



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DOS CEDROS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE E BEM ESTAR SOCIAL



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

CONTRATO 011/2011

ETAPA 2
DIAGNÓSTICO

ABRIL

2011



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DOS CEDROS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE E BEM ESTAR SOCIAL



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CONTRATO 011/2011

ETAPA 2
DIAGNÓSTICO

Fernando Tomaselli
Prefeito Municipal

Nelson Antônio Bagalotti
Vice-Prefeito

ABRIL

2011



Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social

Alfredo João Berri

Secretário de Saúde

Marineusa Hoffmann

Coordenadora – Assistente Social

Marcia Piske

Psicóloga

Ronaldo Martins

Vigilante Sanitário

Fábio Beckert

Engenheiro Civil

Ademar Beyer

Tributação



Equipe Técnica Ecolibra

Marcus Polette

Coordenação Geral

Fernando Montanari

Gerente Técnico

Camila Magalhães Nélsis

Assistente Social

Bruno Lobo

Advogado

Rafael Albuquerque

Arquiteto e Urbanista

Colaboradores

Pedro Rogério Rocha

Engenheiro Ambiental

Fabício Nihues

Oceanógrafo

Sumário

1	Inserção regional e características do município	1
1.1	Origem e formação do município de Rio dos Cedros	1
1.2	Inserção regional de Rio dos Cedros e sua relação com municípios vizinhos	4
1.2.1	Demografia em escala regional	7
1.3	Caracterização do território de Rio dos Cedros	9
1.3.1	Meio natural do município de Rio dos Cedros	12
1.3.1.1	Clima	12
1.3.1.2	Pluviosidade	12
1.3.1.3	Relevo	14
1.3.1.4	Geologia, geomorfologia e solos	14
1.3.1.5	Recursos hídricos	17
1.3.1.6	Cobertura vegetal	20
1.4	Análise social e econômica	20
1.4.1	Demografia	20
1.4.1.1	Perfil populacional de Rio dos Cedros	20
1.4.1.2	Perfil econômico do município de Rio dos Cedros	23
1.4.2	Infra-Estrutura no município de Rio dos Cedros	29
1.4.2.1	Abastecimento de água e esgoto	29
1.4.2.2	Resíduos	30
1.4.3	Análise social do município de Rio dos Cedros	30
1.4.3.1	O processo de urbanização	32
1.4.3.2	A distribuição sócio espacial em Rio dos Cedros e a ocupação irregular	35
1.4.4	Aspectos sociais para o município de Rio dos Cedros	40
1.4.4.1	Educação	40
1.4.4.2	Saúde	40
1.4.4.3	Assistência social	41
1.4.4.4	Lazer, Cultura e Turismo	42
1.4.4.5	Índice de Desenvolvimento Humano – IDH	43

2	Atores sociais e suas capacidades	45
2.1	Atores do setor público	46
2.1.1	Federal	46
2.1.1.1	Ministério das Cidades	46
2.1.1.2	Caixa Econômica Federal (CEF)	46
2.1.1.3	Banco Nacional de Desenvolvimento Social (BNDES)	46
2.1.1.4	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)	47
2.1.2	Estadual – Santa Catarina	47
2.1.2.1	Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB)	47
2.1.2.2	Secretaria de Desenvolvimento Regional (SDR)	48
2.1.2.3	Fundação do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina (FATMA)	48
2.1.3	Município de Rio dos Cedros	48
2.1.3.1	Secretaria Municipal da Saúde e Bem Estar Social (SMSBES)	48
2.1.3.2	Secretaria de Obras Públicas e Desenvolvimento Urbano	49
2.1.3.3	Secretaria da Educação	49
2.1.3.4	Conselho Municipal de Habitação (CMH)	49
2.2	Atores da sociedade civil	51
2.2.1	Iniciativa privada	51
2.2.1.1	Agentes do mercado imobiliário	51
2.2.2	Sociedade civil organizada	51
2.2.2.1	Casa da Cidadania	51
2.2.2.2	Câmara de Dirigentes e Lojistas	52
3	Necessidades Habitacionais	53
3.1	Metodologia	53
3.1.1	Definições conceituais	55
3.2	Necessidades habitacionais segundo a FJP	57
3.2.1	<i>Déficit</i> Habitacional Básico	57
3.2.2	Domicílios Rústicos	58
3.2.3	Domicílios Improvisados	59
3.2.4	Coabitções	59
3.2.5	Aluguel	60
3.3	Inadequação habitacional urbana	60
3.3.1	Carência de Infraestrutura Urbana	61
3.3.2	Adensamento Urbano Excessivo	65
3.3.3	Inadequação Fundiária Urbana	65
3.3.4	Domicílios Urbanos sem Banheiro	66

3.4	Necessidade habitacional segundo CadÚnico	68
3.4.1	Renda	68
3.4.2	Composição familiar	69
3.4.3	Instrução Escolar	71
3.4.4	Situação Domiciliar	71
3.4.5	Grau de segurança das relações de trabalho	72
3.4.6	Assentamentos precários	73
3.5	Necessidades habitacionais segundo o SIABS e ACS	74
3.5.1	SIABS	74
3.5.2	ACS	80
3.6	Síntese de necessidades habitacionais segundo as diversas fontes	89
4	Oferta Habitacional	90
4.1	Oferta habitacional em Rio dos Cedros	92
4.2	Produção formal – agente público	95
4.3	Produção formal – agente privado	96
4.4	Produção informal – agente privado	100
5	Marcos regulatórios e legais	101
5.1	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	101
5.2	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)	101
5.2.1	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)	102
5.3	Meios de regularização da Propriedade	105
5.3.1	A Usucapião	105
5.3.2	Direito de superfície	106
5.3.3	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)	107
5.3.4	Concessão de Direito Real de uso (CDRU)	107
5.3.5	Regularização Fundiária de Interesse Social em Imóveis da União	108
5.3.6	Regularização Fundiária de Assentamentos localizados em áreas Urbanas	108
5.4	Legislação Federal, Estadual e comentários	109
5.4.1	Legislação Federal	109
5.4.1.1	Constituição federal – Política urbana	109
5.4.1.2	Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001	110
5.4.1.3	Política Nacional de Habitação	111
5.4.1.4	Lei 11.578	111
5.4.1.5	Lei 11.481/07 - Terras da União, INSS e RFF para HIS	112
5.4.1.6	Lei 6.766/79 – Lei de Parcelamento do Solo	112

5.4.1.7	Projeto de lei nº 3.057/00 – Lei de responsabilidade territorial-revisão da Lei 6766 que tramita no Congresso	112
5.4.1.8	Leis e normas ambientais	113
5.4.1.9	Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA)	113
5.4.2	Legislação Estadual	116
5.4.2.1	Constituição do Estado de Santa Catarina de 1989	116
5.4.2.2	Lei 14.590/08 que cria o Conselho Estadual das Cidades de Santa Catarina	117
5.4.3	Legislação local e comentários	118
5.4.3.1	Lei Orgânica do Município de Rio dos Cedros	118
5.4.3.2	Plano Diretor (PD) – Lei Complementar nº 109/2006	120
5.4.3.3	Lei nº 1.593, de 25 de novembro de 2008	130
5.4.3.4	Lei nº 233/1980	132
5.4.3.5	Leis n.º 234, 234 e 236/80	132
6	Condições Institucionais e Administrativas	134
6.1	Recursos financeiros da Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros	136
6.2	Estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros	137
6.3	Avaliação da estrutura física da Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social .	140
7	Programas e Ações	141
7.1	Programas Federais	141
7.1.1	Programa Minha Casa Minha Vida	141
7.1.2	Programas do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) .	143
7.1.2.1	Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários	143
7.1.2.2	Ação de Provisão Habitacional de Interesse Social	144
7.1.2.3	Ação de Apoio à Produção Social da Moradia	145
7.1.3	Programas do Orçamento Geral da União (OGU)	145
7.1.3.1	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) . . .	145
7.1.3.2	Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBAP-Habitat)	147
7.1.3.3	Projetos Prioritários de Investimentos (PPI) (Intervenções em Favelas)	147
7.1.4	Programas do FGTS	147
7.1.4.1	Carta de Crédito Individual	148
7.1.4.2	Carta de Crédito Associativo	148

7.1.4.3	Pró-moradia	148
7.1.5	Programa Crédito Solidário	148
7.1.6	Projetos Multissetoriais Integrados	150
7.2	Programas Estaduais	151
7.2.1	Atendimento ao homem do campo	151
7.2.1.1	Vila Rural	152
7.2.1.2	Moradia Rural	152
7.2.1.3	Volta ao Campo	152
7.2.2	Atendimento às Pessoas da Cidade e suas Famílias	153
7.2.2.1	Implantação de Lotes com Infra-estrutura	153
7.2.2.2	Assentamento com Moradias Populares	154
7.2.2.3	Unidades de Moradias Isoladas	154
7.2.2.4	Reurbanização de Áreas Degradadas	155
7.2.2.5	Cesta Básica de Materiais de Construção para a Construção da Moradia	155
7.2.2.6	Construção de Casa Ofício	155
7.2.3	Atendimento ao Servidor Público	156
7.2.4	Atendimento ao Idoso	156
7.2.5	Atendimento ao Portador de Deficiência Física Permanente	156
7.3	Programa Municipal	156
8	Recursos para financiamento	158
8.1	Fundos Federais	158
8.1.1	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)	158
8.1.2	Orçamento Geral da União (OGU)	159
8.1.3	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)	159
8.1.4	Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)	159
8.1.5	Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)	160
8.1.6	Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT)	160
8.2	Fundos Estaduais	161
8.2.1	Fundo Estadual de Habitação Popular (FEHAP)	161
8.3	Fundos Municipais	162
8.3.1	Fundo de Habitação do Município de Rio dos Cedros (FHDP)	162
	Bibliografia	164
	Anexo A: Material de Apoio das Capacitações	167

Anexo B: Reuniões Técnicas	168
Anexo C: Listas de Presença	169
Anexo D: Convites das Capacitações Técnicas	170
Anexo E: Registros Fotográficos	171

