



# Labtus

**CONSULTORIA, PESQUISA E  
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.**



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

Responsáveis pelo Relatório  
**Arq. Cláudia Damasio**  
**Arq. Grace Machado**

**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**  
ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI – ESPÍRITO SANTO  
**Contrato de Prestação de Serviços Nº 347//2010**

MAIO/2012





**Coordenação Técnica:**

Arq. Cláudia Damasio  
Econ. Gevaci Perroni  
Arq. Jacqueline Menegassi

**Responsabilidade Técnica:**

Arq. Cláudia Damasio  
Arq. Grace Machado

**Sistematização de Informações e Elaboração de Relatório:**

Arq. Grace Machado

**Equipe Técnica:**

Adv. Ana Paula Marcante  
Arq. Grace Machado  
Arq. Karla Moroso  
Ass. Soc. Lisiane Crapanzani  
Intern. Natália Dutra

**Colaboração:**

Acad. Carolina Becker  
Acad. Jéssika Alves  
Acad. Marlene Chaves  
Adm. Juliana Burin  
Adm. Paulo Dimer  
Acad. Renato Gomes  
Acad. Tiago Silveira  
Acad. Leonardo Ritta





**Prefeitura Municipal**  
Prefeito – Edson Figueiredo Magalhães  
Vice-Prefeito – Edvaldo Gomes da Silva

**Coordenação do PLHIS**

**SETAC**  
Secretária Maria Helena Netto  
Ass. Soc. Ana Paula Brito Mozer

**SEDEC**  
Adm. Sônia Maria Stockler Simões

**SEMPRAD**  
Arq. Mauro Trindade dos Santos

**SEMA**  
Sra. Adriana de Souza Guimarães

**SEMSA- PSF**  
Sra. Margarida Maria Pinto Neves



<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
1.1. Por Que Fazer um Plano Local de Habitação de Interesse Social?.....	9
1.2. O Caráter Estratégico do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Guarapari.....	10
<b>2. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>15</b>
<b>3. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO: METAS E CENÁRIOS DE ATENDIMENTO .....</b>	<b>21</b>
3.1. Metas Físicas do PLHIS de Guarapari .....	23
3.1.1. Referências Conceituais e Metodológicas para Definição de Metas Físicas e Financeiras do PLHIS de Guarapari.....	23
3.1.2. Quantificação de Metas Físicas Atuais e Futuras e Prioridades de Atendimento.....	25
3.2. Cenários de Atendimento da Demanda Habitacional.....	29
3.2.1. Tipologias Habitacionais.....	29
3.2.2. Cenários de Investimentos para Produção de Novas Moradias .....	31
3.2.3. Estimativa de Custos para Adequação de Unidades Habitacionais .....	34
3.2.4. Metas de Atendimento e Investimentos pelo Poder Público .....	35
3.3. Estratégia Territorial.....	37
3.3.1. Necessidade de Terra para o Atendimento das Metas Físicas.....	37
3.4. Condições Institucionais.....	43
<b>4. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO: DIRETRIZES, OBJETIVOS, PROGRAMAS E AÇÕES .....</b>	<b>45</b>
4.1. Princípios, Diretrizes e Objetivos do PLHIS de Guarapari.....	48
4.2. Os Programas Habitacionais.....	50
4.2.1. Programa de Gestão Habitacional.....	51
4.2.2. Programa de Produção e Melhorias Habitacionais .....	51
4.2.3. Programa de Gestão Territorial e Regularização Fundiária .....	52
4.3. Ações e Metas dos Programas Habitacionais.....	52
4.4. Indicadores e Monitoramento do PLHIS .....	57
<b>5. ANEXOS.....</b>	<b>59</b>

**LISTA DE FIGURAS, GRÁFICOS, QUADROS E TABELAS**

TABELAS

Tabela 01 – Déficit Habitacional Identificado em 2011 junto aos Agentes de Saúde de Guarapari.....	17
Tabela 02 – Inadequação Habitacional, Aluguel e Cedidos Identificado .....	18
Tabela 03 – Estimativa de Déficit Habitacional Total para 2011.....	18
Tabela 04 – Estratificação do Déficit Habitacional por faixa de renda para municípios do Tipo “B” ...	25
Tabela 05 – Estratificação das Demandas Hab. futuras por faixa de renda para mun. do tipo “B” .....	25
Tabela 06 – Demandas Habitacionais Atuais e Futuras de Guarapari .....	26
Tabela 07 – Demandas Habitacionais Atuais por Grupo Social.....	26
Tabela 08 – Demandas Habitacionais Urbanas Futuras por Grupo Social .....	26
Tabela 09 – Demandas Habitacionais Rurais Futuras por Grupo Social.....	26
Tabela 10 – Inadequação Habitacional Identificada em 2011 .....	28
Tabela 11 – Domicílios Alugados e Cedidos Identificados em 2011 .....	28
Tabela 12 – Cenário Mais Eco. para Atendimento das Demandas por Novas Moradias Urbanas .....	32
Tabela 13 – Cenário Menos Econômico para Atend. das Demandas por Novas Moradias Urbanas....	33
Tabela 14 – Cenário Mais Econômico para Atendimento das Demandas por Novas Moradias Rurais	33
Tabela 15 – Cenário Menos Econômico para Atend. das Demandas por Novas Moradias Rurais .....	33
Tabela 16 – Estimativa de Custos para Adequação das Moradias Existentes.....	34
Tabela 17 - Gastos com Urbanismo, Habitação e Saneamento em Guarapari.....	35
Tabela 18 – Necessidade de Terra Urbana para Atend. das Demandas Hab. dos Grupos I e II.....	38



## QUADROS

Quadro 01 – Processo Metodológico de Elaboração das Estratégias de Ação .....	13
Quadro 02 – Tipificação dos Municípios Brasileiros segundo o PLANHAB .....	24
Quadro 03 – Classificação dos Grupos de Demanda.....	24
Quadro 04 – Subsistemas de Habitação de Mercado e de Interesse Social .....	27
Quadro 05 – Estratégias de Atendimento das Demandas Urbanas e Rurais de cada Grupo Social .....	27
Quadro 06 – Estimativas de Custos Unitários para Produção Habitacional Pública em Guarapari.....	29
Quadro 07 – Caracterização dos Modelos de “Solução Habitacional” para a Zona Urbana.....	30
Quadro 08 – Caracterização dos Modelos de “Solução Habitacional” para a Zona Rural .....	31
Quadro 09 – Proporção de “Solução Hab.” por Cenário de Inv. e Grupo Social à Zona Urbana .....	32
Quadro 10 – Proporção de “Solução Hab.” por Grupo Social para a Zona Rural.....	32
Quadro 11 – Cenários de Investimentos Totais para Produção de Novas Moradias Urbanas e Rurais	34
Quadro 12 – Média de Inv. Anuais entre 2012 e 2023 para Prod. de Novas Mor. Urbanas e Rurais...	34
Quadro 13 – Média de Inv. Anuais entre 2012 e 2023 para Adequação das Mor. Urbanas e Rurais...	35
Quadro 14 – Média Anual de Investimentos Federal e Mun. para superação dos Problemas Hab. ....	36
Quadro 15 – Prioridades de Atendimento .....	37
Quadro 16 – Caracterização das Áreas Prioritárias à Ocupação por Habitações de Interesse Social...	40
Quadro 17 – Objetivos Estratégicos e Específicos do PLHIS de Guarapari .....	50
Quadro 18 – Detalhamento dos Programas Propostos .....	54
Quadro 19 – Sistema de Indicadores para o PLHIS .....	57
Quadro 20 – Síntese Aplicativa dos Indicadores .....	58

## GRÁFICOS

Gráfico 01 – Comparativo entre Cenários de Investimentos para Atendimento das Demandas por Novas Moradias Totais por Período .....	34
Gráfico 02 – Necessidade de Terra Urbana para Atendimento das Demandas Habitacionais dos Grupos I e II .....	38

## FIGURAS

Figura 12 – Mapa Síntese das Estratégias Territoriais .....	39
---	----



## 1. INTRODUÇÃO

---



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

### 1.1. Por Que Fazer um Plano Local de Habitação de Interesse Social?

Os problemas habitacionais são as marcas mais visíveis de um processo de desenvolvimento excludente e iníquo. Portanto, trabalhar para a minimização desses problemas e para a criação de estratégias de gestão, que coloquem a moradia digna como um direito efetivo de todos os cidadãos, é condição para que possamos estabelecer caminhos mais justos e sustentáveis para as gerações futuras. Ter uma casa segura, adequada, atendida pelos serviços necessários é, sem dúvida, vetor de desenvolvimento e inclusão social.

Depois de um longo período de estagnação pós-extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), assiste-se a uma ampliação significativa da capacidade de investimento federal para a produção habitacional de caráter social, além de uma reorganização jurídico-institucional, que coloca a habitação na pauta dos temas prioritários em nível nacional. Dessa forma, aprova-se no âmbito do Conselho Nacional das Cidades, em 2004, o documento que orienta a Política Nacional de Habitação e, em 2005, a Lei Federal que institui o Sistema Nacional de Habitação (SNH) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e, mais recentemente, a partir de 2007, elabora-se o Plano Nacional de Habitação.

O Sistema Nacional de Habitação, principal instrumento da Política Nacional de Habitação:

- Estabelece as bases do desenho institucional que se propõe participativo e democrático;
- Prevê a integração entre os três níveis de governo e os agentes públicos e privados envolvidos com a questão habitacional;
- Define as regras que asseguram a articulação financeira de recursos não onerosos e onerosos, necessária à implementação da Política Nacional de Habitação.

Esse novo quadro institucional federal se complementa de forma mais ampla, com os dispositivos da Lei Federal Nº. 10.257/2001, o Estatuto da Cidade e, no nível local, com os conteúdos pertinentes aos planos diretores. Compreende-se, dessa forma, o direito à moradia, não só como o direito à unidade habitacional, mas sobremaneira como o direito pleno à cidade e a todos os benefícios urbanos que dela decorrem.

Em 2009, o Governo Federal lança o pacote de financiamento habitacional denominado “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV). Trata-se de uma oportunidade ímpar para que os municípios brasileiros reduzam o quadro das necessidades habitacionais de sua população mais carente. Para tanto, é necessário que as administrações municipais estejam preparadas para gerenciar o processo de captação de recursos, canalizando-os para aquelas famílias que compõem o seu déficit habitacional prioritário e para a construção de empreendimentos habitacionais adequados a sua realidade territorial.

Nesse novo contexto institucional e de financiamento, portanto, o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Guarapari tem como objetivo principal criar novas condições de gestão da política habitacional, apontando caminhos para que se promova a redução significativa das necessidades habitacionais locais e planejando seu futuro. O PLHIS também deve ser um meio para que o município se capacite institucionalmente articulando, de forma programática, ações que integrem a política habitacional ao desenvolvimento urbano de forma geral, seja do ponto de vista das estratégias de uso e ocupação do solo, seja de atendimento social, de geração de trabalho e renda, de preservação ambiental, de estruturação do território, etc. Trata-se também de uma oportunidade para se introduzir um sistema de gestão da política habitacional, de avaliação permanente dos resultados das políticas empreendidas, de



articulação entre a demanda ainda não atendida e a novas alternativas de oferta, de busca de novas fontes de financiamento, de integração entre os distintos atores sociais e do cumprimento efetivo da função social da propriedade e da cidade.

Esses objetivos devem ser cumpridos em etapas, na medida em que o PLHIS, acompanhando as orientações do Plano Nacional de Habitação, estabelece o planejamento da política habitacional do município até o ano de 2023. Além disso, é importante destacar que o próprio processo de elaboração do PLHIS instrumentalize o município para ações de curto prazo, decorrentes de ações mais imediatas e urgentes propostas pelo governo, seja estadual seja federal, como foi, por exemplo, o Programa MCMV.

A elaboração do PLHIS, além de uma necessidade premente ao município para que ele tenha um Plano Estratégico para o setor habitacional em consonância com a Política Nacional, também é requisito básico, juntamente com o Conselho e o Fundo Local de Habitação, para que o município possa ter acesso aos recursos financeiros do FNHIS.

## 1.2. O Caráter Estratégico do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Guarapari

Segundo as orientações da Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades, o PLHIS deve ter um caráter estratégico e participativo. Assim, o PLHIS de Guarapari se desenvolveu através de três etapas sucessivas: Metodologia, Diagnóstico e Estratégias de Ação. Sendo que cada etapa resultou em um volume que registra detalhadamente cada uma das etapas.

A primeira etapa, Metodologia, foi elaborada com base nas orientações federais, mas adequadas à realidade local. Em Guarapari, essa etapa foi fundamental para que se definisse o grau de participação da população e de gestores municipais no processo de elaboração do PLHIS. Assim, além dos eventos de homologação dessa etapa, foram estruturados dois grupos de trabalho: um participativo, o qual incorporou a participação do Conselho Municipal de Habitação; e outro interno, composto por representantes de diversas secretarias municipais.

A segunda etapa, Diagnóstico, foi elaborada em caráter transdisciplinar obtendo-se uma ampla leitura sobre a situação habitacional do município, na qual gestores municipais e demais atores sociais puderam contribuir com informações, discuti-las e até conhecê-las. Esse diagnóstico foi de suma importância para subsidiá-los na tomada das decisões.

A terceira e última etapa, Estratégias de Ação, foi elaborada em conjunto com as equipes interna e externa do PLHIS (gestores municipais e Conselho Municipal de Habitação), constituindo-se, efetivamente, como um conjunto de propostas que visam minimizar ou até mesmo superar os problemas e aproveitar os potenciais locais existentes, a partir do que foi identificado na etapa de Diagnóstico.

Assim, esse Plano deve assumir um caráter estratégico na gestão da política local de habitação, orientando a atuação do Poder Público Municipal e do Conselho Municipal de Habitação, subsidiando a tomada de decisões e servindo de parâmetro para o acompanhamento e avaliação das ações públicas pela sociedade, na medida em que conta com metas e indicadores de avaliação.

As propostas incluídas neste PLHIS tiveram referência na realidade local, mas, sobretudo, na Política Nacional de Habitação e nas demais orientações do Sistema Nacional de Habitação, bem como estão embasadas nas determinações do Estatuto da Cidade, Lei Federal Nº. 10.257/01.



Nesse sentido, destacam-se a seguir os princípios da Política Nacional de Habitação, que devem balizar os conteúdos locais:

- I. Direito à moradia enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988;
- II. Moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- III. Compatibilidade e integração das políticas habitacionais de todas as instâncias federativas, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;
- IV. Função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos da reforma urbana, a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- V. Questão habitacional como uma política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e no mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser ainda uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;
- VI. Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos.

Além dos princípios referidos, as seguintes diretrizes são indicadas pela Secretaria Nacional de Habitação, para incorporação nos planos locais de habitação de interesse social:

- I. Prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito dos diversos níveis federativos;
- II. Utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;
- III. Utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- IV. Sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;
- V. Incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia, previstos no Estatuto das Cidades e outros;
- VI. Incentivo à pesquisa e incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional;
- VII. Adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação, e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;
- VIII. Adoção de mecanismos de quotas para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres;
- IX. Desenvolvimento institucional para que a atuação local tenha cada vez mais institucionalidade, com a criação de órgão próprio ou com internalização em algum órgão já estruturado e relacionado com a problemática da habitação, e que possa contar com os meios administrativos, técnicos e financeiros necessários.

É num contexto favorável que o desafio estabelecido pelo Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) no âmbito federal é remetido também aos estados e municípios: a definição de estratégias de gestão local que



viabilizem o principal objetivo da PNH, de universalizar o acesso à moradia digna para todo cidadão brasileiro. Segundo o PLANHAB, o Brasil conta hoje com um conjunto de fatores favoráveis, tanto do ponto de vista estrutural quanto conjuntural para enfrentar, de forma consistente, a demanda do setor habitacional.

O PLANHAB estrutura um novo arranjo para o financiamento habitacional, com o objetivo de incluir os estratos da população de menor renda. Além de uma forte política de subsídios, a estratégia proposta parte do pressuposto de que a dimensão das necessidades habitacionais no país precisa ser enfrentada com diferentes processos de produção e de financiamento. Visto que o equacionamento do problema da habitação deve ser encarado pela sociedade como um todo, a estratégia leva em conta seus agentes promotores, financeiros e técnicos, assim como os movimentos sociais e a sociedade organizada, porém, reserva ao Estado, um papel central de articulador e coordenador do processo. (PLANHAB)<sup>1</sup>

Nesse novo desenho institucional, coloca-se um novo papel na questão urbano-habitacional, também para os municípios. A gestão adequada do solo urbano torna-se uma das principais ferramentas no âmbito municipal, com base na prerrogativa constitucional do *poder-dever* do município, de promover o cumprimento da função social da propriedade de efetivar o acesso à terra urbanizada por meio do Plano Diretor.

Neste sentido é importante comentar que Guarapari possui um plano diretor, aprovado em 2007, portanto relativamente recente. Traz consigo as principais diretrizes do Estatuto da Cidade e apresenta diversos instrumentos urbanísticos que auxiliam no cumprimento da função social da propriedade, fundamentais para uma gestão adequada do território. No entanto observa-se que alguns destes importantes instrumentos carecem de regulamentações específicas para que sejam implementados, como o instrumento ZEIS. Nesse sentido, a política habitacional, através do PLHIS, deve apontar a necessidade do município adequar seus mecanismos de planejamento urbano e ordenamento territorial.

Assim, cabe ao município, a tarefa de criar e aperfeiçoar o seu quadro normativo a partir destes instrumentos instruídos no Estatuto da Cidade, estabelecendo estratégias e criando mecanismos administrativos no âmbito de suas políticas habitacionais, que permitam atender às exigências constitucionais. Esse é o marco jurídico-institucional que fundamenta o conjunto de proposições do PLHIS de Guarapari.

Além disso, é importante registrar que o desenvolvimento da terceira e última, etapa do PLHIS de Guarapari (Estratégias de Ação), cumpriu com o roteiro previsto na Metodologia deste PLHIS. Ao todo, foram realizadas 3 reuniões com as equipes de trabalho (gestores municipais e Conselho Municipal de Habitação), destacando-se a importância da última delas. Nesta foi realizado uma espécie de seminário, com atividades durante o dia todo e almoço no próprio local, abordando temas específicos e sequenciais que resultaram no desenvolvimento dos diversos conteúdos pautados, além da realização da Audiência Pública.

O Módulo 2 de Capacitação, previsto nesta etapa, e a abordagem dos principais pontos do Diagnóstico foram cumpridos na primeira reunião desta etapa, mas pontos importantes foram recapitulados nas reuniões seguintes.

Durante o processo de debates realizado durante as reuniões de trabalho, destacou-se a necessidade de articulação da política habitacional local com a Política Nacional de Habitação, além de integrar as estratégias de desenvolvimento econômico e de sustentabilidade na ocupação do território.

<sup>1</sup> PLANHAB – Produto4. Disponível em: <[http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/PLANHAB/produtos/produto-4/PLANHAB\\_PRODUTO\\_4.final\\_revisto\\_sem\\_marcas\\_30jun08.pdf](http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/PLANHAB/produtos/produto-4/PLANHAB_PRODUTO_4.final_revisto_sem_marcas_30jun08.pdf)>.



Dessa forma, o quadro a seguir apresenta o conjunto das reuniões realizadas para a elaboração das Estratégias de Ação do PLHIS de Guarapari:

**Quadro 01 – Processo Metodológico de Elaboração das Estratégias de Ação**

<b>OBJETIVO</b>	Elaboração das Estratégias de Ação do PLHIS através da definição de diretrizes, objetivos, programas, metas, ações e indicadores, além da avaliação de cenários e pactuação das propostas e prioridades.		
<b>AÇÕES</b>	a. Reuniões com Gestores Municipais e Conselho Municipal de Habitação		
	25/07/2011	Das 9h às 12h	Capacitação Módulo 2, Síntese do Diagnóstico, Discussão sobre Metas Físicas, Combinação sobre nova estratégia de levantamento local, Reprogramação de Prazo e Discussão sobre Custos Unitários da Produção Habitacional Pública
	Complementação do Diagnóstico (novo processo de levantamento de dados junto aos Agentes de Saúde:)		
	21/10/2011	Das 10h às 12h	Definição de Metas Físicas, Definição dos Custos Unitários da Produção Habitacional Pública e Definição de Cenários para Atendimento da Demanda
	17/11/2011	Das 9h às 17h (almoço no local)	Revisão dos Cenários para Atendimento da Demanda, Definição dos Cenários de Investimentos e Definição de Estratégia Territorial Definição de Princípios, Objetivos, Programas, Ações, Metas e Indicadores
	b. Evento Público		
13/12/2011	Das 18h30min às 21h	Audiência Pública Final do PLHIS de Guarapari	

Dados: Latus Consultoria.

As Estratégias de Ação do PLHIS de Guarapari foram elaboradas com base nas orientações metodológicas do Plano Nacional de Habitação. Suas metas físicas foram estimadas a partir das seguintes referências:

- I. Estratificação da sociedade em cinco Grupos Sociais, conforme sua capacidade de acesso à moradia;
- II. Tipificação do Município de Guarapari conforme Caracterização dos Tipos de Municípios, Estudos técnicos do PLANHAB. Brasília, 2008;
- III. Projeção das demandas habitacionais futuras de acordo com os parâmetros do Plano Nacional de Habitação e com os seus períodos temporais, embora com pequenos ajustes metodológicos: DÉFICIT 2011; 2012-2015; 2016-2019; 2020-2023.

Tais metas físicas foram trabalhadas a partir de cenários (hipóteses) de atendimento. Tais cenários são orientadores; não pretendem ser respostas únicas, mas uma base que auxilie os gestores da política habitacional na tomada de decisão, apontando soluções alternativas aos problemas identificados, elencando prioridades e estabelecendo metas de curto, médio e longo prazo.

Os objetivos deste Plano não se restringem ao âmbito do setor público. Devem servir como suporte à decisão também da sociedade, representada através do Conselho de Habitação. Assim, as Estratégias de Ação deste PLHIS constituem-se como uma pauta que deve ser empreendida pelo Poder Público e pela sociedade organizada.

Por fim, de forma geral, pretende-se que o PLHIS seja efetivamente utilizado como uma ferramenta de trabalho e de monitoramento da situação habitacional do município de Guarapari, garantindo moradia digna ao conjunto de seus habitantes e auxiliando na promoção sustentável da ocupação territorial.





---

Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

## 2. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

---



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



---

Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

Algumas considerações importantes desenvolvidas na segunda etapa deste PLHIS – Diagnóstico - devem ser retomadas para compreensão dos processos que determinaram ou que ainda determinam o quadro de necessidades habitacionais de Guarapari, e que deverão nortear os debates nesta terceira e última etapa de elaboração do PLHIS - Estratégias de Ação.

Sob a perspectiva do **crescimento populacional** e das **taxas de urbanização**, é importante destacar que o município de Guarapari, inserido na região metropolitana de Vitória, vem crescendo em termos populacionais e de domicílios. Em termos populacionais cresceu 19,4% entre 2000 e 2010 e 31,8% foi o crescimento de domicílios no mesmo período. A população rural apresentou decréscimo de 14,66%.

