



PLHIS

Plano Local de Habitação de Interesse Social



**Secretaria Nacional
de Habitação**

**Ministério
das Cidades**





Programação

Introdução

Política Nacional de Habitação, Sistema Nacional de Habitação e PlanHab

Parte I

Visão geral do PLHIS

Proposta Metodológica

Parte II

Diagnóstico – Necessidades Habitacionais

Diagnóstico – Contexto

Parte III

Estratégias de Ação



PULHIS

Diagnóstico



Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades





Conteúdos do PLHIS

Proposta Metodológica

Diagnóstico

Necessidades Habitacionais

Contexto

Estratégia de Ação



Diagnóstico

Diagnóstico das Necessidades Habitacionais

1. Déficit e Inadequação Habitacional
2. Assentamentos precários
3. Demanda Demográfica Futura
4. Custos de atendimento

Diagnóstico do Contexto

1. Inserção regional e características do município
2. Condições institucionais e normativas
3. Marcos legais e regulatórios
4. Oferta Habitacional

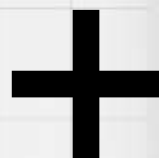


Necessidades Habitacionais

DÉFICIT HABITACIONAL ACUMULADO

DÉFICIT QUANTITATIVO

INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS



DEMANDA DEMOGRÁFICA FUTURA



Déficit e Inadequação Habitacional



Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades





CONCEITOS (FJP, 2005)

Déficit habitacional

Domicílios que demandam incremento e reposição do estoque de moradias

Déficit habitacional exige a construção de novas moradias

Déficit qualitativo ou déficit por inadequação de moradias

Conjunto de domicílios em situações inadequadas de moradia, que demandam ações de melhorias do ponto de vista urbanístico e da regularização fundiária, sem a necessidade de produção de unidades novas.

Inadequação de moradias: exige a melhoria das condições habitacionais, não necessitando de produção de novas moradias



Déficit Habitacional no Brasil

Componentes

Fonte: Publicação do Déficit Habitacional – 2005

Déficit habitacional

Déficit por reposição do estoque

- Domicílios rústicos

Déficit por incremento do estoque

- Domicílios improvisados
- Coabitação familiar
- Famílias conviventes secundárias
- Cômodos alugados e cedidos (coabitação disfarçada)
- Ônus excessivo com aluguel

Inadequação de Domicílios

- Densidade excessiva de moradores por dormitório
- Carência de serviços de infra-estrutura – energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo
- Inadequação fundiária urbana
- Inexistência de unidade sanitária domiciliar interna

O Déficit Habitacional Básico não considera o componente “Ônus excessivo com aluguel”



Componentes do Déficit Habitacional

Conceitos

Domicílios rústicos

Não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, construídas com materiais inapropriados

Domicílios improvisados

Instalados em locais construídos para fins não residenciais que, no momento em que foi realizada a pesquisa, serviam de moradia

Domicílios com coabitação familiar

Soma das famílias conviventes secundárias com as famílias que viviam em cômodos cedidos ou alugados (domicílios com coabitação disfarçada)

Famílias conviventes secundárias

Famílias constituídas por, no mínimo, duas pessoas que residem em um mesmo domicílio junto com outra família denominada principal



Componentes do Déficit Habitacional

Conceitos

Ônus excessivo com aluguel

Domicílios com famílias que recebem até três salários mínimos e tem 30% da sua renda familiar comprometida com aluguel

Domicílios com adensamento interno excessivo

O domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório

Domicílios com carência de serviços de infra-estrutura

Não possuem um ou mais dos seguintes serviços básicos: distribuição de água, fornecimento de energia elétrica, coleta de lixo e de esgoto

Domicílios com inadequação fundiária urbana

Pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal de terreno



Déficit Habitacional

PNAD 2004, 2005, 2006 e 2007
Censos 2000

Déficit Habitacional Básico

Censos 2000

Déficit Habitacional ***Resultados agregados***

Estados

Distrito Federal

Regiões Metropolitanas

Belém, Fortaleza, Recife, Salvador,
Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São
Paulo, Curitiba e Porto Alegre

Estados

Distrito Federal

Regiões Metropolitanas

Municípios

Com mais de 20 mil habitantes;
Com menos de 20 mil – agrupados
em microrregiões geográficas



Banco de Dados com informações de Déficit Habitacional e Inadequação dos domicílios por Estados, DF, RMs, Municípios e Microrregiões disponível em:

www.cidades.gov.br e www.fjp.mg.gov.br



Municípios com menos de 20mil habitantes em áreas urbanas



Para estes municípios, o déficit habitacional só está disponível agregado por **microrregiões geográficas** – escala territorial que abarca um conjunto de municípios.

Assim, segundo o estudo e a metodologia da FJP, não existe cálculo do déficit nos municípios com menos de 20 mil habitantes em áreas urbanas.

SNH/ MCidades produziu documento que apresenta a justificativa, os passos metodológicos e as ressalvas do cálculo estimativo do déficit habitacional em tais municípios



Municípios com menos de 20mil habitantes em áreas urbanas

O critério para desagregação e distribuição do déficit habitacional das microrregiões entre os municípios que as compõem baseou-se no **tamanho da população do município em 2007** (Contagem Populacional, IBGE, 2007)

1. **Exclusão, em cada microrregião, dos totais de déficit e população daqueles municípios cujo déficit fora disponibilizado pela FJP.**
2. Em seguida, **dividiu-se este déficit pelo total da população da microrregião**, criando-se uma espécie de valor do déficit ponderado pela população.
3. Este **valor foi multiplicado pelo total da população municipal**, obtendo-se então uma estimativa, ponderada pelo porte populacional do município, do déficit habitacional em tais municípios.



Municípios com menos de 20mil habitantes em áreas urbanas

Os dados foram desagregados e calculados para subsidiar decisões que consideram o déficit habitacional nos municípios com até 20.000 habitantes

Os totais de domicílios não devem ser analisados e divulgados como um dado preciso do total do déficit habitacional em tais municípios, mas sim, tendo-se em vista tais limitações

Os dados estarão disponíveis em breve em:

www.cidades.gov.br/estimativadeficit



Assentamentos precários



Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades





Importante conhecer os assentamentos precários do município

Abrigam as necessidades habitacionais acumuladas

Abrigam o déficit por inadequação, bem como porcentagem de déficit por novas moradias



Assentamentos Precários

Categorias

- 1. Favelas, Vilas, Mocambos**
- 2. Loteamentos irregulares de moradores de baixa renda**
- 3. Cortiços**
- 4. Conjuntos Habitacionais degradados**



1. Favelas, Vilas, Mocambos

Conceitos

UNHABITAT

Assentamentos em que as habitações apresentam a carência de um ou mais dos seguintes itens:

- Durabilidade e resistência à intempéries
- Espaço vital suficiente, com menos de 3 pessoas por dormitório
- Acesso à água potável em quantidade suficiente e preço razoável
- Acesso à saneamento adequado
- Posse segura para evitar despejos forçados

Ministério das Cidades

Aglomerado de domicílios auto-construídos, dispostos de forma desordenada, geralmente denso e carente de serviços públicos essenciais, ocupando terreno de propriedade alheia (pública ou particular)



1. Favelas, Vilas, Mocambos

Imagens





2. Loteamentos irregulares

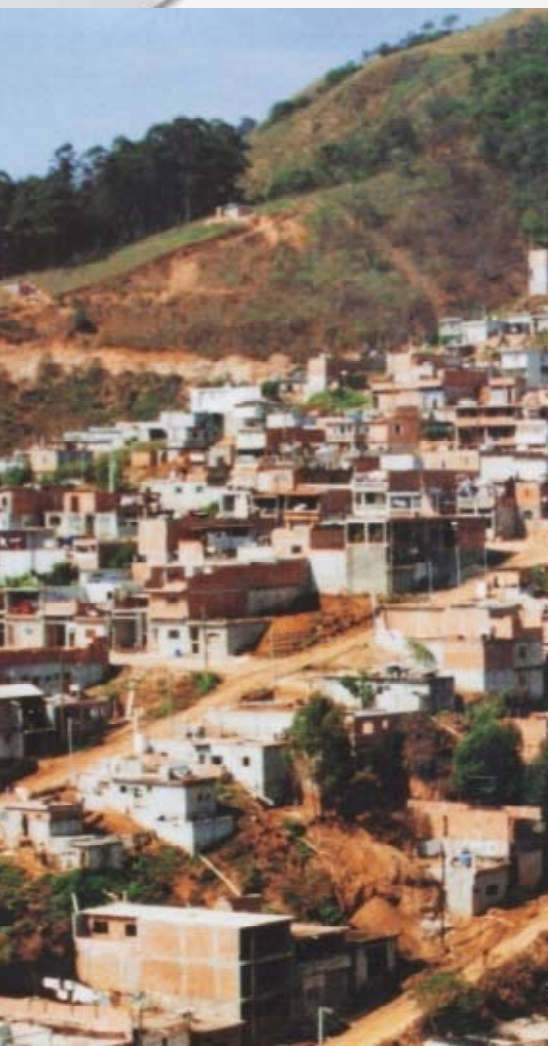
Conceito

Loteamentos ocupados por moradores de baixa renda, sem aprovação do poder público ou sem atender as condições exigidas no processo de aprovação, geralmente caracterizados pela auto-construção das unidades habitacionais e pela ausência ou precariedade de infraestruturas urbanas básicas.



2. Loteamentos irregulares

Imagens





3. Cortiços ***Conceito***

Habitação coletiva, constituída por edificações sub-divididas em cômodos alugados, sub-alugados ou cedidos a qualquer título, super lotados e com instalações sanitárias de uso comum dos moradores dos diversos cômodos

Dois tipos:

- Localizados em áreas centrais
- Localizados em favelas, loteamentos de periferia



3. Cortiços *Imagens*

São Paulo





4. Conjuntos habitacionais degradados ***Conceito***

São aqueles produzidos pelo setor público que se encontram em situação de irregularidade ou degradação, demandando ações de reabilitação ou adequação.