Lista de Figuras

1.1	A vila de Rio dos Cedros	2
1.2	Rio dos Cedros	4
1.3	Rio dos Cedros e municípios do entorno	5
1.4	Divisões administrativas de Rio dos Cedros	6
1.5	Distribuição da população por municípios na M.R. de Blumenau	7
1.6	Aspectos ambientais do território urbano e rural do município de Rio dos Cedros .	10
1.7	Zoneamento do Município de Rio dos Cedros	11
1.8	Zoneamento do Município de Rio dos Cedros	13
1.9	Relevo em Rio dos Cedros	15
1.10	Geomorfologia da Bacia Hidrográfica do Rio Itajaí-Açu e entorno	16
1.11	Bacia Hidrográfico do Rio Itajaí-Açu e principais rios	18
1.12	Evolução da taxa de urbanização em Rio dos Cedros, SC e Brasil	21
1.13	Evolução da População Urbana e Rural de Rio dos Cedros (1970 a 2010)	22
1.14	Pirâmide etária do município de Rio dos Cedros	22
1.15	Proporção do PIB por municípios da M.R. de Blumenau em porcentagem (2008) .	23
1.16	Evolução do PIB dos municípios da M.R. de Blumenau	24
1.17	Evolução da renda <i>per capita</i> e do valor adicionado bruto de Rio dos Cedros (2004–2007) valores de 2007	25
1.18	Evolução do Emprego em Rio dos Cedros–Saldo Admitidos e Desligados (2003–2010)	27
1.19	Distribuição de renda nos setores urbanos em %	28
1.20	Distribuição de renda nos setores rurais em %	28
1.21	Parque de São Bernardo	29
1.22	Esgoto sendo despejado na drenagem urbana	30
1.23	Densidade de Habitantes de Rio dos Cedros	33
1.24	Densidade de Domicílios em Rio dos Cedros	34
1.25	Crescimento absoluto do número de domicílios	35
1.26	Crescimento relativo do número de domicílios	35
1.27	Crescimento relativo do número de domicílios	36
1.28	Restrições Legais	38

1.29	Ocupações irregulares em Rio dos Cedros	39
1.30	Exemplos de edificações que representam a cultura dos imigrantes.	42
2.1	Inauguração da Casa da Cidadania – Rio dos Cedros	52
3.1	Distribuição de Alugueis por Localidade (valor absoluto)	71
3.2	Mapa das Microrregiões do Programa Estratégia Saúde da Família	76
4.1	Parcela da população excluída do mercado imobiliário formal	91
4.2	Projetos analisados pela prefeitura e correspondente área aprovada, entre os anos de 2006 e 2010	97
4.3	Acréscimo construtivo em Rio dos Cedros entre 2006–2010 segundo dados do CREA e ART's.	98
6.1	Organograma da Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social	138

Lista de Tabelas

1.1	População Total dos Municípios da Microrregião de Blumenau	8
1.2	Taxa de Urbanização dos Municípios da M.R. de Blumenau	9
1.3	População Urbana e Rural de Rio dos Cedros entre 1970–2010	21
1.4	Evolução do Produto Interno Bruto nos municípios da M.R. de Blumenau	23
1.5	PIB <i>per capita</i> dos municípios da Microrregião de Blumenau (em R\$) e valor do PIB por setor da economia em Rio dos Cedros	25
1.6	Movimentação do emprego — Município, Microrregião e Estado (2003–2010) . . .	26
1.7	Movimentação do Emprego no Município de Rio dos Cedros—Evolução (2003–2010)	26
1.8	Renda Familiar — Município de Rio dos Cedros, M.R.B. e SC	27
1.9	População e Domicílios de Rio dos Cedros	31
1.10	Domicílios recenseados por espécie de domicílio em Rio dos Cedros	32
1.11	Domicílios recenseados por espécie de domicílio em Rio dos Cedros	40
1.12	Unidades Sanitárias, tipos de atendimentos e localidades atendidas	41
1.13	Programas sociais em vigor no município, 2006	42
1.14	IDH dos municípios da Microrregião de Blumenau	44
1.15	Composição do IDH 2000 dos municípios da Microrregião de Blumenau	44
3.1	Síntese dos componentes da necessidade habitacional	57
3.2	<i>Déficit</i> Habitacional Básico Comparativo (valor absoluto)	58
3.3	<i>Déficit</i> Habitacional Básico por Componente (valor absoluto)	58
3.4	Domicílios Improvisados por Faixa de Renda (valor absoluto)	59
3.5	Coabitções por Faixa de Renda (valor absoluto)	59
3.6	Aluguel entre Famílias com até 3 Salários Mínimos (SM) (valor absoluto)	60
3.7	Resumo de Inadequações Habitacionais (valor absoluto)	61
3.8	Carência de Infraestrutura por Faixa de Renda (valor absoluto)	61
3.9	Carência de Infraestrutura nos Domicílios por Faixa de Renda (valor absoluto) . .	63
3.10	Formas de Abastecimento de Água dos Domicílios Particulares Permanentes (valor absoluto)	63

3.11	Formas de Esgotamento Sanitário nos Domicílios Particulares Permanentes (valor absoluto)	64
3.12	Destino do Lixo nos Domicílios Particulares Permanentes (valor absoluto)	64
3.13	Adensamento Urbano Excessivo por Faixa de Renda (valor absoluto)	65
3.14	Inadequação Fundiária Urbana por Faixa de Renda (valor absoluto)	66
3.15	Domicílios Urbanos Sem Banheiro por Faixa de Renda (valor absoluto)	67
3.16	Inadequações por Faixas de Renda (valor absoluto)	67
3.17	Classes de Rendimento (valor relativo)	68
3.18	Número de Famílias/Domicílios Cadastradas por Rendimento Mensal (valor absoluto)	69
3.19	Número de Indivíduos por Família (valor absoluto)	69
3.20	Distribuição das Famílias/Domicílios Cadastras por Localidade (valor absoluto) . .	70
3.21	Instrução Escolar dos Cadastrados (valor absoluto)	72
3.22	Grau de Segurança nas Relações de Trabalho dentre os Cadastrados (valor absoluto)	73
3.23	Distribuição de famílias, indivíduos e domicílios por micro-área (valor absoluto) .	75
3.24	Tipologia Habitacional por Micro-área (em valor absoluto)	77
3.25	Destinos de lixo e fezes por micro-área	78
3.26	Abastecimento e tratamento de água por Micro-área (valor absoluto)	79
3.27	Residências Situadas a Menos de 30 metros de Rios, Sujeitas a Alagamentos Frequentes por Micro-área (valor absoluto)	81
3.28	Residências Próximas a Estradas, sem Afastamento Mínimo por Micro-área (valor absoluto)	82
3.29	Residências em Áreas Sujeitas a Deslizamentos por Micro-área (valor absoluto) . .	82
3.30	Residências Embaixo de Linhas de Alta Tensão por Micro-área (valor absoluto) . .	83
3.31	Residências Rústicas ou Improvisadas por Micro-área (valor absoluto)	83
3.32	Residências sem Banheiro por Micro-área (valor absoluto)	84
3.33	Déficit e Inadequações Habitacionais por Micro-área (valor absoluto)	88
3.34	Déficit e Inadequações Habitacionais por Micro-área (valor absoluto)	89
4.1	Projetos analisados pela prefeitura e correspondente área aprovada, entre os anos de 2006 e 2010	96
4.2	Acréscimo construtivo em dos municípios do entorno de Rio dos Cedros segundo dados do CREA e ART's	97
4.3	Logradouros que receberam acréscimo construtivo entre 2006 e 2011	99
6.1	Avaliação da capacidade administrativa em relação à estrutura física de Rio dos Cedros	135

6.2	Avaliação dos programas habitacionais implantados em Rio dos Cedros	135
6.3	Receita de Rio dos Cedros em 2010 por subcategoria econômica	136
6.4	Receita de Transferências de Rio dos Cedros em 2010	136
6.5	Despesa por função de Governo do município de Rio dos Cedros em 2010	137
6.6	Total de funcionários da SMSBES, 2011	139
6.7	Equipamentos da SMSBES	140
6.8	Relação de pessoas por metro quadrado na SMSBES	140

Inserção regional e características do município

1.1 Origem e formação do município de Rio dos Cedros

A colonização de Rio dos Cedros teve sua origem a partir do litoral. As primeiras tentativas ocorreram no início do século XIX, em terras próximas à foz do Rio Itajaí-Açú, que possuíam características favoráveis à lavoura. Essas terras eram habitadas por índios nômades da tribo Xokleng, com o grupo Gê no interior, e os índios Botocudos em Rio dos Cedros.

O Império possuía o projeto de que o Sul do país fosse ocupado por pequenas propriedades agrícolas. A partir de 1850, a Lei das Terras dispõe sobre as terras devolutas do Império, determinando sua medição, demarcação e utilização para a colonização, inclusive com a criação de colônias privadas. Neste período foi proibido o tráfico de escravos, este fato incentivou vários agentes de imigração que começaram a organizar a vinda de imigrantes europeus para a região.

Foram formadas colônias (Figura 1.1 com imigrantes da Alemanha, Itália e Polônia. Como a Europa estava submetida a várias privações, os imigrantes europeus vieram motivados para o Brasil pela possibilidade de propriedade da terra (SIEBERT, 1996).

A Colônia Blumenau, era baseada — assim como outras colônias no Vale do Itajaí — na pequena propriedade, na família como unidade produtora e na policultura de subsistência, diferente de outras formações sócio-econômicas nacionais, onde prevaleciam o latifúndio, o trabalho escravo e a monocultura. Este diferencial da força de trabalho livre, somado aos fatores exógenos e endógenos, ajuda a explicar a dinâmica do desenvolvimento desta região, que se apoiou inicialmente no mercado local, para mais tarde se integrar ao mercado interno nacional (THEIS, 2000).

Após o término das guerras pela consolidação do território da Itália em torno de 1875, vários imigrantes italianos deixaram seu país em direção ao Brasil, os que vieram para a região eram em



Figura 1.1: A vila de Rio dos Cedros. Fonte: Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros.

sua maioria trentinos (da região italiana de Trento). Esses imigrantes se instalaram nos atuais municípios de Rio dos Cedros, Gaspar, Rodeio, Indaial e Timbó (PROJETO MEU LUGAR, 2005). Rio dos Cedros, antes do início da colonização trentina, era uma vasta floresta inexplorada, recortada por um grande número de córregos.

Devido às guerras pela independência da Itália, a região de Trento passou por uma grave crise econômica abalando profundamente toda a região. Eram muitos os motivos que incentivavam os italianos a deixarem seu país: os produtos agrícolas trazidos da América faziam baixar os preços, as colheitas eram fracas, os impostos elevados e as propriedades eram pequenas, a fome era uma ameaça eminente (MOESCH, 1997 apud PELLIN, 2004).