O município cresce impulsionado, principalmente, pelo turismo, que atrai população em busca de postos de trabalho e também o interesse imobiliário para atendimento destas demandas. Sobre este ponto destaca-se ainda o número de domicílios de uso ocasional e vagos no município. O censo 2010 identificou 23.379 domicílios de uso ocasional em Guarapari e um acréscimo de 26,8% do estoque se compararmos com os dados de 2000. Esse quadro é característico dos municípios turísticos. Com relação aos domicílios vagos também observa-se acréscimo, o qual chega a 43,7% com relação ao censo 2000. Fala-se aqui de 8.188 imóveis vagos no município de Guarapari, sendo 340 na zona rural. Em termos proporcionais tem-se 12% domicílios de Guarapari VAGOS. Dentro do contexto socioterritorial de Guarapari e do quadro de necessidades habitacionais identificado, é fundamental que se estabeleçam a partir do PLHIS e da regulamentação do Plano Diretor estratégias para esses imóveis cumpram com o princípio constitucional da função social da propriedade.

O território apresenta complicadores geográficos com presença de encostas, mangues, arroios e elementos de paisagem, que acabam por fragmentar a zona urbana. Esse quando associado às taxas de urbanização crescente, tornam o tema “acesso à terra urbanizada” de extrema relevância. As ocupações em áreas de risco em Guarapari, resultam dessa combinação crescimento x condicionantes territoriais.

Em relação ao déficit habitacional identificado os principais problemas, em termos quantitativos e qualitativos, relacionam-se aos domicílios em área de risco, coabitação e precariedade das moradias. Ademais, os números do déficit habitacional são bastante expressivos. Mesmo não configurando déficit, os números apresentados para o aluguel, o colocam como tema relevante a ser abordado nas estratégias de ação deste PLHIS.

**Tabela 01 – Déficit Habitacional Identificado em 2011 junto aos Agentes de Saúde de Guarapari**

	DÉFICIT HABITACIONAL													
	RISCO (Beira de Rio/Enchente)		RISCO (Beira de Rodovia/ Trilhos)		RISCO (Deslizamento)		RISCO (Linha de Alta Tensão)		PRECÁRIOS (Rústicos/ Improvizados)		COABITAÇÃO		TOTAL	
<b>URBANO</b>	1.124	6,5%	193	1,1%	274	1,6%	14	0,1%	409	2,4%	599	3,5%	<b>2.613</b>	<b>15,1%</b>
<b>RURAL</b>	25	1,4%	34	2,0%	39	2,2%	2	0,1%	68	3,9%	50	2,9%	<b>218</b>	<b>12,5%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.149</b>	<b>6,0%</b>	<b>227</b>	<b>1,2%</b>	<b>313</b>	<b>1,6%</b>	<b>16</b>	<b>0,1%</b>	<b>477</b>	<b>2,5%</b>	<b>649</b>	<b>3,4%</b>	<b>2.831</b>	<b>14,9%</b>

Dados: Diagnóstico do PLHIS de Guarapari.



**Tabela 02 – Inadequação Habitacional, Aluguel e Cedidos Identificado em 2011 junto aos Agentes de Saúde de Guarapari**

	INADEQUAÇÃO HABITACIONAL				ALUGUEL		CEDIDOS	
	AUSÊNCIA DE BANHEIRO		ADENSAMENTO EXCESSIVO					
<b>URBANO</b>	64	0,4%	1.156	6,7%	2.441	14,1%	444	2,6%
<b>RURAL</b>	22	1,3%	17	1,0%	87	5,0%	181	10,4%
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>0,5%</b>	<b>1.173</b>	<b>6,2%</b>	<b>2.528</b>	<b>13,3%</b>	<b>625</b>	<b>3,3%</b>

Dados: Diagnóstico do PLHIS de Guarapari.

A partir do déficit habitacional identificado, que teve uma cobertura de aproximadamente 60% dos domicílios, se estimou o déficit total. Assim, o déficit habitacional total estimado para 2011 é de 4.982 domicílios.

**Tabela 03 – Estimativa de Déficit Habitacional Total para 2011**

	Nº DOMICÍLIOS OCUPADOS		DÉFICIT IDENTIFICADO SAÚDE 2011 (60% DOS DOMICÍLIOS)		DÉFICIT ESTIMADO TOTAL PARA 2011
	SAÚDE 2011	IBGE 2010			
<b>URBANO</b>	17.293	31.908	2.613	15,10%	<b>4.764</b>
<b>RURAL</b>	1.742	1.531	218	12,50%	<b>218</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19.035</b>	<b>33.439</b>	<b>2.831</b>	<b>14,90%</b>	<b>4.982</b>

Dados: Diagnóstico do PLHIS de Guarapari.

Outra questão relevante é a irregularidade fundiária. Ações que promovam a legalização/titulação das propriedades urbanas poderão constituir uma das principais estratégias para o enfrentamento do quadro de déficit. Ainda que seja um problema menos relevante quando comparado às situações de risco.

A produção pública de habitação de interesse social em Guarapari, tem sido de pequena proporção. O incentivo à produção privada e social é necessário para dar conta do quadro de necessidades habitacionais diagnosticado. Além disto, a questão da terra urbanizada é um limitador da implementação da política pública. A falta de produção e oferta de lotes urbanizados para a baixa renda, frente ao crescimento da cidade, pode contribuir para o agravamento do déficit. Visualiza-se em Guarapari processo de parcelamento do solo desordenado e desarticulados de um planejamento urbano, e assim contribuem ainda mais para a fragmentação do tecido urbano tornando a produção da cidade ainda mais onerosa para o poder público, além de deixar a cidade carente de espaços públicos de qualidade.

Em relação à estruturação urbana e saneamento básico, verificou-se que a qualificação da infraestrutura urbana, em especial o esgotamento sanitário e a drenagem, é fundamental e dão suporte à política de habitação.

Os limites da instituição pública também devem ser retomados especialmente no que se refere a necessidade de melhor integração e articulação das ações. Os limites da estrutura e a falta de ferramentas mais adequadas como os cadastros informatizados e georeferenciados;

Por fim, cabe destacar alguns pontos referentes ao perfil socioeconômico de Guarapari. O município é um CENTRO urbano, que sofre com a violência e com a desigualdade de renda. Segundo o Censo 2010, 54,36% dos domicílios têm renda *per capita* domiciliar de até 1 salário mínimo. Estamos falando de 17.345 domicílios com perfil de baixa renda. Nesse sentido o PLHIS deverá articular ações visando o desenvolvimento social das famílias a serem atendidas pelos programas habitacionais.



Isto posto, é possível identificar campos ou eixos prioritários para intervir. Estes eixos orientarão a definição das estratégias a serem estruturadas e implementadas pelo PLHIS:

1. O enfrentamento do quadro de déficit urbano e rural;
2. A necessidade de se construir uma política habitacional associada a estratégias que promovam a permanência dos beneficiários e da população em seus meios;
3. A construção de uma estratégia de enfrentamento das situações de ocupação nas áreas de risco;
4. Um debate mais aprofundado sobre a irregularidade fundiária e a prioridade para a titulação dos imóveis urbano como estratégia de enfrentamento ao déficit;
5. A articulação das ações de provisão da moradia as políticas de educação ambiental, capacitação técnica e geração de renda especialmente voltada para as comunidades mais vulneráveis que habitam áreas de risco;
6. O fortalecimento institucional e a adequação normativa;
7. O potencial envolvimento de distintos agentes na produção de HIS, como a comunidade, associações de moradores e iniciativa privada;
8. A questão territorial. Alternativas estratégicas para a gestão do solo urbano com foco no cumprimento da função social da propriedade, e na garantia do acesso universal à terra urbanizada.





Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

### 3. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO: METAS E CENÁRIOS DE ATENDIMENTO

---



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



---

Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

### 3.1. Metas Físicas do PLHIS de Guarapari

Conforme descrito na introdução deste volume, a etapa de construção das estratégias de ação, terceira e última etapa deste PLHIS, foi realizada a partir da construção conjunta entre a equipe de consultoria e uma equipe local, composta por representantes da Prefeitura Municipal de Guarapari e integrantes do Conselho Municipal de Habitação. Além disso, o conjunto das propostas foi aprovado em Audiência Pública.

Portanto, o trabalho que aqui se apresenta resulta de um processo de troca e acúmulo coletivo alcançado em etapas sucessivas e complementares, de acordo com o estabelecido na metodologia, primeira etapa do PLHIS.

Adotam-se como referência teórica e metodológica na formulação das estratégias de ação do PLHIS de Guarapari:

- No âmbito federal, a Política Nacional de Habitação e o Plano Nacional de Habitação;
- No âmbito local, o Diagnóstico Habitacional elaborado por este PLHIS.

Do ponto de vista metodológico nesta etapa de elaboração do Plano Estratégico, optou-se pela construção inicial de cenários de atendimento da demanda, para posterior definição de estratégias apropriadas à realidade local. Considerou-se o estabelecimento de metas físicas e financeiras possíveis de serem empreendidas pelo poder público e demais agentes, no horizonte temporal até 2023.

#### *3.1.1. Referências Conceituais e Metodológicas para Definição de Metas Físicas e Financeiras do PLHIS de Guarapari*

Por metas físicas, entende-se a quantidade de unidades habitacionais a serem construídas e/ou qualificadas em Guarapari, por determinado período de tempo. Por metas financeiras, entende-se a quantidade de recursos necessários para a consecução das metas físicas. Segundo o PLANHAB, essas metas físicas:

Devem abordar o conjunto das necessidades habitacionais, mas sem que isto signifique que o poder público seja o responsável único por prover as condições necessárias pela promoção de unidades prontas e acabadas, capazes de atender o universo de demandas por moradia existente. (PLANHAB – Produto5)

Assim, o atendimento das “metas físicas” deve ser atribuído ao conjunto de agentes locais envolvidos com a produção da habitação de interesse social, cabendo ao Poder Público, além do papel de promotor de soluções habitacionais para a demanda identificada como prioritária e que demanda por subsídios, um papel pró-ativo de articulador e indutor da atuação dos agentes privados e sociais<sup>2</sup> para a produção da HIS, segundo o quadro de demandas identificado.

Para a quantificação das metas físicas do PLHIS de Guarapari, utiliza-se o referencial metodológico de elaboração do PLANHAB, embora com pequenos ajustes, que trabalha a partir de estimativas de déficit calculadas com base nos trabalhos da FJP, incorporando as demandas futuras estimadas até o ano de 2023, e estabelecendo os seguintes períodos temporais para o atendimento: até 2011 (déficit), de 2012 a 2015, de 2016 a 2019 e de 2020 a 2023.

<sup>2</sup> Por “agentes sociais” entende-se: associações, sindicatos, cooperativas habitacionais, e outros tipos de entidades que organizam famílias demandantes de habitação.



Os cenários construídos pelo PLANHAB partem da classificação tipológica dos municípios brasileiros, definida no trabalho “Caracterização dos Tipos de Municípios” desenvolvido pelo Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional de Minas Gerais (CEDEPLAR) e reajustada no âmbito do processo de elaboração do próprio PLANHAB. Segundo esse mesmo trabalho, a tipologia desenvolvida partiu de uma análise multivariável “que considera indicadores intramunicipais e características microrregionais, assim como aspectos relacionados à rede de cidades.”

O município de Guarapari é classificado como um município tipo “B”. O Quadro a seguir descreve as tipologias adotadas para os municípios, pelo PLANHAB:

**Quadro 02 – Tipificação dos Municípios Brasileiros segundo o PLANHAB**

<b>MUNICÍPIOS INTEGRANTES DE REGIÕES METROPOLITANAS E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES</b>	<b>A</b>	Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo.
	<b>B</b>	<b>Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais do Centro-Sul.</b>
	<b>C</b>	Regiões Metropolitanas e principais aglomerações e capitais prósperas do Norte e Nordeste.
	<b>D</b>	Aglomerações e centros regionais do Centro-Sul.
	<b>E</b>	Aglomerações e centros regionais do Norte e Nordeste.
<b>MUNICÍPIOS COM POPULAÇÃO ENTRE 20 E 100 MIL HABITANTES</b>	<b>F</b>	Centros urbanos em espaços rurais prósperos.
	<b>G</b>	Centros urbanos em espaços rurais consolidados, com algum grau de dinamismo.
	<b>H</b>	Centros urbanos em espaços rurais com elevada desigualdade e pobreza.
<b>MUNICÍPIOS COM POPULAÇÃO COM MENOS DE 20 MIL HABITANTES</b>	<b>I</b>	Pequenas cidades em espaços rurais prósperos.
	<b>J</b>	Pequenas cidades em espaços rurais pobres, com baixo dinamismo.
	<b>K</b>	Pequenas cidades em espaços rurais pobres, com alto dinamismo.

Dados: PLANHAB.

Em relação à classificação da demanda, o SNH estratifica os grupos sociais conforme o quadro a seguir, e os caracteriza conforme sua capacidade de acesso às linhas de financiamento habitacional, definindo ainda a fonte dos recursos dos programas para o atendimento de suas necessidades e o seu percentual na composição do déficit habitacional brasileiro total. Assim, 94% do déficit habitacional brasileiro se concentra nos Grupos I e II.

**Quadro 03 – Classificação dos Grupos de Demanda**

	<b>Condições de Acessar ao Financiamento</b>	<b>Fontes de Recursos</b>	<b>Distribuição do Déficit Acumulado<sup>3</sup></b>
<b>Grupo I</b>	Famílias com renda líquida abaixo da linha de financiamento	FNHIS	40%
<b>Grupo II</b>	Famílias que acessam ao financiamento habitacional, mas que requerem subsídio de complemento e equilíbrio	FGTS/FNHIS Financiamento com subsídio	54%
<b>Grupo III</b>	Famílias que podem acessar ao financiamento, com subsídio de equilíbrio	FGTS Financiamento c/desconto	2%
<b>Grupo IV</b>	Famílias com capacidade de assumir financiamento habitacional	FGTS	4%
<b>Grupo V</b>	Famílias com capacidade de acesso a um imóvel através de financiamento de mercado	SBPE	

Dados: PLANHAB.

Uma segunda referência do PLANHAB utilizada foi a estratificação em grupos sociais distintos, tanto para o déficit habitacional e quanto para as demandas futuras, por tipo de município. Ainda, é importante destacar que o PLANHAB apontou distintos parâmetros de estratificação por tipo de município apenas para as situações urbanas. Sendo que para a

<sup>3</sup> Média nacional da distribuição do déficit.



zona rural foi considerado apenas um tipo de município para o Brasil inteiro, o que, com certeza, agrega fragilidade à estimativa e projeção estabelecida.

**Tabela 04 – Estratificação do Déficit Habitacional por faixa de renda para municípios do Tipo “B” no Estado do Espírito Santo**

DE 0 A 3 SALÁRIOS MÍNIMOS	DE 3 A 5 SALÁRIOS MÍNIMOS	DE 5 A 10 SALÁRIOS MÍNIMOS	MAIS DE 10 SALÁRIOS MÍNIMOS
92,6%	4,9%	2,0%	0,5%

Dados: PLANHAB.

**Tabela 05 – Estratificação das Demandas Habitacionais futuras por faixa de renda para municípios do tipo “B” no Estado do Espírito Santo**

	DEMANDA FUTURA	URBANA	RURAL
GI	ATÉ 1 S.M.	6,40%	20,20%
GII	MAIS DE 1 A 3 S. M.	43,50%	59,90%
GIII	MAIS DE 3 A 4 S.M.	13,20%	9,00%
GIV e V	MAIS DE 4 S.M.	42,50%	11,00%

Dados: PLANHAB.

### 3.1.2. Quantificação de Metas Físicas Atuais e Futuras e Prioridades de Atendimento

Para construção de cenários de atendimento da demanda habitacional, bem como para a definição de metas financeiras, é necessária a definição das metas físicas de atendimento da demanda e a proposição das estratégias e ações necessárias a sua consecução, incluindo definição de prioridades e atribuições para o conjunto de agentes, gestão territorial e adequação institucional. Assim, os cenários de atendimento da demanda habitacional de Guarapari foram construídos a partir dos seguintes passos metodológicos:

- I. Definição das metas físicas com a projeção do quadro de demanda habitacional até 2023 e avaliação das prioridades de atendimento da demanda, considerando os diferentes agentes e capacidade institucional;
- II. A estimativa da demanda por terra urbanizada para atendimento da demanda atual e futura, e a definição das estratégias para sua consecução;
- III. A projeção dos cenários de investimento e avaliação da parcela a ser executada pelo poder público e das estratégias para o envolvimento dos demais agentes;
- IV. Avaliação da necessidade de adequação institucional às novas atribuições que decorrem deste PLHIS.

Para a quantificação das metas físicas do PLHIS de Guarapari, adotou-se a metodologia de cálculo do PLANHAB, porém com pequeno ajuste metodológico. O PLANHAB utiliza o déficit habitacional da FJP projetado para 2005, a partir da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios, e, a partir daí, projeta a demanda futura, por 4 períodos (2006-2011, 2012-2015, 2016-2019 e 2020-2023), por faixas de renda. Em Guarapari, utilizou-se como base de cálculos o levantamento local realizado em 2011, que teve cobertura de aproximadamente 60% dos domicílios, principalmente por ser mais atual. A partir deste levantamento, estimou-se o déficit total para 2001, sendo que assim excluiu-se o primeiro período de projeção da demanda futura (2006-2011), e projeta-se estatisticamente para os demais períodos, seguindo então a metodologia do PLANHAB.

Desta forma, o déficit habitacional total de Guarapari para o ano de 2011 fica estimado em 4.982 unidades habitacionais, sendo 4.764 na zona urbana e 218 na zona rural.



A partir do déficit habitacional de Guarapari estimado para o ano de 2011, projetam-se as demandas futuras seguindo os parâmetros estimados pelo PLANHAB, ficando da seguinte forma:

**Tabela 06 – Demandas Habitacionais Atuais e Futuras de Guarapari**

	DÉFICIT 2011	2012-2015	2016-2019	2020-2023	TOTAL
<b>URBANO</b>	4.764	8.546	8.936	10.281	<b>32.527</b>
<b>RURAL</b>	218	158	166	189	<b>731</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.982</b>	<b>8.704</b>	<b>9.102</b>	<b>10.470</b>	<b>33.258</b>

Dados: PLANHAB e Latus Consultoria.

**Tabela 07 – Demandas Habitacionais Atuais por Grupo Social**

DÉFICIT 2011				
GRUPOS SOCIAIS	%	URBANA	RURAL	TOTAL
<b>0 A 3 SM</b>	92,60%	4.411	202	<b>4.613</b>
<b>3 A 5 SM</b>	4,90%	233	11	<b>244</b>
<b>5 A 10 SM</b>	2,00%	95	4	<b>100</b>
<b>MAIS DE 10 SM</b>	0,50%	24	1	<b>25</b>
<b>TOTAL</b>		<b>4.764</b>	<b>218</b>	<b>4.982</b>

Dados: PLANHAB e Latus Consultoria

**Tabela 08 – Demandas Habitacionais Urbanas Futuras por Grupo Social**

DEMANDA URBANA		%*	2012-2015	2016-2019	2020-2023	TOTAL
GI	ATÉ 1 S.M.	6,4%	547	572	658	<b>1.777</b>
GII	MAIS DE 1 A 3 S. M.	43,5%	3.718	3.887	4.472	<b>12.077</b>
<b>TOTAL GI + GII</b>			<b>4.264</b>	<b>4.459</b>	<b>5.130</b>	<b>13.854</b>
GIII	MAIS DE 3 A 4 S.M.	13,2%	1.128	1.180	1.357	<b>3.665</b>
GIV	MAIS DE 4 S.M.	42,5%	3.632	3.798	4.369	<b>11.799</b>

\* A soma dos percentuais apresentados na tabela 8, do produto 6 do PLANHAB totalizam 105,60%, como a diferença é pra mais, opta-se por não efetuar ajustes. Dados: PLANHAB e Latus Consultoria.

**Tabela 09 – Demandas Habitacionais Rurais Futuras por Grupo Social**

DEMANDA RURAL		%	2012-2015	2016-2019	2020-2023	TOTAL
GI	ATÉ 1 S.M.	20,20%	32	34	38	<b>104</b>
GII	MAIS DE 1 A 3 S. M.	59,90%	95	99	113	<b>307</b>
<b>TOTAL GI + GII</b>			<b>127</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>411</b>
GIII	MAIS DE 3 A 4 S.M.	9,00%	14	15	17	<b>46</b>
GIV	MAIS DE 4 S.M.	11,00%	17	18	21	<b>56</b>

Dados: PLANHAB e Latus Consultoria.

Retomando a conceituação estabelecida para cada “grupo social” pelo PLANHAB e considerando a proporção do déficit habitacional de cada grupo, identifica-se nos Grupos I e II o público de maior preocupação do poder público. É pela histórica incapacidade de acesso à moradia que esses grupos concentram tamanha proporção de necessidades habitacionais acumuladas.

Contudo, essa definição não deve restringir o âmbito de atuação da política habitacional local, mas estabelecer prioridades e foco. Cabe ao Plano Estratégico deste PLHIS incluir ações que viabilizem o acesso à moradia para outros grupos sociais.

A divisão do Sistema Nacional de Habitação em dois subsistemas, o de Habitação de Interesse Social e o de Habitação de Mercado, com objetivos específicos, pressupõe o estabelecimento de ações para cada público em nível local, a partir de uma visão integrada da problemática habitacional.



#### Quadro 04 – Subsistemas de Habitação de Mercado e de Interesse Social conforme a Política Nacional de Habitação

SUBSISTEMA	OBJETIVO	AÇÕES
<b>Subsistema de Habitação de Mercado</b>	Atender parcelas significativas da população que hoje estão sendo atendidas por recursos públicos.	Reorganização do mercado privado de habitação. Ampliação das formas de captação de recursos. Estímulo à inclusão de novos agentes.
<b>Subsistema de Habitação de Interesse Social</b>	Promover prioritariamente o acesso das famílias de baixa renda, de acordo com as especificidades regionais e perfil da demanda.	Garantir ações que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do País.

Fonte: Política Nacional de Habitação.

Assim, dentro desses pressupostos e de acordo com a avaliação realizada pela equipe de trabalho composta para elaboração do PLHIS de Guarapari, cujas ações são detalhadas no Plano Estratégico deste PLHIS. Considerando-se o grau de vulnerabilidade das famílias e os limites da capacidade de atendimento público, exige-se uma definição de prioridade e de foco para as ações de produção pública de habitação.

#### Quadro 05 – Estratégias de Atendimento das Demandas Urbanas e Rurais de cada Grupo Social

GRUPO SOCIAL	TIPO DE PRODUÇÃO	CARACTERIZAÇÃO	SUBSISTEMA
<b>GRUPO I</b>	Produção pública	Demanda habitacional prioritária do Poder Público	Subsistema de Habitação de Interesse Social
<b>GRUPO II</b>	Produção pública ou social	Demanda habitacional do Poder Público e da Sociedade	
<b>GRUPO III</b>	Produção privada	Demanda de mercado	Subsistema de Habitação de Mercado
<b>GRUPO IV</b>	Produção privada		
<b>GRUPO V</b>	Produção privada		

Fonte: Latus Consultoria.

O quadro apresentado busca estabelecer uma síntese das estratégias adotadas para Guarapari. Distingue-se a demanda habitacional de interesse social da demanda habitacional de mercado, ou seja, entende-se que os Grupos I e II necessitam de auxílio do poder público para resolver o seu problema de moradia e os Grupos III, IV e V podem se organizar e solucionar seus problemas de moradia através de uma produção privada. E, ainda, estabelece a prioridade pública de atendimento para o Grupo I, na medida em que propõe que o Poder Público possa compartilhar o atendimento das demandas do Grupo II com entidades sociais.

