade;
- IV. Movimento de licenciamento e habite-se residencial e de loteamentos.

Artigo 98 - Como atividades meio, cujo desempenho deve ser acompanhado, monitorado e avaliado, inclusive porque são elementos fundamentais na construção dos cenários possíveis sobre os quais se realiza a política habitacional, cabe também mencionar:

- I. Os impactos das mudanças que estão sendo efetuadas na legislação;
- II. 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);
- III. O desempenho do Fundo Municipal de Habitação, avaliando-se, entre outros fatores, os índices de inadimplência que podem refletir diretamente sobre a disponibilidade de recursos para novos investimentos habitacionais;
- IV. A captação de recursos através da outorga onerosa do direito de construir;
- V. Acompanhamento da dinâmica de aplicação dos instrumentos edificação e parcelamento compulsórios, IPTU progressivo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Seção IV

Diretrizes e Ações para o Monitoramento e Avaliação

Artigo 99 - A construção de um sistema de monitoramento e avaliação do PLHIS requer a definição de diretrizes e ações, que permitam a utilização dos indicadores de forma sistêmica, para que seja um instrumento eficiente para o processo de monitoramento e avaliação do PLHIS e da política habitacional. A principal ação estratégica é a criação do Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SMIH), além de outras ações e diretrizes complementares.

Subseção I

Sistema Municipal de Informações Habitacionais



Artigo 100 - O Sistema Municipal de Informações Habitacionais Tem como principais atribuições:

- I. Recolher, organizar, atualizar e sistematizar informações relativas ao diagnóstico habitacional e às ações em habitação no município, fornecendo assim os subsídios necessários ao monitoramento e avaliação;
- II. Monitorar as variáveis que compõem os cenários, conforme descritos, alterando-os conforme a conjuntura;
- III. Centralizar os produtos dos diversos Bancos de Dados correlatos às questões habitacionais no município, que alimentaram o Plano Local de Habitação de Interesse Social, a saber: Banco de dados das famílias moradoras em Assentamentos Precários, Banco de dados dos assentamentos precários, Banco de dados dos empreendimentos habitacionais, Banco de terras;
- IV. Permitir a permanente atualização das informações habitacionais já disponíveis, adicionando as variáveis que compõem o diagnóstico do PLHIS.

Artigo 101 - Para a plena consecução de seus objetivos, o SMIH deverá:

- I. 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;
- II. Ter definida sua estrutura institucional e administrativa;
- III. Articular-se com outros Sistemas de Indicadores, Observatórios e setores responsáveis pela sistematização de informações existentes na municipalidade, tais como: Observatório de Qualidade dos Serviços, Observatório Econômico, Objetivos de Desenvolvimento do Milênio, SIGPRO e Planejamento Estratégico;
- IV. Buscar, junto a organismos externos à municipalidade responsáveis pelo fornecimento de informações e pela construção de indicadores, tais como o IBGE e a FJP, a padronização dos conceitos e dos indicadores utilizados no PLHIS, possibilitando o cruzamento de informações e a comparabilidade com a realidade extra-municipal.

Subseção II

Diretrizes e Ações Complementares



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS APUÍ/AMAZONAS



Artigo 102 - Como forma de garantir a consecução dos objetivos do SMHIS, esta Lei estabelece as seguintes Diretrizes e Ações Complementares:

- I. Realização de uma avaliação geral do Plano Local de Habitação de Interesse Social em 2013, e sempre após a publicação dos resultados dos Censos Demográficos pelo IBGE, em prazo a ser definido, com atualização dos indicadores e do diagnóstico, através de uma ampla discussão pública, culminando com eventual redefinição dos programas, ações, estratégias e metas;
- II. Monitoramento permanente e avaliações anuais, cujos resultados devem ser levados à Conferência Municipal de Habitação, quando couber, além de subsidiar a realização anual do Planejamento Estratégico Habitacional;
- III. Desenvolvimento de mecanismos de publicização dos indicadores aferidos pelo sistema de monitoramento, bem como de avaliações periódicas, gerais ou específicas, ampliando a transparência e permitindo o controle social das ações;
- IV. Aperfeiçoamento dos sistemas de apropriação de custos, no âmbito dos vários programas e frentes de atuação da Prefeitura na área habitacional, permitindo melhorar as avaliações de eficiência instrumental;
- V. Inclusão na programação orçamentária da Prefeitura de recursos (internos ou externos) para a realização de pesquisas de satisfação e de pós-ocupação;
- VI. Realização de pesquisa amostral sobre a realidade habitacional do município, com vista a qualificar o diagnóstico já existente, permitindo sua atualização com variáveis que não puderam ser aferidas no PLHIS ou que apresentaram alguma inconsistência, tais como: famílias conviventes, domicílios vagos etc., bem como identificar e qualificar a demanda habitacional difusa (déficit e inadequação), quantificada no diagnóstico.

Art. 103 - A gestão do PLHIS deverá ser realizada de forma integrada com a sociedade civil e articulada com demais políticas setoriais pelo Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social SMHIS.

§ 1º O SMHIS é composto pelo:

- I. Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social,
- II. Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;
- III. Secretaria Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 2º O SMHIS deve integrar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

Art. 104 - O PLHIS deverá ser revisto a cada 04 anos.



**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS
APUÍ/AMAZONAS**



CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 105 - Revogadas as disposições em contrário.

Art. 106 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Apuí/AM, 21 de maio de 2012.

OSVALDO MOACIR DALL'AGNOL
Prefeito Municipal de Apuí em Exercício