Aproximadamente 137 famílias imigraram de Trento para o Vale do Itajaí entre 1875 e 1876. Foi a partir daí que se iniciou a ocupação do território de Rio dos Cedros, na região hoje denominada Santo Antônio. Giovani Batista Rafaelli foi o primeiro colonizador a subir o rio dos Cedros e instalar-se.

Com relação à colonização polonesa em Rio dos Cedros sabe-se que em 1890 algumas famílias polonesas foram introduzidas nas regiões do Ipiranga, Pinheiro, Josefina, Milanês e Carolina. Esses poloneses provavelmente separaram-se dos demais seguindo a picada aberta na mata em direção ao alto Rio dos Cedros (então distrito da encruzilhada). De 1890 e 1892 a colonização chegou até a região de Jaraguá do Sul (PMRDC, 2011).

O povoado de Rio Cunha a 15 quilômetros da sede, entrou na história no ano 1880, quando chegou nessa localidade um grupo de imigrantes vindos da Baixa Rússia, todos de religião ortodoxa. No início do século (aproximadamente 1915) venderam suas terras para os descendentes italianos

de Rio dos Cedros e migraram para outras localidades. Hoje não existem descendentes de origem russa no município de Rio dos Cedros (PMRDC, 2011).

Devido à enorme quantidade de cedros, com mais de 50 metros de altura, que se encontrava nas margens do rio que corta o município, este recebeu o nome Rio dos Cedros. O nome rio dos Cedros aparece desde 1863, quando um grupo de desbravadores, chefiados por August Wunderwald subia pelo Rio Itajaí-Açu, de canoa, entrando em seguida pelos rios Cedros e Benedito. Aquele grupo descobriu, que a região vista do alto de um morro era muito extensa e fértil (PELLIN, 2004).

O município de Rio dos Cedros, desta forma, foi fundado por imigrantes italianos e austríacos, vindos principalmente da região de Trento, ao norte da Itália e do Tirol Meridional, que no ano de 1875 ainda pertencia ao império Austro-Húngaro. Na mesma época teve início a colonização alemã com famílias vindas de Hamburgo, na Alemanha (PELLIN, 2004). Embora o centro da cidade tenha colonização basicamente trentina, no interior a população descendente de austríacos é numerosa, existindo localidades exclusivamente austríacas.

A religiosidade era o ponto forte dos imigrantes e a reconstrução do universo cultural dos italianos que imigraram para a região Sul do Brasil se fez em torno da capela e da prática da religião. Em cada nova localidade uma pequena igreja era erguida pela comunidade que ali se instalava. Hoje, muitas destas igrejas chamam a atenção pelo seu estilo arquitetônico, fazem parte da cultura do município e são integrantes de sua história e sua paisagem (MOESCH, 1997 apud PELLIN, 2004).

Em 1916, Rio dos Cedros foi elevado à condição de distrito de Blumenau, recebendo a denominação de Encruzadilha e Germano Bona nomeado seu primeiro Intendente. O novo distrito funcionou provisoriamente na casa particular do próprio Intendente até 1921. Nesse mesmo ano, o Então Prefeito de Blumenau, Kurt Hering construiu o prédio da Intendência no terreno doado por João Longo.

Pelo Decreto Estadual de 28 de fevereiro de 1934, foi criado o município de Timbó, desta forma, Rio dos Cedros passou a ser distrito deste município. Em 1942, Encruzadilha passou a denominar-se Arrozeira devido à inauguração do canal que traz água do rio para irrigação dos arrozais. Somente em 19 de dezembro de 1961, por meio do Decreto-Lei Estadual nº 793, foi criado o município de Rio dos Cedros (PELLIN, 2004).

As enchentes são parte da História do município que de 1850 a 1992 foram registradas 66 enchentes, das quais 11 até 1900, 20 nos 50 anos subsequentes e 35 nos últimos 43 anos. Em Rio dos Cedros as mais marcantes foram as de 1911, 1957, 1975, 1983, 1984, maio de 1992, novembro de 2008 (PMRDC, 2011).

Rio dos Cedros (Figura 1.2) conta, atualmente, com grande a maioria de sua população descendente de europeus, principalmente italianos. Entretanto, devido à migração de outras localidades do Estado e Brasil, ocorre uma miscigenação, acompanhando o perfil do país (PMRDC, 2011).

É um município com predominância rural, porém em expansão urbana. Esta passagem do rural para o urbano, se não for bem estruturada poderá trazer sérias complicações futuras. Neste sentido este Plano planeja uma série de medidas na área habitacional para trazer um desenvolvimento seguro (PMRDC, 2011).



Figura 1.2: Rio dos Cedros. Fonte: Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros.

1.2 Inserção regional de Rio dos Cedros e sua relação com municípios vizinhos

Rio dos Cedros localiza-se ao norte do Médio Vale do Itajaí, a uma distância de 190 km de Florianópolis. Faz limite ao norte com os municípios de Rio Negrinho e Corupá, a leste com os municípios de Jaraguá do Sul e Pomerode, ao Sul com o município de Timbó e a oeste com os municípios de Benedito Novo e Doutor Pedrinho (Figura 1.3).

O município de Rio dos Cedros possui área de 556 km², sendo 18 km² de área urbana e 538 km² de área rural. Seu relevo é formado por topografia ondulada com grande diferença de altitude entre a sede e as localidades situadas ao norte, a altitude varia de 75 a 1.020 metros. A população do município, segundo o censo IBGE de 2010 é de 10.280 habitantes.

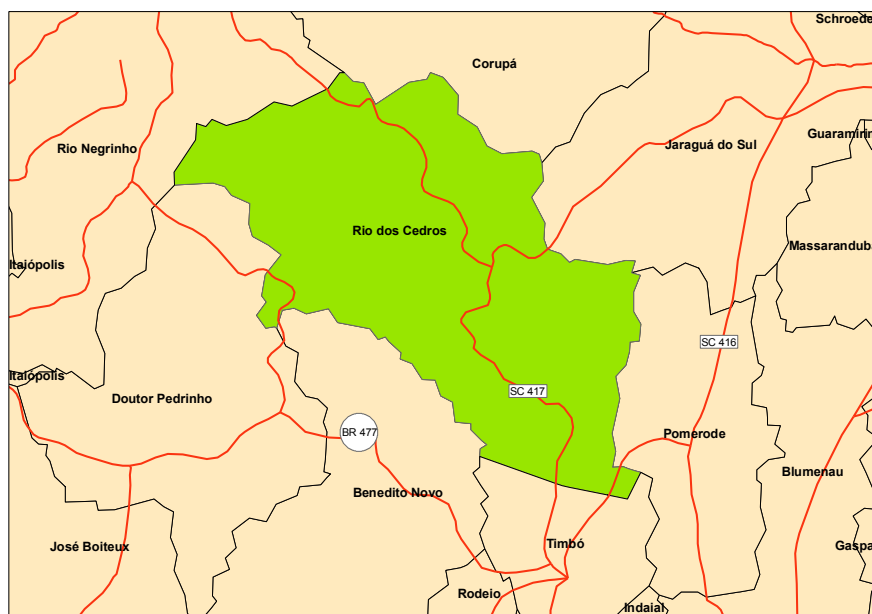


Figura 1.3: Rio dos Cedros e municípios do entorno. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

Regionalmente, Rio dos Cedros é um dos 51 municípios integrantes da Bacia do Rio Itajaí. Há ainda outras duas regionalizações importantes para o planejamento urbano e regional às quais o município faz parte, a Microrregião de Blumenau e mais recentemente a definida pela Secretaria de Desenvolvimento Regional – SDR Timbó.

Blumenau e Brusque originaram os demais municípios do Médio Vale, tendo sido desmembrados de Itajaí, respectivamente, em 1880 e 1881. A partir de Blumenau foram desmembrados, diretamente Gaspar, Indaial, Pomerode e Timbó e indiretamente Rodeio, Benedito Novo, Rio dos Cedros, Apiúna, Ascurra e Doutor Pedrinho. A partir de Brusque foram desmembrados Guabiruba e Botuverá. Isto ajuda a explicar os vínculos de solidariedade territorial da região.

Rio dos Cedros pertence à Mesorregião do Vale do Itajaí (IBGE), do qual é composta por 53 municípios (Figura 1.4(a)). A área da região abrange 13.003 km², com 1.509.273 habitantes, sendo a mesorregião mais populosa do Estado. Dos municípios destacam-se Blumenau, Itajaí e Rio do Sul, por suas economias e grandes populações.

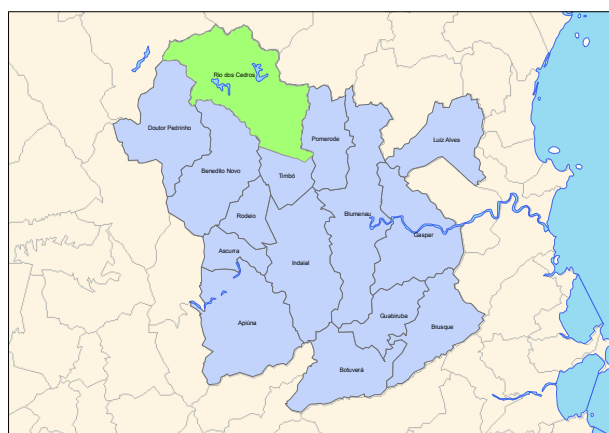
A microrregião de Blumenau (Figura 1.4(b)) apresenta uma área de 4.752 km² e uma densidade populacional de 142.6 km²/hab. É composta por 15 municípios: Rio dos Cedros, Doutor Pedrinho, Benedito Novo, Rodeio, Ascurra, Apiúna, Botuverá, Indaial, Timbó, Pomerode, Blumenau, Guabiruba, Brusque, Gaspar e Luis Alves. A Região destaca-se pela indústria mecânica, material eletrônico, material de transporte, transformação de materiais não metálicos, metalúrgica química, farmacêutica e principalmente a indústria têxtil (IBGE).

Administrativamente, o município de Rio dos Cedros integra a jurisdição da Secretaria de Desenvolvimento Regional de Timbó (SDR – Timbó). Figura 1.4(c).

Apesar de Rio dos Cedros não fazer parte da Região Metropolitana do Vale do Itajaí, composta pelos municípios de Pomerode, Timbó, Indaial, Blumenau e Gaspar, o município está na área de expansão da região metropolitana do Vale do Itajaí, conforme a Figura 1.4(d). Esta expansão é prevista para os municípios de Rio dos Cedros, Doutor Pedrinho, Benedito Novo, Rodeio, Ascurra, Apiúna, Botuverá, Guabiruba, Brusque, Ilhota e Luis Alves. A Região Metropolitana foi restituída pela lei complementar estadual nº 495 de 2010 e tem sido usada pelas instâncias governamentais para gestão regional.