É importante que se destaque que, no momento atual, o Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal mesclou os objetivos e as estratégias dos dois subsistemas estabelecidos previamente pela Política Nacional de Habitação. Segundo as regras desse programa de financiamento habitacional, famílias com renda de até 3 salários mínimos (Grupos I e II) serão atendidas por uma produção que mescla os agentes público e privado. Contudo, tendo em vista que mesmo dentro das regras do programa, nessa parceria, cabe ao Poder Público selecionar as famílias a serem atendidas, definir a localização do empreendimento e outras questões importantes. Considera-se um programa vinculado ao Subsistema de Habitação de Interesse Social, apesar de envolver o empreendedor privado.

Além das demandas atuais e futuras por novas moradias, também há de se prever no âmbito deste PLHIS a adequação das moradias existentes. Dessa forma, identificaram-se, na fase de diagnóstico, os problemas de “inadequação habitacional” em Guarapari que, segundo os conceitos detalhados pela FJP, compreendem os seguintes itens: inadequação fundiária, adensamento excessivo, carência de banheiro e carência de algum item da infraestrutura (água, energia elétrica, esgoto e coleta de lixo).

No que tange à carência de infraestrutura, sabe-se que o maior problema de Guarapari, dentre os itens englobados pela FJP, é o sistema de esgotamento sanitário



(coleta e tratamento), além de carências pontuais por abastecimento de água no domicílio (principalmente na zona rural) e coleta de lixo. Tais demandas são de caráter mais estruturador do município e não se resolvem no âmbito deste PLHIS, mas se avalia que ações conjuntas dos governos Estadual e Federal deverão se encaminhar pela busca da solução desses problemas.

Quanto à inadequação ou irregularidade fundiária, esse é um problema que atinge boa parte dos imóveis de Guarapari. Por um lado têm-se as situações de ocupações irregulares, principalmente em Áreas de Proteção Permanente (APP), especialmente nas áreas de mangues; por outro lado há ausência de práticas de registros das transações imobiliárias, provavelmente pelo alto custo das escrituras e taxas de transações. No entanto observam-se uma grande precariedade nas informações sobre este tema, assim sugere-se, no âmbito deste PLHIS, a elaboração de um Plano de Regularização Fundiária, onde o primeiro passo seria a elaboração de um diagnóstico preciso sobre este tema. Essas ações, atualmente, podem ser viabilizadas com recursos do FNHIS pelo Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários.

Referente às situações de “Ausência de Banheiro” e “Adensamento Excessivo”, os dados levantados junto aos agentes de saúde, que tiveram uma cobertura de aproximadamente 60% dos domicílios de Guarapari, identificaram em 2011: 86 domicílios sem banheiro e 1.173 domicílios com adensamento excessivo. Observa-se que o Censo de 2010 realizado pelo IBGE quantificou em 71 os domicílios sem banheiro. Este dado demonstra a grande credibilidade que o levantamento local teve.

**Tabela 10 – Inadequação Habitacional Identificada em 2011**

	AUSÊNCIA DE BANHEIRO	ADENSAMENTO EXCESSIVO
URBANA	64	1.156
RURAL	22	17
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>1.173</b>

Dados: Levantamento Realizado pelos Agentes de Saúde.

Além das demandas atuais e futuras por novas moradias e de adequação das moradias existentes, há de se considerar ainda as situações de domicílios alugados e/ou cedidos. Os dados levantados junto aos agentes de saúde do município, em 2011, apontaram os totais de domicílios alugados e/ou cedidos no município. Porém muitos podem também ser precários, de taipa, improvisados ou estarem localizados em áreas de risco. Assim, parte deles já poderão ter sido contabilizados anteriormente. Mas cabe observar aqui a possibilidade de se implantar um programa de produção habitacional voltado a este público o qual tem condições de contribuir financeiramente com a sua moradia.

**Tabela 11 – Domicílios Alugados e Cedidos Identificados em 2011**

	ALUGADOS	CEDIDOS
URBANA	2.441	444
RURAL	87	181
<b>TOTAL</b>	<b>2.528</b>	<b>625</b>

Dados: Levantamento Realizado pelos Agentes de Saúde.



## 3.2. Cenários de Atendimento da Demanda Habitacional

### 3.2.1. Tipologias Habitacionais

Estabelecido o foco deste PLHIS e os parâmetros de demandas habitacionais por períodos<sup>4</sup>, parte-se para a construção dos cenários de atendimento. Para isso, é importante que se estabeleçam as tipologias de construção habitacional a serem adotadas nesse atendimento. A opção tipológica adotada interferirá na necessidade de recursos financeiros a serem investidos e na necessidade de terra para a construção das habitações. E, ainda, a opção deve levar em consideração aspectos culturais locais, respeitando as formas tradicionais de moradia e a paisagem já consolidada.

O PLHIS de Guarapari optou pela mescla das seguintes tipologias: construção de casas ou sobrados em lotes individuais e a construção de apartamentos. Esta escolha se deve ao fato de uma parte da nossa demanda, que são as famílias mais carentes da sociedade, necessitar de uma maior interação com seu terreno e pátio, além disso, essas famílias apresentam grande dificuldade de adaptação em apartamentos, basicamente por aspectos culturais. Por outro lado, as tipologias verticais demandam uma quantidade menor de terra, o que facilita a viabilização de moradias de interesse social inseridas na malha urbana consolidada.

Ainda, é importante comentar que faz parte deste PLHIS o apoio às Cooperativas Habitacionais, Associações de Moradores e outras entidades sociais organizadas, com foco na produção de moradias de interesse social. Entende-se que se trata de uma excelente oportunidade de atender a demanda habitacional de interesse social de Guarapari sem onerar excessivamente a estrutura e os investimentos do município.

Desta forma, para se estimar os investimentos financeiros necessários para atendimento das demandas habitacionais, foram considerados os custos médios para a produção habitacional pública em Guarapari. Tal estimativa de custos se deu com base nas informações prestadas pelos gestores municipais e, posteriormente debatidas com o Conselho Municipal de Habitação, além de terem sido validadas em Audiência Pública. Contudo, tais dados podem sofrer alterações conforme a dinâmica de mercado.

O quadro a seguir detalha os custos unitários estimados e utilizados como base para os cálculos dos cenários de investimentos.

**Quadro 06 – Estimativas de Custos Unitários para Produção Habitacional Pública em Guarapari**

CUSTOS UNITÁRIOS PARA A PRODUÇÃO HABITACIONAL PÚBLICA		
TIPOLOGIA	NECESSIDADE DE TERRA	VALOR MÉDIO ESTIMADO
Lote urbanizado de 150m <sup>2</sup>	210m <sup>2</sup>	R\$ 10.000,00
Casa térrea dou sobrado de 2 dormitórios (40m <sup>2</sup> )	-	R\$ 41.800,00
Material de construção (65% da casa)	-	R\$ 27.170,00
Mão de obra (35% da casa)	-	R\$ 14.630,00
Apartamento de 2 dormitórios (40m <sup>2</sup> ) – com custo do terreno incluído	47m <sup>2</sup>	R\$ 51.800,00
Casa acessível ou de 3 dormitórios (55m <sup>2</sup> )	210m <sup>2</sup>	R\$ 57.500,00
Apoio às organizações comunitárias (lote urbanizado)	-	R\$ 10.000,00
Construção de banheiro	-	R\$ 4.500,00
Ampliação de moradia	-	R\$ 4.500,00
Assistência técnica	-	R\$ 1.500,00

Dados: Gestores Municipais e Conselho Municipal de Habitação.

<sup>4</sup> Tais demandas incluem as acumuladas (déficit) e as futuras.



Para fins de desenvolvimento desse planejamento estratégico, considera-se na caracterização da “alternativa tipológica” não só o padrão arquitetônico de moradia, mas também os agentes a serem envolvidos na sua construção, tendo em vista as opções de agentes já anteriormente explicitados: agente público, agente social ou agente privado. Assim, para fins de elaboração dos cenários de atendimento das demandas habitacionais urbanas de Guarapari, estipularam-se dois modelos distintos de “solução habitacional”:

- “cooperada” – quando a família beneficiada colabora com a solução de sua moradia. Aqui estão previstas duas formas: uma é quando a família se organiza através de cooperativas habitacionais ou entidades organizadas (com apoio do município), a outra é quando a família assume a responsabilidade pela mão-de-obra, a partir de uma capacitação prévia e parte de sua mão de obra remunerada;
- “pronta” – quando a família beneficiada recebe a casa pronta, podendo ser definida alguma forma de contribuição simbólica da família.

Tais modelos estão descritos no quadro a seguir.

**Quadro 07 – Caracterização dos Modelos de “Solução Habitacional” para a Zona Urbana**

	POSSÍVEIS SOLUÇÕES	CUSTO (R\$)	NECESSIDADE DE TERRA PÚBLICA BRUTA	CARACTERÍSTICAS
Solução cooperada	Apoio às Cooperativas Habitacionais e Associações	R\$ 10.000,00	210m <sup>2</sup> /lote	As famílias se organizam através de cooperativas habitacionais ou associações e, juntas, viabilizam a construção de suas moradias através de financiamento bancário. A contrapartida do Município será o lote urbanizado ou valor equivalente.
	Lote urbanizado de 150m <sup>2</sup> + Material de Construção + Assessoria Técnica + Parte da Mão de Obra	R\$ 45.985,00	210m <sup>2</sup> /lote	A Prefeitura Municipal firma parceria com Empresas, ONGs ou Instituições de Ensino na área da construção civil, para capacitação das famílias, contratação de mão de obra local para construção de moradias, com parte da mão de obra como contrapartida das famílias.
Solução pronta	Lote urbanizado de 150m <sup>2</sup> + Casa ou Sobrado de 2 dormitórios (40m <sup>2</sup> )	R\$ 51.800,00	210m <sup>2</sup> /lote	Solução de moradia completa, a família recebe a unidade habitacional pronta, apenas poderá haver uma contribuição simbólica para o Fundo Municipal de Habitação, com taxa ou isenção a ser definida pelo Conselho Municipal de Habitação.
	Lote urbanizado de 150m <sup>2</sup> + Casa Acessível para Pessoas Portadoras de Deficiência (45m <sup>2</sup> )	R\$ 67.500,00	210m <sup>2</sup> /lote	Solução de moradia completa, a família recebe a unidade habitacional pronta, apenas poderá haver uma contribuição simbólica para o Fundo Municipal de Habitação, com taxa ou isenção a ser definida pelo Conselho Municipal de Habitação.
	Apartamento (40m <sup>2</sup> )	R\$ 51.800,00	210m <sup>2</sup> /lote	Solução de moradia completa, a família recebe a unidade habitacional pronta, apenas poderá haver uma contribuição simbólica para o Fundo Municipal de Habitação, com taxa ou isenção a ser definida pelo Conselho Municipal de Habitação.

Fonte: Latus Consultoria.

Embora os principais problemas habitacionais de Guarapari estejam concentrados na zona urbana, é importante considerar que, embora pouco significativos, também há problemas na zona rural. Assim, se faz necessário pensar em soluções para esta zona. Tais soluções devem ser necessariamente diferenciadas, incorporando as peculiaridades da moradia rural. Não se pode prever, por óbvio, produção de lotes populares com características urbanas para a zona rural. Ainda sobre a questão da moradia rural, destaca-se que muito embora muitas famílias morem em casas e terrenos cedidos - provavelmente por trabalharem na terra de outro proprietário - não cabe ao PLHIS trabalhar com temas que dizem respeito à reforma agrária e/ou políticas redistributivas da terra rural. Assim, o PLHIS de Guarapari prevê a construção de unidades habitacionais



diretamente no terreno onde a família se encontra, seja este de propriedade da família ou de propriedade de outra pessoa, sendo que neste caso, deverá ocorrer uma autorização do proprietário. Assim, os dois modelos distintos de “solução habitacional” para a zona rural, encontram-se no quadro a seguir.

**Quadro 08 – Caracterização dos Modelos de “Solução Habitacional” para a Zona Rural**

	Possíveis Soluções	Custo (R\$)	Características
Solução cooperada	Apoio às Cooperativas Habitacionais e Associações	R\$ 10.000,00	As famílias se organizam através de cooperativas habitacionais ou associações e, juntas, viabilizam a construção de suas moradias através de financiamento bancário. A contrapartida do Município será o lote urbanizado ou valor equivalente.
	Material de Construção + Assessoria Técnica + Parte da Mão de Obra	R\$ 325.985,00	A Prefeitura Municipal firma parceria com Empresas, ONGs ou Instituições de Ensino na área da construção civil, para capacitação das famílias, contratação de mão de obra local para construção de moradias, com parte da mão de obra como contrapartida das famílias.
Solução pronta	Casa de 2 dormitórios (40m <sup>2</sup> )	R\$ 41.800,00	Solução de moradia completa, a família recebe a unidade habitacional pronta, apenas poderá haver uma contribuição simbólica para o Fundo Municipal de Habitação, com taxa ou isenção a ser definida pelo Conselho Municipal de Habitação.
	Casa Acessível para Pessoas Portadoras de Deficiência (45m <sup>2</sup> )	R\$ 57.500,00	

Fonte: Latus Consultoria.

### 3.2.2. Cenários de Investimentos para Produção de Novas Moradias

No item anterior, caracterizaram-se os “modelos de solução habitacional” para atendimento das demandas habitacionais atuais e futuras da zona urbana e rural de Guarapari. Assim, estipularam-se modelos de “solução cooperada” e de “solução pronta” para a zona urbana, da mesma forma para a zona rural. É a partir destes modelos, por grupo social, que se quantificará a necessidade de investimento.

Distintas composições de utilização desses modelos configuram-se como cenários de atendimento da demanda habitacional, que têm como objetivo demonstrar resultados diferentes para atendimento das demandas, conforme modelos simulados a seguir.

Estes cenários servem para o município avaliar o quanto deve investir numa alternativa ou outra, sendo que a utilização de “soluções cooperadas” pressupõe um envolvimento significativo das famílias beneficiárias, exigindo capacitação e gerando trabalho. Entende-se ainda que proporciona uma maior valorização da moradia e do ambiente construído por parte das famílias envolvidas, devido a sua participação. Mas, normalmente, exige um esforço maior da administração pública em processos de convencimento, capacitação, trabalho social, gestão, dentre outros.

As “soluções cooperadas” apresentam um custo financeiro um pouco menor do que as “soluções prontas”. Assim, os cenários desenhados têm a seguinte denominação: “mais econômico” e “menos econômico”.

Para a construção desses cenários, considerou-se, primeiramente, a percepção das equipes de trabalhos deste PLHIS (gestores municipais e Conselho Municipal de Habitação) quanto à realidade social e econômica das famílias que compõem o déficit habitacional do município. É unânime a dificuldade de participação das famílias na solução de suas moradias, com lote regularizado, material de construção e contribuição financeira, sendo apenas a participação com a mão-de-obra da própria família, uma possibilidade viável.

Tais cenários foram validados em Audiência Pública.



Os quadros a seguir apresentam a distribuição de “solução cooperada” e “soluções prontas”, para as zonas urbana e rural, para cada grupo social trabalhado, base para a estruturação dos cenários de investimento.

**Quadro 09 – Proporção de “Solução Habitacional” por Cenário de Investimento e Grupo Social para a Zona Urbana**

CENÁRIOS DE ATENDIMENTO (ZONA URBANA)		PRONTA			COOPERADA	
		Lote + Casa ou Sobrado	Lote + Casa Acessível	Apartamento	Apoio às Cooperativas Habitacionais e Associações	Lote + Material de Construção da Casa + Assessoria Técnica + ½ M.D.O
VALOR ESTIMADO		R\$ 51.800,00	R\$ 67.500,00	R\$ 51.800,00	R\$ 10.000,00	R\$ 45.985,00
CONTRAPARTIDA DA FAMÍLIA		-	-	-	Financiamento para Construção da Casa	Mão de Obra
<b>Mais Econômico</b>	<b>GI e GII</b>	5%	5%	10%	40%	40%
<b>Menos Econômico</b>	<b>GI e GII</b>	25%	5%	50%	10%	10%

Fonte: Latus Consultoria.

**Quadro 10 – Proporção de “Solução Habitacional” por Grupo Social para a Zona Rural**

CENÁRIOS DE ATENDIMENTO (ZONA RURAL)		PRONTA		COOPERADA	
		Casa	Casa Acessível	Apoio às Cooperativas Habitacionais e Associações	Material de Construção da Casa + Assessoria Técnica + ½ M.D.O
VALOR ESTIMADO		R\$ 41.800,00	R\$ 57.500,00	R\$ 10.000,00	R\$ 35.985,00
CONTRAPARTIDA DA FAMÍLIA		-	-	Financiamento para Construção da Casa	Mão de Obra
<b>Mais Econômico</b>	<b>GI e GII</b>	15%	5%	40%	40%
<b>Menos Econômico</b>	<b>GI e GII</b>	75%	5%	10%	10%

Fonte: Latus Consultoria.

Para a construção dos cenários de investimento, além dos modelos propostos para solução das demandas por novas moradias, das proporções por grupo social e dos custos unitários para a produção pública, também se leva em consideração o atendimento do déficit e da demanda habitacional até o ano de 2023, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo PLANHAB.

A seguir, os cenários de investimentos para atendimento das demandas habitacionais urbanas:

**Tabela 12 – Cenário Mais Econômico para Atendimento das Demandas por Novas Moradias Urbanas**

CENÁRIO MAIS ECONÔMICO (ZONA URBANA)			CUSTO DA SOLUÇÃO	DÉFICIT 2011	2012-2015	2016-2019	2020-2023	
GI e GII	PRONTA	Lote + Casa ou Sobrado	5%	R\$ 51.800,00	R\$ 11.425.691,76	R\$ 11.044.935,86	R\$ 11.548.975,76	R\$ 13.287.267,21
		Lote + Casa Acessível	5%	R\$ 67.500,00	R\$ 14.888.691,00	R\$ 14.392.532,25	R\$ 15.049.341,00	R\$ 17.314.489,13
		Apartamento	10%	R\$ 51.800,00	R\$ 22.851.383,52	R\$ 22.089.871,72	R\$ 23.097.951,52	R\$ 26.574.534,42
	COOPERADA	Apoio às Cooperativas Habitacionais e Associações	40%	R\$ 10.000,00	R\$ 17.645.856,00	R\$ 17.057.816,00	R\$ 17.836.256,00	R\$ 20.520.876,00
		Lote + Material de Construção da Casa + Assessoria Técnica + ½ M.D.O	40%	R\$ 45.985,00	R\$ 81.144.468,82	R\$ 78.440.366,88	R\$ 82.020.023,22	R\$ 94.365.248,29
	SUB-TOTAL		100%	-	R\$ 147.956.091,10	R\$ 143.025.522,71	R\$ 149.552.547,50	R\$ 172.062.415,04

Fonte: Latus Consultoria.



**Tabela 13 – Cenário Menos Econômico para Atendimento das Demandas por Novas Moradias Urbanas**

CENÁRIO MENOS ECONÔMICO (ZONA URBANA)			CUSTO DA SOLUÇÃO	DÉFICIT 2011	2012-2015	2016-2019	2020-2023	
GI e GII	PRONTA	Lote + Casa ou Sobrado	25%	R\$ 51.800,00	R\$ 57.128.458,80	R\$ 55.224.679,30	R\$ 57.744.878,80	R\$ 66.436.336,05
		Lote + Casa Acessível	5%	R\$ 67.500,00	R\$ 14.888.691,00	R\$ 14.392.532,25	R\$ 15.049.341,00	R\$ 17.314.489,13
		Apartamento	50%	R\$ 51.800,00	R\$ 114.256.917,60	R\$ 110.449.358,60	R\$ 115.489.757,60	R\$ 132.872.672,10
	COOPERADA	Apoio às Cooperativas Habitacionais e Associações	10%	R\$ 10.000,00	R\$ 4.411.464,00	R\$ 4.264.454,00	R\$ 4.459.064,00	R\$ 5.130.219,00
		Lote + Material de Construção da Casa + Assessoria Técnica + ½ M.D.O	10%	R\$ 45.985,00	R\$ 20.286.117,20	R\$ 19.610.091,72	R\$ 20.505.005,80	R\$ 23.591.312,07
SUB-TOTAL		100%	-	R\$ 210.971.648,60	R\$ 203.941.115,87	R\$ 213.248.047,20	R\$ 245.345.028,35	

Fonte: Latus Consultoria.

A seguir, os cenários de investimentos para atendimento das demandas por novas moradias rurais:

**Tabela 14 – Cenário Mais Econômico para Atendimento das Demandas por Novas Moradias Rurais**

CENÁRIO MAIS ECONÔMICO (ZONA RURAL)			CUSTO DA SOLUÇÃO	DÉFICIT 2011	2012-2015	2016-2019	2020-2023	
GI e GII	PRONTA	Casa	15%	R\$ 41.800,00	R\$ 1.265.712,36	R\$ 793.518,66	R\$ 833.696,82	R\$ 949.209,03
		Casa Acessível	5%	R\$ 57.500,00	R\$ 580.370,50	R\$ 363.854,25	R\$ 382.277,25	R\$ 435.243,38
	COOPERADA	Apoio às Cooperativas Habitacionais e Associações	40%	R\$ 10.000,00	R\$ 807.472,00	R\$ 506.232,00	R\$ 531.864,00	R\$ 605.556,00
		Material de Construção da Casa + Assessoria Técnica + ½ M.D.O	40%	R\$ 35.985,00	R\$ 2.905.687,99	R\$ 1.821.675,85	R\$ 1.913.912,60	R\$ 2.179.093,27
SUB-TOTAL		100%	-	R\$ 5.559.242,85	R\$ 3.485.280,76	R\$ 3.661.750,67	R\$ 4.169.101,67	

Fonte: Latus Consultoria.

**Tabela 15 – Cenário Menos Econômico para Atendimento das Demandas por Novas Moradias Rurais**

CENÁRIO MENOS ECONÔMICO (ZONA RURAL)			CUSTO DA SOLUÇÃO	DÉFICIT 2011	2012-2015	2016-2019	2020-2023	
GI e GII	PRONTA	Casa	75%	R\$ 41.800,00	R\$ 6.328.561,80	R\$ 3.967.593,30	R\$ 4.168.484,10	R\$ 4.746.045,15
		Casa Acessível	5%	R\$ 57.500,00	R\$ 580.370,50	R\$ 363.854,25	R\$ 382.277,25	R\$ 435.243,38
	COOPERADA	Apoio às Cooperativas Habitacionais e Associações	10%	R\$ 10.000,00	R\$ 201.868,00	R\$ 126.558,00	R\$ 132.966,00	R\$ 151.389,00
		Material de Construção da Casa + Assessoria Técnica + ½ M.D.O	10%	R\$ 35.985,00	R\$ 726.422,00	R\$ 455.418,96	R\$ 478.478,15	R\$ 544.773,32
SUB-TOTAL		100%	-	R\$ 7.837.222,30	R\$ 4.913.424,51	R\$ 5.162.205,50	R\$ 5.877.450,84	

Fonte: Latus Consultoria.