São Vicente

4. Conjuntos habitacionais degradados

Imagem





Assentamentos Precários *fontes disponíveis*

- **IBGE / Fundação João Pinheiro: Déficit Habitacional**
- **CEM-CEBRAP: Assentamentos Precários e Capacidades Administrativas**
- **Informações Locais (cadastros e levantamentos municipais)**



Dois problemas

IBGE / FJP:

- **Sub-dimensionamento do número de domicílios em assentamentos precários**
- **Necessidade de “qualificar” o Déficit dentro dos assentamentos (Déficit ou inadequação)**



Problemas de quantificação *sub-dimensionamento dos números*

- 1. O IBGE depende de informações municipais. Caso o município deixe de fornecer os perímetros das favelas, o dimensionamento dos setores subnormais não corresponderá à realidade**
- 2. Alguns assentamentos possuem alguma infraestrutura, estão bem integrados ao bairro, e são classificados como “normal”, apesar de sua situação de informalidade**
- 3. O IBGE não considera setores subnormais aqueles que tenham menos de 50 domicílios**
- 4. Alguns setores censitários são muito grandes, abrangem favelas mas são considerados “normais” porque proporcionalmente elas contribuem menos, em número de domicílios, que o bairro formal na composição do setor**



Assentamentos Precários ***compatibilização entre as fontes disponíveis***

ESTRATÉGIAS PARA COMPATIBILIZAÇÃO DAS FONTES

- 1. Identificar os assentamentos precários**
- 2. Estimar o número de domicílios em assentamentos precários**
- 3. Estimar o déficit quantitativo e qualitativo dentro dos assentamentos precários**
- 4. Estimar o déficit quantitativo e qualitativo no restante do município**



1. Identificação dos Assentamentos Alternativos

- CEM/CEBRAP
- Levantamento Cadastral (campo)
- Aerofotogrametria
- Imagem de Satélite
- Combinação de fontes/alternativas



Cem/Cebrap

Assentamentos Precários no Brasil Urbano: dimensionamento e qualificação

Estudo encomendado pelo Ministério das Cidades ao Centro de Estudos da Metrópole – CEM/CEBRAP

Abrange todos os municípios de RMs e aqueles com mais de 150 mil habitantes
Totalizam 560 municípios, que contém 54,3% dos domicílios do país. O universo do estudo do CEM/CEBRAP corresponde a 97,8% dos setores censitários classificados como subnormais no censo de 2000

Resultados do estudo – Brasil

Total de domicílios particulares permanentes	% de domicílios abrangidos pelo estudo	Domicílios em setores subnormais + assentamentos precários	Total de domicílios em todos os tipos de setores	% Domicílios em Setores Subnormais + Assentamentos Precários
44.776.736	54,3%	3.158.326	24.302.771	13,1

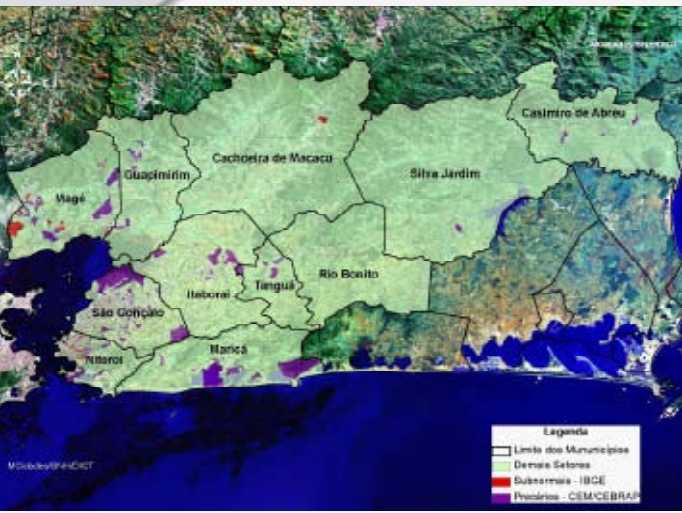
Fonte: MCIDADES/CEM/Cebrap 2007 e IBGE.

3,2 milhões de moradias em assentamentos precários



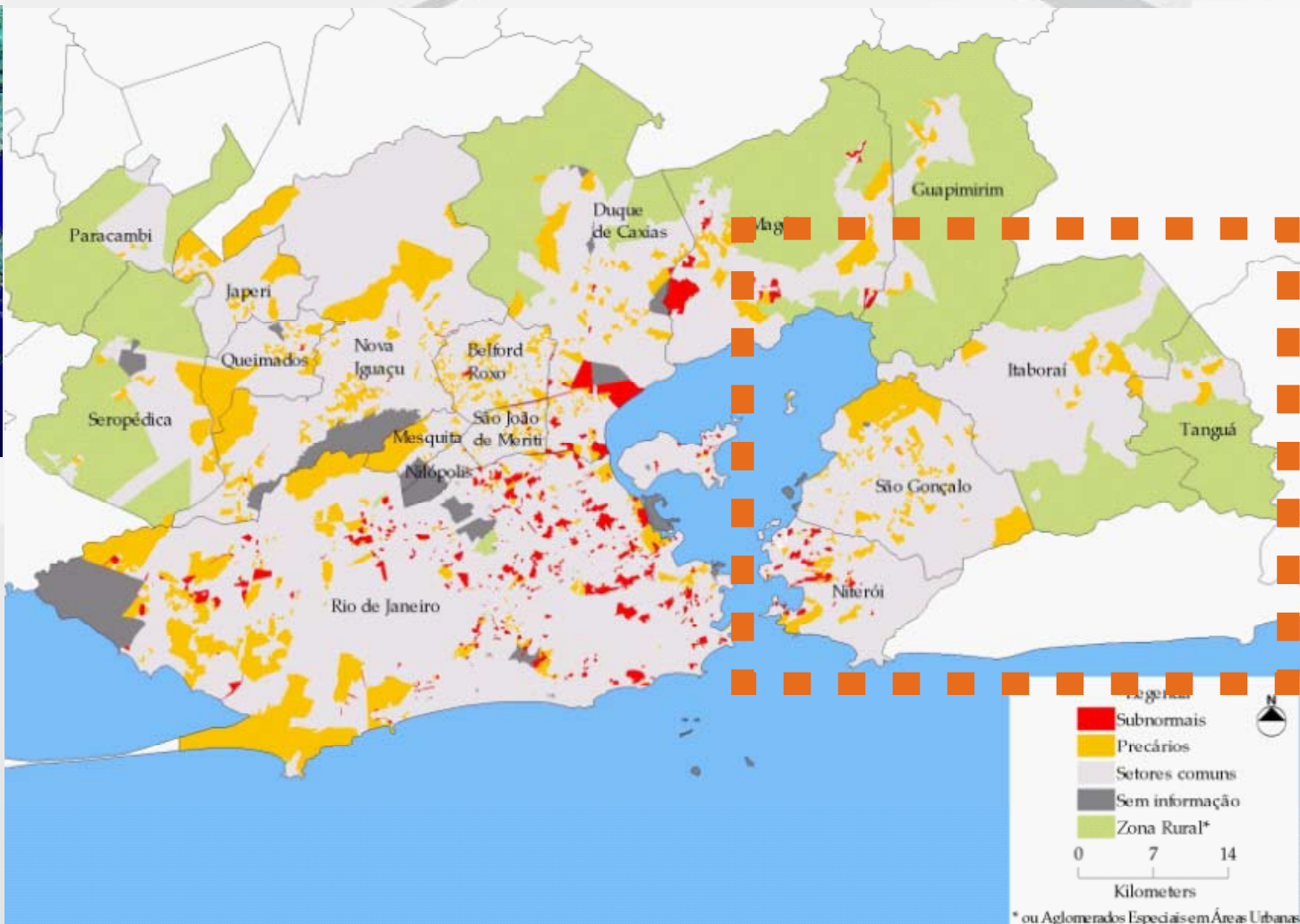
Assentamentos Precários no Brasil Urbano

Exemplos



RMRJ

Fonte: CEM/ Cebrap/ Ministério das Cidades/ SNH, 2007.





EXEMPLO

MUNICÍPIOS DO CONLESTE - RJ

MUNICÍPIO	Domicílios em Setores Subnormais	Domicílios em Setores Precários	Setores Subnormais + Setores Precários	% de Domicílios em Assentamentos Precários
Cachoeiras de Macacu	518	-	518	4,4%
Casimiro de Abreu	-	748	748	14,1%
Guapimirim	-	2.125	2.125	23,0%
Itaboraí	-	3.922	3.922	7,8%
Magé	4.708	7.280	11.988	21,7%
Maricá	-	3.201	3.201	16,1%
Niterói	14.173	7.298	21.471	14,9%
Rio Bonito	-	452	452	4,9%
São Gonçalo	58	30.149	30.207	11,5%
Silva Jardim	-	252	252	6,4%
Tanguá	-	2.773	2.773	43,9%
Total Conleste	19.457	58.200	77.657	13,4%

Porque o Censo do IBGE não captou esse número tão expressivo?

Quase metade dos domicílios estão em assentamentos precários?



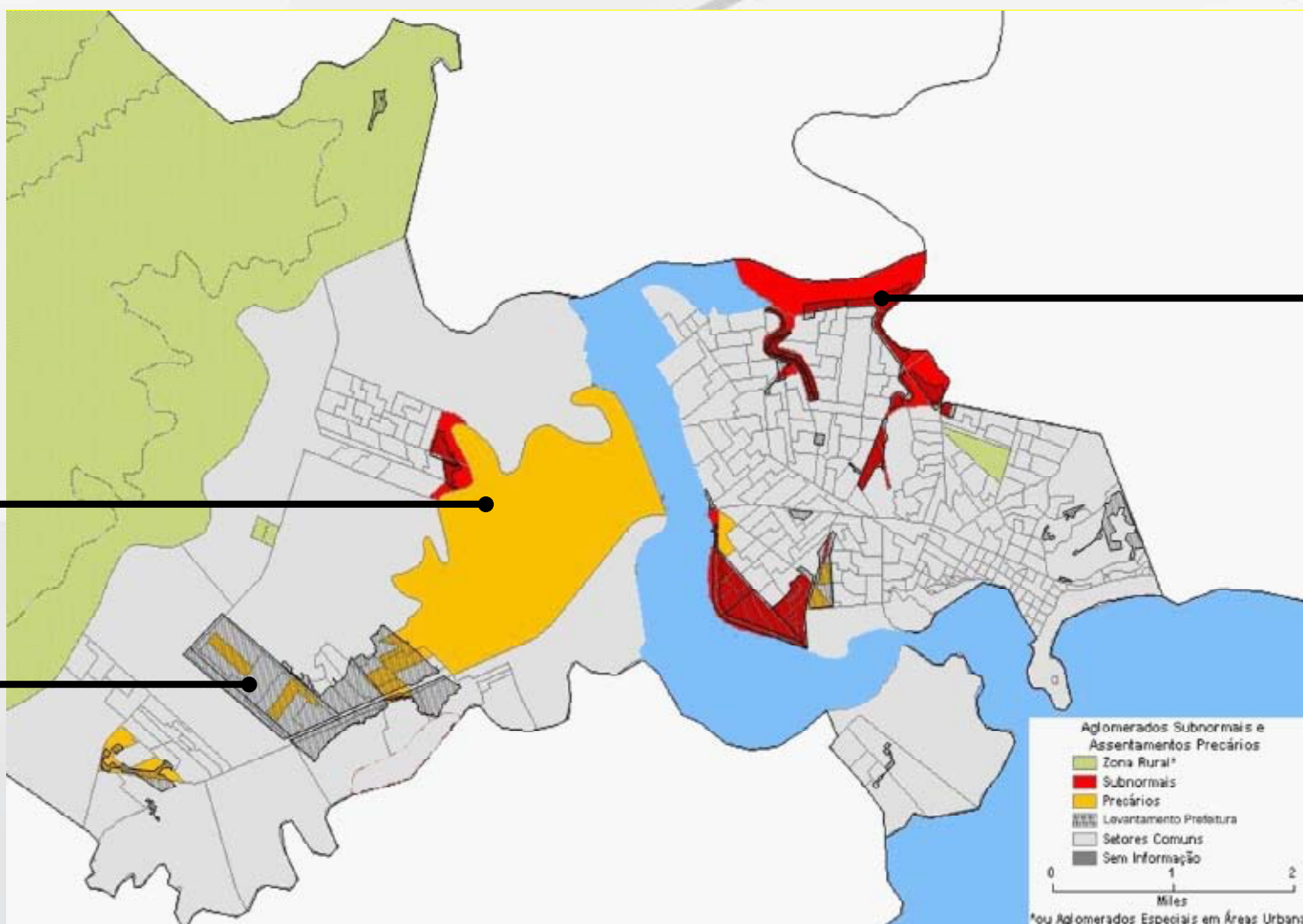
Identifique os assentamentos precários

Compatibilização entre as fontes

Censo IBGE

CEM/CEBRAP

PREFEITURA





Assentamentos Precários

Caracterização

A caracterização dos Assentamentos precários deve ter correspondência com as tipologias de intervenção

