

RELATÓRIO DE GESTÃO 2021

INTRODUÇÃO

O conceito de habitabilidade, como compreensão de uma habitação adequada, sadia, segura e acessível, com serviços, instalações e comodidades básicas, que permite o gozo de liberdade frente às discriminações de moradia e segurança jurídica da posse, passou a constituir-se no eixo estruturante para a formulação das políticas habitacionais de interesse social no país.

Baseado nesses princípios, o Governo Federal, através do Programa Minha Casa minha Vida, passou a adotar o conceito da moradia digna, que, além da ideia de abrigo, compreende a integração com a cidade através da oferta de infraestrutura urbana e acessibilidade ao mercado de trabalho e equipamentos públicos, direcionando as políticas de interesse social as famílias de baixa renda, residentes em assentamentos denominados pelo referido programa como subnormais.

Em São Lourenço-MG a classificação dos assentamentos informais e a adoção de conceitos adequados ao novo paradigma de planejamento desenvolvido no país a partir dos anos 90, sobretudo a partir do Plano Diretor de 1993 (Lei 1.814/93), com ênfase para os princípios da função social da propriedade e da cidade, bem como da gestão democrática, na medida em que forneceu a base conceitual e de dados para a delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas como aglomerados urbanos e Loteamentos Irregulares.

Em que pese os avanços do conceito de ZEIS utilizados no Plano Diretor de São Lourenço-MG em 1993, a ausência de revisão e atualização, contribuiu para que o mesmo fosse confirmado nos documentos oficiais de planejamento gerados pelo poder público Federal estadual e municipal, nos últimos dez anos. Assim, na atualidade, este conceito ainda é utilizado como um dos principais parâmetros para identificação das populações vulneráveis que compõem os assentamentos informais na cidade.

Entretanto, a análise de diferentes estudos e documentos produzidos na última década, evidencia que o conceito de ZEIS em questão apresenta limites, uma vez que não incorpora significativas parcelas da população de baixa renda, que ocupam assentamentos informais, mas que não se configuram em aglomerados urbanos e loteamentos irregulares. Embora não apresentem condições de habitabilidade, essas populações vêm sendo consideradas nas políticas de habitação de interesse social do Município.

Nesse contexto, as condições de habitabilidade no meio urbano, associadas às condições sócio econômicas da população de baixa renda, nortearam a concepção básica da Política Habitacional de Interesse Social para São Lourenço-MG, apontando para a necessidade de revisão conceitual e metodológica da classificação da habitação social no município, com consequente redefinição espacial das frações urbanas

que abrigam a população alvo da Política em questão. A análise dos padrões urbanísticos, sobretudo a morfologia dos assentamentos, e a situação de risco, orientaram a redefinição da espacialização das Zonas Especiais de Interesse Social, possibilitando uma nova abordagem e construção do déficit e da carência habitacionais, bem como da inadequação habitacional do município.

O presente documento constitui-se, portanto, no Relatório de Política e Gestão Habitacional de Interesse Social, onde estão fixadas as diretrizes e concepções que deverão orientar as ações do município para o enfrentamento do déficit habitacional, definição de possíveis soluções, revisão e adequação dos instrumentos jurídicos, proposição de um modelo de gestão e desenvolvimento institucional.

1 PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

A Política Habitacional de Interesse Social de São Lourenço está fundamentada nos princípios da Política Urbana Federal, Estadual e Municipal nas especificidades da problemática habitacional local, sendo dirigida para as famílias de baixa renda. Apoiar-se nos princípios do direito à moradia como um direito humano e na participação social como fundamento básico para a democratização da gestão pública. Nessa perspectiva, são diretrizes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de São Lourenço:

- A articulação com o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor do Município de São Lourenço-MG;
- A participação social como condição necessária para a elaboração e implementação da Política;
- A articulação entre o Fundo de Habitação de Interesse Social do município de São Lourenço-MG (FMHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) com vista a ampliação da destinação de recursos por parte da União, de forma a viabilizar subsídios para a habitação de interesse social;
- A identificação da demanda baseada não somente na adoção de critérios de renda, visando definir e precisar os limites e configurações dos programas de atendimento e a vulnerabilidade social;
- O apoio e a viabilização de assessorias técnicas para possibilitar o acesso das famílias de baixa renda aos serviços prestados por profissionais qualificados na produção e gestão do espaço construído, como forma de efetivar a melhoria das condições de habitabilidade e o direito à moradia adequada;
- A garantia do princípio da função social da propriedade estabelecido na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, respeitando-se o direito da população de permanecer nas áreas ocupadas por assentamentos precários ou em áreas próximas, que estejam adequadas ambiental e socialmente, preservando seus vínculos sociais com o território, o entorno e sua inserção na estrutura urbana, considerando a viabilidade econômico-financeira das intervenções;
- A garantia de que a provisão habitacional, especialmente para as faixas de menor renda, ocorra em áreas urbanizadas, localizadas no interior das porções consolidadas da cidade;
- A atuação integrada com as demais políticas públicas ambientais e sociais para garantir a adequação urbanística e sócio ambiental das

As ações foram divididas em: Financiamento e Cadastramento. Capacitação dos Agentes Públicos - treinamento de funcionários direta ou indiretamente ligados a PLHIS, principalmente das secretarias de Desenvolvimento Social, Meio Ambiente e Urbanismo e Obras Públicas.

Gestão Financeira e Captação de Recurso

Item importante para toda a Política, o aporte financeiro é a ponte que possibilita vencer barreiras relacionadas com a operacionalização das propostas. Nesse sentido, a PLHIS busca um estreito relacionamento com a PNHIS e seus fundos específicos, principalmente do FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) e outros.

Entretanto, a completa dependência deste importante Fundo não impede o fomento e fiscalização de fundos municipais, já existentes e indicados por esta Política, principalmente no quesito Conselhos Municipais. Também busca ligação mais parcerias com governo Federal e o governo do Estadual.

Cadastramento e Fiscalização - a Política de Habitação de Interesse Social estabelece normas e de fiscalização sendo um mecanismo de fiscalização evitando o aumento desordenado do município. Nesse sentido, o cadastramento dos espaços precários é um viés importante, mas não único. Faz-se importante estabelecer mecanismos de acompanhamento da própria Política Pública social, através de análises internas (dos órgãos, setores, diretorias, conselhos, etc.)

CATEGORIA 3. LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Descrição: Conjunto de ações voltadas para a legislação vigente, adequando a as novas especificidades da PLHIS e do Estatuto da Cidade. Busca articular se com as estruturas legais do município como a Lei Orgânica do Município, Plano Diretor de São Lourenço - M.G, Conselhos e Departamentos municipais; reconhece, portanto, a necessidade de pensar uma legislação que dê conta nas novas prescrições para o setor habitacional. Nesse sentido, três subcategorias se destacam:

Plano Diretor de São Lourenço - lei consolidada em São Lourenço-M.G, que permite a presente Política a inserção de instrumentos que viabilizem os Programas e Ações aqui definidos. O ajuste jurídico, entretanto, depende da articulação do setor habitacional com o setor de planejamento do município no sentido de alcançar objetivos comuns. Ressalta-se nessa linha de ação os artigos relacionados as Zonas de Expansão de Interesse Social (ZEIS) criado pela Lei 1812/93, Conselhos e Fundos de Habitação de Interesse Social criado pela Lei 2981/10, Operações urbanas especiais, etc.

Lei do Parcelamento do Solo Lei 1814/93- lei importante para a definição sobre o parcelamento do solo urbano.

Conselhos e Estruturas administrativas - Estruturação do Sistema Articulado de Gestão visando a implementação da Política Habitacional de Interesse Social de São Lourenço-MG.

PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL: AÇÕES ESTRUTURANTES OU PREVENTIVAS

PROVISÃO DE NOVAS MORADIAS PROGRAMA CASA VERDE AMARELA

JUSTIFICATIVA: O déficit qualitativo e quantitativo indicado pela PLHIS, revelam não apenas um dado estatístico, mas sim uma necessidade de produção tanto a reestruturação do espaço quanto a construção de novas habitações. A Política Nacional de Habitação de Interesse Social - PNHIS, aponta para a necessidade de atendimento a várias faixas de população de interesse social, estabelecendo alternativas com subsídio total, parcial e até mesmo ausência de subsídios. Está claro que tais alternativas devem ser baseadas no conhecimento da demanda e em instrumentos tributários e jurídicos que permitam o pleno funcionamento do sistema habitacional como um todo. Além disso, a articulação com o setor público, pode permitir uma melhor dinâmica do setor construtivo como um todo, atendendo a faixas de renda diferenciadas. Entretanto, deve-se ressaltar a preponderância dos objetivos centrados na produção de moradia para populações de baixa renda.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: estabelecer dentro dos programas de crédito, recursos de forma subsidiada para o atendimento de população que não tenha condições de arcar com o custo de uma nova moradia; implementar linhas de financiamento e/ou assessoria técnica para cooperativas habitacionais populares (da própria comunidade atendida), assim como regimes de autoconstrução questionadas pela própria população; financiamento para compra de materiais de construção e apoio técnico para regimes de mutirão; produção de moradias de interesse social. Reestruturação das Áreas em Loteamentos Consolidados.

PROGRAMA REURB URBANO JUSTIFICATIVA: O recente Estatuto da Cidade e as diretrizes da nova Política Nacional de Habitação, conformam como necessidade primordial a garantia do princípio da função social da propriedade e do direito a uma moradia digna. Nesse sentido, a preservação do direito dessa população de baixa renda passa pela reestruturação de assentamentos (formais ou informais) localizados em loteamentos consolidados. Essa consolidação dá-se pelo aspecto do reconhecimento de uma infraestrutura instalada, pelos vínculos sociais com o território e sua inserção urbana. Evidente passa pela Regularização Fundiária, Urbanística e Habitacional articulando vários programas em um mesmo espaço. Por tal característica, os loteamentos reestruturados devem apresentar uma forte presença de população de baixa renda e também serem atendidas por programas complementares de inclusão social (Programa INCLUSÃO).

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: identificação e hierarquização dos problemas sócio espaciais; articulação com demais Políticas nacionais e com programas locais de Regularização Fundiária e Urbanística; estabelecimento das demandas habitacionais e construção de uma metodologia de intervenção social, ambiental e urbanística.

ARTICULAÇÃO COM A PNHIS: Sim, principalmente com a diretriz "Urbanização de assentamentos precários e produção da habitação".

APOIO TÉCNICO À COMUNIDADE PROGRAMA APOIO JUSTIFICATIVA: A pouca mobilização comunitária relacionada à questão da regularização da

terra e construção de moradias, não pode ser vista como um empecilho definitivo ao apoio do poder público à essas comunidades. É sabido da longa pauta de reivindicações das comunidades sobre problemas existentes e direta (ou indiretamente) relacionados com a questão fundiária, urbanística e habitacional: falta de praças, ruas tortuosas, construções e invasões em áreas de alagamento, terrenos baldios, etc. são dados que revelam demandas desarticuladas que incidem na Regularização. Em diversos órgãos públicos, essa demanda por serviços e infraestrutura vão sedimentando, de modo também informal. Nesse sentido, uma das funções da PLHIS de São Lourenço, é receber tais demandas desarticuladas e, junto com a comunidade, definir as linhas de ação: jurídicas, urbanísticas, social.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: acompanhamento através dos Setores e Conselhos ligados à Política dos Projetos e Programas implementados e acompanhamento das demandas identificadas; estabelecimento de formas de contato e acompanhamento com comunidades ainda não atendidas. Assessorias técnicas