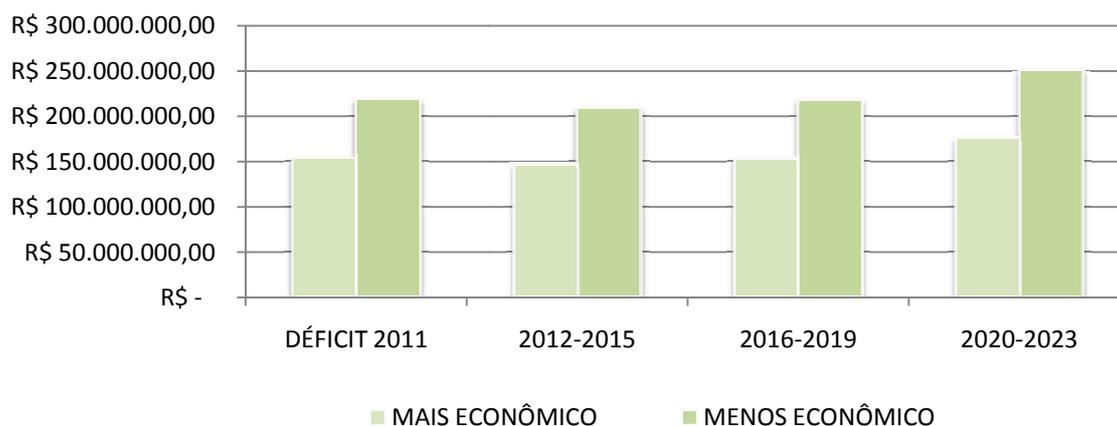
Somando-se os cenários “mais econômicos” e “menos econômicos” da zona urbana e da zona rural, temos os investimentos totais para produção de novas moradias no município, por cenários de investimentos:

**Quadro 11 – Cenários de Investimentos Totais para Produção de Novas Moradias Urbanas e Rurais**

TOTAL	ATÉ 2011	2012-2015	2016-2019	2020-2023	TOTAL
<b>MAIS ECONÔMICO</b>	R\$ 153.515.333,95	R\$ 146.510.803,47	R\$ 153.214.298,17	R\$ 176.231.516,71	R\$ 629.471.952,30
<b>MENOS ECONÔMICO</b>	R\$ 218.808.870,90	R\$ 208.854.540,38	R\$ 218.410.252,71	R\$ 251.222.479,19	R\$ 897.296.143,18

Fonte: Latus Consultoria.

**Gráfico 01 – Comparativo entre Cenários de Investimentos para Atendimento das Demandas por Novas Moradias Totais por Período**



Fonte: Latus Consultoria.

Assim, dividindo-se os valores totais de investimentos para produção de novas moradias por 12 anos, obtêm-se as médias anuais de investimentos entre 2012 e 2023:

**Quadro 12 – Média de Investimentos Anuais entre 2012 e 2023 para Produção de Novas Moradias Urbanas e Rurais**

MÉDIA ANUAL DE INVESTIMENTOS ENTRE 2012 E 2023	
MAIS ECONÔMICO	R\$ 52.455.996,02
MENOS ECONÔMICO	R\$ 74.774.678,60

Fonte: Latus Consultoria.

### 3.2.3. Estimativa de Custos para Adequação de Unidades Habitacionais

O diagnóstico deste PLHIS estimou as situações de “ausência de banheiro” e “adensamento excessivo” a partir do levantamento realizado junto aos agentes comunitários de saúde do município. Assim, trabalhar-se-ão esses quantitativos para se estimar os custos para adequação das moradias existentes.

**Tabela 16 – Estimativa de Custos para Adequação das Moradias Existentes**

INADEQUAÇÃO IDENTIFICADA 2011	AÇÃO	QUANTIDADE	CUSTOS	
			UNITÁRIO	TOTAL
Ausência de banheiro	Construção de banheiro	86	R\$ 4.500,00	R\$ 387.000,00
Adensamento excessivo	Ampliação de moradia	1.173	R\$ 4.500,00	R\$ 5.278.500,00
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 5.665.500,00</b>

Fonte: Latus Consultoria.

Assim, dividindo-se os valores totais de investimentos para adequação das moradias por 12 anos, obtêm-se as médias anuais de investimentos entre 2012 e 2023:



### Quadro 13 – Média de Investimentos Anuais entre 2012 e 2023 para Adequação das Moradias Urbanas e Rurais

MÉDIA ANUAL DE INVESTIMENTOS ENTRE 2012 E 2023
R\$ 472.125,00

Fonte: Latus Consultoria.

#### 3.2.4. Metas de Atendimento e Investimentos pelo Poder Público

A capacidade de atendimento das necessidades habitacionais de um município está diretamente relacionada a sua capacidade de financiamento e execução orçamentária. Historicamente, os municípios brasileiros têm tido baixa capacidade de investimento no setor, estabelecendo integral dependência do Governo Federal para suas intervenções. No que diz respeito ao financiamento federal, o quadro atual é de grande diversidade de linhas de financiamento que se adaptam a distintos programas habitacionais<sup>5</sup>. Destaca-se a existência do Programa Minha Casa, Minha Vida devido às vantagens que apresenta para facilitar o acesso à moradia para as famílias de baixa renda.

No entanto, sabe-se que mesmo nos empreendimentos em que a totalidade dos recursos é originária de fontes de financiamento externas ao município, cabe a ele viabilizar o financiamento, elaborar e aprovar projetos, organizar as famílias beneficiárias, executar/licitar as obras, etc. E essas ações exigem agilidade, dinamismo, capacidade institucional, prioridade e articulação política, o que aqui se denomina de “capacidade de execução de investimento”.

Nesse contexto, merecem destaque as vantagens econômicas na aplicação dos recursos nas “soluções cooperadas”, principalmente das parcerias com entidades de representação social, cooperativas habitacionais, sindicatos, dentre outros, pois estas possuem o menor custo financeiro para o poder público. O cenário mais econômico simulado, que abordou esta forma de cooperação, demonstrou uma significativa redução dos investimentos a serem executados pelo poder público.

Dessa forma, para a definição das metas de investimentos no horizonte temporal a ser estabelecido para o atendimento da demanda pública é necessário retomar os dados de investimentos realizados pelo executivo nos últimos anos.

Não observamos investimentos do Município de Guarapari em *Habitação* nos últimos anos, no entanto observamos uma média de investimentos anual, entre 2005 e 2010, em *Urbanismo*, na ordem de R\$ 14.539.864,20. Os investimentos em *Saneamento* são pouco significativos, com uma média anual de R\$ 333.636,62 neste mesmo período. Estes dados nos permitem observar que o Município de Guarapari tem capacidade de investimento; contudo, para atender a política habitacional, há de ser rever as prioridades de investimentos.

**Tabela 17 - Gastos com Urbanismo, Habitação e Saneamento em Guarapari (Preço Real - Base 2010)**

	URBANISMO		HABITAÇÃO		SANEAMENTO		DESPESA REALIZADA
	Despesa	%	Despesa	%	Despesa	%	
2005	R\$ 13.561.303,32	14,68%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 512.329,61	0,55%	R\$ 92.403.176,74
2006	R\$ 13.936.682,39	12,29%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 264.167,02	0,23%	R\$ 113.362.803,21
2007	R\$ 10.271.372,46	9,29%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 362.986,68	0,33%	R\$ 110.601.531,77
2008	R\$ 2.878.521,29	3,05%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 118.026,12	0,13%	R\$ 94.340.061,66
2009	R\$ 24.164.614,82	16,61%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 322.304,11	0,22%	R\$ 145.465.703,10
2010	R\$ 22.426.690,93	13,64%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 422.006,16	0,26%	R\$ 164.475.179,10

Dados: Secretaria do Tesouro Nacional – STN.

<sup>5</sup> Ver anexo a este volume, as linhas de financiamento vigentes.



Considerando que os investimentos necessários para Guarapari sanar seus problemas habitacionais até o ano de 2023 são superiores a capacidade de o município atender somente com recursos próprios, simula-se a seguir a necessidade de contrapartida do município frente aos projetos federais, a partir de um percentual de contrapartida observado em contratos de repasse da União.

Na simulação a seguir, aplica-se um percentual de 17%<sup>6</sup> sobre o montante total de investimentos previstos anualmente para atendimento das demandas habitacionais de Guarapari, onde se pode observar que os valores a serem investidos pelo município são viáveis, considerando o orçamento municipal.

**Quadro 14 – Média Anual de Investimentos Federal e Municipal, entre 2012 e 2023, para superação dos Problemas Habitacionais de Guarapari**

Média Anual de Investimentos Totais <sup>7</sup>	Média Anual de Investimentos Federal (83%)	Média Anual de Investimentos do Município em Contrapartidas (17%)
R\$ 75.246.803,60	R\$ 62.454.846,99	R\$ 12.791.956,61

Fonte: Latus Consultoria.

Não se pode dizer que as possibilidades de atendimento da demanda total do município são fáceis de serem cumpridas, tendo-se a referência dos investimentos realizados até então. Esta comparação ilustra caminhos importantes para a política habitacional de Guarapari. Tais caminhos podem ser sintetizados em 3 eixos, os quais fazem parte do *plano estratégico* deste PLHIS:

- Priorizar o investimento na área habitacional, tendo em vista não só o porte dos problemas identificados e das demandas futuras, mas também por ser a habitação um importante vetor de inclusão social das famílias com alto grau de vulnerabilidade social;
- Captar mais recursos junto às demais esferas de governo (federal e estadual), sendo que para isso é necessário rever a estrutura institucional e a forma de atuação do corpo técnico da Prefeitura Municipal que cuida do tema habitacional;
- Fomentar a participação de outros agentes, sociais e privados, na política habitacional local, “liberando” o Poder Público de parte da demanda estimada e reduzindo a necessidade de execução de investimentos municipais e públicos. É importante ressaltar que, quando uma cooperativa habitacional, por exemplo, ou outras entidades montam seu projeto habitacional e captam recursos com seus próprios esforços, assumindo essa parcela de responsabilidade, o investimento do município pode ser mínimo.

É importante se destacar ainda a necessidade de se estabelecer prioridades de atendimento das demandas por novas casas, tendo em vista os limites financeiros. Em debates com a equipe de trabalho deste PLHIS, foram apontadas preliminarmente, como prioridades de atendimento: às famílias de baixa renda (Grupo I e II) e as famílias que se encontram morando em áreas de risco. Num segundo nível de prioridades se prevê ações de regularização fundiária, pois se considera que a titularidade possibilitará as próprias famílias buscarem sanar seus problemas habitacionais através do autofinanciamento. E por fim, a terceira prioridade, se refere a construção de casas novas para substituição das casas precárias/ rústicas e improvisadas. Tais prioridades encontram-se no quadro a seguir.

<sup>6</sup> O percentual de 17% como contrapartida foi retirado do contrato de repasse firmado recentemente para a elaboração deste Plano Local de Habitação de Interesse Social. O Art. 39 da Lei Federal Nº. 12.017/2009 faz menção de contrapartidas entre 8% e 40% para esta região.

<sup>7</sup> Para cômputo da média anual de investimentos totais foram somados aqui os seguintes montantes: R\$ 74.774.678,60, conforme apresentado no Quadro 12 – Média de Investimentos Anuais entre 2012 e 2023 para Produção de Novas Moradias Urbanas e Rurais, do cenário “Menos Econômico”, e R\$ 472.125,00, conforme apresentado no Quadro 13 - Média de Investimentos Anuais entre 2012 e 2023 para Adequação das Moradias Urbanas e Rurais.



**Quadro 15 – Prioridades de Atendimento**

PRIORIDADES DE ATENDIMENTO	FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA (GRUPOS I E II)	DEMANDA IDENTIFICADA 2011
1	Reassentamento das famílias que se encontram morando em <b>Áreas de Risco</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beira de rio/ enchente = 1.149 UH's</li> <li>• Deslizamentos = 313 UH's</li> <li>• Alta tensão = 16 UH's</li> </ul>
2	<b>Regularização fundiária</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Necessidade de elaborar um Plano de Regularização Fundiária</li> </ul>
3	Substituição às <b>casas precárias</b> (rústicas/ improvisadas)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 477 UH's</li> </ul>

Dados: Equipes Interna e Externa do PLHIS.

### 3.3. Estratégia Territorial

A terra urbanizada é componente fundamental para as políticas de provisão da moradia digna, dessa forma, faz-se necessária a definição de uma estratégia territorial que indique as áreas mais adequadas à HIS, prevendo a necessidade de terra para atendimento das demandas atuais e futuras. Assim, são necessárias algumas análises: primeiramente, é necessário avaliar a disponibilidade de vazios urbanos e a sua aptidão à ocupação; em segundo lugar, é necessário avaliar o preço dessas terras.

A quantificação da demanda de terra necessária para o atendimento das metas físicas está diretamente relacionada aos padrões de ocupação do solo e à opção tipológica.

A definição de estratégias territoriais no âmbito deste PLHIS tem como principal objetivo a localização e a reserva das áreas necessárias para o atendimento das metas habitacionais atuais e futuras. Assim, para essa definição no PLHIS de Guarapari, estabeleceram-se os seguintes procedimentos:

- Avaliação das possibilidades tipológicas e quantificação da demanda por terra a urbanizada;
- Avaliação das áreas consideradas mais adequadas para a localização da HIS e definição das estratégias de gestão do solo para sua consecução.

Embora Guarapari já tenha seu Plano Diretor, e este tenha sido elaborado à luz do Estatuto da Cidade, ele requer regulamentações específicas dos instrumentos jurídicos e urbanísticos que fazem valer a função social da propriedade e que propiciam uma gestão adequada do solo, neste sentido destaca-se o gravame de ZEIS. Assim, recomenda-se no âmbito deste PLHIS, a revisão do Plano Diretor de Guarapari, onde as estratégias territoriais deste PLHIS sejam incorporadas, para breve implementação.

#### 3.3.1. Necessidade de Terra para o Atendimento das Metas Físicas

Para se estimar a necessidade de terra urbanizada para atender à demanda de novas unidades de habitação de interesse social, por período temporal, utilizam-se as mesmas tipologias adotadas para a construção dos cenários de investimentos, onde se faz algumas combinações a partir destas.

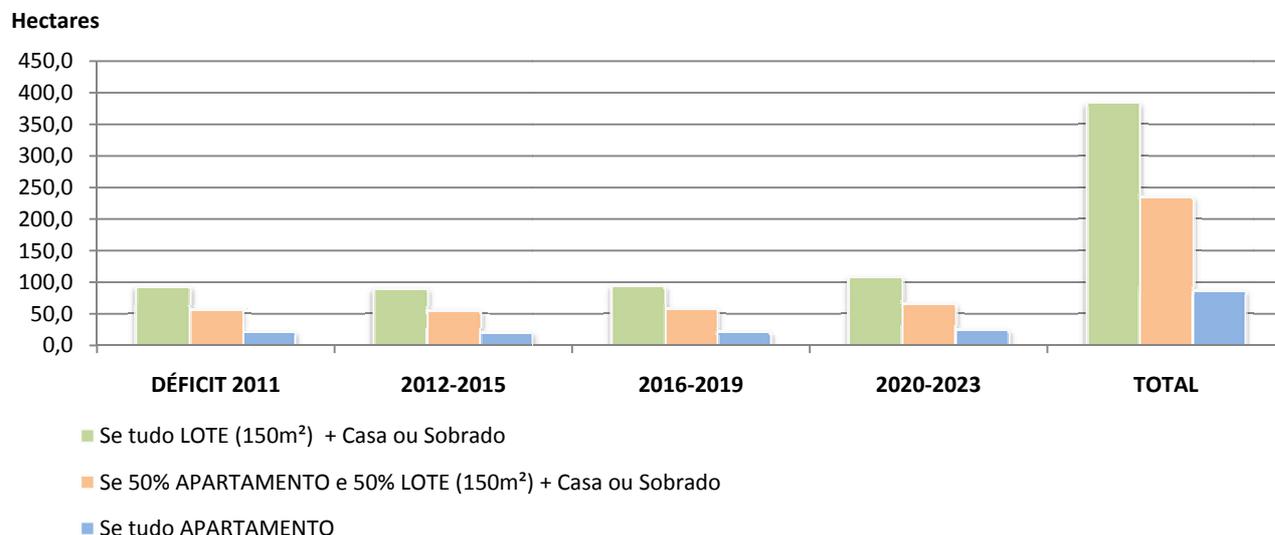
Adotando-se um padrão de tamanho de lote de 150m<sup>2</sup>, estima-se em 210m<sup>2</sup> a cota bruta de terreno para cada lote urbanizado. E para a tipologia de apartamentos de 40m<sup>2</sup> em prédio de 4 pavimentos, estima-se em 47m<sup>2</sup> a cota bruta de terreno por apartamento.

Dessa forma, estima-se a necessidade total por terra urbanizada, para atendimento das demandas de habitação de interesse social (Grupos I e II) urbanas até 2023, em aproximadamente 383,54 hectares, se todas as unidades habitacionais forem construídas



em lotes de 150m<sup>2</sup>. Já se todas as unidades construídas forem da tipologia de apartamentos, a necessidade de terra cai para 85,84 hectares, conforme gráfico e tabela a seguir.

**Gráfico 02 – Necessidade de Terra Urbana para Atendimento das Demandas Habitacionais dos Grupos I e II**



Fonte: Latus Consultoria.

**Tabela 18 – Necessidade de Terra Urbana para Atendimento das Demandas Habitacionais dos Grupos I e II**

NECESSIDADE BRUTA POR TERRA CONFORME TIPOLOGIAS						
METAS FÍSICAS (GRUPOS I e II)		Lote 150m <sup>2</sup> + Casa ou Cobrado	Apartamento (40m <sup>2</sup> )	Se tudo LOTE de 150m <sup>2</sup> + Casa ou Sobrado (hectares)	Se 50% APTO e 50% LOTE + Casa ou Sobrado (hectares)	Se tudo APARTAMENTO de 40m <sup>2</sup> (hectares)
		Necessidade de terra bruta por lote (m <sup>2</sup> )	Necessidade de terra bruta por lote (m <sup>2</sup> )			
<b>DÉFICIT 2011</b>	4.411	210	47	92,63	56,68	20,73
<b>2012-2015</b>	4.264	210	47	89,54	54,79	20,04
<b>2016-2019</b>	4.459	210	47	93,64	57,30	20,96
<b>2020-2023</b>	5.130	210	47	107,73	65,92	24,11
<b>TOTAL</b>				<b>383,54</b>	<b>234,69</b>	<b>85,84</b>

Fonte: Latus Consultoria.

Para definição de uma estratégia territorial, com o objetivo de viabilizar terra para produção de moradias de interesse social em Guarapari, promoveu-se um amplo debate com gestores municipais e integrantes do Conselho Municipal de Habitação, onde foram demarcadas 5 áreas prioritárias para esse fim.

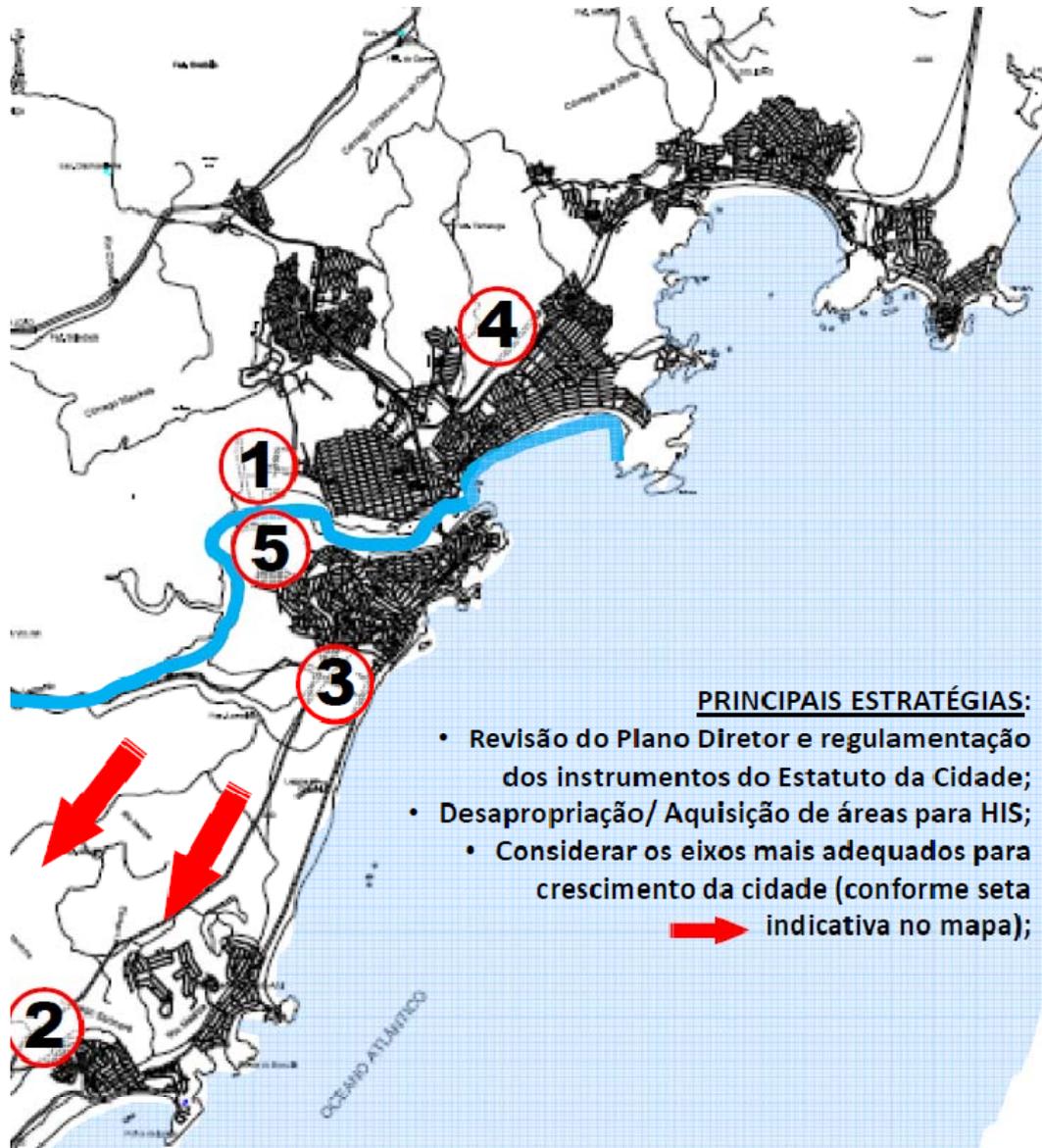
Para escolha destas áreas foram considerados os seguintes aspectos:

- Boa inserção destas áreas no contexto social da cidade (facilidade no acesso aos serviços básicos e facilidade na ampliação da infraestrutura);
- Seguindo a tendência de crescimento da cidade, considerando que em outros sentidos há grandes restrições ambientais;
- Facilidade para viabilização destas áreas, seja através de ações de desapropriação, seja através de aquisição;
- Descarte das áreas comprometidas ambientalmente ou com outras restrições.



Dessa forma, apresenta-se, a seguir, um mapa síntese referenciando as áreas prioritárias à ocupação, para produção de moradias de interesse social, elencadas por ordem numérica, conforme prioridades definidas pelas equipes de trabalho e aprovação em Audiência Pública.

**Figura 12 – Mapa Síntese das Estratégias Territoriais**



Dados: Reunião do dia 17/11/2011 e Audiência Pública.