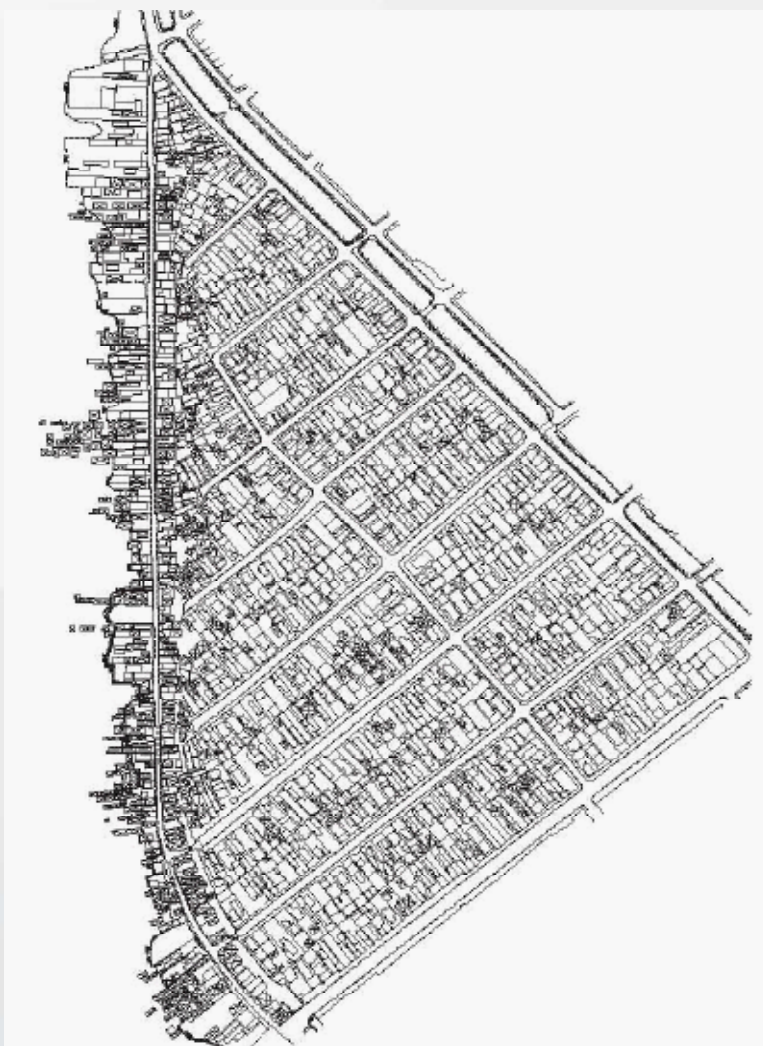
As tipologias de intervenção devem ser definidas em função da lacuna existente entre as características do assentamento e o conceito de moradia digna

Moradia Digna - elementos básicos

- redes de infraestrutura (transporte coletivo, água, esgoto, luz, coleta de lixo, pavimentação, telefone)
- acesso a equipamentos de educação, saúde, segurança, cultura e lazer
- instalações sanitárias adequadas
- condições mínimas de conforto e habitabilidade
- utilização por uma única família (excetuando-se casos de opção voluntária)
- um dormitório permanente para cada dois moradores

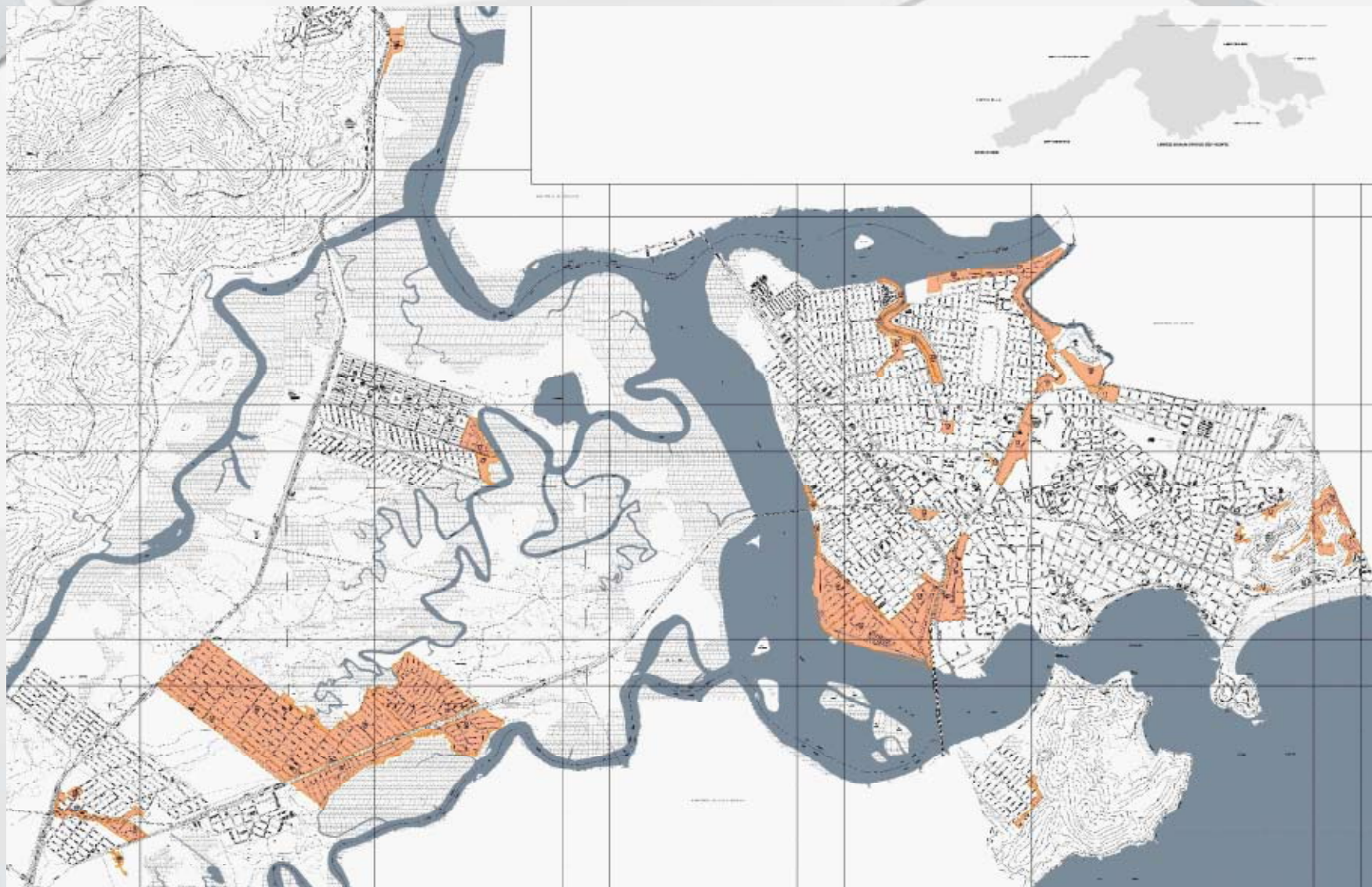


Alternativa *Levantamento Cadastral*





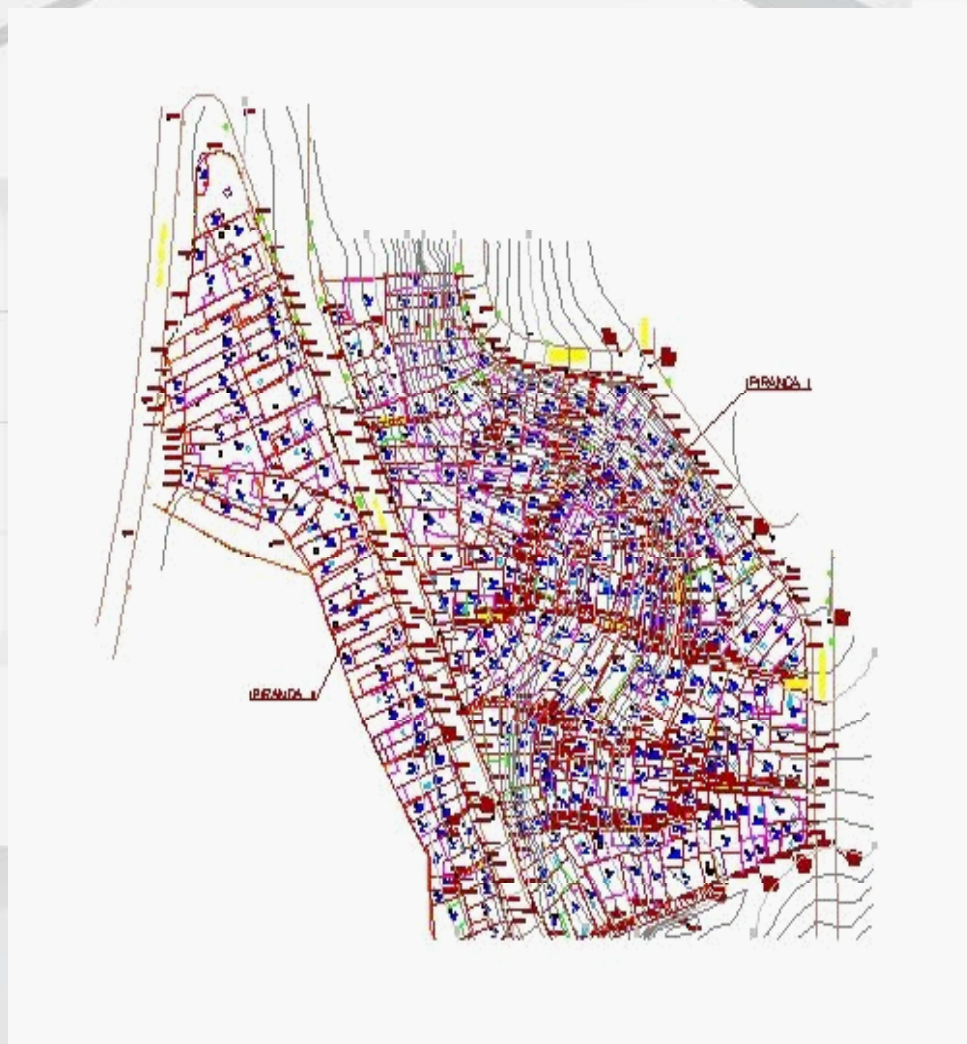
Mapa Assentamentos precários





1. Identificação dos Assentamentos Alternativos

Aerofotogrametria





1. Identificação dos Assentamentos Alternativos

Imagem de Satélite

Núcleo Ipiranga - Santo André





2. Estimar número de domicílios em assentamentos precários ***Alternativas***

- **CEM/CEBRAP**
- **Cadastramento**
- **Contagem de domicílios**
- **Densidade comparada**
- **Combinação de fontes/alternativas**



FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

PERUÍBE



Nome: CBNP / Área da Ilha Grande

Número de domicílios: 320

Origem: ☐ Loteamento
☐ Gleba / Ocupação _____

Fonte: ☐ Contagem da PP
☐ Cadastro da PP Data: _____
☒ Estimativa por Foto Aérea
☐ Outra fonte: _____

Área: Total: 417.316,80 m²
Ocupada: 281.000,0 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

☒ Predomina baixa renda
☐ Predomina média renda
☐ Baixa e média renda
☐ Média / Alta renda

TIPO DE MORADIA

☐ Veraneio
☒ HIS
☐ Veraneio / HIS

REGULARIDADE URBANÍSTICA

☒ Rede de Água potável 80%
☐ Sistema de esgoto/Fossa
aprovada..... %
☒ Energia
Elétrica..... 100%
☐ Pavimentação
%
☐ Está em APP (margem de rio)
☐ Possui área de risco
☐ Média Densidade
☐ Baixa Densidade

PADRÃO CONSTRUTIVO DAS HABITAÇÕES

☐ Predomina Improvisada / Precária
☒ Predomina Alvenaria / padrão baixo / sem
acabamento
☐ Predomina Alvenaria / padrão médio
☐ Padrão médio / baixo
☐ Padrão médio / alto

REGULARIDADE FUNDIÁRIA

Propriedade: ☒ Pública
☐ Privada Proprietário _____
☐ Pública e Privada _____

Observações:

Ficha Cadastral



Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades





Exemplo *São Vicente – Vila Feliz e Saquare*





Exemplo *São Vicente – Rio da Avó e Sá Catarina*





3. Déficit dentro dos assentamentos ***Alternativas***

- **Informações obtidas de projetos e estudos de urbanização de assentamentos precários**
- **Estimativa baseada na caracterização geral dos assentamentos existentes na cidade (média da cidade/região)**
- **Estimativa baseada na informação regional**
- **Estimativa baseada no PlanHab (informação nacional)**
- **Combinação de fontes/alternativas**



Compatibilização das Fontes Assentamentos Precários

Assentamentos Precários	Fontes	Santo André	São Vicente	Peruíbe	Itapeperica
Total Domicílios	IBGE/FJP	16.869	9.711	0	751
	CEM/CEBRAP	20.165	12.897	966	7.108
	Prefeitura	24.783	27.115	3.281	16.110
Déficit Qualitativo	IBGE/FJP	?	?	?	?
	Prefeitura	12.811	17.348	1.927	11.486
Déficit Quantitativo	IBGE/FJP (a)	2.769	1.294	0	88
	Prefeitura (b)	8.022	9.769	1.345	4.624
	Diferença % (a-b)	190%	655%		



Compatibilização das Fontes

Déficit Quantitativo

	Fonte	Santo André	São Vicente	Peruíbe	Itapecerica
Prefeitura	Total (município)	24.316	19.105	1.868	5.969
	Dentro dos Assentamentos	11.972	9.767	1.354	4.624
	Fora dos assentamentos	12.344	9.338	514	1.345
	% (dentro)	49%	51%	72%	77%
IBGE / FJP	Total (município)	16.944	10.632	1.517	2.771
	Dentro dos Assentamentos	2.769	1.294	0	88
	Fora dos assentamentos	14.175	9.338	1.517	2.683
	% (dentro)	16%	12%	-	8%



Assentamentos Precários

Caracterização

Características

- Consolidados
- Consolidáveis
- Não Consolidáveis

Tipologia de Intervenção

- Urbanização Simples
- Urbanização Complexa
- Remanejamento (relocação)
- Reassentamento (realocação)



Assentamentos Precários

Caracterização

Consolidados

São assentamentos já integrados urbanisticamente e dotados de infraestrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia (reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário), ou mesmo a execução de obras de infraestrutura básica. Os assentamentos podem, porém, não estar regularizados e sua população pode apresentar demandas específicas por programas de pós-ocupação, sociais e equipamentos e serviços públicos.

Consolidáveis

O núcleo consolidável é aquele que apresenta condições favoráveis de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infraestrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo), com ou sem necessidade de remoção (reassentamento) de parte das famílias moradoras. Esta remoção pode ser necessária para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, executar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação.



Assentamentos Precários

Caracterização

Não consolidáveis

É o núcleo que não apresenta condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano. Trata-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, como, por exemplo, os que se localizam sobre aterro sanitário, oleoduto, sistema viário estrutural da cidade, áreas de risco, de preservação ambiental e non aedificandi. Os núcleos não consolidáveis são objeto de intervenção do tipo “remoção” e reassentamento em novas áreas.



Assentamentos Precários

Caracterização e Tipologia de Intervenção

Tipo de Assentamento	Tipos de Intervenção
Consolidado	<p>Urbanização (simples) Compreende a intervenção em assentamentos que possuem baixa ou média densidade, traçado regular, não apresentam necessidade de realização de obras complexas de infraestrutura urbana, consolidação geotécnica e drenagem e apresentam índice baixo de remoções (até 5%).</p>
Consolidável	<p>Urbanização (complexa) Compreende a intervenção em assentamentos com alto grau de densidade, em geral do tipo aglomerado, com alto índice de remoções, que não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem urbana, como canalização de córregos, contenção de encostas e “criação de solo”.</p>
	<p>Remanejamento (Relocação) Trata-se da reconstrução da unidade no mesmo perímetro do assentamento precário que está sendo objeto de urbanização. A população é mantida no local após a substituição das moradias e do tecido urbano. É o caso, por exemplo, de áreas que necessitam de troca de solo ou aterro. Na maioria das vezes, a solução é a remoção temporária das famílias para execução de obras de infraestrutura e construção de novas moradias.</p>
	<p>Reassentamento (parcial) Compreende a remoção para outro terreno, fora do perímetro da área de intervenção. Trata-se da produção de novas moradias destinadas aos moradores removidos dos assentamentos precários consolidáveis ou não consolidáveis.</p>
Não consolidável	<p>Reassentamento (total)</p>



Demanda Demográfica Futura



**Secretaria Nacional
de Habitação**

**Ministério
das Cidades**





Cálculo da Demanda Futura

1. Definir o horizonte temporal do PLHIS

1. Definir o horizonte temporal do PLHIS

QUESTÃO:

Coincidir com os anos de elaboração dos PPAs municipais – que se inicia no 2º ano do mandato e vai até o 1º ano próximo do mandato?

Poderia, ainda, seguir diretrizes nacionais do PlanHab, que estariam previstas para serem revistas a cada dois anos antes...

GESTÃO	PPA	REVISÃO
2009		elaboração PLHIS
2010		
2011		
2012		
2013		revisão PLHIS
2014		
2015		
2016		
2017		revisão PLHIS
2018		
2019		
2020		
2021		revisão PLHIS
2022		
2023		
2024		
2025		revisão PLHIS
2026		
2027		
2028		



Cálculo da Demanda Futura

2. Definir qual fonte de informação (projeção demográfica) será tomada por referência para o cálculo das necessidades futuras

Fontes de informação referência para o cálculo das necessidades futuras:

Projeções populacionais elaboradas por órgãos estaduais

(ex: Projeção populacional elaborada pela Sabesp/Fundação Seade - Sistema Estadual de Análise de Dados do Estado de São Paulo)

Projeção de domicílios elaborada pelo Cedeplar

Dados utilizados no PlanHab (CEDEPLAR), até 2023 (agregados por UF): 1. Distribuir pelo peso da população do município no ano base (embora desconsidere dinâmicas regionais); 2. Estes dados serão disponibilizados por município: livro no prelo



Cálculo da Demanda Futura

- 3. Se necessário, ajustar a projeção demográfica, tomando por referência, por exemplo, os dados do último recenseamento ou contagem
- 4. Em geral, projeções disponíveis não são ano a ano e não batem com os anos de revisão do PLHIS

SABESP/SEADE	Total (domicílios)	Urbano	Rural
2000	111.085	111.021	64
2005	124.990	124.917	73
2010	138.199	138.117	82
2015	150.766	150.677	89
2020	162.705	162.608	97
2025	173.535	173.433	102



Cálculo da Demanda Futura

- 5. Calcular a taxa de crescimento ao ano,**
- 6. Em seguida, aplicar a taxa sobre o ano base (Censo 2000 ou Contagem 2007) ano a ano para obter a projeção elaborada nos anos de revisão do PLHIS.**

FÓRMULA PARA CALCULAR A TAXA GEOMÉTRICA DE CRESCIMENTO ANUAL

$$\left[\left(\sqrt[n]{\frac{P(t+n)}{P(t)}} \right) - 1 \right] \times 100$$

Onde:

n = número de anos no período - por exemplo, entre 1991 e 2000 = 9; entre 2000 e 2007=7

$P(t)$ = população inicial, no começo do período - por exemplo, TGCA da população entre 1991 e 2000,

$P(t)$ = população em 1991

$P(t+n)$ = população final, no período - por exemplo, TGCA da população entre 1991 e 2000,

$P(t+n)$ = população de 2000



Cálculo da Demanda Futura

7. Calcular o número de domicílios estimados.

No site do IBGE, você pode entrar no link para o Sistema IBGE de Recuperação Automática – SIDRA: <http://www.sidra.ibge.gov.br/>

Tabela 185 - DPP			Tabela 207 - Pessoas em DPP						
DPP			Pessoas em DPP			moradores/ DPP			
Situação do domicílio	Ano			Ano			Ano		
	1991	2000	2007	1991	2000	2007	1991	2000	2007
Urbana	7.930	14.035		30747	49779		3,88	3,55	
Rural	396	341		1.457	1.070		3,68	3,14	
Total	8.326	14.376	16.985	32.204	50.849	53.813	3,87	3,54	3,17

Nota:

Para o ano de 1991:
1 - Os dados são do Universo

Para o ano de 2000:
5 - Os dados são do Universo

Fonte: IBGE - Censo Demográfico



Cálculo da Demanda Futura

8. Distribuir por faixas de renda os domicílios projetados (aplicar % das faixas sobre o total de domicílios projetados)

Tabela 1482 - Domicílios particulares permanentes por classes de rendimento nominal		
Município = São Vicente - SP		
Ano = 2000		
Classes de rendimento nominal mensal da pessoa responsável pelo domicílio	Variável	
	Domicílios particulares permanentes	% de domicílios particulares permanentes
Sem rendimento	9.453	11,32
Até 1 salário mínimo	6.183	7,41
Mais de 1 a 3 salários mínimos	22.111	26,48
Mais de 3 a 5 salários mínimos	18.246	21,85
Mais de 5 a 10 salários mínimos	19.468	23,32
Mais de 10 a 20 salários mínimos	6.177	7,4
Mais de 20 salários mínimos	1.859	2,23
Total	83.497	100

Nota:

1 - Os dados são do Universo

2 - Salário mínimo utilizado: R\$ 151,00

3 - A categoria sem rendimento inclui as pessoas que receberam somente em benefícios

Fonte: IBGE - Censo Demográfico



Cálculo da Demanda Futura

- 9. Definir demandas prioritárias (faixas de renda) para atendimento por programas públicos/ fontes de recursos**
- 10. Estimar o número de domicílios necessários para atender à demanda demográfica prioritária, para cada ano/ período entre revisões abarcado pelo PLHIS**

Demanda futura prioritária para atendimento por programas públicos de habitação

	2009-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2025	Total
Sem rendimento	936	874	835	776	3.421
Até 1 salário mínimo	613	572	547	508	2.240
Mais de 1 a 3 salários mínimos	2.190	2.045	1.953	1.815	8.003
Mais de 3 a 5 salários mínimos	1.807	1.688	1.612	1.498	6.605
Mais de 5 a 10 salários mínimos	1.929	1.801	1.720	1.599	7.049



RECAPITULANDO...