PROGRAMAS DE MELHORIAS HABITACIONAIS: AÇÕES EMERGENCIAIS OU CURATIVAS

PROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS: as populações assentadas em espaços urbanos precários, apresentam como desafio não apenas uma qualidade da habitação mas primordialmente a qualidade sanitária do ambiente de moradia. Os vários tipos de deficiência em infraestrutura - principalmente em saneamento básico e drenagem - comprometem a qualidade de vida das pessoas, influenciando negativamente em sua saúde e trabalho.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: articulação com as demais secretarias municipais e órgãos estaduais, buscando maior eficiência na alocação de recursos e nas áreas a serem servidas pela infraestrutura, com ênfase na periferia e ZEIS; articulação com o Conselho de Saneamento Básico de São Lourenço-MG busca de financiamento na esfera Federal e Estadual, articulação com outros serviços como coleta de lixo, abastecimento de água, transporte coletivo, etc.; estabelecer tarifas de alcance universal, porém diferenciadas para cada nível populacional e até subsidiadas integralmente; articulação das intervenções em infraestrutura ambiental e outras intervenções no campo habitacional de interesse social.

PROGRAMAS DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA: construção de um Banco de Informações sobre Terras Públicas e Áreas de Risco.

JUSTIFICATIVA DO PROGRAMA: As informações atualmente existentes sobre a ocupação de terras públicas (nos três níveis administrativos) ainda não permitem uma plena visualização e caracterização dos tipos de assentamento, do histórico, da morfologia e uso do solo de cada uma dessas áreas. Também ainda não está sistematizado e centralizado, em forma de cadastro, as especificidades de cada Área de Risco existente em São Lourenço-MG, nem pela perspectiva ambiental, nem da segurança física das pessoas. O que existe são dados fragmentados em diferentes órgãos públicos que precisam ser sistematizados para, assim, permitir um planejamento a curto, médio e longo prazo.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: pesquisa em Cartórios de Registro Imobiliário, Órgãos Públicos, Autarquias e Institutos, sobre dados relacionados à produção fundiária urbana e rural, mapeando as ocupações e fragmentação do espaço urbano.

PROGRAMA BDPS JUSTIFICATIVA: Os dados sobre a clandestinidade e informalidade dos parcelamentos do solo em áreas privadas, permitiram a existência de loteamentos irregulares em São Lourenço-MG. Propõem-se, então, uma sistematização e centralização sobre estes loteamentos, a partir da identificação por bairro de cada um deles.

PROCEDIMENTO METODOLÓGICOS: pesquisa em Cartórios de Registro Imobiliário, Órgãos Públicos, Autarquias e Institutos, sobre dados relacionados à produção fundiária urbana e rural, mapeando as ocupações e fragmentação do espaço urbano. Construção de um Banco de Dados textuais e Banco de Dados cartográficos sobre cada área ocupada e vazia, através de um processo de georeferenciamento.

Regularização Urbanística PROGRAMA REFURB

JUSTIFICATIVA: A partir da caracterização dos assentamentos, faz-se necessário o estabelecimento de linhas de ação no sentido de enfrentar a precariedade dos espaços habitacionais construídos informalmente. A diversidade desses espaços não se reduz apenas a questão sócio econômica da população moradora, mas também do processo de ocupação dessas terras: infrações à legislação Federal, Estadual e Municipal; atos lesivos ao meio ambiente; transgressões legais referentes ao Registro Cartorial, entre outros, confere especificidades a cada assentamento existente.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: atuação em áreas consolidadas, com definição de um quadro de prioridades e contato com agentes comunitários; construção de um arcabouço de possibilidades jurídicas e de apoio à comunidade; utilização de instrumentos legais como CDRU e Usucapião; projetos de reurbanização e infraestrutura, desenvolvidos por meio dos procedimentos indicados pela PLHIS de São Lourenço-MG; acompanhamento e divulgação dos trabalhos.