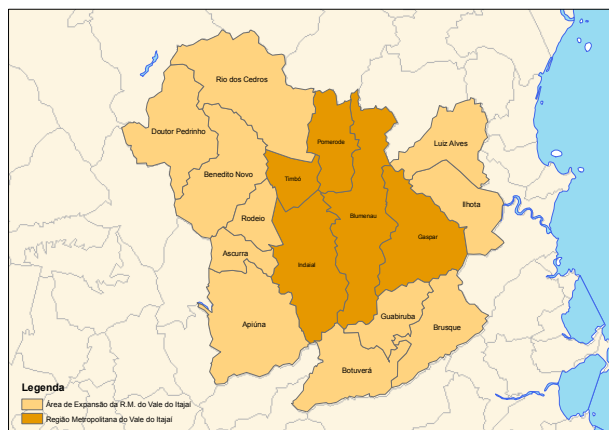
(a) Divisões territoriais da Mesorregião do Vale do Itajaí. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.



(b) Divisões Administrativas da Microrregião de Blumenau. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.



(c) Área de abrangência da SDR – Timbó. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.



(d) M.R. do Vale do Itajaí e área de expansão. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

Figura 1.4: Divisões administrativas de Rio dos Cedros. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

1.2.1 Demografia em escala regional

Adota-se para as análises que seguem as unidades territoriais da Microrregião de Blumenau. Os estudos e dados oficiais (IBGE) são disponibilizados segundo esta agregação, de forma que o município de Rio dos Cedros não está incluso em nenhuma outra regionalização com menos unidades territoriais do que esta Microrregião.

Considerada a M.R. de Blumenau (Microrregião de Blumenau), verifica-se que a população se encontra majoritariamente concentrada nos municípios de Blumenau e Brusque (Figura 1.5). Blumenau é o município com o maior número de habitantes, respondendo por 45,65 % da população total da região, seguida por Brusque com 15,57 %. Rio dos Cedros está na décima primeira posição, com apenas 1,52 % da população.

Considerando-se o crescimento populacional ocorrido entre 2000 e 2010, destacam-se Guabiruba (42,05 %), Brusque (38,70 %) e Indaial (36,32 %). As altas taxas registradas revelam o forte processo migratório que vem ocorrendo na região desde a década de 1980.

O município de Blumenau, o mais populoso da região (Tabela 1.1) vem apresentando uma queda no crescimento populacional desde a década de 1980, sendo de 34,83 % passando para 18,11 % na década de 2000. No processo inverso está Rio dos Cedros que na década de 1980 o crescimento populacional foi de apenas 2,08 %, na década de 1990 foi de 3,44 %, e já na década de 2000 ocorreu um salto de 15 %.

Pelas altas taxas verificadas é inegável o progressivo papel dos movimentos migratórios na dinâmica de crescimento da população da Microrregião de Blumenau. Os dados da tabela seguinte permitem observar o rápido crescimento da população entre os anos de 1980 e 2010, resultando em um incremento de 53,2 % da população entre 1991 e 2010.

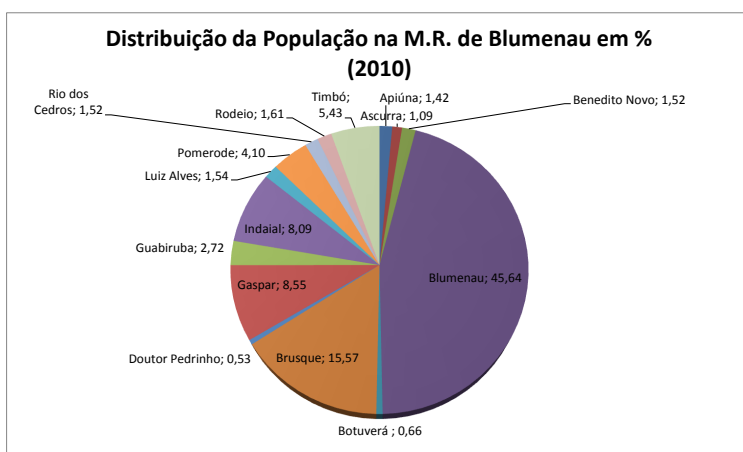


Figura 1.5: Distribuição da população por municípios na M.R. de Blumenau. Dados: IBGE.

Tabela 1.1: População Total dos Municípios da Microrregião de Blumenau. Dados: IBGE.

Município	1980	1991	2000	2010
Apiúna	—	7.731	8.520	9.605
Ascurra	5.420	6.162	6.934	7.419
Benedito Novo	10.714	8.385	9.071	10.331
Blumenau	157.251	212.025	261.808	309.214
Botuverá	3.587	4.287	3.756	4.468
Brusque	41.228	57.971	76.058	105.495
Doutor Pedrinho	—	2.997	3.082	3.604
Gaspar	25.609	35.614	46.414	57.958
Guabiruba	7.150	9.905	12.976	18.433
Indaial	28.584	30.158	40.194	54.794
Luiz Alves	6.480	6.440	7.974	10.449
Pomerode	14.377	18.771	22.127	27.772
Rio dos Cedros	8.466	8.642	8.939	10.280
Rodeio	7.972	9.371	10.380	10.914
Timbó	17.927	23.806	29.358	36.817

Cabe destacar que o município que apresentou o maior crescimento relativo no período analisado foi Guabiruba com 157.8 % de crescimento populacional. Apenas o município de Benedito Novo encolheu, apresentando um crescimento populacional negativo de -3.57 %.

No que se refere à urbanização (Tabela 1.2), verifica-se que os Municípios analisados são predominantemente urbanos. A maioria apresenta taxas de urbanização superiores a 50 % desde a década de 1980. Em 2010 apenas quatro municípios permanecem com população predominantemente rural, sendo Rio dos Cedros (49.82 %) um deles e os outros são Apiúna (44.72 %), Botuverá (29.32 %) e Luiz Alves (31.16 %). Guabiruba foi o município que apresentou a maior elevação da taxa de urbanização, passando de 59.27 % para 92.6 % no período de 1980 a 2010. Rio dos Cedros, apesar de ser um dos municípios que possuem população predominantemente rural, obteve o quarto maior crescimento da taxa de urbanização da M.R. de Blumenau, com 27.75 %.

Tabela 1.2: Taxa de Urbanização dos Municípios da M.R. de Blumenau. Dados: IBGE.

Município	1980	1991	2000	2010
Apiúna	—	35,43	42,32	44,72
Ascurra	69,04	75,27	88,25	87,07
Benedito Novo	35,14	43,80	54,03	56,17
Blumenau	92,86	87,88	92,41	95,39
Botuverá	13,21	12,15	21,38	29,32
Brusque	92,01	92,27	96,32	96,70
Doutor Pedrinho	—	45,38	54,15	56,02
Gaspar	53,55	65,60	63,78	81,12
Guabiruba	59,27	58,97	92,85	92,60
Indaial	63,86	93,62	95,49	96,49
Luiz Alves	16,00	24,46	26,64	31,16
Pomerode	62,06	73,24	84,57	85,83
Rio dos Cedros	22,08	28,97	42,04	49,82
Rodeio	58,33	64,62	85,41	86,27
Timbó	80,67	80,46	91,23	93,25

1.3 Caracterização do território de Rio dos Cedros

É sabido que as cidades metropolitanas brasileiras foram fortemente marcadas por acelerado processo de urbanização e intenso movimento migratório. Num contexto de crescimento acelerado, a ocupação não se dá de forma equilibrada, gerando inadequações e desigualdades territoriais. Reconhece-se com facilidade ocupações em áreas impróprias ou inadequadas e parcelas de território carentes de infra-estrutura, saneamento e de toda sorte de serviços urbanos, constituindo espaços inacabados de cidade. Tal situação resulta pouca capacidade de controle público sobre a ocupação do território frente aos interesses do mercado imobiliário, e de uma prática de urbanização que concentra investimentos públicos em determinados setores.

Rio dos Cedros está no princípio deste processo, onde já é possível observar o crescimento do movimento migratório, e a mudança de um ambiente rural para o ambiente urbano, trazendo todos os problemas que esta mudança acarreta. Este Plano vem para organizar o crescimento habitacional no município, minimizando os impactos através da limitação da ocupação de áreas inadequadas, tanto pela carência de estruturação como pela inadequada localização.

O Plano Diretor de Rio dos Cedros delimita o território para uso e ocupação do solo tendo por base os elementos do ambiente natural e de estruturação urbana, entre outros componentes, o que já pode ser constatado na Figura 1.6 é o comprometimento do território em relação as áreas de cobertura das Florestas primárias e secundárias.

O Plano Diretor de Rio dos Cedros dividiu o território em 3 Macrozonas:

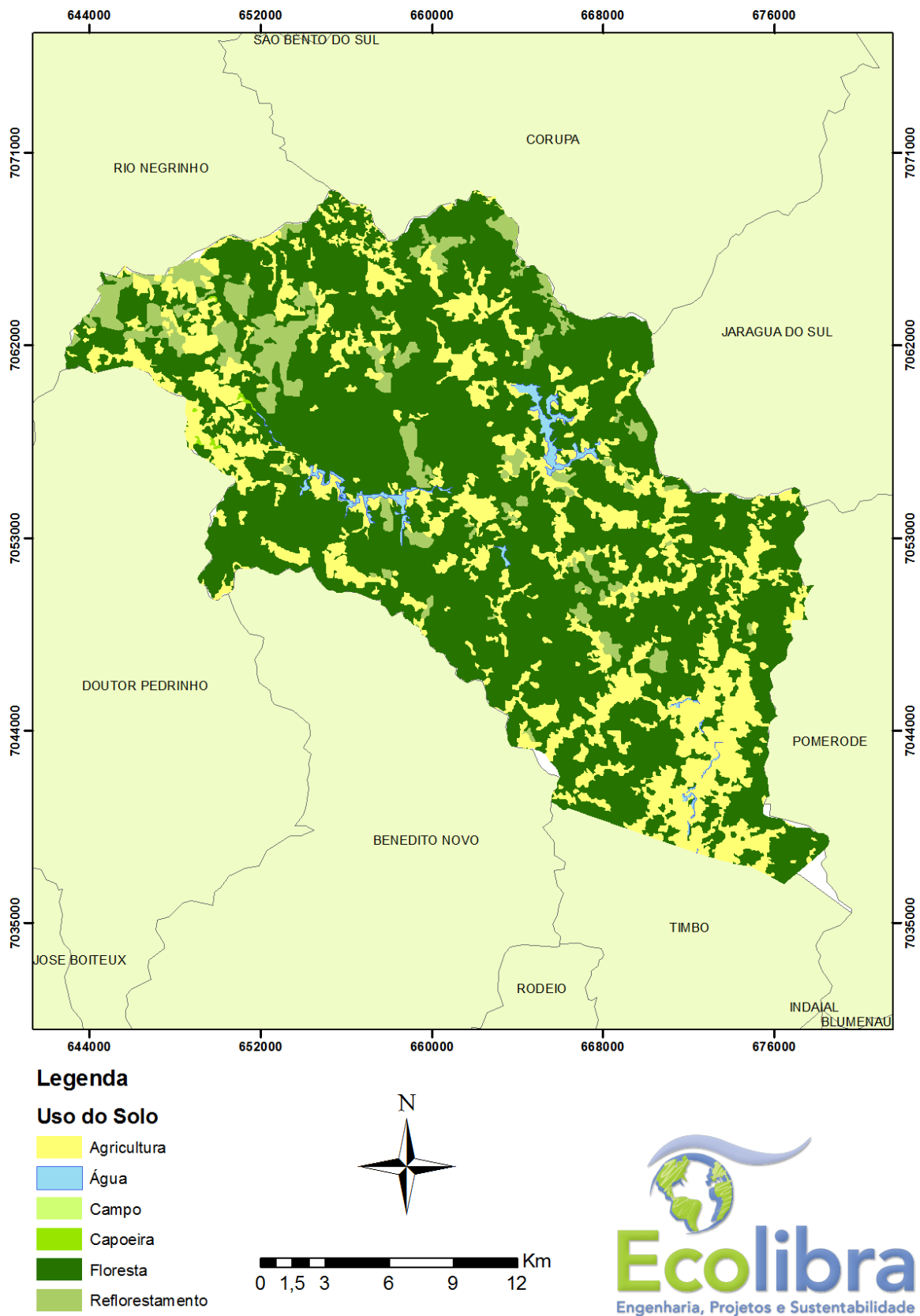


Figura 1.6: Aspectos ambientais do território urbano e rural do município de Rio dos Cedros. Elaboração própria. Dados: Plano Diretor de Rio dos Cedros.

1. Macrozona de Interesse Turístico e Ambiental;
2. Macrozona de Ocupação Rarefeita; e
3. Macrozona de Ocupação Urbana.

Já as macrozonas foram divididas em Zona de Preservação Permanente, Áreas Especiais de Interesse Turístico e Ambiental, Zona Especial de Ocupação Controlada, Zona de Ocupação Controlada, Zona de Ocupação Rarefeita, Eixos Estruturantes de Comércio e Serviços, Eixo Lindeiro à Rodovia, Zona de Adensamento Prioritário, Zona de Adensamento Secundário e Zona Industrial, considerando os limites e potencialidades para o uso e ocupação do solo (Figura 1.7).

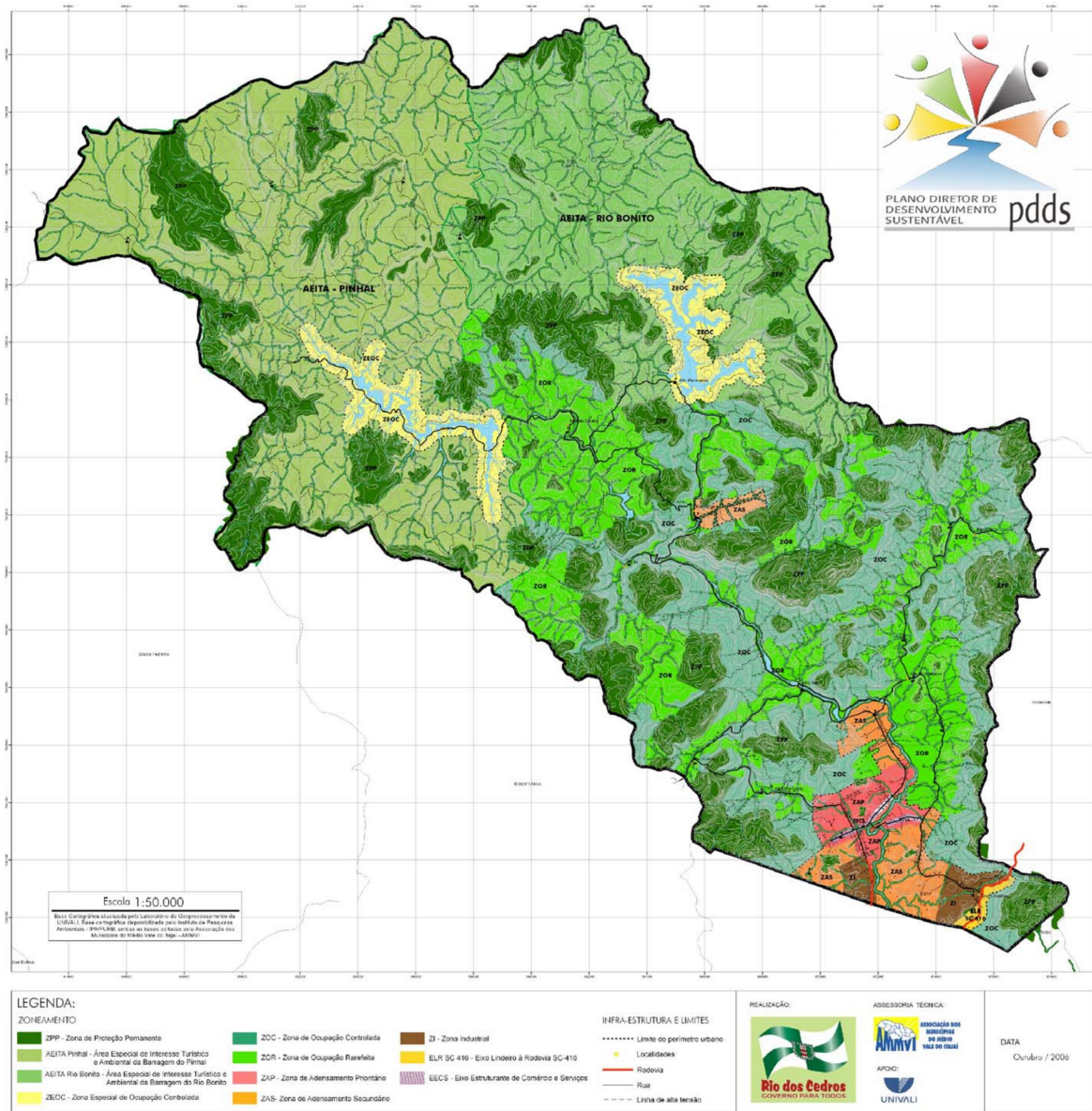


Figura 1.7: Zoneamento do Município de Rio dos Cedros.

1.3.1 Meio natural do município de Rio dos Cedros

1.3.1.1 Clima

O clima da bacia do Itajaí, região que está inserido o município de Rio de Cedros, é mesotérmico úmido, classificado no grupo climático Cfa, de acordo com classificação de Köppen-Geiger.

A classificação indica os seguintes aspectos:

- c:** Climas mesotérmicos, temperatura média do ar dos 3 meses mais frios compreendidas entre -3°C e 18°C .
- f:** Clima úmido, ocorrência de precipitação em todos os meses do ano e inexistência de estação seca definida.
- a:** Verão quente e temperatura média do ar no mês mais quente $\geq 22^{\circ}\text{C}$.

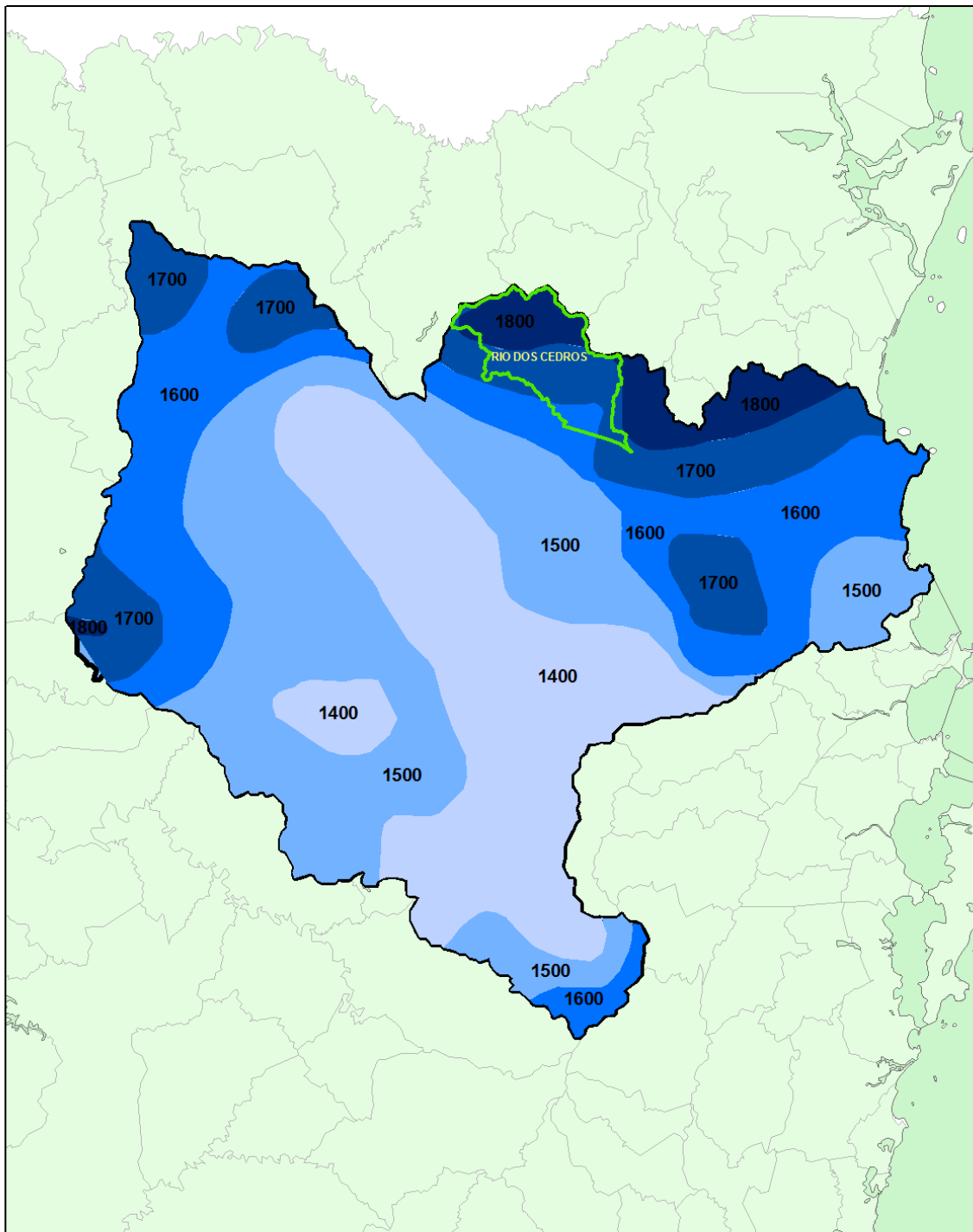
O clima da Bacia do Rio Itajaí é influenciado pela existência de altas serras a oeste e sul, que no inverno protegem dos ventos frios vindos do sudoeste e no verão atuam no sentido de elevar a temperatura. A leste e a noroeste as pequenas elevações e planícies são diretamente influenciadas pelo mar, que amenizam os altos índices térmicos.