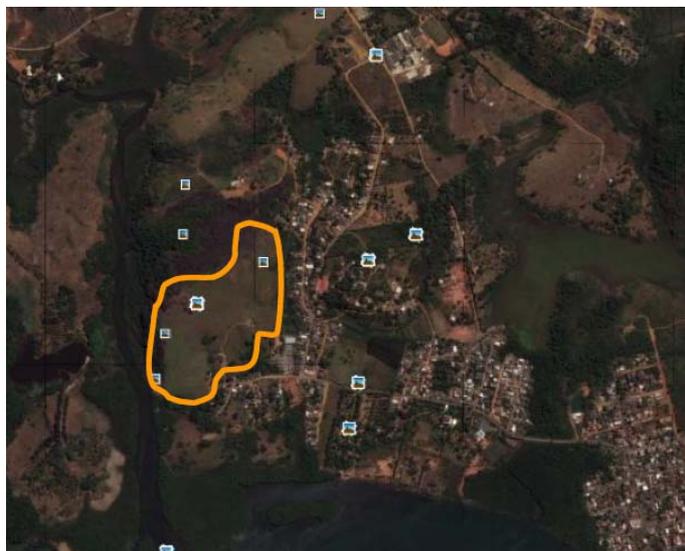
O quadro a seguir demarca cada uma destas áreas, com algumas caracterizações das mesmas.



**Quadro 16 – Caracterização das Áreas Prioritárias à Ocupação por Habitações de Interesse Social****1. CAMURUGI:**

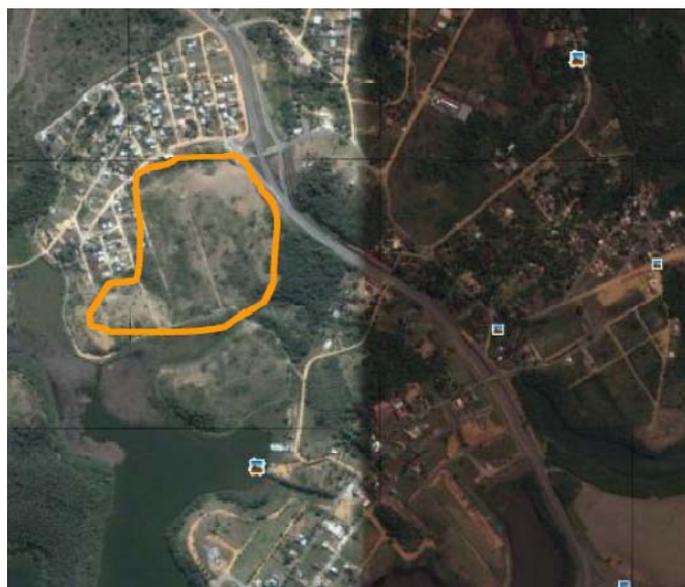
Área privada, com infraestrutura e serviços (escola e posto de saúde) próximos ;

\* APP próxima e parte alagável;

**2. CONDADOS:**

Área privada com atividades rurais/agrícolas, com infraestrutura e serviços próximos (escola, posto de saúde, rodovias), próxima ao Pólo Industrial Anchieta (local onde será instalada nova indústria);

\* APP próxima (mananciais);



**3. LAMERÃO:**

Área privada próximo ao Centro, com infraestrutura e serviços próximos;

\* APP próxima e parte alagável;



**4. TARTARUGA:**

Área do Município com infraestrutura próxima, bom acesso aos serviços (escola, escola técnica, posto de saúde, aeroporto, usina de tratamento de esgoto;

\* Lixão provisório – verificar riscos de contaminação no local;



### 5. COROADO PAISSANDÚ:

Área privada, com infraestrutura e serviços próximos (escola e posto de saúde);

- APP próxima e parta alagável;



Imagens: Google Earth; Dados: Reunião do dia 17/11/2011 e Audiência Pública.

Embora se tenha buscado descartar as áreas com restrições ambientais, é possível que, eventualmente, dentro desse conjunto de áreas, possa haver um percentual de terra não ocupável por restrições urbanas ou ambientais. Contudo, de forma geral, verifica-se que há uma grande disponibilidade de terra vazia e urbanizável em Guarapari.

No que diz respeito às alternativas existentes para que parte dessas áreas se direcione à produção de HIS, apontam-se as seguintes estratégias:

- Aquisição e desapropriação de terras por parte do Poder Público;
- Criação de um banco dados/terras registrando todas as informações pertinentes as propriedades baldias dentro das áreas prioritárias à ocupação, dentre elas a sua condição legal e a existência de dívida ativa. Esse estudo pode apontar oportunidades de negociação do Poder Público com os proprietários;
- Aplicação prática dos instrumentos do Estatuto da Cidade – Lei Federal Nº. 10.257/2001 – para: fazer cumprir a função social da propriedade (Parcelamento Compulsório) e viabilizar áreas para a produção de HIS (ZEIS). Pode-se, de forma combinada, adotar o instrumento Consórcio Imobiliário, como uma forma de construção de uma parceria entre o poder público e o proprietário da terra. E pode-se, ainda, utilizar o instrumento Direito de Preempção para aquisição de área, dentre outros instrumentos de indução de condutas urbanas.

Essa é uma estratégia a ser construída através de um processo gradativo de gestão territorial através da implantação de um Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) e da regulamentação dos instrumentos citados, dentre outras ações.



### 3.4. Condições Institucionais

A viabilidade das metas de atendimento da demanda habitacional de Guarapari projetadas pelos cenários estudados depende da efetiva implementação, no âmbito federal, do estabelecido pelo Sistema Nacional de Habitação, tanto no aporte de recursos do FNHIS, como pelas linhas de financiamento desenhadas pelo PLANHAB, que ampliam recursos para subsídios e estabelecem a ampliação do acesso ao crédito do FGTS e SBPE, condições que não estão desvinculadas do contexto macroeconômico nacional.

O redesenho institucional coloca para os municípios novos desafios na gestão urbano-habitacional, em especial, em relação ao papel gerenciador dos agentes da produção da cidade, com atribuições de mobilizar, otimizar, fiscalizar, articular e adequar os agentes, instrumentos e recursos necessários, garantindo a participação efetiva da sociedade na definição e no controle das prioridades e dos programas.

Do ponto de vista institucional, cabe à Prefeitura Municipal de Guarapari rever sua estrutura, promovendo o fortalecimento e a articulação nas ações das políticas habitacionais às ambientais e às de desenvolvimento socioeconômico local, trabalhando de forma integrada com as demais secretarias, incrementando suas receitas para viabilizar as contrapartidas aos financiamentos, entre outros.

São requisitos institucionais mínimos para a viabilidade das metas desse plano:

- Estruturação institucional de um Departamento de Habitação no município, a fim de aportar capacidade técnica e ferramentas de trabalho com vistas à implementação deste PLHIS, articulando as ações com as demais secretarias;
- Regulamentar os instrumentos do Estatuto da Cidade, para plena implementação do Plano Diretor de Guarapari, com vistas ao cumprimento da função social da propriedade, além de facilitar o acesso à terra para população de baixa renda e produção de moradias de interesse social;
- Implantar um sistema de cadastro, fiscalização e monitoramento da demanda habitacional, informatizado, que possibilite identificar as diversas peculiaridades das condições socioeconômicas das famílias, as suas atuais condições de moradias, composição familiar, dentre outras informações que possibilitem aplicar os critérios de seleção e prioridades de atendimento, além de possibilitar o cruzamento de informações com Cadastro Único do Governo Federal;
- Fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação e dos demais atores sociais para implementação de uma política habitacional transparente, democrática e participativa;
- Implementação do Fundo Municipal de Habitação como instrumento central da política de habitação local, utilizado como meio receptor de recursos municipal, estadual e federal, bem como das contribuições financeiras (quando for o caso) dos beneficiários dos programas habitacionais e de recursos de outras origens, como aqueles a serem obtidos com a regulamentação dos instrumentos urbanísticos instituídos pelo Plano Diretor;
- Fomento às organizações sociais e à iniciativa privada, com foco na produção de moradias de interesse social, de forma que se ampliem as ações de processos cooperados no atendimento da demanda habitacional;
- Ações integradas da política habitacional junto às demais políticas sociais e econômicas para promoção da inclusão social da população.





Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

#### **4. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO: DIRETRIZES, OBJETIVOS, PROGRAMAS E AÇÕES**

---



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



---

Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

Com base nas referências expostas nos cenários projetados no capítulo anterior e nas ações já implementadas ou em implementação pela Administração Municipal, estabelecem-se alguns conceitos iniciais para o *plano estratégico* do PLHIS de Guarapari.

Este PLHIS abrange a totalidade das questões relacionadas à demanda por moradia no município e estabelece a Política de Habitação de Interesse Social (PHIS). Entende-se como PHIS o conjunto de orientações, programas e ações a serem implementados e/ou fomentados pelo município para o equacionamento do quadro de demandas habitacionais, atual e futura, dos setores não atendidos pelo mercado habitacional regular.

O PLHIS de Guarapari constitui-se como um documento referencial e estratégico para uma ação permanente e continuada do planejamento e do monitoramento da atuação municipal, no campo habitacional. Tem como finalidade instituir um marco de referência conceitual e orientador dos programas e ações da política habitacional do município, e estabelecer um plano de ações estratégicas para o atendimento da demanda habitacional presente e futura até o ano de 2023.

A concepção estratégica que o plano exige concebe a superação gradual do quadro de necessidades habitacionais constituído e o enfrentamento do incremento anual da demanda habitacional de interesse social, com a definição de metas de curto, médio e longo prazo. Estabelece os indicadores de eficácia, eficiência e efetividade para o monitoramento de sua implementação.

A Política Habitacional de Interesse Social de Guarapari estabelece que as demandas habitacionais das famílias que recebem até 3 salários mínimos de renda familiar, ou seja, das famílias que compõem os Grupos I e II segundo o PLANHAB, são demandas para política pública em Guarapari.

Dessa forma, a PHIS de Guarapari define o que segue:

- A demanda por Habitação de Interesse Social de Guarapari é aquela cujo rendimento familiar vai até 3 salários mínimos (Grupos I e II), o que representa uma parcela significativa da população do município com dificuldades de acesso à moradia pelo mercado regular;
- A demanda habitacional de interesse social prioritária para a provisão pública é relativo às famílias que se encontram morando com maior grau de vulnerabilidade social. Dessa forma, definiu-se o atendimento prioritário às famílias que se encontram morando em áreas de risco e em casas precárias (rústicas e improvisadas).

Define-se provisão pública a atuação direta da prefeitura como agente promotor da HIS e/ou quando da sua maior participação nas parcerias com os demais agentes.

Considera-se ainda que os demais Grupos Sociais (III, IV e V) devam ser atendidos pela Política Nacional de Habitação, através das linhas de financiamento existentes, com recursos do FGTS e do SBPE, sem necessidade de subsídios do FNHIS.

Consideram-se, por fim, para a formulação do PLHIS de Guarapari, as seguintes definições:

- **DIRETRIZES:** São orientações gerais para balizar as ações da política habitacional e a implementação do PLHIS. Devem ter por base toda a formulação que resulta do diagnóstico e dos cenários propositivos, considerando os interesses dos agentes locais, as referências legais existentes e as diretrizes da Política Nacional de Habitação, já apresentadas na introdução deste documento;
- **OBJETIVOS:** São resultados que se pretende alcançar com a implementação do PLHIS, dentro de seu marco temporal e a partir das diretrizes definidas. Devem ser



claros e concisos, evitando-se as generalidades. São a base para a definição dos programas e ações a serem previstas pelo PLHIS;

- **PROGRAMAS, AÇÕES E METAS:** Programas são um conjunto de ações orçamentárias e não-orçamentárias, articuladas, que por sua vez são as operações das quais resultam um produto ofertado à sociedade. Os programas e ações do PLHIS devem ser priorizados dentro de uma visão estratégica do enfrentamento dos problemas habitacionais. A partir da definição do conjunto de ações que viabilizam os programas, definem-se metas de implementação, que são os resultados desejados de cada ação em um determinado período de tempo;
- **INDICADORES, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO:** Sistema de instrumentos e procedimentos para a avaliação contínua da eficácia, eficiência e efetividade das ações e programas propostos.

Definem-se, a seguir, as diretrizes, os objetivos, os programas e as ações do PLHIS de Guarapari.

#### 4.1. Princípios, Diretrizes e Objetivos do PLHIS de Guarapari

O PLHIS de Guarapari está pautado em 5 princípios fundamentais, determinados segundo o que estabelece a Constituição Federal, a Política Nacional de Habitação e o Estatuto da Cidade, enunciados a seguir:

- I. Moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- II. Cumprimento da função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- III. Questão habitacional como uma política de Estado e de competência das 3 esferas de governo, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade;
- IV. Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, objetivando controle social e transparência nas decisões e procedimentos, e a cooperação entre agentes na produção habitacional e demais ações da política habitacional;
- V. Articulação das ações de habitação à política urbana, de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

A partir dos conceitos e das referências já citadas, foram elaboradas algumas diretrizes para orientar as ações deste PLHIS. Tais diretrizes foram discutidas com as equipes de trabalho e homologadas posteriormente em Audiência Pública. Tiveram por base não só o diagnóstico elaborado, os interesses dos agentes locais, as referências legais existentes, mas também as diretrizes da Política Nacional de Habitação, as quais estão relacionadas: ao desenvolvimento institucional; à mobilização de recursos, à identificação da demanda e gestão de subsídio; à qualidade e produtividade da produção habitacional; ao sistema de informação, avaliação e monitoramento da habitação; à urbanização de assentamentos precários e produção de habitação; à integração da política habitacional com a política de desenvolvimento urbano.

Tais são as diretrizes para o PLHIS de Guarapari:



- I. Moradia digna, inserida na cidade e como um vetor de inclusão social;
- II. Política habitacional transparente, democrática e participativa;
- III. Ações integradas das diversas áreas (trabalho, renda, educação, saúde, meio ambiente, cultura, esporte, lazer e outros) visando a sustentabilidade da produção habitacional;
- IV. Habitação como corresponsabilidade das 3 esferas de governo (municipal, estadual e federal) e dos agentes privados e sociais;
- V. Poder Público como provedor da habitação e articulador dos agentes com fomento e capacitação para a produção privada e social de HIS;
- VI. Acompanhamento social das famílias beneficiárias dos programas habitacionais visando à adaptação social, ambiental e cultural;
- VII. Prioridade de atendimento do déficit habitacional relativo às famílias que compõem os Grupos I e II, seguindo critérios de prioridades conforme: famílias residentes ou que tenham sido desabrigadas de áreas de risco ou insalubres, mulher chefe de família, renda baixa, o número de filhos, idosos na família, pessoa portadora de deficiência (PPD) na família e que residam no município há mais de 5 anos;
- VIII. Fomento à inserção da mão de obra local nas ações habitacionais através de ações de capacitação e da articulação com empreendedores e agentes da produção da HIS;
- IX. A produção pública de HIS terá aplicação do instrumento *Concessão do Direito Real de Uso*, a fim de evitar que os beneficiários vendam, aluguem ou transfiram para terceiros e retornem a compor o déficit habitacional;
- X. Ações que visem o fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação como um órgão de co-gestão da política habitacional;
- XI. Política habitacional rural articulada com as demais ações que visam à sustentabilidade no meio rural e a permanência das famílias no campo;
- XII. Regularização fundiária das áreas ocupadas irregularmente e dos assentamentos informais;
- XIII. Revisão, implementação e fiscalização/monitoramento do Plano Diretor de Guarapari, visando uma gestão adequada do território e a função social da propriedade;
- XIV. Estruturação institucional com vistas a implementação deste PLHIS, implementando uma política habitacional permanente, instaurando os programas e mecanismos de cadastro, controle e fiscalização da demanda habitacional;
- XV. Articulação das ações do PLHIS ao PPA, LDO e LDO;
- XVI. O PLHIS como um instrumento de gestão da política habitacional cuja implementação deverá ser constantemente avaliada;
- XVII. As famílias beneficiadas somente serão atendidas uma vez pelos programas habitacionais.

Por fim, os objetivos, que por definição devem remeter aos resultados que se pretende alcançar com a implementação deste PLHIS. Tais objetivos delineiam uma pauta de ação para a política habitacional de Guarapari.

Identificaram-se três objetivos de maior amplitude, eixos estratégicos, em torno dos quais se estabelecem os objetivos específicos para cada eixo. Para a consecução desses objetivos específicos, desenham-se os programas.



**Quadro 17 – Objetivos Estratégicos e Específicos do PLHIS de Guarapari**

<b>FORTELECIMENTO DA INSTITUIÇÃO PÚBLICA E DOS AGENTES DA SOCIEDADE</b>	1. Estruturação institucional com vistas à implementação deste PLHIS e de uma política habitacional;
	2. Promoção do desenvolvimento social das comunidades beneficiárias dos programas habitacionais;
	3. Capacitar os agentes públicos, sociais e privados para a implementação deste PLHIS e promover a sistemática de avaliação e monitoramento do PLHIS de forma democrática, transparente e participativa;
	4. Fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação com vistas à implementação do Fundo Municipal de Habitação, do PLHIS e de uma política habitacional local;
<b>MORADIAS DIGNAS PARA AS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA</b>	1. Atendimento prioritário às famílias mais carentes que se encontram morando em áreas de risco;
	2. Construção de moradias em quantidade adequada à demanda e com qualidade;
	3. Fomento à produção privada e social de moradias de interesse social, com vistas ao atendimento da demanda habitacional sem sobrecarregar a estrutura pública;
	4. Fomento ao autofinanciamento para as famílias que tiverem condições de superarem as suas necessidades habitacionais por conta própria;
	5. Adequação das moradias existentes que tem condições de permanecer onde estão;
<b>OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL DO TERRITÓRIO</b>	1. Regulamentação dos instrumentos do Plano Diretor de Guarapari para um desenvolvimento urbano adequado às diretrizes do Estatuto da Cidade;
	2. Viabilização de terras adequadas e urbanizadas para produção de novas moradias de interesse social;
	3. Promoção da regularização fundiária (jurídica e urbanística);
	4. Superação das carências de infraestrutura e serviços urbanos da cidade;

Fonte: Latus Consultoria.

## 4.2. Os Programas Habitacionais

Por definição, os programas são um conjunto de ações orçamentárias e não-orçamentárias, articuladas entre si, de implementação continuada, das quais resulta um produto ofertado à sociedade. Constituem-se nos instrumentos estabelecidos pelo PLHIS e possibilita ao município, a consecução dos objetivos traçados pela Política Nacional e Municipal de Habitação.

Os programas estabelecidos pelo PLHIS de Guarapari têm por base de formulação, as ações em andamento ou já realizadas no município, os cenários propostos de atendimento da demanda e as diretrizes estabelecidas. Pressupõem o fortalecimento da integração do setor público, privado e social para o enfrentamento do quadro identificado e a necessária articulação dos distintos níveis de governo no seu financiamento. Para a consecução dos objetivos de cada eixo estratégico, estabeleceu-se um ou mais programas, a saber:

- Ações relacionadas ao “fortalecimento da instituição pública e dos agentes da sociedade” se implementam através do Programa de Gestão Habitacional;
- Ações relacionadas à “moradia digna para as famílias de baixa renda” se implementam através do Programa de Produção e Melhorias Habitacionais;
- Ações relacionadas à “ocupação sustentável do território” se implementam pelo Programa de Gestão Territorial e Regularização Fundiária.

Cabe, por fim, destacar a ênfase dada por este PLHIS para o fortalecimento da instituição pública que hoje, praticamente não atua neste tema, mas que deverá desempenhar papel norteador na implementação de uma política local de habitação, com fomento e fortalecimento dos movimentos sociais. Essa política está em sintonia com as diretrizes e programas da Política Nacional, especialmente no que se refere à inclusão dos demais agentes de produção de HIS, porém, ainda falta a efetiva participação desses agentes.



A seguir, um detalhamento sobre cada um dos programas a serem implementados no município de Guarapari, no qual os programas e as ações específicas destes encontram-se numerados por ordem de prioridade:

#### *4.2.1. Programa de Gestão Habitacional*

O Programa de Gestão Habitacional visa a estruturação institucional e o fortalecimento das instâncias participativas para a consecução dos objetivos e ações deste PLHIS, além do seu monitoramento de forma articulada e integrada.

Esse programa se implementa através de ações que objetivam adequar as estruturas à execução dos novos programas e prover as condições de funcionamento dos canais instituídos, ou outros instrumentos de participação da sociedade nas definições e no controle social da política habitacional e do território.

Essas ações de fortalecimento e de capacitação das comunidades são as que promovem a sustentabilidade da política empreendida.

É prioridade desse programa a constituição de um Departamento de Habitação, com vistas à implementação de uma política habitacional, através da composição de uma equipe técnica e de ferramentas de trabalho adequados; com ações de capacitação de gestores municipais e do Conselho Municipal de Habitação, além dos demais atores sociais. A efetivação do Fundo Municipal de Habitação também é uma ação fundamental deste programa, cabendo ações de incremento de seus recursos.

Para a promoção de inclusão social através de uma política habitacional local são necessárias ações vinculadas à geração de trabalho e renda, capacitação e formação profissional; ações de educação ambiental e de fortalecimento das organizações. Tais ações deverão ser articuladas e integradas com as ações das demais secretarias municipais e de outras instituições através desse programa.

Também, são de responsabilidade desse programa os encaminhamentos burocráticos quanto à inclusão das ações deste PLHIS no PPA, na LDO e na LOA.

No que se refere à promoção da transparência e da participação social na gestão da política habitacional, as ações a serem desenvolvidas pelo PLHIS objetivam consolidar e promover as condições para a atuação do Conselho Municipal de Habitação, além de instituir outras instâncias e instrumentos para a participação e o controle da sociedade sobre a política habitacional. Nesse componente, a prioridade é instituir o sistema de monitoramento e avaliação da política e do PLHIS, com indicadores de avaliação da sua efetividade na redução do quadro de necessidades habitacionais, de eficiência e eficácia na implementação das ações propostas.

#### *4.2.2. Programa de Produção e Melhorias Habitacionais*

O Programa de Produção e Melhorias Habitacionais tem como objetivo principal a superação do déficit e das inadequações habitacionais, além da gestão da demanda futura.

Este programa deverá viabilizar a produção de novas moradias para as famílias de baixa renda que se encontram morando em áreas de risco, em casas improvisadas, em casas precárias, ou coabitam junto de outra família; e ainda, proporcionar a adequação das moradias existentes, de propriedade das famílias de baixa renda, que tem condições de permanecer onde estão, através de ações de construção de banheiros e ampliação das moradias que apresentam adensamento excessivo.



Esse programa se implementa através da provisão pública e da indução e apoio à produção de novas unidades habitacionais de interesse social, por agentes privados e sociais, além do apoio ao autofinanciamento.

Para a provisão pública, a principal estratégia do Município será de captar recursos estaduais e federais para as devidas ações. Além disso, também deverá ser fomentada a atuação de segmentos sociais e privados com vistas à produção de moradias.

Também é de suma importância a implementação de um cadastro da demanda habitacional. Este banco de dados deverá servir como base de informações para definição de critérios de atendimento junto ao Conselho Municipal de Habitação.

Outra finalidade do cadastro é o monitoramento da demanda e dos resultados da política habitacional, conforme definido nos indicadores descritos na parte final deste capítulo.

#### *4.2.3. Programa de Gestão Territorial e Regularização Fundiária*

O Programa de Gestão Territorial e Regularização Fundiária objetiva instaurar procedimentos para uma gestão adequada do território, de forma articulada e integrada. A primeira ação é adequar a legislação do território de Guarapari, através da regulamentação e implementação dos instrumentos do Plano Diretor, conforme premissas do Estatuto da Cidade, que visam uma gestão adequada do solo urbano, facilitando o acesso ao solo urbanizado pela população de baixa renda, o cumprimento da função social da propriedade e a regularização fundiária.