Locação Temporária PROGRAMA ABRIGO

JUSTIFICATIVA: Outra problemática que insurge na Política Habitacional é a situação relacionada a ocorrências de pouca previsibilidade, mas que exigem respostas rápidas do poder público. Situações de risco iminente, de causas naturais ou provocadas (como chuvas intensas, desabamentos, incêndios, etc.), enfim, situações emergenciais. Para isso, deve ser pensado um Sistema de atendimento a estas ocorrências onde estejam previstas linhas de ação, recursos e critérios de alocação, seguindo os objetivos da política pública e as legislações pertinentes.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: identificação das situações de risco; identificação da demanda temporária; inserção do nome e procedência das famílias em um cadastro único; estabelecimento de critérios de atendimento temporário

GESTÃO E DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Visando a implementação da Política Habitacional de Interesse Social para o Município de São Lourenço-MG, propõe-se a estruturação de um sistema articulado de gestão no âmbito da atual Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEMDS), a partir

das seguintes definições: Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana Conselho Gestor Fundo de Habitação de Interesse Social (FMHIS. O SMHIS tem como principal objetivo garantir que os recursos públicos sejam destinados exclusivamente a subsidiar a população que recebe de 0 a 3 salários mínimos, no qual e concentra 31% do déficit habitacional de São Lourenço;

O SMHIS será movimentado por recursos advindos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, do Fundo de Habitação de Interesse Social (FUNHABIN) e da arrecadação da Outorga Onerosa.

O SMHIS atuará de forma descentralizada, através do envolvimento do poder público, nos três níveis de governo, e articulação deste com a iniciativa privada e as organizações da sociedade.

Planejamento e gestão: Buscar a cooperação entre os três níveis de governo, tendo a Secretaria Municipal de desenvolvimento social, é o órgão gestor e de planejamento da Política em nível municipal. Promover a articulação entre os agentes públicos, privados e atores sociais no âmbito da PLHIS, através de estruturas e mecanismos institucionais e de gestão democrática que comporão o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social - SMHIS A gestão da PLHIS, será exercida de forma democrática com transparência e controle social, através da instituição do Conselho de Habitação de Interesse Social de São Lourenço-MG - com a criação das seguintes Câmaras Técnicas:

- 1) Urbanização e legalização fundiária;
- 2) Acompanhamento legislativo e oferta de novas moradias;
- 3) Ações gerenciais e monitoramento das ZEIS e áreas de risco;
 - estimular e apoiar a criação e o fortalecimento de estruturas institucionais, com o objetivo de articular a política habitacional com as demais políticas setoriais e de desenvolvimento urbano, levando em conta as especificidades locais;
 - incentivar a modernização do controle urbanístico e agilização de procedimentos para aprovação de projetos e empreendimentos habitacionais e de parcelamento do solo em áreas de interesse social;
 - Propiciar as condições para o acesso dos agentes públicos ao arcabouço técnico-informacional necessário ao desempenho do seu papel, com ênfase em levantamentos e constituição de bases cartográficas e criação e atualização de sistemas de informação;
 - Incentivar a formação e ampliação de corpos técnicos especializados e capacitados, permitindo aos entes públicos acesso ao conhecimento e análise da problemática urbana e habitacional em nível local e regional, de modo a potencializar sua capacidade de intervenção e acesso aos recursos disponibilizados pelos programas da PLHIS;
 - Incentivar a constituição de agentes promotores de natureza social com a finalidade de organizar empreendimentos de caráter solidário e reunir a demanda. Capacitação de agentes públicos e sociais
 - Buscar vincular as ações de capacitação aos processos de planejamento, implementação e avaliação dos programas e projetos da PLHIS;
 - capacitar os agentes públicos e sociais em todos os níveis de governo e instâncias de participação da PLHIS para exercerem com

autonomia e capacidade técnica as funções de agentes do planejamento, da gestão, da avaliação e do monitoramento da implementação de políticas habitacionais;