1.3.1.2 Pluviosidade

No município, há uma nítida variação quantitativa de chuvas no decorrer do ano, como se pode observar nos itens a seguir.

- a) Constata-se a existência de uma estação chuvosa no verão, em torno de quatro meses (dezembro a março).
- b) Há uma estação chuvosa na primavera, com precipitações mensais ao redor de 130 mm, que tendem a se reduzir nos meses de outubro/novembro.
- c) O período de abril a agosto (outono/inverno) constitui o período menos chuvoso do ano, com precipitações médias que não vão além de 105 mm. Neste caso, maio é o mês em que menos chove.

De qualquer forma, o município em questão, apesar da grande variação anual, apresenta chuvas bem distribuídas durante o ano, com precipitações médias anuais ente 1800 mm e 1600 mm , não existindo propriamente uma estação característica de seca, como demonstra a figura abaixo (Figura 1.8).



Base Cartográfica: Regionalização de Vazões das Bacias Hidrográficas Estaduais do Estado de Santa Catarina Volume 1 - 2003

Legenda

Totais Precipitados Anuais em mm

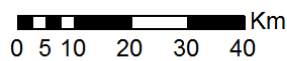
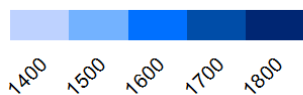


Figura 1.8: Zoneamento do Município de Rio dos Cedros. Elaboração própria. Dados: IBGE.

A existência de chuvas suficientes em todas as estações do ano tem como explicação a superposição de três regimes pluviométricos na região, quais sejam: (a) o Tropical, com máxima atuação no verão, proveniente das descontinuidades tropicais; (b) o da Frente Polar, no seu percurso oceânico, com atuação máxima no outono; (c) o da Frente Polar, porém no seu percurso continental, que provoca chuvas de inverno e, principalmente, de primavera.

Embora a fusão destes três tipos de regimes cubra o ano todo, as chuvas são mais abundantes no verão, quando é maior a instabilidade do ar, e mais escassas no inverno, quando as massas de ar são mais estáveis.

A frequência das chuvas, ou seja, o número de dias em que há precipitação, independente de sua maior ou menor quantidade, é moderado, variando de 120 a 180 dias por ano. Durante as estações chuvosas (primavera/verão), há uma média de 15 dias de chuva por mês, caindo para 9 dias nos meses mais secos (outono/inverno). Os meses de Janeiro e fevereiro apresentam a maior frequência (cerca de 18 dias) e julho, a menor (7 dias apenas).

Do total de chuvas no ano, 15 % é de chuvas fracas (0.1 a 1 mm); 55 % é de chuvas tidas como regulares (1 a 10 mm) e 30 % é de chuvas mais fortes (acima de 10 mm).

1.3.1.3 Relevo

Localizado na porção média do Rio Itajaí-Açu, seu relevo é caracterizado e esculpido pelos vales dos afluentes Rio Ada, Rio Palmeiras, Rio do Norte e do próprio Rio dos Cedros, que dá nome ao município.

A ocupação da região se deu nas planícies aluviais, ao longo dos fundos de vale, tanto em termos de ocupação agrícola, quanto para urbanização, como indica a figura abaixo (Figura 1.9). Desta maneira, a rede urbana da região é compartimentada pelos morros e interligada pelos cursos d'água. *Informações retiradas do projeto MEU LUGAR (2005).*

1.3.1.4 Geologia, geomorfologia e solos

O município de Rio dos Cedros está inserido dentro da Bacia Hidrográfica do Itajaí, dentro dos patamares do Alto Rio Itajaí (Figura 1.10), sendo geologicamente formado por litologias do Embasamento Catarinense (Escudo Catarinense), que incluem rochas magmáticas e metamórficas mais antigas, rochas sedimentares e vulcânicas da Bacia Sedimentar do Paraná e sedimentos mais recentes ainda inconsolidados.

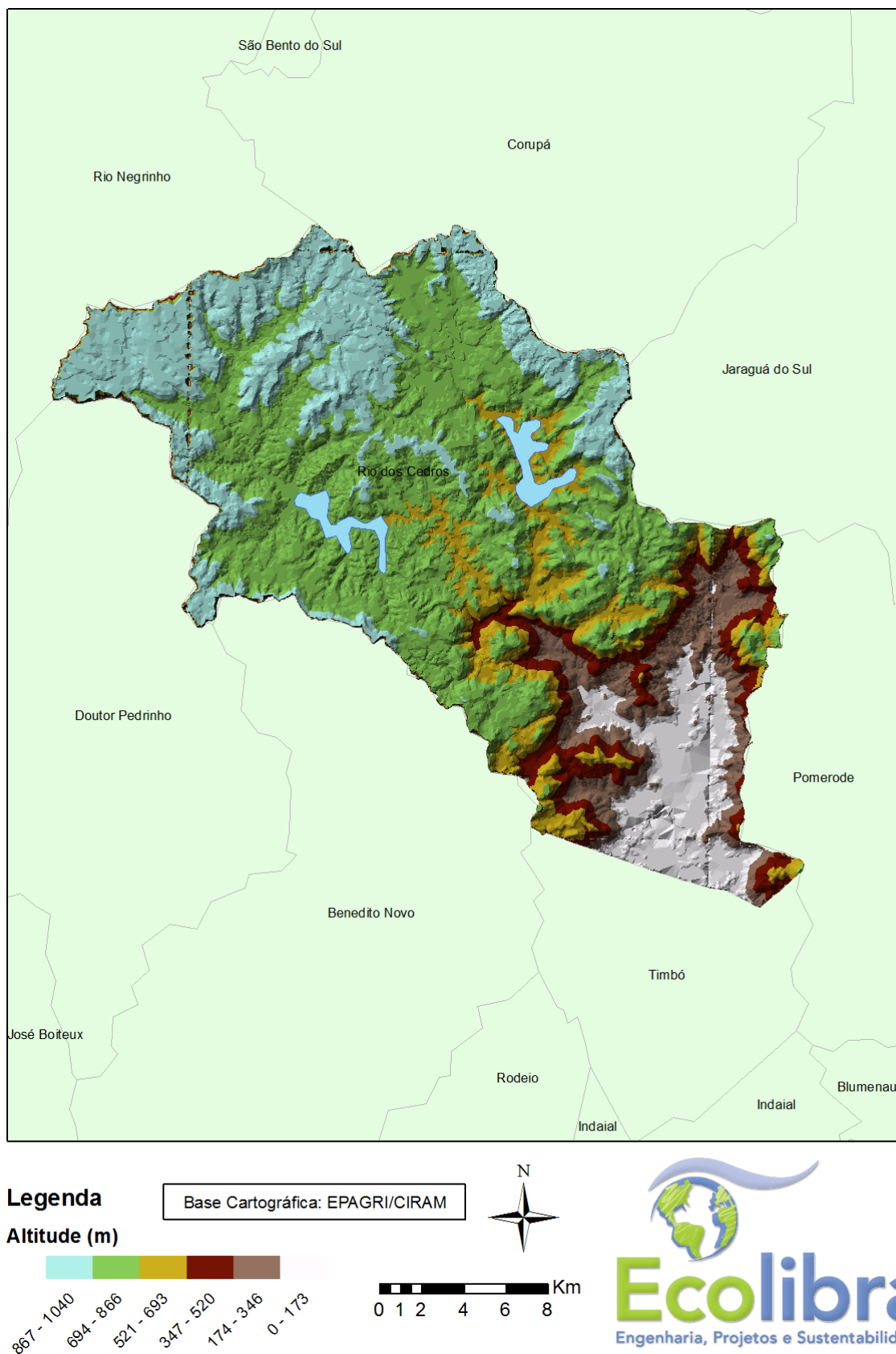


Figura 1.9: Relevo em Rio dos Cedros. Elaboração própria. Dados: EPAGRI.