Recomendações aos municípios

- ① Identifique os assentamentos precários**
- ② Quantifique os domicílios existentes dentro dos assentamentos precários**
- ③ Caracterize os assentamentos:**
 - a) identifique o tipo: consolidável ou não consolidável
 - b) no caso dos consolidáveis: estimar a porcentagem de reassentamento (déficit quantitativo)
- ④ Calcule o déficit quantitativo e qualitativo dentro e fora dos assentamentos**
- ⑤ Calcule a demanda futura prioritária por novos domicílios**



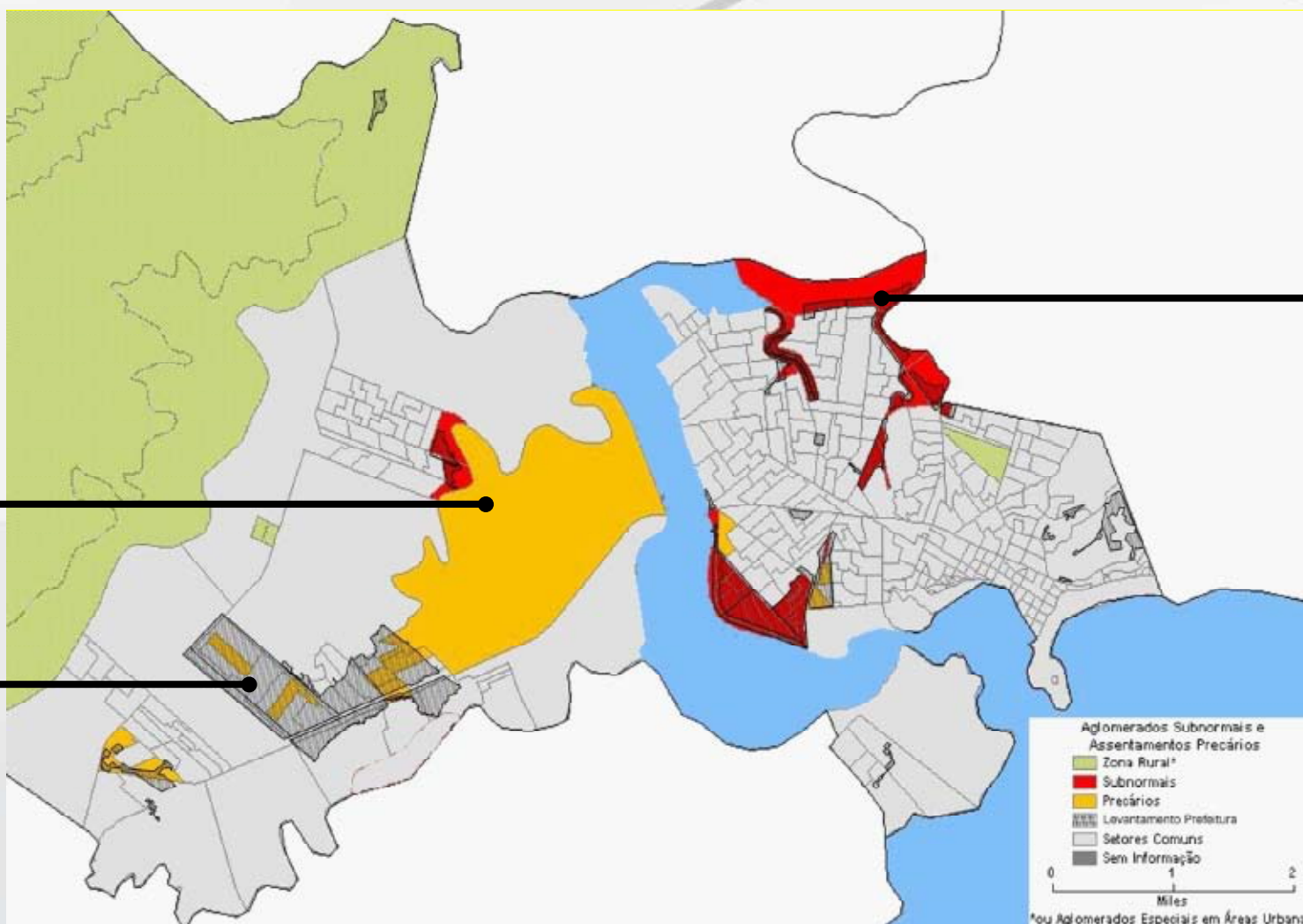
① Identifique os assentamentos precários

Compatibilização entre as fontes

Censo IBGE

CEM/CEBRAP

PREFEITURA





- ② Quantifique os domicílios existentes
- ③ Caracterize os assentamentos

Tabela 6. Déficit habitacional em Assentamentos - PMSV

		Domicílios
Núcleo consolidável	Remanejamento	1.865
	Reassentamento	5.844
Núcleo não consolidável		2.058
Total		9.767

Fonte: PMSV/ SEURB, 2008.

Tabela 8. Déficit qualitativo em Assentamentos - PMSV

		Domicílios
Núcleo consolidável	Consolidação	17.348

Fonte: PMSV/ SEURB, 2008.

**EXEMPLO DE
SÃO VICENTE**



③ **Caracterize os assentamentos** ***Identifique***

- **Tipologias**

Consolidados
Consolidáveis
Não consolidáveis

- **Legalidade Fundiária**

- **Intervenções físicas realizadas**

Intervenções pontuais
Urbanização parcial
Urbanização integral
Sem intervenção

- **Tipo de intervenção**

Urbanização (simples ou complexa)
Remanejamento
Reassentamento

- **Perfil socioeconômico da população**

4. Calcule o déficit dentro e fora do assentamentos

5. Calcule a demanda futura por novos domicílios

Tabela 15 - São Vicente: Déficit acumulado e demanda futura

	Déficit	Domicílios
Déficit Quantitativo	Em assentamento (a) – em área urbana	9.767
	Fora de assentamentos (b) – em área urbana	9.338
	Total	19.105
Déficit Qualitativo (c)	Em área urbana (em assentamentos)	17.348
	Em área rural	65
	Total	17.413
Demanda futura prioritária 2009-2023	Sem rendimento	3.421
	Até 1 salário mínimo	2.240
	De 1 a 3 salários mínimos	8.003
	Sub-total (até 3 salários mínimos)	13.664
	De 3 a 5 salários mínimos	6.605
	Total (d)	20.269

Fontes: a) PMSV / SEURB, 2008. Inclui domicílios que demandam ações de remanejamento, reassentamento e domicílios em núcleos não consolidáveis.

b) FJP, 2000 PMSV / SEURB, 2008



Custos de Atendimento das Necessidades Habitacionais



**Secretaria Nacional
de Habitação**

**Ministério
das Cidades**





Principais Custos de Atendimento

- **Terra Urbanizada**
- **Novas unidades habitacionais**
- **Urbanização**
- **Regularização**
- **Melhorias Habitacionais**
- **Eliminação e gerenciamento de risco**
- **Outras necessidades**



Orçar o atendimento

- Mapeamento de áreas aptas para HIS
- Valor médio do metro quadrado de terra (cidade ou setor urbano)
- Tipologias habitacionais que serão adotadas
- Padrões urbanísticos para produção de HIS
- Fração ideal média de terra por tipologia
- Custo de produção ou aquisição de novas moradias (diferentes tipologias) e de urbanização



Relações dos custos de atendimento

- **Padrão construtivo**
- **Padrão de urbanização**
- **Solução de integração com o bairro**
- **Condições especiais (Ex: mangue, rios)**
- **Características da cidade e região**



Exemplo de Quantificação das Necessidades Habitacionais

Cidade CREA

Déficit quantitativo = 2.000 unidades

Custo médio do m2 terra = R\$ 80,00/m2

Tipologia	Terra (fração ideal) m2	Custo Produção/unidade	Número de unidades	Custo Terra	Custo de Produção	Custo Total
Apartamento	70 m2	40.000,00	1000	5.600.000	40.000.000	45.600.000
Embrião	60 m2	23.000,00	500	2.400.000	11.500.000	13.900.000
Lote urbanizado	150 m2	9.000,00	500	6.000.000	4.500.000	10.500.000
Total						70.000.000



Custos de atendimento ao déficit e inadequação habitacional em assentamentos precários

Santo André

Componentes	Urbanização	Construção de Unidades	Regularização	Defesa Civil/Obras Emergenciais	Melhorias Habitacionais
Domicílios	10.739	11.972	20.307		3.220
Custos - R\$			4.061.400	49.000.000	19.320.000
Custos Obra - R\$	118.129.000	341.202.000			
Custos da Terra - R\$		97.032.242			
Custo Global (terra + obra) - R\$		438.234.242			
Custo Total	118.129.000	438.234.242	4.061.400	49.000.000	19.320.000



Diagnóstico

Diagnóstico das Necessidades Habitacionais

1. Déficit e Inadequação Habitacional
2. Demanda Demográfica Futura
3. Assentamentos precários
4. Custos de atendimento

Diagnóstico do Contexto

1. Inserção regional e características do município
2. Condições institucionais e normativas
3. Marcos legais e regulatórios
4. Oferta Habitacional



Inserção Regional e Características do Município



**Secretaria Nacional
de Habitação**

**Ministério
das Cidades**





1. Inserção Regional e Características do Município (ou Estado) ***O PLHIS DEVE ...***

Identificar e analisar

- as características do Município e sua inserção micro e macro regional
- as dinâmicas regionais (sociais, econômicas, urbanas, arranjos institucionais)
- a relação com os municípios vizinhos
- os impactos de projetos regionais (ex: abertura de rodovias, construção de portos, implantação de pólo industrial)



1. Inserção Regional e Características do Município (ou Estado) ***O PLHIS DEVE ...***

Buscar articulação regional para

- Elaboração de diagnóstico regional
- Definição de estratégias regionais
- Compatibilização de planos municipais
- Monitoramento e avaliação regional
- Planejamento Ambiental