- os programas e atividades de capacitação para a política habitacional deverão estar em consonância com a Política de Habitação de Interesse Social, respeitadas a diversidade e especificidades regionais e locais e os diferentes níveis de desenvolvimento institucional dos agentes públicos e sociais;
- para adquirir a amplitude e a abrangência necessárias, as ações de capacitação serão feitas em parceria com agentes e atores institucionais em condições de exercer o papel de capacitadores, como universidades, centros de pesquisa e formação, organizações não governamentais.

GESTÃO FINANCEIRA DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FMHIS) - EXERCÍCIO 2021

FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FNHIS

LEI MUNICIPAL Nº 2.981 DE 30 DE AGOSTO DE 2010
CONSELHO GESTOR DO FUNDO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

DECRETO Nº 8.196 DE 09.02.2021

SECRETÁRIO EXECUTIVO

CONSELHEIROS: Decreto nº 8.196 de 09.02.2021.

CONSELHEIRO (A) TITULAR - Danilo Dotti Silveira

Suplente - Giselda Maria de Oliveira Bacha

Representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

CONSELHEIRO (A) TITULAR - Vera Maria Grilo Gomes

Suplente - Fabiany Pereira de Mattos

Representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento social

CONSELHEIRO (A) TITULAR - Roner Rocha

Suplente - Francisco José de Brito Cunha

Representante do COMDEC

CONSELHEIRO (A) TITULAR - Eduardo Rodrigues da Silva

Suplente - Júlio Cesar Sacramento

Representante da Secretaria Municipal de Planejamento

CONSELHEIRO (A) TITULAR - Ernesto Fiore Gonçalves

Suplente - Carlos Eduardo Matias

Representante da OSCIP Gaia

CONSELHEIRO (A) TITULAR - Jair Pereira de Carvalho

Suplente - José Rocha de Oliveira Neto

Representante do Rotary clube

CONSELHEIRO (A) TITULAR - Maria Aparecida Villela Condi

Suplente - Maria José Santos

Mesquita

Representante da OSCIP Associação Terra das Aguas

CONSELHEIRO (A) TITULAR - Juan Mariel Lopes

Suplente - Moisés Ribeiro Neto

Representante da Associação Regional e Agronomia Área das Águas

GESTÃO

PREVISÃO DE ATENDIMENTO FÍSICO

CRAS

DEFESSA CIVIL

SECRETARIA DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CONSELHO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

EXECUÇÃO FINANCEIRA

APLICAÇÃO DE RECURSOS - Fundo de Habitação
de Interesse Social

REFERENCIA PARA ATENDIMENTO - Famílias Carentes do
Município

Indivíduos em situação de risco

Pessoas com deficiência, idosas e suas famílias

DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

Regularização Fundiária;

Requerimentos diversos;

Elaboração de escritura de compra e venda dos imóveis doados pelo
Município;

Registro das escrituras Cartório;
Doação de Plantas pela Engenharia Pública;
Aluguel social
Memorial descritivo;
Anotação de responsabilidade Técnica;
Execução de reformas;

REGULARIZAÇÃO DAS CASAS POPULARES

COHAB - José Antônio Mendes

- Levantamento da área e regularização

RECURSOS DO FUNDO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

- Em 2021 74.066,91

RESUMO EXECUTIVO

Total do Recursos do Fundo de Habitação de Interesse social

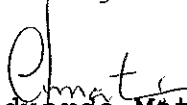
SALDO ANTERIOR (2020)..... 74.066,91

RECEITA.....37.994,04

DESPESA..... 6.132,79

SALDO 105.928,16

São Lourenço em 31 julho de 2021.



Carlos Eduardo Mátias

Presidente do Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social