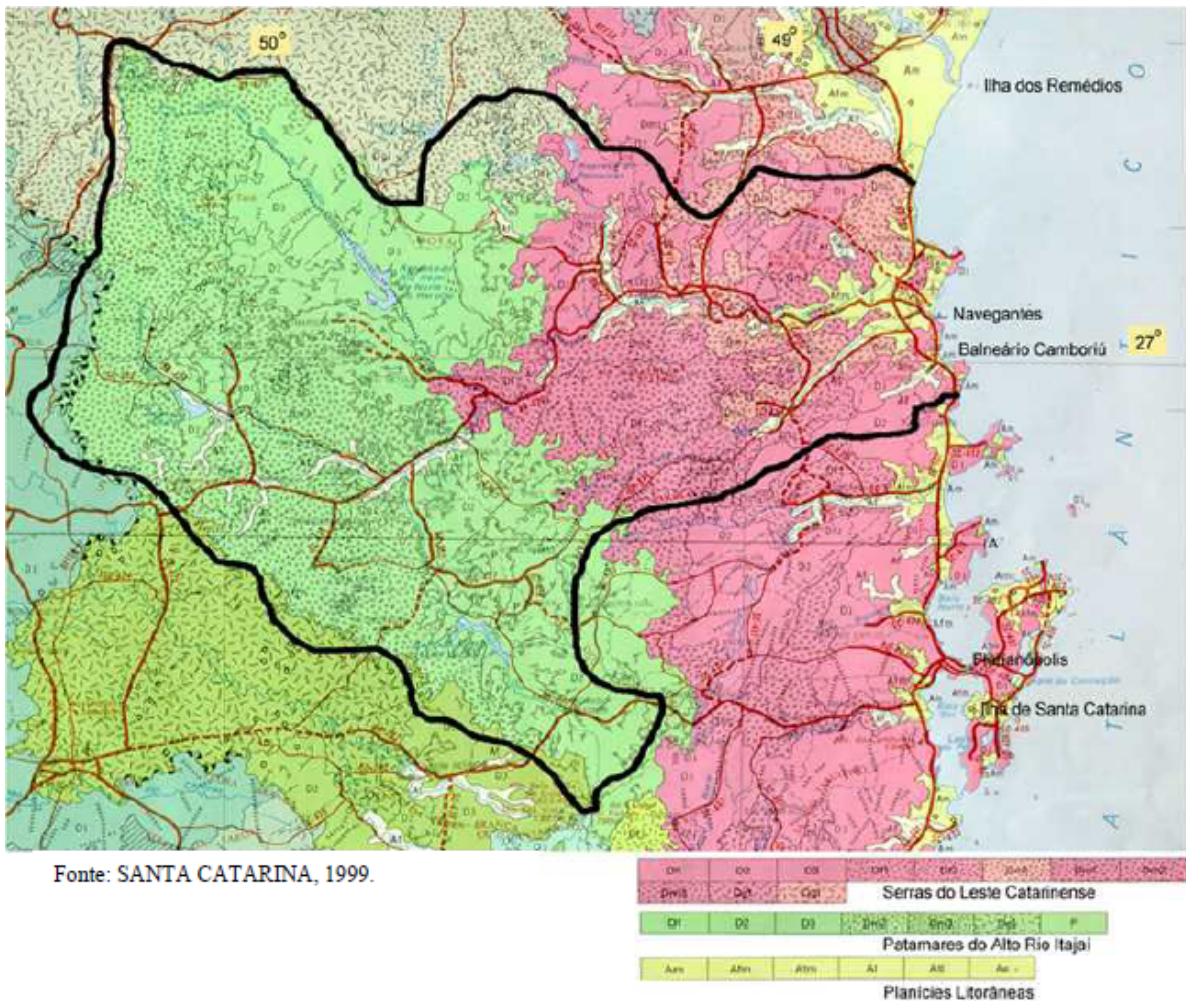


Figura 1.10: Geomorfologia da Bacia Hidrográfica do Rio Itajaí-Açu e entorno.

Especificamente dentro desta região ocorrem rochas do Complexo Granulítico, Complexo Tabuleiro, Complexo Brusque, Grupo Itajaí e Grupo Itararé. Rio dos Cedros compõe parte do arcabouço geológico mais antigo e é formado por rochas metamórficas gnáissicas-granulíticas.

Os diferentes litotipos, associados aos movimentos tectônicos, intemperismo e a erosão diferencial, desenvolveram ao longo de milhões de anos uma morfologia diferenciada, característica das serras litorâneas. Vales apertados e controlados pela estrutura da rocha vêm condicionando, desde a época da colonização, a ocupação humana e suas atividades.

As rochas de constituição gnáissica-quartzo-feldspática, quando intemperizadas geram um excelente macadame, constituindo excelente matéria-prima, extraído pelas administrações das prefeituras locais, para uso em aterros e manutenção do leito das rodovias municipais.

No município de Rio dos Cedros aflora os granulitos, a morfologia é suavizada e os vales assumem a forma de “u” aberto formando planícies com centenas de metros de largura. Pela sua morfologia,

constituição geológica e ausência de cheias periódicas constituem áreas com vocação para expansão urbana.

A paisagem do Alto e Médio Vale, dissecada pelo Rio dos Cedros, foi esculpida pelos rios sobre rochas sedimentares gondwânicas que compõem o Supergrupo Tubarão. A feição mais marcante dessa paisagem é a topografia em forma de planalto sedimentar escalonado, com topo plano e bordas abruptas, resultante da erosão diferencial sobre pacotes de rochas sedimentares.

O Grupo Itararé está presente no município de Rio dos Cedros sendo formado por argilitos, ritmitos, diamictitos, arenitos e conglomerados e rochas ocorrentes nas nascentes do rio Benedito e do rio dos Cedros.

Aqui a estruturação planar das rochas, característica do planalto sedimentar, modelou a paisagem construindo grandes planos inexistentes no embasamento cristalino. A alteração dessas rochas gerou regionalmente solos Podzólicos Vermelho-Amarelo (Argissolos) e Cambissolos com horizonte B incipiente. Os primeiros se caracterizam por serem solos profundos (1 a 2 metros), são bem drenados com marcante diferenciação entre o horizonte A, mais arenoso, e o horizonte B mais argiloso. Os Cambissolos possuem menor espessura (0.5 a 1.5 metros) consistindo de solos jovens, que ainda estão trocando suas características. São solos susceptíveis a erosão, principalmente quando o relevo é acidentado. Já nos altos campos do município, esculpidos sobre as rochas sedimentares gondwânicas predominam os Cambissolos. Por fim, os argissolos mais profundos são ocorrentes nos altos campos de Rio dos Cedros. *Informações retiradas do projeto MEU LUGAR (2005).*

1.3.1.5 Recursos hídricos

A rede hidrográfica do Estado de Santa Catarina é constituída por dois sistemas independentes de drenagem: Sistema Integrado da Vertente do Interior, comandado pela bacia Paraná-Uruguaí, e o Sistema da Vertente Atlântica, formado por um conjunto de bacias isoladas.

A Região Hidrográfica do Vale do Itajaí integra este último sistema. Suas águas são drenadas para leste e seu principal rio (Itajaí-Açu) deságua diretamente no oceano Atlântico. Sendo composta principalmente pela bacia hidrográfica do rio Itajaí, expressa na Figura 1.11 e situada na região leste catarinense e ocupa parte do planalto e do litoral do Estado.

A bacia do Itajaí é a maior bacia da Vertente Atlântica do Estado de Santa Catarina, e é uma das mais expressivas do Estado, tanto nos aspectos de hidrografia quanto nos socioeconômicos. Tem área de drenagem de 15.500 km², correspondendo a 16.5% do território catarinense; com uma densidade de drenagem de 1.61km/km² e uma vazão média no médio vale de 140 m³/s. A vazão mínima de estiagem é de 15 m³/s, e a vazão máxima em enchentes é de 5.000 m³/s.

A bacia do rio Itajaí pode ser dividida em sete sub-bacias:

1. Sub-bacia Itajaí do Norte (3.315 km²)
2. Sub-bacia Benedito (1.398 km²)
3. Sub-bacia Luiz Alves (583 km²)
4. Sub-bacia Itajaí-açu (2.794 km²)
5. Sub-bacia Itajaí-Mirim (1.673 km²)
6. Sub-bacia Itajaí do Sul (2.309 km²)
7. Sub-bacia Itajaí do Oeste (2.928 km²)

Destas, a sub-bacia do Itajaí-Açu é a principal, tendo os rios Itajaí do Sul e Itajaí do Oeste como formadores e os demais como contribuintes. Pelas suas características físicas, a bacia do rio Itajaí pode ser dividida em três partes distintas.

- a) **Alto Vale** — Inicia nas nascentes dos rios Itajaí do Sul e Itajaí do Oeste, até Salto dos Pilões, a montante da foz do rio Itajaí do Norte. Com 26 km de extensão, neste trecho, o Itajaí apresenta pequena declividade e curso sinuoso.
- b) **Médio Vale** — Iniciando em Salto dos Pilões, o Itajaí-Açu percorre, neste trecho, 83 km até o Salto Weissbach, nas proximidades de Blumenau e abrangendo Rio dos Cedros. Os 12 km iniciais apresentam forte declividade, descendo, depois, gradativamente; em toda a sua extensão apresenta-se sinuoso.
- c) **Foz ou Baixo Vale** — Com cerca de 80 km de extensão, este último trecho iniciando Salto Weissbach e segue até a barra no oceano Atlântico; este percurso é menos sinuoso e apresenta declividade bastante reduzida. Desta forma, o rio Itajaí-Açu, desde a cidade de Rio do Sul até a sua foz, no oceano Atlântico, junto às sedes dos municípios de Itajaí e Navegantes, percorre cerca de 200 km. A largura do rio varia de 50 a 150 metros.

Dentro da bacia do Itajaí, Rio dos Cedros, apresenta ainda como principais corpos hídricos o Rio Ada, Rio Palmeiras, Rio do Norte e o próprio Rio dos Cedros, que cruzam o município até a confluência com o Rio Benedito e posterior desague no Rio Itajaí-Açu.

Informações retiradas do projeto MEU LUGAR (2005).

1.3.1.6 Cobertura vegetal

De todas as regiões hidrográficas do Estado, a bacia do Rio Itajaí-Açu, a qual pertence Rio dos Cedros, é a que ainda apresenta a maior área com cobertura original ou pouco modificada, principalmente nas áreas mais altas e íngremes, representadas pelas inúmeras serras presentes.

Na região onde está inserido Rio dos Cedros, a vegetação primária e secundária atinge 77 %, a maior do estado. Mesmo considerando que essa região é a que apresenta ainda a maior área com espécies remanescentes da Floresta Ombrófila Densa, a sua estrutura original encontra-se intensamente descaracterizada pela retirada da madeira de grande valor econômico ou totalmente devastada para ceder lugar à agricultura ou às pastagens.

A maior concentração das espécies remanescentes encontra-se nas serras do Itajaí e do Tijucas, bem como nas reservas naturais, como a do Parque Botânico do Morro do Baú, a reserva de Canela-Sassafrás e a do Aguai. *Informações retiradas do projeto MEU LUGAR (2005).*

1.4 Análise social e econômica

1.4.1 Demografia

1.4.1.1 Perfil populacional de Rio dos Cedros

É evidente o processo de evolução das taxas de urbanização de Rio dos Cedros, sendo possível notar ainda o caráter rural do município. Apesar do processo de migração da área rural para a cidade, segundo o Censo 2010 (IBGE, 2010), 49,82% da população está localizada em área urbana, o que praticamente iguala o número de pessoas que vivem na área rural e urbana, realidade ainda diferente da encontrada em Santa Catarina e no Brasil, onde as taxas de urbanização são praticamente idênticas, 83,99% e 84,35%, respectivamente.