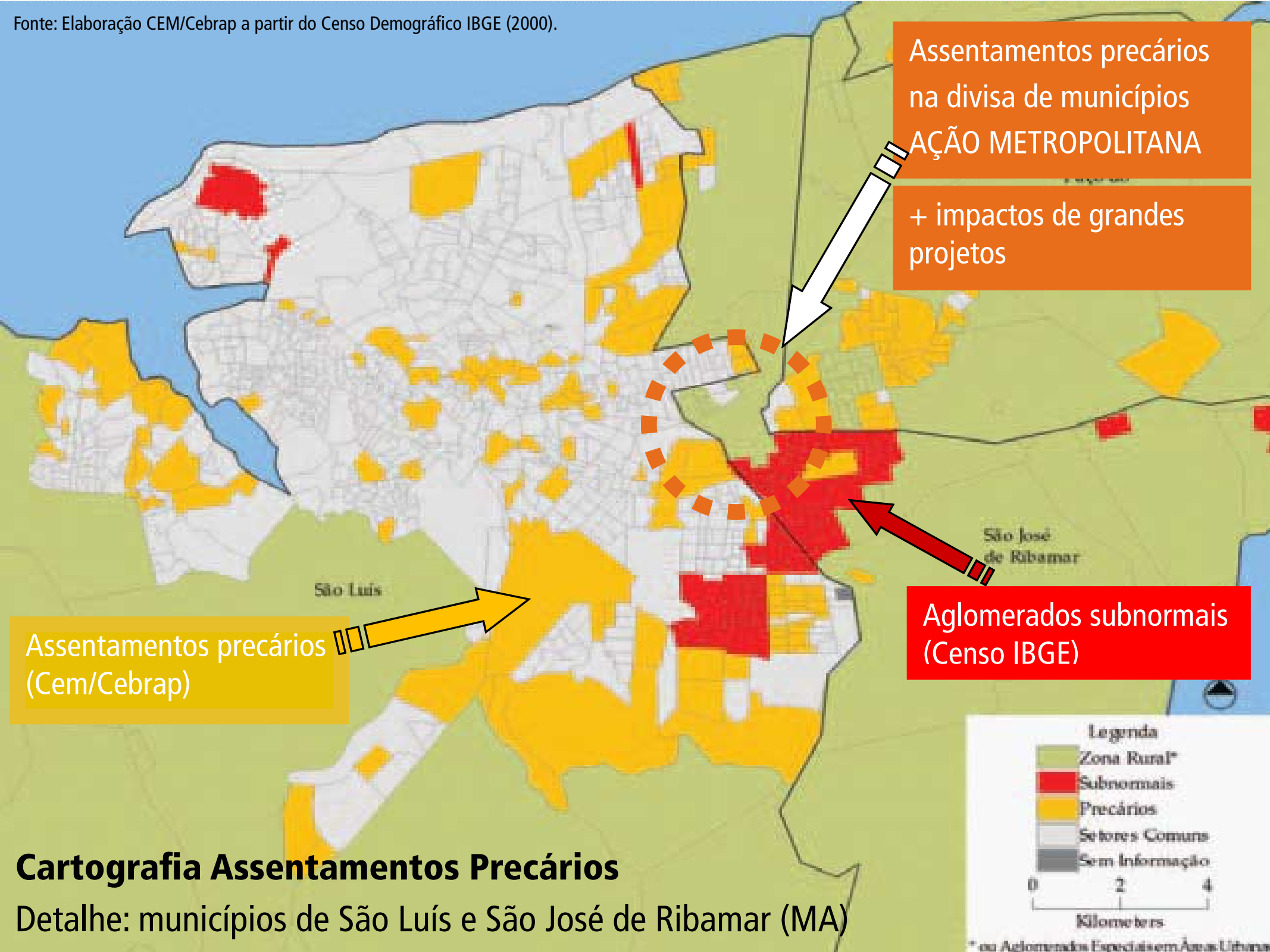
Articular-se com o PEHIS



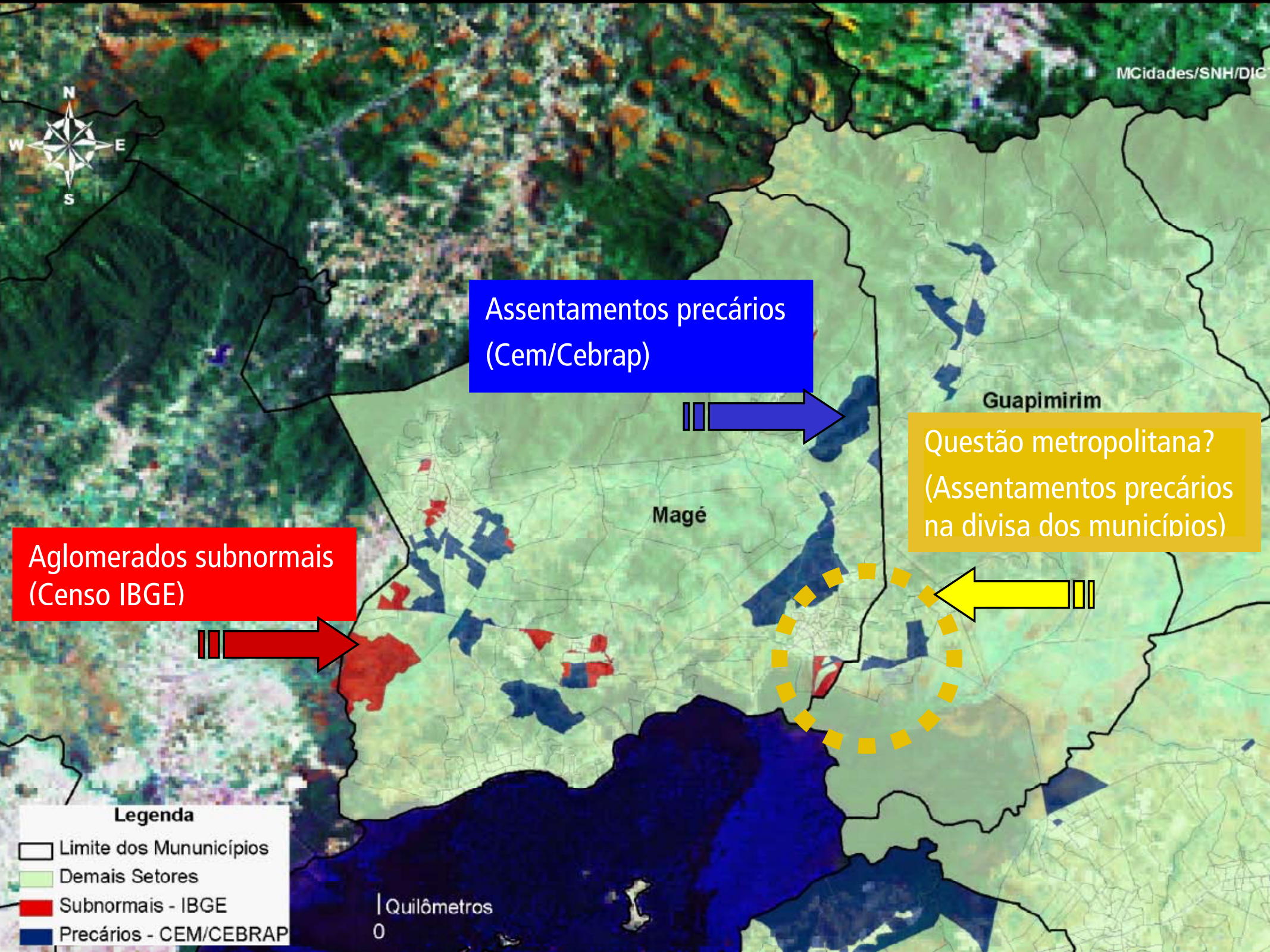
Relevância da Articulação Regional no PLHIS

***Especialmente nos casos de:
Regiões Metropolitanas, Aglomerações Urbanas e
Municípios conurbados***

- **Assentamentos podem se encontrar em mais de um município**
- **As áreas de influência ou de expansão podem invadir o território de outros municípios**
- **A política habitacional de um município pode atrair a demanda habitacional de outro**
- **A política urbana gera impacto nos municípios vizinhos (ex.: ZEIS, índices e parâmetros urbanísticos)**



Cartografia Assentamentos Precários
Detalhe: municípios de São Luís e São José de Ribamar (MA)



Assentamentos precários
(Cem/Cebrap)

Questão metropolitana?
(Assentamentos precários
na divisa dos municípios)

Aglomerados subnormais
(Censo IBGE)

- Legenda**
- Limite dos Mununicípios
 - Demais Setores
 - Subnormais - IBGE
 - Precários - CEM/CEBRAP

Quilômetros
0



Fontes de informação sobre a dinâmica regional

PlanHab - Caracterização dos Tipos de Municípios

Tabela com a classificação dos Municípios segundo tipologia do PlanHab

Planos Diretores Municipais

Planos Regionais

Estudos produzidos por instituições de ensino e pesquisa

Ministério da Integração Nacional

Política Nacional de Ordenamento Territorial

Política Nacional de Desenvolvimento Regional



Condicionantes Institucionais e Administrativas



Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades





2. Condicionantes Institucionais e Administrativas

As informações institucionais e administrativas possibilitam identificar as ações necessárias para que os governos locais tenham capacidade de planejamento, gestão e investimento no setor habitacional.

É necessário identificar

- Capacidade de aplicação de recursos próprios para melhoria das condições de habitação
- Existência de recursos humanos tecnicamente qualificados
- Existência de órgão responsável pela política habitacional e urbana
- Fontes e sistema de informações municipais
- Existência de instâncias de participação e controle social na política habitacional e urbana



Fontes de informação sobre Condicionantes Institucionais e Administrativas

A publicação “Capacidades Administrativas, Déficit e Efetividade na Política Habitacional” apresenta um detalhado estudo sobre as capacidades institucionais de todos os municípios brasileiros.

Na sequência abordamos alguns exemplos de como os dados deste estudo podem ser utilizados para compreensão da capacidade administrativa dos municípios.



Programas Habitacionais Implementados

MUNICÍPIO	Prog. Habitacionais Implementados 2001-2004	Prog. Habitacionais Implementados 2005
Cachoeiras de Macacu	5	3
Casimiro de Abreu	3	3
Guapimirim	3	1
Itaboraí	5	3
Maqué	3	1
Maricá	3	3
Niterói	5	4
Rio Bonito	3	2
São Gonçalo	5	3
Silva Jardim	5	3
Tanquá	3	3

Descontinuidade na implementação de programas?

Continuidade na implementação de programas?

Descontinuidade na implementação dos programas de regularização e urbanização?