O programa visa, especialmente, a viabilização de áreas para HIS, capacitando os gestores municipais, o Conselho Municipal de Habitação, além da sociedade local, para sua gestão e implementação da estratégia territorial deste PLHIS. Além disso, se faz necessário implementar ações de fiscalização e monitoramento do uso do território.

A regularização fundiária também é um dos objetivos deste programa, onde a primeira ação será elaborar um Plano de Regularização Fundiária, para então planejar ações de regularização. Entende-se que a regularização fundiária permitirá, no futuro, às próprias famílias enfrentarem os seus problemas habitacionais através do autofinanciamento.

### **4.3. Ações e Metas dos Programas Habitacionais**

Os quadros a seguir detalham cada programa, estabelecendo suas ações específicas e necessárias a sua viabilização. Compreendem ações iniciais que o estruturam e ações de caráter continuado que configuram a implementação programática.

Para cada ação, são definidas metas intermediárias, resultados desejados em determinado período de tempo (curto, médio e longo prazo) até a completa consecução do objetivo e meta global do programa. O cronograma é estabelecido a partir de três períodos temporais relacionados ao PPA do município. Assim, os programas de **Curto Prazo ("C")** devem ser implementados até o final do ano de 2013. Os programas de **Médio Prazo ("M")** devem ser implementados no período de 2014 ao final de 2017. Os programas de **Longo Prazo ("L")** devem ser implementados no período de 2018 ao final de 2023. Os programas de caráter permanente aparecem nas planilhas com os três períodos demarcados.

As metas de implementação apresentadas são classificadas pelos tipos: **Normativo (N)**, quando se refere a uma meta de adequar legislações e normas; **Institucional (I)**,



quando se refere à estrutura institucional que viabilizará a implementação das demais ações; e **Programático (P)**, quando se refere à mitigação dos problemas habitacionais.

As metas físico-financeiras foram detalhadas anteriormente neste relatório, e se constituem como base para o orçamento das ações relacionadas à política habitacional a ser contemplado no PPA, na LDO e na LOA.

No que diz respeito ao financiamento das ações propostas, sempre que relacionado ao SNH/FNHIS, são sugeridas as linha de financiamento para seu atendimento (conforme lista apresentada nos anexos deste documento) <sup>8</sup>. Quando da adequação do financiamento ao estabelecido pelo PLANHAB, esses indicativos deverão ser ajustados.

Os programas e ações a seguir encontram-se numerados por ordem de prioridade e importância.

---

<sup>8</sup> Foram debatidos durante o processo de elaboração as propostas estruturadas pelo PLANHAB, que quando aprovadas deverão ser incluídas neste PLHIS.



### Quadro 18 – Detalhamento dos Programas Propostos

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL									
Município de Guarapari / ES									
PROGRAMA 1: PROGRAMA DE GESTÃO HABITACIONAL							COORDENAÇÃO:		
<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</b> 1. Estruturação institucional com vistas à implementação deste PLHIS e de uma política habitacional; 2. Promoção do desenvolvimento social das comunidades beneficiárias dos programas habitacionais; 3. Capacitar os agentes públicos, sociais e privados para a implementação deste PLHIS e promover a sistemática de avaliação e monitoramento do PLHIS de forma democrática, transparente e participativa; 4. Fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação com vistas à implementação do Fundo Municipal de Habitação, do PLHIS e de uma política habitacional local.							DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO <sup>9</sup>		
							METAS GLOBAIS DE INVESTIMENTOS:		
							METAS FÍSICAS:		
							PRAZO:		
AÇÕES	METAS	TIPO META			PRAZOS			AGENTES ENVOLVIDOS	LINHAS DE FINANCIAMENTO
		N	I	P	C	M	L		
A.1. Criação e estruturação de um Departamento Municipal de Habitação.	M.1. Criar um Departamento de Habitação a fim de implementar os programas, ações e metas estabelecidas neste PLHIS.		X		X	X		Gabinete do Prefeito	- Programa Nacional de Capacitação das Cidades (PNCC); - Programa de Assistência Técnica (PAT); - Desenvolvimento Institucional/ PRÓ-MORADIA; - Programa de Urbanização, Regularização e Integração dos Assentamentos Precários (FNHIS).
	M.2. Estruturar o Departamento de Habitação com equipe técnica e ferramentas de trabalho adequadas à implementação da política habitacional.		X		X	X			
A.2. Capacitar os gestores municipais, o Conselho Municipal de Habitação e a sociedade organizada para a gestão da política habitacional.	M.1. Realizar seminários e apoiar participação dos técnicos em eventos e cursos sobre os diversos temas abordados neste PLHIS.		X		X	X	X	Conselho Municipal de Habitação, Sociedade Organizada, Secretarias Municipais das diversas áreas e Beneficiários dos Programas Habitacionais.	
	M.2. Promover atividades de capacitação do Conselho Municipal de Habitação.		X		X	X	X		
	M.3. Promover atividades de capacitação e debate com a sociedade organizada a fim de fomentar a autoconstrução, o autoempreendimento e o autofinanciamento, além de oportunizar uma gestão democrática, transparente e participativa, bem como o caráter permanente da política habitacional.				X	X	X		
A.3. Capacitar os beneficiários da política habitacional para a sua inclusão social.	M.4. Acompanhamento social das famílias beneficiárias nos Programas Habitacionais a fim de melhor adaptá-las ao novo contexto de moradia.			X	X	X			
A.4. Fortalecer a atuação do Conselho Municipal de Habitação e efetivar o Fundo Municipal de Habitação.	M.1. Oportunizar a atuação do Conselho Municipal de Habitação, reunindo regularmente e debatendo/deliberando os encaminhamentos na área habitacional (definindo prioridades permanentemente de atendimento da demanda habitacional permanentemente).		X		X				
	M.2. Estabelecer critérios e procedimentos para o incremento do Fundo Municipal de Habitação a partir de contribuição dos beneficiários e da aplicação dos instrumentos urbanísticos e fiscais.		X		X	X			
A.7. Implementar, monitorar e revisar o PLHIS ao longo do tempo.	M.1. Avaliar os indicadores de efetividade e eficiência de redução do quadro de necessidades habitacionais e da implantação de metas deste PLHIS a cada 2 anos, a partir dos dados do cadastro da demanda.		X		X	X	X		
	M.2. Realizar evento público para prestação de contas e reavaliação do PLHIS.			X	X	X	X		
	M.3. Incluir as ações deste PLHIS no Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei do Orçamento Anual (LOA).		X		X	X	X		

**TIPO DE METAS:**

N = NORMATIVO I = INSTITUCIONAL; P = PROGRAMÁTICO

**PRAZOS:**

C = CURTO (até final de 2013); M = MÉDIO (de 2014 a 2017); L = LONGO (de 2018 a 2023)

<sup>9</sup> O Departamento de Habitação deverá ser criado, conforme discussões promovidas para a elaboração deste PLHIS e homologação em Audiência Pública.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL									
Município de Guarapari / ES									
PROGRAMA 2: PROGRAMA DE PRODUÇÃO E MELHORIAS HABITACIONAIS						COORDENAÇÃO: DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO <sup>10</sup>			
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:						METAS GLOBAIS DE INVESTIMENTOS <sup>11</sup> :			
1. Atender prioritariamente as famílias mais carentes que se encontram morando em áreas de risco;						DÉFICIT 2011 (GI e GII):			
2. Construção de moradias em quantidade adequada à demanda e com qualidade;						R\$ 218.808.870,90			
3. Fomento à produção privada e social de moradias de interesse social, com vistas ao atendimento da demanda habitacional sem sobrecarregar a estrutura pública;						DEMANDA FUTURA (GI e GII):			
4. Fomento ao autofinanciamento para as famílias que tiverem condições de superarem as suas necessidades habitacionais por conta própria;						R\$ 678.487.272,28			
5. Adequação das moradias existentes que tem condições de permanecer onde estão;						INADEQUAÇÃO IDENTIFICADA:			
						R\$ 5.665.500,00			
						METAS FÍSICAS <sup>12</sup> :			
						DÉFICIT 2011 (GI e GII): 4.613 UH's			
						DEMANDA FUTURA (GI e GII): 13.854 UH's			
						AUSÊNCIA DE BANHEIRO: 86			
						ADENSAMENTO EXCESSIVO: 1.173			
						PRAZOS:			
						DÉFICIT 2011 (GI e GII): 2017			
						DEMANDA FUTURA (GI e GII): 2023			
						INADEQUAÇÕES HABITACIONAIS: 2023			
AÇÕES	METAS	TIPO META			PRAZOS			AGENTES ENVOLVIDOS	LINHAS DE FINANCIAMENTO
		N	I	P	C	M	L		
A.1. Implantar mecanismo de cadastro, controle e fiscalização da demanda habitacional.	M.1. Estruturar um banco de dados informatizado para cadastramento da demanda de HIS, com informações que possibilitem identificar as diversas peculiaridades das famílias (renda, condição/situação de moradia, Nº. de pessoas na família, PPD ou idoso na família, chefe de família, tempo de moradia no município, dentro outros, possibilidades de cooperação na solução de sua moradia e etc.) e monitorar a demanda.		X		X	X		Conselho Municipal de Habitação e Secretarias Municipais das seguintes áreas: Habitação e Assistência Social	- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)/ Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social; - Desenvolvimento Institucional/ PRÓ-MORADIA; - Programa Nacional de Capacitação das Cidades (PNCC); - Programa de Assistência Técnica (PAT); - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV); - Fund. Nac. de Saúde (FUNASA); - Programa Estadual de Apoio ao Pequeno Produtor Rural (PRO RURAL); - Programa de Subsídio de HIS (PSH); - Operações Coletivas; - Cesto de Materiais-CAIXA;
	M.2. Estruturar a fiscalização para atendimento da demanda habitacional, com a elaboração de um processo administrativo com registros comprovando as reais necessidades das famílias.		X		X	X	X		
	M.3. Viabilizar gestão permanente do atendimento do cadastro da demanda de HIS junto com o Conselho Municipal de Habitação, com definição de critério e deliberações.				X	X	X		
A.2. Produção pública de novas moradias, com prioridade de atendimento às famílias em maior grau de vulnerabilidade social e/ou em risco emergencial.	M.1. Identificar e viabilizar a(s) área(s) para os reassentamentos (se necessário).		X		X			Conselho Municipal de Habitação e Secretarias Municipais das seguintes áreas: planejamento, infraestrutura, obras, assistência social, meio ambiente, agricultura, trabalho e renda e tributos.	
	M.2. Viabilizar projetos e recursos para os empreendimentos públicos, atendendo critérios de prioridade estabelecidos junto com o Conselho Municipal de Habitação.		X		X	X			
	M.3. Executar obras e promover o reassentamento.			X		X	X		
	M.4. Implementar Projeto Social.			X		X	X		
A.3. Apoiar famílias na busca do financiamento habitacional individual e viabilizar assistência técnica para autoconstrução ou autoempreendimento.	M.1. Identificar na demanda, junto ao cadastro, as famílias com possibilidades de acesso ao financiamento individual ou com possibilidades de cooperação na solução de sua moradia.		X		X	X	X	Conselho Municipal de Habitação, ONGs, Cooperativas, Associações, Sindicatos, Comunidade Identificada e Secretarias Municipais das diversas áreas.	
	M.2. Auxiliar as famílias no encaminhamento das documentações necessárias para acessar ao financiamento individual ou para acessar à assistência técnica para autoconstrução ou autoempreendimento.		X		X	X	X		
A.4. Viabilizar a construção de módulos sanitários (demanda identificada pelos agentes de saúde).	M.1. Viabilizar recursos para a construção de módulos sanitários pelo poder público.			X	X				
	M.2. Licitar, contratar e executar a construção de módulos sanitários.			X		X			
	M.3. Criar mecanismos de identificação,		X		X	X			

<sup>10</sup> O Departamento de Habitação deverá ser criado, conforme discussões promovidas para a elaboração deste PLHIS e homologação em Audiência Pública.

<sup>11</sup> Estes valores estimados encontram-se detalhados no item 3.2.2. Cenários de Investimentos para Produção de Novas Moradias, no quadro de Cenários de Investimentos Totais para Produção de Novas Moradias Urbanas e Rurais, onde o cenário Menos Econômico foi adotado como metas de investimentos neste programa.

<sup>12</sup> As metas físicas adotadas neste programa encontram-se detalhadas no item 3.1.2. Quantificação de Metas Físicas Atuais e Futuras e Prioridades de Atendimento, no quadro Demandas Habitacionais Atuais e Futuras por Grupo Social.



	controle e fiscalização da demanda por módulos sanitários.								
	M.4. Implementar Projeto Social.			X		X	X		
A.5. Viabilizar ampliação das moradias de interesse social com adensamento excessivo (atendimento de demanda prioritária e apoio ao autofinanciamento).	M.1. Viabilizar recursos para ampliação de moradias por parte do poder público e apoio ao autofinanciamento.			X	X	X	X		
	M.2. Licitar, contratar e executar as ampliações de moradias.			X		X	X		
	M.3. Estabelecer prioridades para atendimento via poder público, segundo deliberações e prioridades definidas junto ao Conselho Municipal de Habitação.		X		X	X			

**TIPO DE METAS:**

N = NORMATIVO I = INSTITUCIONAL; P = PROGRAMÁTICO

**PRAZOS:**

C = CURTO (até final de 2013); M = MÉDIO (de 2014 a 2017); L = LONGO (de 2018 a 2023)

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL									
Município de Guarapari / ES									
PROGRAMA 3: PROGRAMA DE GESTÃO TERRITORIAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA							COORDENAÇÃO:		
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:							DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO <sup>13</sup>		
1. Regulamentação e implementação dos instrumentos do Plano Diretor de Guarapari para um desenvolvimento urbano adequado às diretrizes do Estatuto da Cidade;							METAS GLOBAIS DE INVESTIMENTOS:		
2. Viabilização de terras adequadas, urbanizadas e inseridas na cidade para produção de novas moradias de interesse social;							-		
3. Promoção da regularização fundiária (jurídica e urbanística);							METAS FÍSICAS:		
4. Superação das carências de infraestrutura e serviços urbanos da cidade;							-		
							PRAZOS:		
							-		
AÇÕES	METAS	TIPO META			PRAZOS			AGENTES ENVOLVIDOS	LINHAS DE FINANCIAMENTO
		N	I	P	C	M	L		
A.1. Regularizar e implementar os instrumentos do Estatuto da Cidade junto ao Plano Diretor de Guarapari.	M.1. Regularizar os instrumentos do Estatuto das Cidades que fazem valer a função social da propriedade e implementá-los.	X				X		Conselho Municipal de Habitação, ONGs, Cooperativas, Associações, Sindicatos, Empresários e Secretarias Municipais das diversas áreas.	- Programa Nacional de Capacitação das Cidades (PNCC); - Programa de Assistência Técnica (PAT); - Desenvolvimento Institucional/ PRÓ-MORADIA; - Programa de Urbanização, Regularização e Integração dos Assentamentos Precários (FNHIS);
A.2. Implantar mecanismos de gestão, fiscalização e controle do uso territorial.	M.1. Implantar um Cadastro Territorial Multifinalitário, para indução de condutas urbanas e gestão das ZEIS, conforme estratégia territorial deste PLHIS.		X			X	X		
	M.2. Instituir uma comissão técnica permanente (interdisciplinar), incluindo o Conselho Municipal de Habitação, para a gestão das áreas para HIS e temas específicos do uso do solo.		X			X			
A.3. Promover a regularização Fundiária.	M.1. Diagnosticar as situações de irregularidade fundiária existentes no município e definir estratégias de regularização.			X		X	X		
	M.2. Constituir equipe interdisciplinar para estabelecer procedimentos operacionais de regularização fundiária direto no cartório e registro de imóveis.			X		X	X		
A.4. Viabilizar parcerias com as concessionárias em busca da adequação dos atendimentos no fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, sistema de esgoto e coleta de lixo.	M.1. Criar mecanismos de identificação da demanda por adequação nos atendimentos por energia elétrica e abastecimento de água.		X		X	X	X		
	M.2. Viabilizar parcerias com as concessionárias para adequação dos atendimentos por energia elétrica, abastecimento de água e coleta de lixo.			X	X	X	X		

**TIPO DE METAS:**

N = NORMATIVO I = INSTITUCIONAL; P = PROGRAMÁTICO

**PRAZOS:**

C = CURTO (até final de 2013); M = MÉDIO (de 2014 a 2017); L = LONGO (de 2018 a 2023)

<sup>13</sup> O Departamento de Habitação deverá ser criado, conforme discussões promovidas para a elaboração deste PLHIS e homologação em Audiência Pública.



#### 4.4. Indicadores e Monitoramento do PLHIS

Para viabilizar o acompanhamento do processo de implementação do PLHIS de Guarapari, sugerem-se a criação e avaliação sistemática de um conjunto de indicadores com distintas finalidades, quais sejam:

**Quadro 19 – Sistema de Indicadores para o PLHIS**

<b>AVALIAÇÃO E REVISÃO</b>	O plano tem um horizonte temporal definido para 2023 e deverá ter suas ações incorporadas por cada PPA. Recomenda-se, portanto, sua revisão a cada 4 anos (nos anos 2015, 2019 e 2023) aliada a um processo sistemático de acompanhamento público a cada 2 anos, através da realização de Conferência Municipal de Habitação ou outro evento público.
<b>INDICADORES DE EFICIÊNCIA E EFICÁCIA</b>	<p>Avaliam o cumprimento da implementação das ações propostas pelo PLHIS ao longo do tempo. É através do cumprimento da meta dentro dos prazos que os gestores, bem como os representantes da sociedade, podem avaliar se o PLHIS está sendo implementado com eficácia ou não.</p> <p>Os programas da Política Habitacional de Guarapari apresentam um conjunto de metas de curto, médio e longo prazo. Considera-se: curto prazo até o ano de 2013, médio prazo até o ano de 2017 e longo prazo até o ano de 2023.</p> <p>Constam atividades preliminares: de formatação e instituição do programa que dão suporte a sua implementação, e atividades programáticas (de execução do programa) que objetivam o atendimento das metas físicas e de investimento globais, necessitando um acompanhamento anual para verificação dos resultados alcançados e necessidade de reajuste da programação estabelecida para cada programa (resultados alcançados x resultados esperados).</p>
<b>INDICADORES DE EFETIVIDADE</b>	<p>Avaliam os resultados da implementação do PLHIS do ponto de vista das melhorias efetivas na vida da população.</p> <p>Propõe-se que estas melhorias sejam avaliadas, primeiramente, através de dados quantitativos para verificar a redução do quadro de necessidades habitacionais, conforme as seguintes categorias: 1. Déficit Habitacional: coabitação, domicílios precários/rústicos/improvisados, casas de taipa e domicílios em áreas de risco; 2. Inadequação Habitacional: adensamento excessivo, ausência de banheiro, irregularidade fundiária e carência de infraestrutura.</p> <p>Posteriormente, a verificação da efetividade poderá incluir indicadores qualitativos. As ações vinculadas às políticas de melhoria social e econômica deverão formatar estes indicadores.</p>

Fonte: Latus Consultoria.

A proposta de implementação desse sistema de indicadores está contemplada no *Programa de Produção e Melhorias Habitacionais*, mas poderá ser perfeitamente implementado pelo *Programa de Gestão Habitacional*. A seguir, apresenta-se uma síntese que auxilia na aplicação do sistema de indicadores.



Quadro 20 – Síntese Aplicativa dos Indicadores

TIPO DE INDICADOR	OBJETIVO	TIPO DE AVALIAÇÃO	FORMA DE AVALIAÇÃO		
			PERGUNTA PADRÃO	PROCEDIMENTO	
INDICADORES DE EFICIÊNCIA	Avaliar o andamento do processo de implementação do PLHIS	Prazo estabelecido para as metas	“As metas foram cumpridas no prazo estabelecido?”	Avaliação do cumprimento do cronograma do PLHIS	Elaboração pela Prefeitura Municipal de relatório para o Conselho Municipal de Habitação a cada 12 meses
INDICADORES DE EFICÁCIA	Avaliar os resultados da implementação das ações	Resultado da ação	“A ação empreendida cumpriu com os objetivos propostos?”	Avaliação dos resultados da ação empreendida	Elaboração pela Prefeitura Municipal de relatório para o Conselho Municipal de Habitação a cada 2 anos
INDICADORES DE EFETIVIDADE	Avaliar os impactos da implementação do PLHIS	Mudanças quantitativas no quadro das necessidades habitacionais	“Ocorreram mudanças efetivas na condição de moradia da população?”	Avaliação do quadro de necessidades habitacionais pelo cadastro realizado.	Elaboração pela Prefeitura Municipal de relatório para o Conselho Municipal de Habitação a cada 2 anos
		Mudanças qualitativas na condição de gestão da política habitacional	“Ocorreram mudanças efetivas na capacidade de gestão pública da política habitacional?”	Realização de Conferência Municipal de Habitação a cada 2 anos	

Fonte: Latus Consultoria.



## 5. ANEXOS

---



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

# ANEXO I

## Síntese das Linhas de Financiamento e de Entidades que Atuam sobre a Dinâmica Habitacional





Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

## **ANEXO I – SÍNTESE DAS LINHAS DE FINANCIAMENTO**

### **1. Programa Pró-Moradia – Modalidade Desenvolvimento Institucional:**

Destinado a propiciar o aumento da eficácia na gestão urbana e na implementação de políticas públicas no setor habitacional, mediante ações que promovam a capacitação técnica, jurídica, financeira e organizacional da administração pública.

Composição do Investimento:

- Elaboração de plano de desenvolvimento institucional;
- Estudos ou Planos;
- Treinamento;
- Aquisição de bens;
- Material de consumo;
- Remuneração, transporte ou diárias de pessoal técnico ou auxiliar;
- Acompanhamento da operação.

### **2. Assistência Técnica para Mobilização e Organização Comunitária:**

Destinada à mobilização e organização comunitária, com viés associativo, voltada para a capacitação da demanda coletiva ao acesso dos recursos públicos direcionados à Habitação de Interesse Social; implementação de trabalho social para geração de renda da comunidade; educação ambiental voltada para a capacitação de público instalado em áreas de risco ambiental; implementação de processo de regularização fundiária.

### **3. Assistência Técnica Coletiva:**

Destinada a prestar assistência técnica à beneficiários organizados de forma associativa para elaboração de projetos de empreendimentos habitacionais que contemplem parcerias com o poder público municipal, estadual, do Distrito Federal ou federal. Compreende as etapas de elaboração dos projetos de engenharia, arquitetura e trabalho social, até a etapa de contratação da operação junto ao Agente Financeiro, como também a assessoria no processo de licenciamento ambiental e apoio técnico-constructivo e jurídico para regularização.

### **4. Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários:**

A ação objetiva apoiar estados, Distrito Federal e municípios nas intervenções necessárias à regularização fundiária, segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia ou em situações de risco, visando a sua permanência ou realocação, por intermédio da execução de ações integradas de habitação, saneamento ambiental e inclusão social.

### **5. Ação Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social – Modalidade: Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais**

Esta modalidade contempla intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública e de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

### **6. Ação de Apoio à Produção Social da Moradia**

Possui por objetivo apoiar entidades privadas sem fins lucrativos, vinculadas ao setor habitacional, no desenvolvimento de ações integradas e articuladas que resultem em acesso à moradia digna, situada em localidades urbanas ou rurais, voltada à famílias de baixa renda.

### **7. Operações Coletivas:**



Operação dentro do Programa Carta de Crédito, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), com o objetivo de atender às necessidades habitacionais das famílias de baixa renda, com financiamento direto às pessoas físicas, organizadas de forma coletiva, em parceria com Entidade Organizadora. Pode ser das seguintes modalidades: aquisição de imóvel novo ou usado, aquisição de terreno e construção, construção, aquisição de material de construção (para construção, reforma e/ou ampliação) ou aquisição de lote urbanizado.

#### **8. Programa Crédito Solidário:**

O Programa Crédito Solidário tem como objetivo o financiamento habitacional à famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada. Disponibiliza as seguintes modalidades: aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio, construção em terreno de terceiros, conclusão, ampliação ou reforma de unidade habitacional, aquisição de unidade construída, aquisição de imóveis para reabilitação urbana com fins habitacionais.

#### **9. Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH**

O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) objetiva oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios. Os subsídios são concedidos no momento em que o cidadão assina o contrato de crédito habitacional junto às instituições financeiras habilitadas a operar no programa. Os cidadãos são beneficiados em grupos organizados pelos governos dos estados, DF ou municípios.

#### **10. Carta de Crédito Individual**

O programa objetiva conceder financiamentos a pessoas físicas para fins de aquisição de imóvel novo ou usado, construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria, propiciando ainda a aquisição de cesta de material de construção ou a aquisição de lote urbanizado.

#### **11. Programa “Minha Casa, Minha Vida”**

O Programa tem como meta a construção de um milhão de moradias, priorizando famílias com renda de até 3 salários mínimos (400 mil unidades), mas que também abrange famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos (400 mil unidades) e de 6 a 10 salários mínimos (200 mil unidades). Estabelece uma ampla parceria entre União, estados, municípios, empreendedores e movimentos sociais. Disponibiliza recursos subsidiados para a produção de projetos habitacionais de interesse social.



## ANEXO I – ENTIDADES GOVERNAMENTAIS E NÃO GOVERNAMENTAIS QUE ATUAM SOBRE A DINÂMICA HABITACIONAL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### 1. Governamentais

#### a. Ministério das Cidades

Principal entidade de disponibilização de recursos e iniciativas para a redução do déficit habitacional. Gestora da Política Nacional de Habitação e orientadora das políticas locais.

#### b. Ministério da Saúde

Atua especificamente na liberação de recursos para as áreas de saneamento onde são identificados problemas de endemia e/ou epidemias, decorrente da falta do mesmo. Nesta mesma linha, disponibiliza recursos para melhoria habitacional e construção de unidades habitacional em substituição às casas de taipa.

#### c. Fundação Nacional de Saúde (FUNASA)

Forte atuação na área rural, nas ações de saneamento e construções de módulo sanitário.

#### d. Ministério do Desenvolvimento Agrário – MDA/INCRA

- Política de Crédito Instalação<sup>14</sup> do INCRA, com a liberação de recursos para habitação nos novos assentamentos da reforma agrária com gestão federal ou compartilhada. Política de assentamentos em consolidação com liberação de recursos para melhorias habitacionais em projetos de assentamentos mais antigos.
- Projeto Dom Helder Câmara – o projeto não tem atuação específica na área habitacional, entretanto é um importante projeto para as ações de fixação da população rural no campo. É um acordo de empréstimo entre o Governo Brasileiro/Ministério do Desenvolvimento Agrário e o Fundo Internacional para o Desenvolvimento Agrário/FIDA. Desenvolve ações estruturantes para fortalecer a Reforma Agrária e a Agricultura Familiar no semiárido nordestino, investe efetivamente na articulação e organização dos espaços de participação social. Nesse sentido, os(as) agricultores(as) familiares e os(as) assentados(as) da reforma agrária discutem suas necessidades, opinam sobre as possibilidades e definem ações prioritárias que possam alterar, significativamente, o rumo de suas vidas.

#### e. Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano

- Secretaria Estadual que atua isoladamente ou em parceria com a União na busca e liberação de recursos para o financiamento da política habitacional. Possui alguns programas voltados às melhorias urbanas, construções de praças, reurbanizações de espaços públicos, drenagem, pavimentação, dentre outros.

<sup>14</sup> O Crédito Instalação consiste no provimento de recursos financeiros sob a forma de concessão de crédito, aos beneficiários da Reforma Agrária, visando assegurar aos mesmos os meios necessários para instalação e desenvolvimento inicial e/ou recuperação dos projetos do Programa Nacional de Reforma Agrária.





---

Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

# ANEXO II

## Reuniões Realizadas



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.

**ANEXO II – REUNIÕES REALIZADAS**  
**25/07/2011**  
**LISTA DE PRESENCAS**

**LISTA DE PRESENCAS**

Atividade de trabalho referente ao PLHS do Município de GUARAPARI ES

Pauta: ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Data: 25/07/2011 Hora: 9h Local: SETPC

Nº	Nome	Representação	Telefone	E-mail
1	GRACE MACHADO	LABUS	01 36 32 82 00	gracemachado@labus.com.br
2	MAURICIO DA SILVA CIDRES	CREA-ES	93 92 88 89 96	GUARAPARI MAURICIO@MUNICIPIO.PR
3	SÔNIA MARIA STECKLER SIMÕES	SEDEC - PMS	22 88087425	SEDEC.GUARAPARI@GMAIL.COM
4	ROSANE KAMPFNER	SINDICG	24 3381 3151	rosnet@mandiag.com.br
5	Valdemir de Oliveira	MNLM	27-32614277	separatomo@oi.com.br
6	DEMOLEZIANO MACHADO MACHADO	SEMA	27-98268321	DEM46A@HOTMAIL.COM
7	LEANDRO LUIZ TRIUNFE DOS SANTOS	SEMPAD-PMS	32 626248	-
8	Ana Paula Brito Meyer	SETAC	27-3124-283	ana.paula.meyer@gmail.com
9	Dircevalva de Jesus Nova Bastos	MNLM	27-3225548316	dircevalva
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos Ltda.  
 Rua Cláudia, 856/101 – Porto Alegre/RS – Fone/Fax: (51) 3279-4281 / (51) 8416-6251  
[www.latus.com.br](http://www.latus.com.br) – [latu@latus.com.br](mailto:latu@latus.com.br)

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

**ANEXO II – REUNIÕES REALIZADAS**  
**21/10/2011**  
**LISTA DE PRESENCAS**

**LISTA DE PRESENCAS**

Atividade de trabalho referente ao PLHIS do Município de GUARAPARI ES  
 Pauta: ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
 Data: 21/10/2011 Hora: 10h Local: SALA DE REUNIÕES DO GABINETE DO PREFEITO

Nº	Nome	Representação	Telefone	E-mail
1	GRACE MACHADO	LOGUS	81.9693.8260	gmacmachado@logus.com.br
2	Adriana Guimarães	SEMA/PNG	32629335	adriana.png@gmail.com
3	Deiana Linha de Souza Novais Santos	MNAM	39625536	deiananovais2000@yahoo.com.br
4	Wilson de Jesus Santos	Semur	33624403	wilsonjrsantos@uol.com.br
5	MAURICIO DA SILVA CHAVES	CRPA	92888556	mauriciochaves@vivo.com.br
6	Jenia Maria Stocken Simões	Seduc	2808-7425	SEDEC.GUARAPARI@GMAIL.COM
7	Apelá Santos	Org. Amarelo	99.254715	apela_mws@hotmail.com
8	Luiza Fátima Brito Moraes	SETAC	3261-1377	profeta.guarapari@gmail.com
9	Maria Helena Netho	Setac	99858132	
10	Roberto Baldoni de Lima	CAIXA	99868464	Roberto_Silva@caixa.gov.br
11	Yvonne Damascena	SEMUCOM	530-355	yvonne@semucg.com.br
12	Maurício Maria Turb Neto	SEMSA	99728141	gpidamurao@tel.com.br
13	Luís Carlos Guimarães dos Santos	PANCHOPO	81393186	luisenigs@uol.com.br
14				
15				

LOGUS Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos Ltda.  
 Rua Olinda, 535/101 - Porto Alegre/RS - Fone/Fax: (51) 3279-0201 / (51) 8416-6201  
 www.logus.com.br - logus@logus.com.br

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

**ANEXO II – REUNIÕES REALIZADAS**  
**17/11/2011**  
**LISTA DE PRESENCAS**

**LISTA DE PRESENCAS**

Atividade de trabalho referente ao PLHIS do Município de Guarapari

Paula: Estratégias de Cuid

Data: 17/11/2011 Hora: 09:00hs Local: CRAS - Santa Mônica

Nº	Nome	Representação	Telefone	E-mail
1	Genes Machado	LABUS	01 9522 9300	genesm@labus.com.br
2	Dinivaldo Santa Novas Barboza	MNL/M	27-9226232	dinivaldosanta2000@yahoo.com.br
3	Carla Paula Brito Freije	SETAC	27-3124 287	carlapaula@ig.com.br
4	José de Almeida	SEBRA	3200 9335	sebrae.paraiba@sebrae.com.br
5	Maurício de Silveira (chave)	CREB	9288 8996	mauricio@mauricio.com.br
6	Filipe de Jesus Santos	SusAP	9866 5245	filipe@filipe.com.br
7	Juliano Soares	Proj. Burocr. Sp.	9225 47 15	juliano@juliano.com.br
8	José Gomes dos Santos	SEBRAE/SEBRAE	8127 2156	jozef@jozef.com.br
9	Valdemir de Araújo	MNL/M	3261 1377	valdemir@valdemir.com.br
10	Sônia Maria Stabile Simões	SEDEC	3361 8232	sonia@sonia.com.br
11	Antonio Manoel Silva Miranda	SETRA/SETRA	9570 9686	antonio@antonio.com.br
12	Marcos Vinícius de N. N.	SEMSA	9928 161	marcos@marcos.com.br
13	Adriana Guimarães	SENA	9892 3699	adriana@adriana.com.br
14	Roberto Simões	SEBRAE	9232 4799	roberto@roberto.com.br
15	Paula	SETAC	3261 1377	paola@paola.com.br

**LISTA DE PRESENCAS**

Atividade de trabalho referente ao PLHIS do Município de Guarapari

Paula: Estratégias de Cuid

Data: 17/11/2011 Hora: 09:00 hs Local: CRAS - Santa Mônica

Nº	Nome	Representação	Telefone	E-mail
1	Márcio Teodoro dos Santos	SEMPRAD-PMG	32626243	—
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				



## REGISTRO FOTOGRÁFICO



# ANEXO III

Audiência Pública



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 320035003000340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.



### **ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO ATA/RELATÓRIO**

Data: 13 de dezembro de 2011

Horário: 18h30min

Local: Auditório da SEMED

---

No dia treze de dezembro de dois mil e onze, às 18h30min, no Auditório da Secretaria Municipal de Educação (SEMED), reuniu-se a comunidade de Guarapari para realizar a Audiência Pública Final do Plano Local de Habitação de Interesse Social, terceira e última etapa, correspondente às Estratégias de Ação.

A Audiência Pública teve início com a saudação da Sra. Ana Paula Mozer, Coordenadora do do PLHIS de Guarapari, que na ocasião justificou a ausência do Prefeito Municipal e agradeceu a presença de todos. Logo em seguida, a Coordenadora passou a palavra para a Arquiteta e Urbanista Grace Machado, representante da empresa Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos Ltda. que foi contratada através de licitação pela Prefeitura Municipal pela elaboração deste trabalho.

A Arq. Grace Machado iniciou sua fala também agradecendo a presença de todos e informando sobre o objetivo da Audiência Pública, que é de levar ao conhecimento e ao debate junto à sociedade o trabalho que foi realizado pelo Município, com as propostas para o enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais. Assim a arquiteta inicia sua apresentação comentando sucintamente alguns aspectos relacionados ao Sistema Nacional de Habitação e à necessidade dos municípios brasileiros de se adequarem as novas normativas, esclarecendo assim a importância da elaboração do PLHIS.

Na apresentação foram abordados em síntese os principais pontos identificados no Diagnóstico, para depois o público melhor avaliar os cenários construídos para o atendimento do quadro de necessidades habitacionais e as estratégias de ação, a serem implementadas através de um conjunto de programas e ações que deverão ser desenvolvidos até o ano de 2023.

Ainda foi destacado pela arquiteta que todos os conteúdos apresentados foram construídos em conjunto com gestores municipais, o Conselho Municipal de Habitação e a empresa de consultoria, buscando assim o caráter transparente, democrático e participativo que este plano se propõe, além do Evento Público para homologação dos conteúdos propostos.

Os conteúdos apresentados perpassaram pelos seguintes temas: síntese do Diagnóstico, a metodologia do PLANHAB adotada para projeções das demandas futuras e classificação das demandas, as metas físicas, os cenários de atendimento da demanda, os cenários de investimentos, as diretrizes, os objetivos, os programas, as ações e as metas desenhados para o enfrentamento dos problemas apontados.

Ao fim da apresentação, a arquiteta abre o debate solicitando que o público realizasse seus comentários, tirassem suas dúvidas, entre outros. Assim, os comentários realizados demonstraram a grande expectativa e preocupação que todos têm em relação à implementação deste trabalho, além da satisfação com o resultado obtido. Por fim, encerrou-se a Audiência Pública.



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
LISTAS DE PRESENCAS**

**LISTA DE PRESENCAS**

Atividade de trabalho referente ao PLHIS do Município de GUARAPARI / ES

Pauta: AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS

Data: 13/12/2014 Hora: 18h30min Local: AUDITÓRIO DA SEMED

Nº	Nome	Representação	Telefone	E-mail
1	GRACE MACHADO	LATUS	81 9632 9000	grace.machado@latus.com.br
2	EUNICE PEREIRA DA SILVA	Sociedade Civil	8852-3088	
3	Polymara da Mota Casaca	Sociedade C.	3261 4348	
4	Zaqueu Mota Peres	Sociedade C.	3261 4348	
5	Valdemir de Oliveira	MILAM	32881877	valdemir@netocean.com
6	Sônia Maria Stehler Guimarães	Judice	3361 8232	seduc-guarapari@gmail.com
7	ANTONIO MAURICIO SILVA M. CAVALCANTE	SEMM/SEPM	9970 8676	TONIMAEEL@HOTMAIL.COM
8	Ana Paula Brito Meyer	Sitac/CAHIS	7124-7279	ana.paula.meyer@gmail.com
9	MARCO TAVARES DOS SANTOS	SEMPRO-PMG	32626248	
10	Luiza Baccan Bonaguidi	SETAC - PMG	3261-1337	luizabaccan@gmail.com
11	João Maria Marques V. Lima	ADM/PMG/SEMG	3261-4450	joao.marques@padar.com.br
12	Andréia Souza Santos	SEMED		
13	MAURICIO G. BRUNO	SEMG	9968 818	
14	LORELI JOSÉ GUIMARÃES	ADM/PMG	8127 2106	lorajjo@adl.com.br
15	Patrícia Lamerini	SINDICAG	3361 8155	plajp@wva.org.com.br

Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos Ltda.  
Rua Olinda, 535/101 – Porto Alegre/RS – Fone/Fax: (51) 3279-0281 / (51) 8416-6261 / (81) 9632-9260  
www.latus.com.br – latus@latus.com.br

**LISTA DE PRESENCAS**

Atividade de trabalho referente ao PLHIS do Município de GUARAPARI / ES

Pauta: AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS

Data: 13/12/2014 Hora: 18h30min Local: AUDITÓRIO DA SEMED

Nº	Nome	Representação	Telefone	E-mail
1	Apolai Jacato	Associação Civil	9325 4815	guapa111@hotmail.com
2	Adriana Guimarães	SEMPA/PMG	9892 3699	adriana.pmg@gmail.com
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

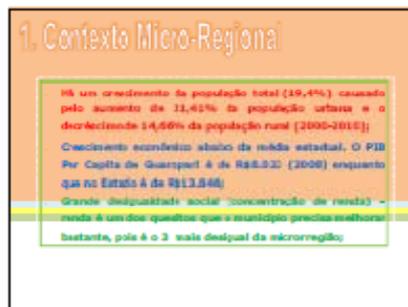
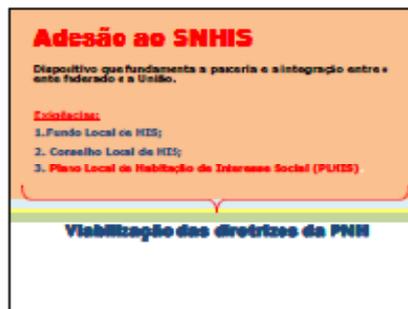
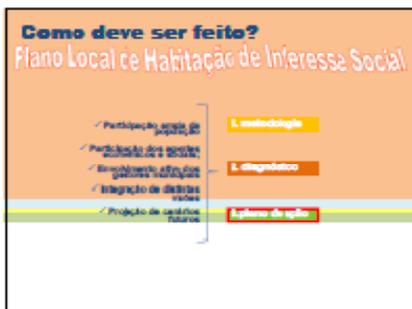
Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos Ltda.  
Rua Olinda, 535/101 – Porto Alegre/RS – Fone/Fax: (51) 3279-0281 / (51) 8416-6261 / (81) 9632-9260  
www.latus.com.br – latus@latus.com.br



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
REGISTRO FOTOGRÁFICO**



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
MATERIAL DIDÁTICO UTILIZADO – 1 DE 9**



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
MATERIAL DIDÁTICO UTILIZADO – 2 DE 9**

**2. Quadro de necessidades habitacionais**  
**Dados da Saúde 2011**  
Cálculo de 4 por 100 de famílias espartil

MUNICÍPIO	POPULAÇÃO	NECESSIDADE HABITACIONAL						
Guarapari	130.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000
<b>TOTAL</b>	<b>130.000</b>	<b>52.000</b>						

**TOTAL: 52.000 UNIDADES**

**2. Quadro de necessidades habitacionais**  
**Dados da Saúde 2011**  
Cálculo de 4 por 100 de famílias espartil

MUNICÍPIO	POPULAÇÃO	NECESSIDADE HABITACIONAL						
Guarapari	130.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000
<b>TOTAL</b>	<b>130.000</b>	<b>52.000</b>						

**TOTAL: 52.000 UNIDADES**

**2. Quadro de necessidades habitacionais**  
**Dados da Saúde 2011**  
Cálculo de 4 por 100 de famílias espartil

MUNICÍPIO	POPULAÇÃO	NECESSIDADE HABITACIONAL						
Guarapari	130.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000
<b>TOTAL</b>	<b>130.000</b>	<b>52.000</b>						

**TOTAL: 52.000 UNIDADES**

**2. Quadro de necessidades habitacionais**  
**Dados da Saúde 2011**  
Cálculo de 4 por 100 de famílias espartil

MUNICÍPIO	POPULAÇÃO	NECESSIDADE HABITACIONAL						
Guarapari	130.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000
<b>TOTAL</b>	<b>130.000</b>	<b>52.000</b>						

**TOTAL: 52.000 UNIDADES**

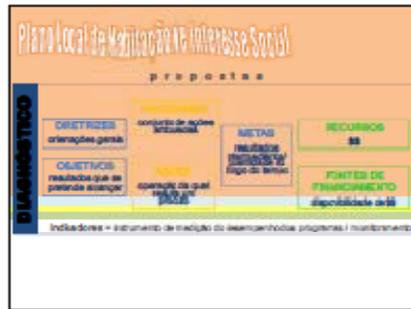
**3. A produção habitacional**

Resumo de dados sobre a produção habitacional em Guarapari, incluindo informações sobre o Conselho Municipal de Habitação e o Plano Municipal de Habitação.

**4. A instituição pública e a sociedade**

- A estrutura de guarda e gestão estrutural, mas não possui uma política descentralizada para o enfrentamento dos problemas habitacionais existentes;
- O Conselho Municipal de Habitação é inexistente, mas não apresenta pasta física, sem a Habitação de Interesse Social;
- Guarapari conta com um conjunto significativo de entidades sociais organizadas (algumas Associações de bairro forte);

# ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHS HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO MATERIAL DIDÁTICO UTILIZADO – 3 DE 9



### Metas Físicas:

"Devem abordar o conjunto das necessidades habitacionais, mas sem que seja signifique que o poder público seja o responsável único por prover as condições necessárias para promoção de unidades prontas e acabadas capazes de atender o universo de demandantes por moradia existente na sociedade brasileira.

Neste sentido, é importante frisar que as metas físicas a serem estabelecidas pelo Planão devem ser por cidade e alcançar resultados que se relacionem com todas as formas de promoção habitacional, identificando, em cada uma delas, quais seriam os indicadores públicos indispensáveis para que o resultado esperado seja alcançado, frando a existência dos recursos públicos existentes."

Plano Nacional de Habitação, Produto 5.

### Tipos de empreendimentos habitacionais, fontes de recursos e financiamento - Anexo 2 do Documento Técnico (PLHS/2011 - Produto 5)

	Condições de acesso ao financiamento	Fonte de recursos	Porcentagem de recursos
Grupo I	Parcelas com renda familiar abaixo de 30% do salário mínimo	PROF	47%
Grupo II	Parcelas que possuem um financiamento habitacional, mas que requerem subsídios de desenvolvimento e aquisição	PROF / FIANC	34%
Grupo III	Parcelas podem acessar ao financiamento habitacional, com subsídios de aquisição	PROF / Financiamento sem subsídios	2%
Grupo IV	Parcelas com capacidade de acessar o financiamento habitacional	PROF	1%
Grupo V	Parcelas com capacidade de acessar a um modal alternativo de financiamento de mercado	OUTR	16%

### Tipos de Empreendimentos Habitacionais previstos no PLHS/2011 (Produto 5)

	A	B
Habitação integrada de regularização fundiária realizada com recursos do INHABITANTE	1	Habitacões individuais de 1 a 3 unidades
	2	Habitacões individuais e conjuntos agrupados e coletivos de unidades
	3	Habitacões individuais e conjuntos
	4	Agrupamentos e conjuntos agrupados de unidades
Habitação com parcelamento em lote e loteamento	5	Agrupamentos e conjuntos agrupados de unidades
	6	Agrupamentos e conjuntos agrupados de unidades
	7	Conjuntos agrupados em loteamento
	8	Conjuntos agrupados em loteamento com parcelamento em loteamento
Habitação com regularização fundiária	9	Parcelas individuais com regularização fundiária
	10	Parcelas individuais com regularização fundiária, com loteamento

### Metas físicas do PLHS/2011, segundo o Produto 5

Quadro 12 - Quantidade das necessidades habitacionais atendidas, por fonte de recursos, por tipo de empreendimento habitacional, por fonte de recursos e por tipo de empreendimento habitacional, por fonte de recursos

ANO	TOTAL	GRUPO I - RENDA BAIXA				GRUPO II - RENDA MÉDIA BAIXA	GRUPO III - RENDA MÉDIA ALTA				
		IND	PROF	PROF/OUTR	OUTR		IND	PROF	PROF/OUTR	OUTR	
2011	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2012	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2013	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2014	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2015	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2016	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2017	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2018	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2019	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2020	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2021	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2022	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2023	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2024	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2025	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2026	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2027	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2028	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2029	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2030	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000



# ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO MATERIAL DIDÁTICO UTILIZADO – 4 DE 9

**Declaração de comprometimento do Município de Guarapari em relação ao Plano Nacional de Habitação – PROCELHIS**

O Brasil tem, até 2023, mais 28.864.296 domicílios urbanos. Segundo as projeções, a maior parte, correspondente a 10.725.862 domicílios (37,18%), será criada entre 2020 e 2033, período de vigência do atual Plano Nacional (PNA) de Habitação.