Só construção de unidades ou construção de unidades + oferta de material de construção e/ou de lotes

Só regularização fundiária ou regularização fundiária + urbanização de assentamentos e/ou construção de unidades e/ou oferta de material de construção e/ou de lotes

Nenhum programa habitacional implementado

Oferta de lotes e/ou oferta de material de construção

Fonte: Estudo Capacidades Administrativas – CEM/CEBRAP

Capacidades Administrativas

Municípios	1999	2004
Acorizal	Apenas cadastro	Apenas cadastro
Barão de Melgaço	Nenhuma capacidade administrativa	Órgão e cadastro
Chapada dos Guimarães	Apenas cadastro	Apenas cadastro
Jangada	Apenas cadastro	Apenas cadastro
Nobres	Apenas cadastro	Predominância de conselho sem fundo
N. Sra. Do Livramento	Nenhuma capacidade administrativa	Predominância de conselho sem fundo
Nova Brasilândia	Órgão e cadastro	Órgão e cadastro
Planalto da Serra	Órgão e cadastro	Predominância de conselho c/ fundo
Poconé	Apenas cadastro	Órgão e cadastro
Rosário Oeste	Apenas cadastro	Predominância de conselho sem fundo
Sto. Antonio Leverger	Nenhuma capacidade administrativa	Predominância de conselho sem fundo
Cuiabá	Apenas cadastro	Apenas órgão
Várzea Grande	Apenas órgão	Órgão e cadastro



Programas Habitacionais Implementados

SNH/MCIDADES/CEM/CEBRAP

Municípios	2004	2005
Acorizal	3	1
Barão de Melgaço	3	3
Chapada dos Guimarães	1	1
Jangada	5	5
Nobres	3	3
N. Sra. Do Livramento	3	3
Nova Brasilândia	5	3
Planalto da Serra	4	4
Poconé	1	3
Rosário Oeste	5	5
Sto. Antonio Leverger	4	3
Cuiabá	5	5
Várzea Grande	6	3

1 - Nenhum programa habitacional implementado

2 - Oferta de lotes e/ou oferta de material de construção

3 - Só construção de unidades ou construção de unidades + oferta de material de construção e/ou de lotes

4 - Só regularização fundiária ou regularização fundiária + construção de unidades e/ou oferta de material de construção

5 - Só regularização fundiária ou regularização fundiária + urbanização de assentamentos e/ou construção de unidades e/ou oferta de material de construção e/ou de lote

6 - Regularização fundiária, urbanização de assentamentos, construção de unidades, material de construção e oferta de lotes

Receitas próprias e potencial de arrecadação

SNH/MCIDADES/CEM/CEBRAP

3 - Até 10% de Receitas Próprias no total de Receitas Próprias + Transferências Constituc. e Potencial de Arrecadação Médio

Barão de Melgaço

Jangada

N. Sra. Do Livramento

4 - Mais de 10% de Receitas Próprias no total de Receitas Próprias + Transferências Constituc. e Potencial de Arrecadação Médio

Sto. Antonio Leverger

5 - Até 10% de Receitas Próprias no total de Receitas Próprias + Transferências Constitucionais e Potencial de Arrecadação Alto

Nobres

Planalto da Serra

Poconé

Rosário Oeste

6 - Mais de 10% de Receitas Próprias no total de Receitas Próprias + Transferências Constitucionais e Potencial de Arrecadação Alto

Cuiabá

Várzea Grande

Sem informações

Acorizal

Chapada dos Guimarães

Nova Brasilândia



Marcos legais e regulatórios



Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades





3. Marcos legais e regulatórios

Analisar...

- Marcos regulatórios e legais aplicáveis de competência dos três entes federativos
- Normas que orientam o uso, a ocupação e a urbanização do solo
- Normas ambientais
- Mecanismos de participação e controle social
- Planos Setoriais



3. Marcos legais e regulatórios

Legislação

Legislação Federal

Lei Federal 11.124/2005

Lei Federal 6.766/1979 (parcelamento de solo)

Estatuto da Cidade

Código Florestal

Resoluções do CONAMA

Resoluções do CGFNHIS

Legislação Estadual

Gestão de Bacias Hidrográficas

Área de Proteção dos Mananciais

outras relacionadas com o licenciamento de parcelamentos de solo



3. Marcos legais e regulatórios

Legislação

Legislação Municipal

Plano Diretor

Lei de ZEIS

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Estudo de Impacto de Vizinhança

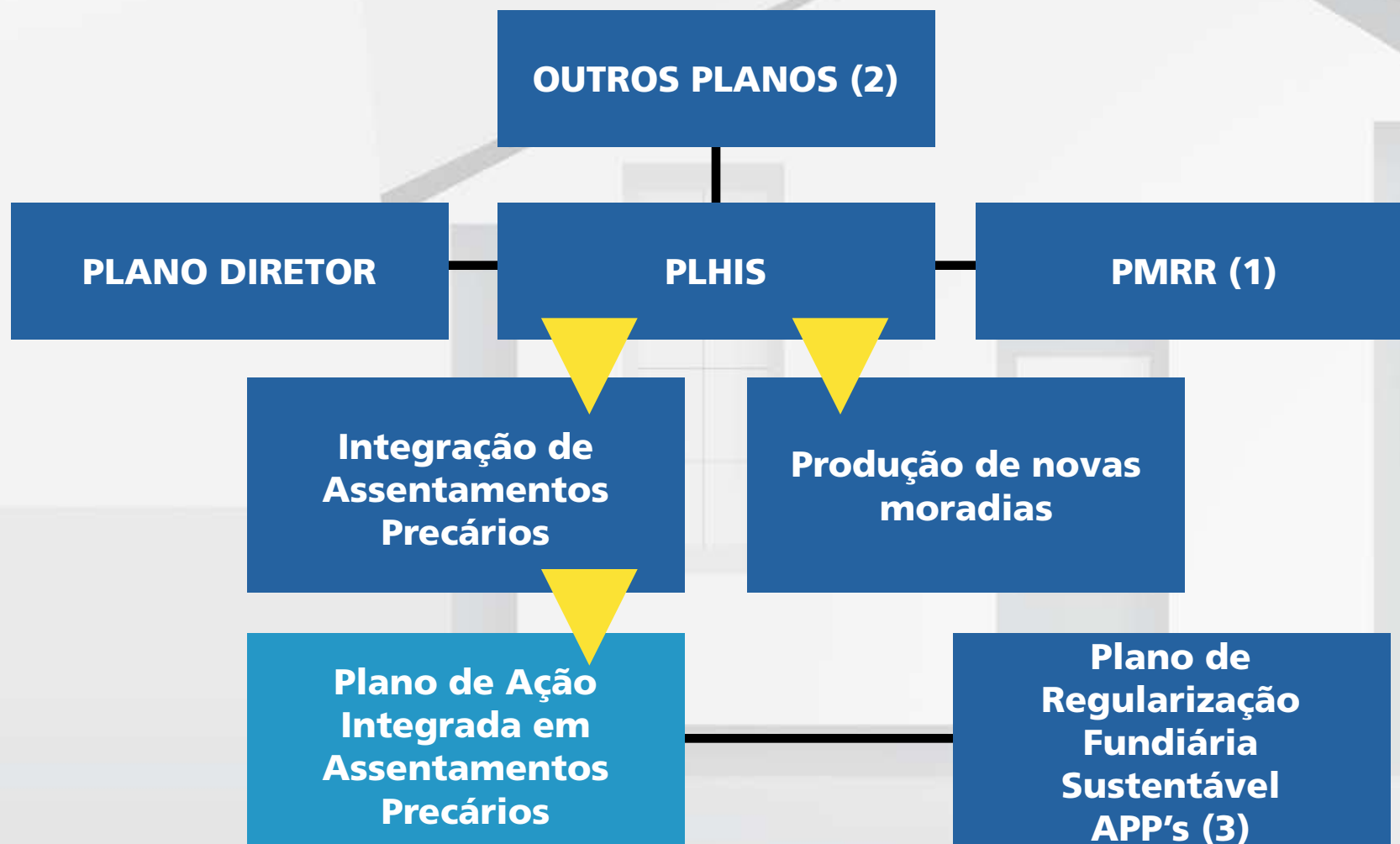
Licenciamento ambiental (quando municipalizado).

Normas

Normas da Corregedoria

3. Marcos legais e regulatórios

Articulação entre outros planos e programas





Articulação entre o PEHIS e o PLHIS

Plano Estadual deverá ser um processo indutor da elaboração dos Planos Municipais (aproveitar processo dos Planos Diretores Participativos)

Estimular a participação das instâncias representativas dos municípios nos espaços de participação e controle social para acompanhamento da elaboração do Plano Estadual

Órgãos estaduais poderão auxiliar na estimativa das necessidades habitacionais da área rural dos municípios

Plano Estadual poderá criar estratégias para a consolidação de diagnóstico sobre os assentamentos precários nos municípios: identificação, número de famílias, instrumentos de intervenção, recursos, existência de plano básico ou executivo, etc



Articulação entre o PEHIS e o PLHIS

Levantamento dos programas habitacionais próprios e das Prefeituras

Metodologia para aferição do déficit estadual

Identificação da produção social da habitação (cooperativas, mutirões auto-gestionados)

Debater a relevância das Regiões Metropolitanas (ou aglomerações urbanas) do Estado para o planejamento habitacional

Estratégias para a organização administrativa ideal no setor da habitação para as diferentes tipologias das Prefeituras



Oferta habitacional



Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades





4.Oferta Habitacional

Além de conhecer as necessidades habitacionais, também é necessário conhecer as condições em que ocorre a oferta habitacional no município.

A oferta habitacional envolve:

- Disponibilidade de solo urbanizado
- Produção de moradias pelo setor público: federal, estadual e municipal
- Produção de moradias pelo setor privado
- Auto-promoção da moradia, seja através de cooperativas, associações ou isoladamente, podendo contar ou não com assessoria técnica



4.Oferta Habitacional

Disponibilidade de solo urbanizado

Avaliar se é suficiente a quantidade de áreas delimitadas como ZEIS no Plano Diretor ou na sua legislação complementar e se é adequada sua localização

Mapear áreas (públicas e privadas) adequadas para uso habitacional (HIS e HMP) identificadas ou não como ZEIS

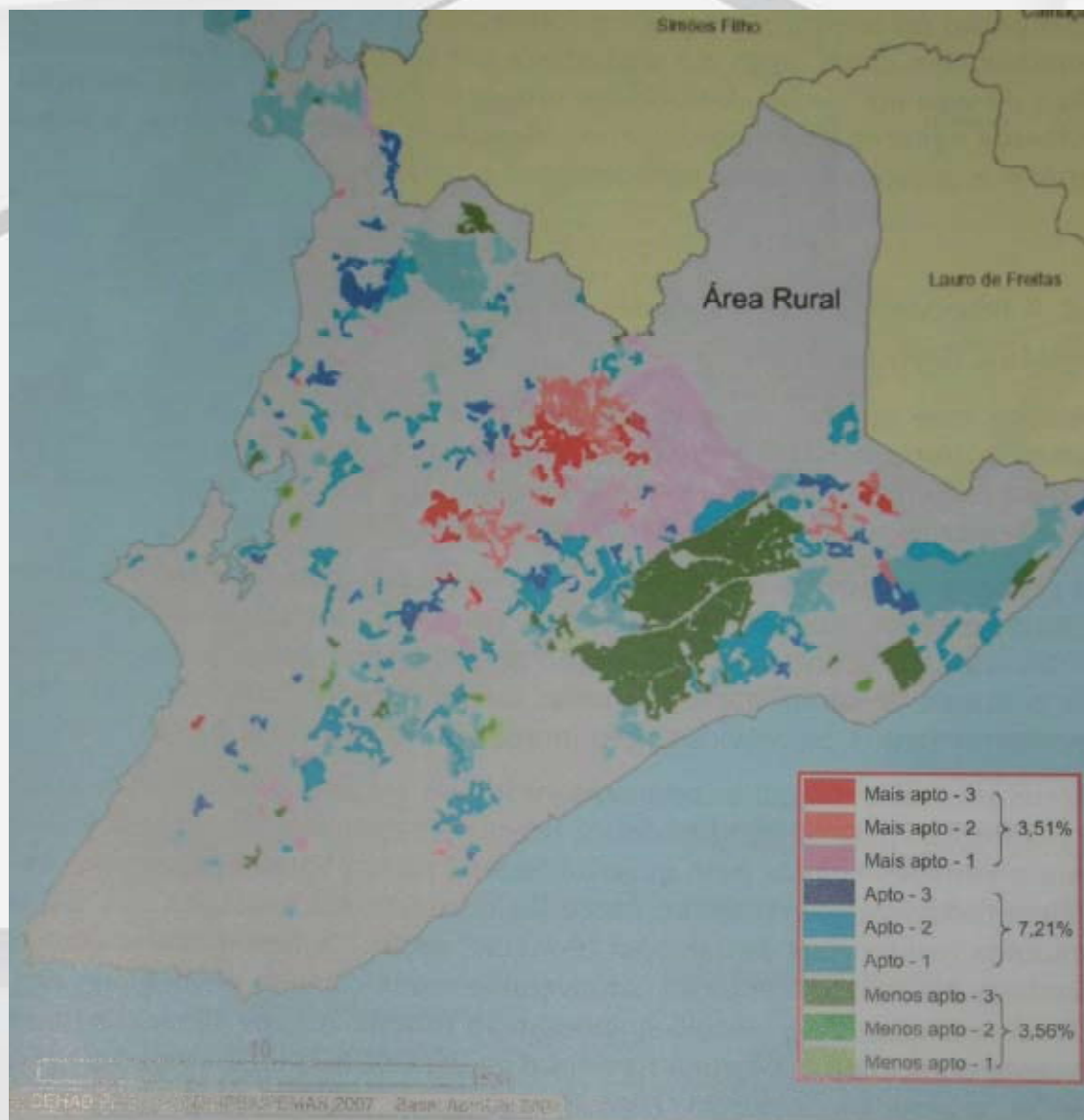
Identificar (ou apontar estratégias para identificação de ZEIS) imóveis vazios e subutilizados