No final desse quadrante deverá ser realizado o primeiro revisão do Plano Nacional de Habitação (PNAHIS) no período de vigência do próximo PNA, entre 2020 e 2023, sendo necessário a sua atualização (13,1%).

No final desse período deverá ser realizado a segunda revisão do PNAHIS, entre 2024 e 2033, sendo necessário a sua atualização (20,0%) de acordo com as projeções de demanda a ser incorporadas para 2033 de acordo com o PNAHIS.

A terceira revisão de PNAHIS deverá verificar a confirmação se não foram atendidos os 10% para 2033, sendo um critério de avaliação das necessidades de demanda. Nesse período, 50% de projetos de PNAHIS deverão ser realizados em outros revisões, sendo necessário para 2033 de acordo com o PNAHIS.

**Projeção de atendimento em número de unidades por período (PROCELHIS - período 03)**

	DIRIGIT 2011	2010-2018	2019-2023	2024-2033	PROJEÇÃO FUTURA TOTAL
Total	4382	8.704	8.102	10.477	28.765
Urbana	4766	8.848	8.838	10.239	31.791
Rural	78	108	198	198	582

	DIRIGIT 2011	TOTAL	6,8%
DIRIGIT 2011	4382	64,08%	38
2010-2018	8.704	12,92%	58
2019-2023	8.102	11,64%	51
2024-2033	10.477	15,34%	67

**Projeção de demanda habitacional por perfil de renda familiar (PROCELHIS - período 03)**

Gráfico de barras empilhadas mostrando a projeção de demanda habitacional por perfil de renda familiar (Renda Mensal em R\$) para o período 2010-2018, 2019-2023, 2024-2033 e TOTAL. O eixo Y representa o número de unidades, variando de 0 a 100. O eixo X representa a renda mensal em R\$, variando de 0 a 1000.

**PROJEÇÃO DE DEMANDA HABITACIONAL URBANA (PROCELHIS - PERÍODO 03)**

GRUPO URBANO	%	2010-2018	2019-2023	2024-2033	TOTAL
01 - ATÍPICA	8,9%	807	873	988	1.668
02 - BAIXA RENDA	40,9%	2.716	3.087	4.473	10.276
<b>TOTAL</b>	<b>49,8%</b>	<b>3.523</b>	<b>3.960</b>	<b>5.461</b>	<b>11.944</b>
03 - ALTA RENDA	50,1%	1.188	1.140	1.087	3.415
04 - BAIXA RENDA	40,9%	1.609	2.756	4.394	8.760

**PROJEÇÃO DE DEMANDA HABITACIONAL (PROCELHIS - PERÍODO 03)**

DEMANDA URBANA	%	2010-2018	2019-2023	2024-2033	TOTAL
01 - ATÍPICA	20,2%	52	56	58	166
02 - BAIXA RENDA	69,6%	48	58	103	209
<b>TOTAL</b>	<b>89,8%</b>	<b>100</b>	<b>114</b>	<b>161</b>	<b>375</b>
03 - BAIXA RENDA	2%	11	16	17	44
04 - BAIXA RENDA	1%	17	18	21	56

**Quais são as prioridades de atendimento???**

DEMANDA IDENTIFICADA (aprox. 60% de cobertura das ACS):

- Áreas de risco:
  - Data de regularização/obras = 1.149
  - Ocupantes = 313
  - Alta renda = 10
- Regularização fundiária
- Casas precárias (Cedidos / Improvisados) = 477

Investigação Social  
Pelo local de residência de interesse Social



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
MATERIAL DIDÁTICO UTILIZADO – 6 DE 9**

### Como atender à demanda rural?

Investimentos de Apoio  
Plano Local de Habitação de Interesse Social



### Quantidade de Investimentos – Zona Rural

CATEGORIA DE INVESTIMENTO ZONA RURAL	PRÊMIO		COPARTICIPAÇÃO		
	Com	Sem Interesse	Custos Operacionais, Habitação e Infraestrutura	Materiais Construção de Casa Própria - I.S.C.O.	
					DE 1 A 10% (R\$)
Mais Benefícios	4 a 10	0%	0%	40%	40%
Menos Benefícios	4 a 10	10%	0%	10%	10%

Para cada tipo de tipologia, necessidade de terra, custos e agentes interessados!!!

Investimentos de Apoio  
Plano Local de Habitação de Interesse Social



### Resultados de Investimentos – Zona Rural

TIPO DE INVESTIMENTO	UNID.	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
CONSTRUÇÃO DE CASAS PRÓPRIAS	UNID.	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000	100.000
RECONSTRUÇÃO DE CASAS PRÓPRIAS	UNID.	5.000	7.000	9.000	11.000	13.000	55.000
RECONSTRUÇÃO DE CASAS PRÓPRIAS (COM INTERESSE)	UNID.	3.000	4.000	5.000	6.000	7.000	25.000
RECONSTRUÇÃO DE CASAS PRÓPRIAS (SEM INTERESSE)	UNID.	2.000	3.000	4.000	5.000	6.000	20.000
RECONSTRUÇÃO DE CASAS PRÓPRIAS (COM INTERESSE)	UNID.	1.000	1.500	2.000	2.500	3.000	10.000
RECONSTRUÇÃO DE CASAS PRÓPRIAS (SEM INTERESSE)	UNID.	0.500	0.750	1.000	1.250	1.500	5.000
TOTAL		21.500	30.750	41.000	50.250	60.500	204.000

Investimentos de Apoio  
Plano Local de Habitação de Interesse Social



### Quanto Custa Tudo?

Investimentos de Apoio  
Plano Local de Habitação de Interesse Social



### Resumo dos Investimentos e Aproveitamento dos CIE e CII (Zona Rural)

ANO	2011	2012	2013	2014	TOTAL	RECURSOS APROVEITADOS (R\$ MIL)	% DE APROVEITAMENTO
2011	10.000	15.000	20.000	25.000	70.000	10.000	14%
2012	15.000	20.000	25.000	30.000	90.000	15.000	17%
2013	20.000	25.000	30.000	35.000	110.000	20.000	18%
2014	25.000	30.000	35.000	40.000	130.000	25.000	19%
TOTAL	70.000	90.000	110.000	130.000	300.000	70.000	23%

**Priorizar Habitação**  
**Fortalecer Atuação de Outros Agentes**  
**Capilarizar Recursos**

Investimentos de Apoio  
Plano Local de Habitação de Interesse Social



### Estratégia Territorial

Investimentos de Apoio  
Plano Local de Habitação de Interesse Social

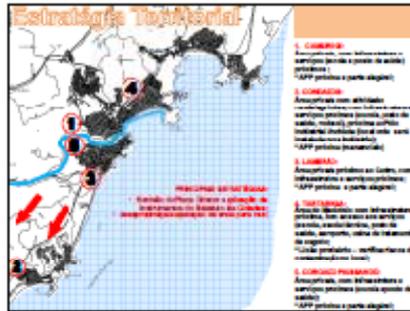



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
MATERIAL DIDÁTICO UTILIZADO – 7 DE 9**

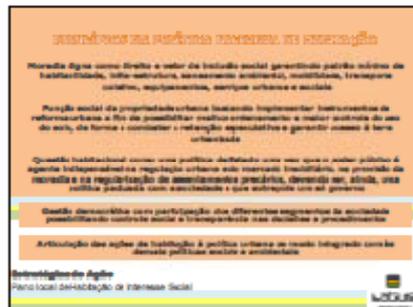
**Dados de 2004 para 2006 (Dados Definitivos)**

Adaptado-se um padrão de tamanho de lote de 150m<sup>2</sup>, adaptou-se em 250m<sup>2</sup> a cada área de terreno para cada lote urbanizado, e para a tipologia de apartamentos de 42m<sup>2</sup> em prédio de 4 pavimentos, adaptou-se em 87m<sup>2</sup> a cada bruta detrimido por apartamento.

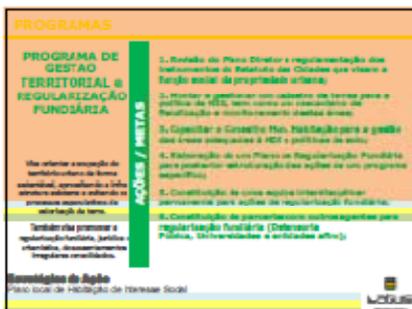
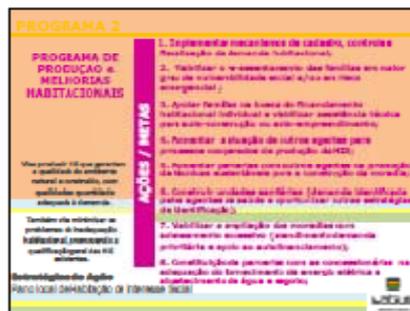
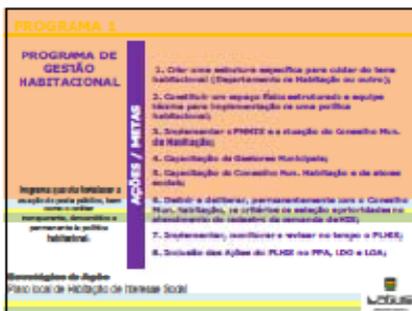
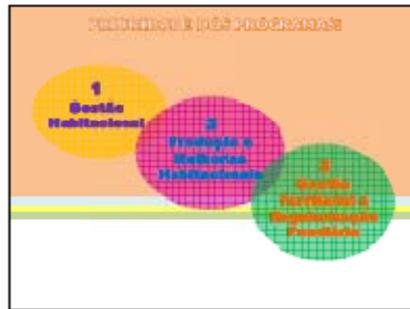
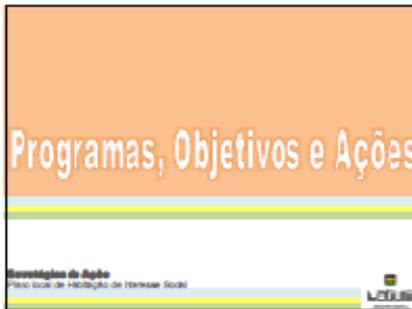
ÁREA PÚBLICA	ÁREA DE TERRENO		ÁREA DE LOTE		ÁREA DE APARTAMENTO	
	ÁREA	QUANTIDADE	ÁREA	QUANTIDADE	ÁREA	QUANTIDADE
DEPÓSITO	4.431	292	42	28.560	20.75	14.660
2013.2016	4.264	284	47	35.814	20.24	14.770
2016.2019	4.430	292	47	35.814	20.24	14.770
2019.2022	4.140	276	47	35.770	20.11	14.620
<b>TOTAL</b>				<b>36.958</b>	<b>81.35</b>	<b>58.860</b>



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
MATERIAL DIDÁTICO UTILIZADO – 8 DE 9**



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
MATERIAL DIDÁTICO UTILIZADO – 9 DE 9**



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
DIVULGAÇÃO - ENTIDADES**

<p style="text-align: center;"> <small>SETAC</small>  <small>SECRETARIA MUNICIPAL</small>  <small>DE TRABALHO, ASSISTÊNCIA</small>  <small>E CIDADANIA</small> </p> <p style="text-align: right;"> <i>Guarapari</i>  <small>Crescendo com Você!</small> </p>		
<p><b>PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS</b></p>		
<p><b>Protocolo Recebimento: Convite Audiência Pública - 13/12/2011 às 18:30h</b></p>		
Entidades	Responsável pelo recebimento	Data
Associação de doadores voluntários de sangue	<i>mpriq de tamarai</i>	5/12/11
ABAPG Associação Beneficiários, aposentados e pensionistas de Guarapari	<i>[assinatura]</i>	9/12/11
AERF – Escolinha Rural de futebol de Guarapari	<i>Roginaldo Lucas</i>	10/12/11
Aian Kardec	<i>Selma Garcia Ribeiro</i>	09/12/11
APAE	<i>Gláucia Baião</i>	05/12/11
Associação dos Catadores de Materiais Rec de Guarapari - ASCAMARG	<i>+ Osmarino Alves dos Santos</i>	05/12
Associação Ebenezer	<i>Mércia Ribeiro Cardoso</i>	05/12/11
Associação Salvamar	<i>Tavara S. Coelho</i>	05/12/11
Bom de Bola	<i>[assinatura]</i>	05/12/11
Brava Gente	<i>Aglae Rato</i>	06/12/11
Câmara dos Dirigentes Logistas - CDL	<i>Notari de M/V</i>	06/11/2011
Casa Servo de Deus	<i>[assinatura]</i>	09/12/2011
Clube da Amizade Guarapari	<i>[assinatura]</i>	09/12/11
CRIART	<i>[assinatura]</i>	06/12/11
Federação das Associação de Moradores e Movimento Populares de Guarapari - FAMOMPOG	<i>[assinatura]</i>	09/11
MAHP Movimento De Apoio Humano aos portadores de HIV/AIDS	<i>[assinatura]</i>	06/12/2011



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
DIVULGAÇÃO - ENTIDADES**

<small>SETAC</small> <small>SECRETARIA MUNICIPAL</small> <small>DE TRABALHO, ASSISTÊNCIA</small> <small>E CIDADANIA</small>			<i>Guarapari</i> <small>Crescendo com Você!</small>
<b>PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS</b>			
<b>Protocolo Recebimento: Convite Audiência Pública - 13/12/2011 às 18:30h</b>			
Entidades	Responsável pelo recebimento	Data	
Pastoral da criança – Muquiçaba			
Pastoral da Criança – São José	Gabriel S. Belém	09/12/2011	
Pastoral do Menor	Lupia S. Batista	09/12/2011	
PESTALOZZI	Soraia Brandão Souza	05.12.11	
Recanto dos Idosos	Weyla W. Freitas	05-12-11	
Rede de Proteção de Ambientes Seguros - REPAS	Antonio Bastos	09-12-11	
Rotary Club (Centro)	Almeida Bastos	02/12/11	
Salvamar	Tauana Coelho	05/12/11	
Sociedade São Vicente de Paula			

Barbara dos Reis Silva - 09/12/11

0



ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
DIVULGAÇÃO – FAIXA



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
DIVULGAÇÃO – PROTOCOLO CONSELHOS**

<p style="text-align: center;"> <small>SETAC</small>  <small>SECRETARIA MUNICIPAL</small>  <small>DE TRABALHO, ASSISTÊNCIA</small>  <small>E CIDADANIA</small> </p> <p style="text-align: right;"> <i>Guarapari</i>  <small>Construindo com Você!</small> </p>		
<p><b>PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS</b></p>		
<p><b>Protocolo Recebimento: Convite Audiência Pública - 13/12/2011 às 18:30h</b></p>		
Conselhos	Responsável pelo recebimento	Data
Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS	<i>Amanda Oliveira Moulin</i>	09/12/11
Conselho Municipal de Direitos da Pessoa Idosa - COMDEPI	<i>Conselho Desativado</i>	—
Conselho do Bolsa Família	<i>fo</i>	06/12/11
Conselho Municipal da Criança e do Adolescente - CMDCA	<i>Múbia P. Gonçalves</i>	05/12/11
Conselho Municipal de Assistência Social de Guarapari - COMASG	<i>fo</i>	06/12/11
Conselho Municipal de Direitos da Mulher - CMDM	<i>Luciana Gonçalves</i>	05/12/11
Conselho Tutelar	<i>[Assinatura]</i>	05/12/12
Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari	<i>[Assinatura]</i>	08/12/11



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
DIVULGAÇÃO - PUBLICAÇÃO**

20 | CLASSIFICAÇÕES Vitória (ES), quarta-feira, 07 de dezembro de 2011

**JOSÉ CRISTO GAGNO**  
(CRISTO)  
**MISSA DE 30 DIAS**  
★ 08/09/1946 † 08/11/2011

Quedima (esposa), Fabiola e Fabricia (filhas), agradecemos a todos pelas orações, carinho, solidariedade e convidados para **MISSA DE 30 DIAS** que será celebrada **QUINTA-FEIRA 08/12/2011** as 19:30 horas no Santuário Nossa Senhora Rosário de Fátima, na Av Jose Rato, Bairro de Fátima, Serra – ES

*Agradecemos antecipadamente a todos por esse ato de fé cristã.*

**FILEMON TAVARES**

**MISSA DE SÉTIMO DIA**  
★ 15/02/1923 † 01/12/2011

Zuldiva Pitanguera Tavares (esposa), Marcia (Filha), Elcio, Yedda, Guilherme, Victor e Gabriel (Filho, nora e netos), agradecidos pelas demonstrações de carinho recebidas de seus parentes e amigos, comunica com pesar a **MISSA DE SÉTIMO DIA**, de Filemon Tavares, que será celebrada dia 07/12/2011 (HOJE) na **IGREJA SANTA RITA – PRAIA DO CANTO**.

*Desde já agradecemos por este ato de fé, amizade e caridade cristã.*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA**  
PORTARIA IGRN° 482/2011  
O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA – ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 90, inciso IX da Lei Orgânica do Município de Cariacica,

**RESOLVE:**

Art. 1º - Nomear **João Nereu Pinheiro Abreu**, no cargo de Coordenador de Educação de Jovens, padrão C-2, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano substituição a partir de 05 de dezembro de 2011.

Art. 2º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cariacica (ES), 05 de dezembro de 2011.  
**HELDER IGACIO SALOMÃO**  
Prefeito Municipal

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**COMUNICADO**

"A Associação de Pequenos Produtores Rurais do Alto Baranael torna público que requereu do IEMA, através do processo 55856926 Licença (LP, L) para industrialização de Leite com Queijaria no Alto Baranael, Município de Baixo Guandu".

**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**COMUNICADO**  
Secretaria de Trabalho, Assistência e Cidadania (Setac)

O município de Guarapari, por meio da Secretaria de Trabalho, Assistência e Cidadania (SETAC) está elaborando o seu Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), compreendido assim, com as exigências do governo federal para receber recursos para habitação para as próximas anos.

O PLHIS é um instrumento de planejamento que traça diretrizes e apontamentos para a política habitacional do município até o ano de 2023. Até o momento já foram realizadas as Etapas:

- I - Metodologia
- II - Diagnóstico e
- III - Estratégias de Ação

Durante a Audiência Pública iremos apresentar o resultado desse trabalho. Sendo assim, convidamos a todos para participar com suas opiniões, e de forma democrática traçarmos suas ideias. A Audiência Pública será realizada na terça-feira do dia 13 de dezembro de 2011, às 18:00, no Auditório da Secretaria Municipal de Educação (Rua Santa Clara, nº 13, Bairro São Norberto).

Maiores informações poderão ser obtidas na Secretaria Municipal de Trabalho, Assistência e Cidadania. Tel: (27) 3261-1377 ou 3261-6787.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA**  
PORTARIA IGRN° 482/2011  
O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA – ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 90, inciso IX da Lei Orgânica do Município de Cariacica,

**RESOLVE:**

Art. 1º - Nomear **Kalvius Dias Sacramento**, no cargo de Assistente Técnico, padrão C-4, na Secretaria Municipal de Serviços e Trânsito, a partir de 05 de dezembro de 2011.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA**  
PORTARIA IGRN° 482/2011  
O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA – ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 90, inciso IX da Lei Orgânica do Município de Cariacica,

**RESOLVE:**

Art. 1º - Exonerar o servidor **Eliete Roberto Barboza**, matrícula nº 138.563, do cargo de Assistentia Técnica, padrão C-4, da Secretaria Municipal de Cidadania e Trabalho, a partir de 01 de novembro de 2011.

Art. 2º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHIS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
DIVULGAÇÃO - SECRETARIADO**

<p style="text-align: center;"> <small>SETAC</small>  <small>SECRETARIA MUNICIPAL</small>  <small>DE TRABALHO, ASSISTÊNCIA</small>  <small>E CIDADANIA</small> </p> <p style="text-align: right;"> <i>Guarapari</i>  <small>Construindo com Você!</small> </p>		
<p><b>PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS</b></p>		
<p><b>Protocolo Recebimento: Convite Audiência Pública - 13/12/2011 às 18:30h</b></p>		
Poder Público	Responsável pelo recebimento	Data
Gabinete	<i>Joseli Costa Nolini</i>	05/12/11
Procuradoria	<i>Pluone Luis Pecca</i>	05/12/11
Secretaria Municipal da Fazenda - SEMFA	<i>Renata</i>	05/12/11
Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Recursos Humanos - SEMAD	<i>Fátima Marques</i>	05/12/11
Secretaria Municipal de Agricultura, Pesca e Expansão Rural - SEMAPER	<i>Waldri</i>	06/12/11
Secretaria Municipal de Comunicação Social - SEMCOS	<i>Thiago Amorim</i>	05/11/11
Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Expansão Econômica - SEDEC	<i>Adriana Azeite</i>	06/12/11
Secretaria Municipal de Educação - SEMED	<i>Helylene B. Pereira</i>	05/12/11
Secretaria Municipal de Esporte, Cultura e Turismo - SECTUR	<i>Thaís de Oliveira</i>	05/12/11
Secretaria Municipal de Fiscalização - SEMFIS	<i>Simone B</i>	05/12/11
Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMA	<i>Sibela B. Coutinho</i>	05/12/11
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Serviços Urbanos - SEMOP	<i>Marta Santana Galvão</i>	05/12/11
Secretaria Municipal de Planejamento Rural e Urbano - SEMPRAD	<i>Thalys Kusminsky</i> <small>Eng.º Técnico - Matr. 25.720-4</small> <small>SEMOP/SEMPRAD</small>	06/12/11
Secretaria Municipal de Projetos - SEMPRO	<i>SARA PRINCEZ DA SILVA</i>	06/12/11
Secretaria Municipal de Saúde - SEMSA	<i>Wagner da Silva</i>	06/12/2011



**ANEXO III – AUDIÊNCIA PÚBLICA FINAL DO PLHS  
HOMOLOGAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
DIVULGAÇÃO – VEREADORES**

<p style="text-align: center;"> <small>SETAC</small>  <small>SECRETARIA MUNICIPAL</small>  <small>DE TRABALHO, ASSISTÊNCIA</small>  <small>E CIDADANIA</small> </p> <p style="text-align: right;"> <i>Guarapari</i>  <small>Crescendo com Você!</small> </p>		
<b>PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHS</b>		
<b>Protocolo Recebimento: Convite Audiência Pública - 13/12/2011 às 18:30h</b>		
Camara Vereadores	Responsável pelo recebimento	Data
ANSELMO POMPERMAYER BIGOSSO	Maria Aparecida da Silva	05-12-11
ARLINDO PIUMBINI	José Maurício de Faria	05/12/11
DOMINGOS MACIEL DOS SANTOS	Jean Carlos Gomes	05/12/11
JOAQUIM CAPISTRANO DE SOUZA	João M. de Souza	05/12/11
JORGE FIGUEIREDO GONÇALVES	José Maria	5/12/2012
JOSÉ BENIGNO MAIOLI	Claudete C. Gonçalves	05/12/11
JOSÉ RAIMUNDO DANTAS	Luiz Silva Torres	06/12/11
LUIZ CÉSAR ROSA SIMÕES	Regina Maria	5/12/2012
SÉRGIO RAMOS MACHADO	Heliana	5/12/12
SÉRGIO RIBEIRO PASSOS	Rosângela	2/12/2011
THIAGO PATERLINI MONJARDIM	Vinício B. Moraes	05/12/2011