Identificar loteamentos (regularizados ou irregulares) em áreas urbanas adequadas e que apresentam grande percentual de lotes e áreas vazias (não ocupadas)



PLHIS de Salvador

Disponibilidade de solo urbanizado

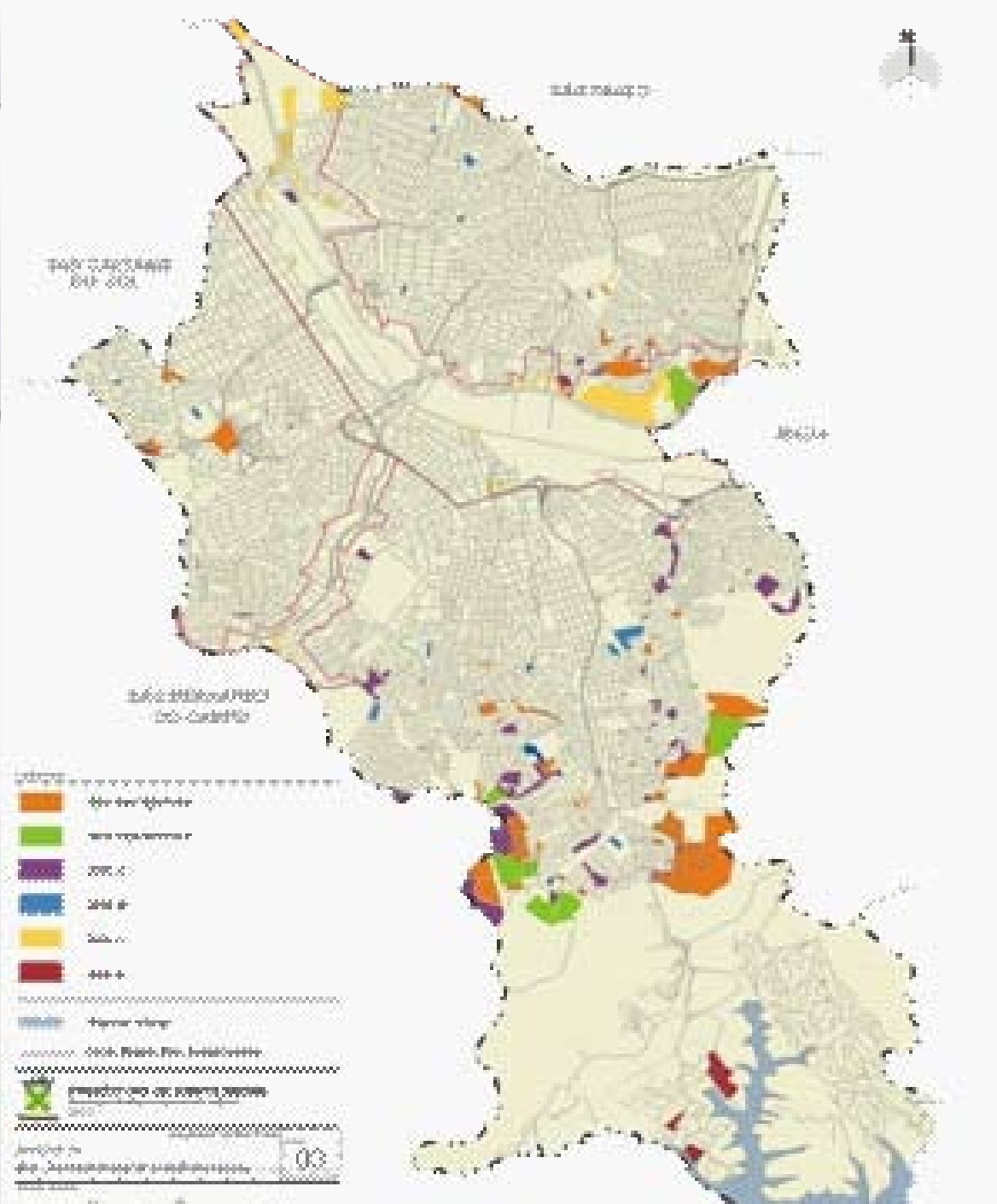


ZEIS

Plano Diretor

Mapeamento de ZEIS

ZEIS	Perímetros	m ²
A (ocupada)	120	2.645.519,74
B (vazia)	32	1.146.664,40
C (vazia)	36	712.750,12

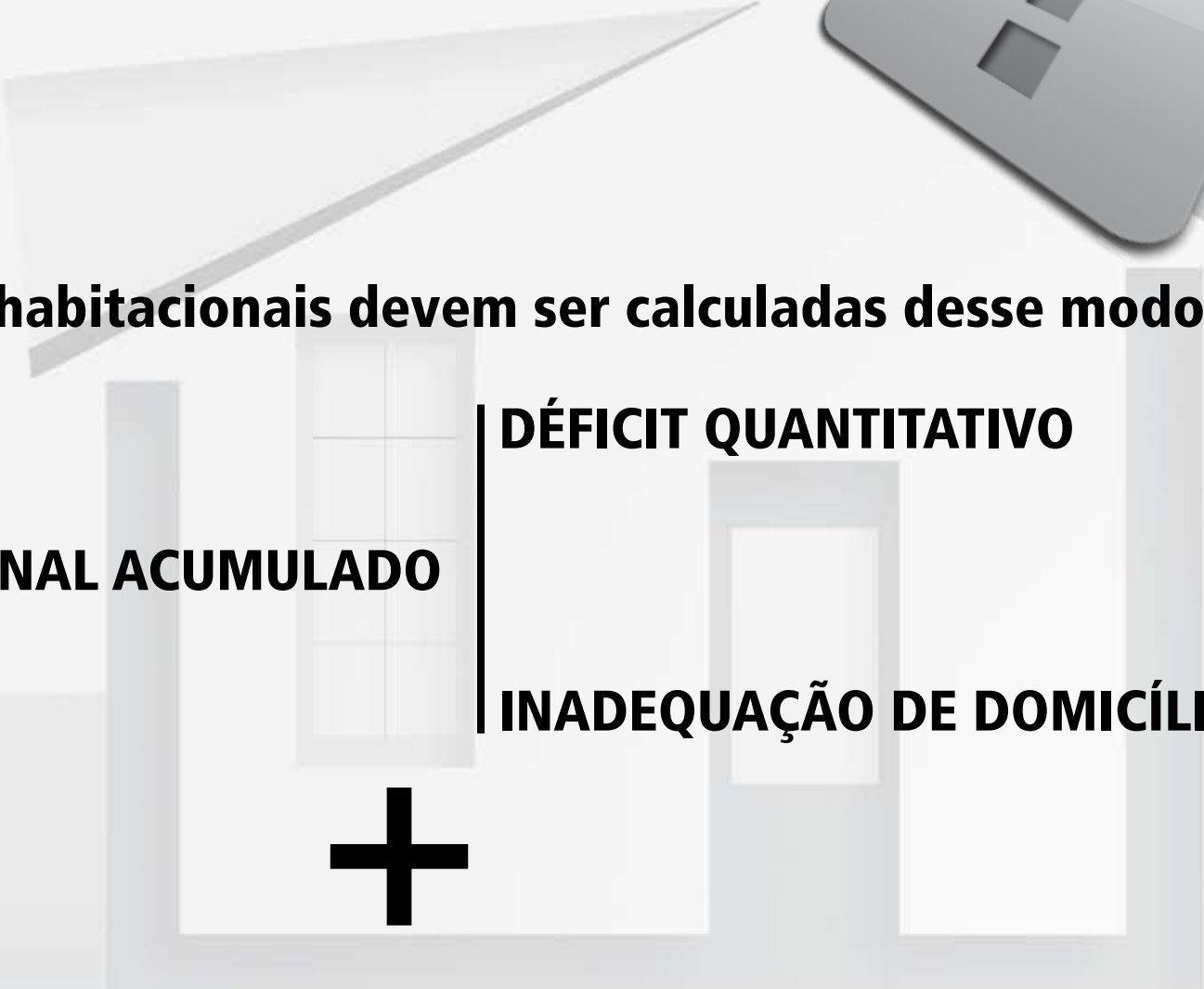




Recapitulando...



As necessidade habitacionais devem ser calculadas desse modo


$$\begin{array}{l} \text{DÉFICIT HABITACIONAL ACUMULADO} \\ + \\ \text{DÉFICIT QUANTITATIVO} \\ + \\ \text{INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS} \\ + \\ \text{DEMANDA DEMOGRÁFICA FUTURA} \end{array}$$

IMPORTANTE!



Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades





Terra Urbanizada

Quantidade de terras para produção de habitação social

- Padrão de ocupação (lote mínimo, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, densidade)
- Características do terreno (morfologia e ambiental)

Identificar a localização das terras

Delimitação das terras

- ZEIS (Plano Diretor)
- ZEIS (Lei específica ou complementar – LUOPS)
- PLHIS



Necessidades Habitacionais

Tipos de intervenção

Tabela 12 - São Vicente: Déficit quantitativo e qualitativo dentro dos assentamentos precários dos tipos favelas e loteamentos irregulares.

Tipo de Intervenção			Número de Domicílios
Dentro dos Assentamentos Precários	Urbanização	Simplex	8.231
		Complexa	9.117
	Déficit Qualitativo	Total	17.348
	Produção Habitacional	Remanejamento	1.865
		Reassentamento	7.902
	(Déficit Quantitativo)	Total	9.767
Déficit Total			27.115



PLHIS

**SEMINÁRIO DE CAPACITAÇÃO PARA A ELABORAÇÃO DOS
Planos Locais de Habitação de Interesse Social**



**Secretaria Nacional
de Habitação**

**Ministério
das Cidades**