Acompanhando a curva de crescimento populacional apresentada na Figura 1.12, pode-se esperar que o município em breve tornar-se-á predominantemente urbano, devendo o mesmo estar preparado para enfrentar os desafios desta mudança.

Deve ser ressaltado que ao observar os dados referentes ao crescimento da população urbana e rural para o Município de Rio dos Cedros (Tabela 1.3), no período de 1970 a 2010, verifica-se que a população rural diminui em relação ao período anterior, demonstrando a transferência desta população para a área urbana.

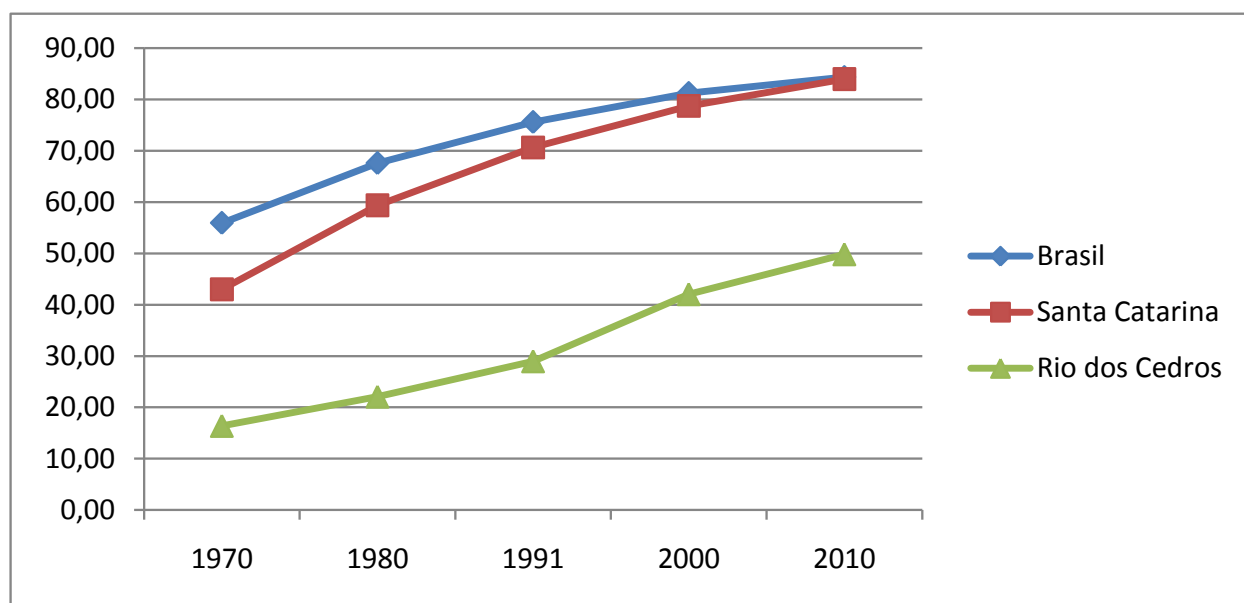


Figura 1.12: Evolução da taxa de urbanização em Rio dos Cedros, SC e Brasil (Fonte: IBGE).

Tabela 1.3: População Urbana e Rural de Rio dos Cedros entre 1970–2010 (Fonte: IBGE).

Município	Situação do Domicílio	Ano				
		1970	1980	1991	2000	2010
Rio dos Cedros	Total	9718	8466	8642	8939	10280
	Urbana	1593	1869	2504	3758	5122
	Rural	8125	6597	6138	5181	5158

Verifica-se na Figura 1.13 que a população urbana cresce desde a década de 1970, mesmo com a população tendo diminuído na década seguinte, de 1980. Já a população rural apenas decresce. A taxa de crescimento populacional na área urbana no período 1970-2010 é de 174 %, e na área rural o crescimento foi negativo, com -21,8%. A tendência observada é de que o processo de transferência do meio rural para o meio urbano continuará.

Com relação à população segundo sua faixa etária, Rio dos Cedros apresenta uma melhora significativa, como mostra a Figura 1.14. Foram analisados dois períodos de Rio dos Cedros, no ano de 2000 e do ano de 1970, discriminados pela faixa de idade e sexo. A base da pirâmide no ano de 1970 era larga (por volta de 13 % das faixas de idade) e diminuiu (por volta de 8 %), já o topo era estreito e em 2000, comparativamente com o corpo da pirâmide ficou largo. Esta rápida análise demonstra que em 1970 a taxa de natalidade era alta e baixa esperança média de vida. E no ano de 2000, o que se observa é uma transição da população mais jovem para a fase adulta, característica de um município em desenvolvimento, com uma diminuição das taxas de natalidade.

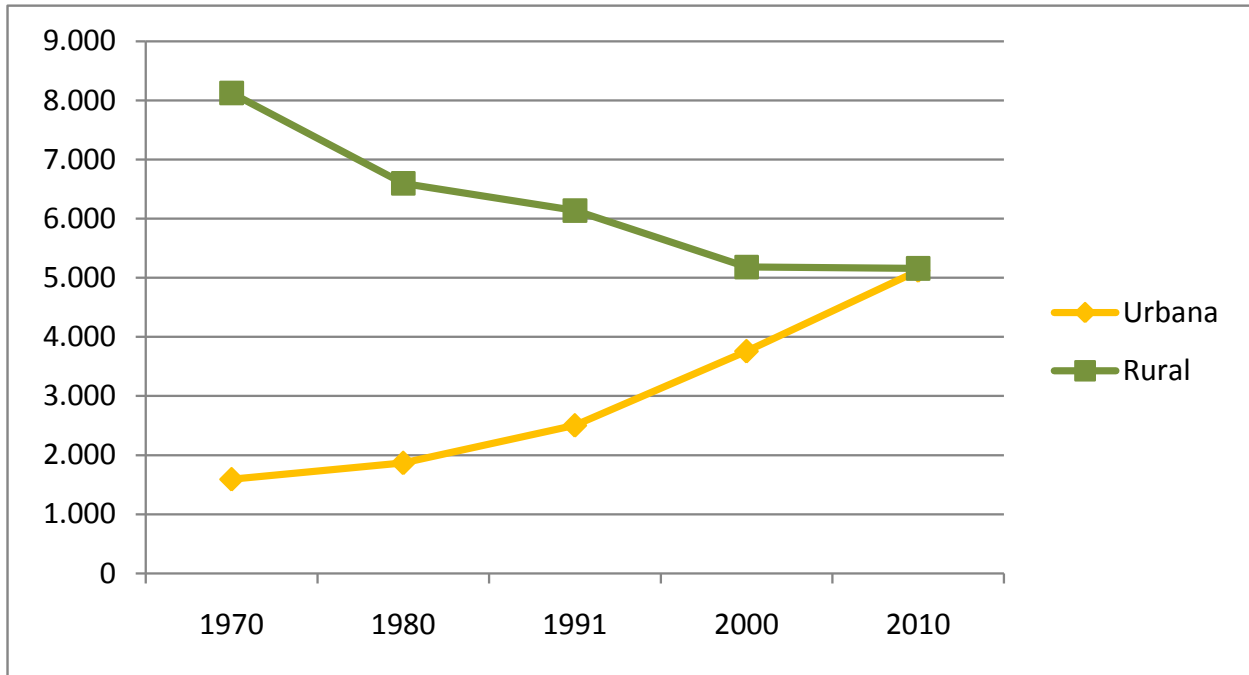


Figura 1.13: Evolução da População Urbana e Rural de Rio dos Cedros (1970 a 2010) (Fonte: IBGE).

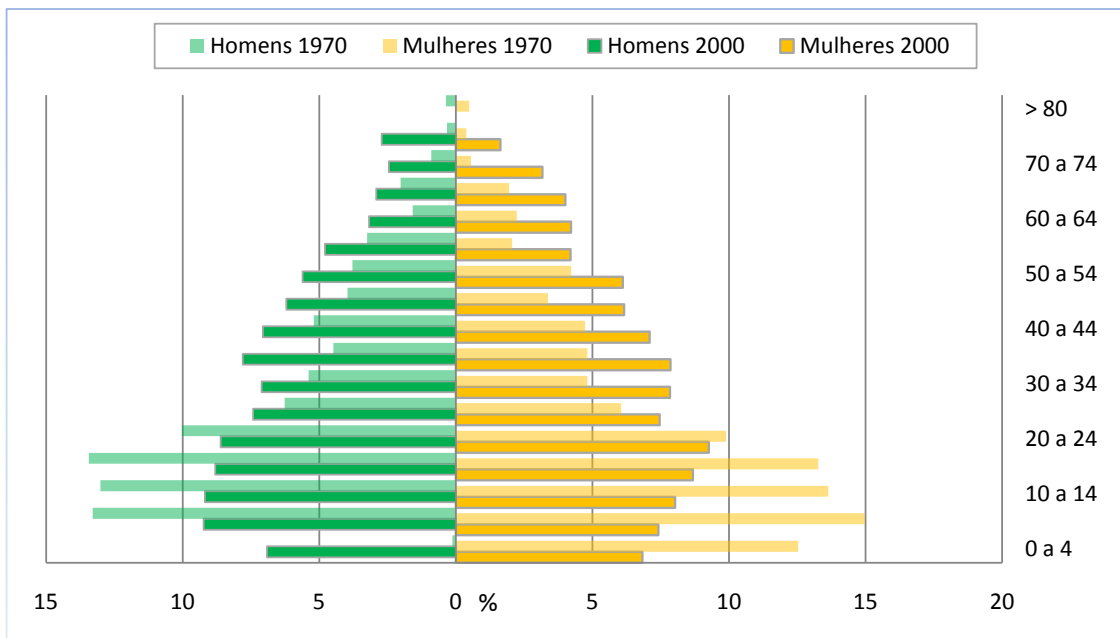


Figura 1.14: Pirâmide etária do município de Rio dos Cedros.

1.4.1.2 Perfil econômico do município de Rio dos Cedros

Com relação aos dados quantitativos da contribuição dos municípios no Produto Interno Bruto (PIB) da Microrregião de Blumenau, estes permitem verificar uma significativa preponderância de Blumenau em relação à região, visto que Blumenau é responsável por 51 % do PIB no ano de 2008.

Brusque ocupa a segunda posição com 15,9% do total da produção. Gaspar e Indaial vêm logo em seguida com 7,3% e 6,9%, respectivamente, sendo seguidos por Timbó (5,5%), Pomerode (4,55%), Guabiruba (2,09%), Apiúna (1,52%), Luiz Alves (1,31%), Rio dos Cedros (0,93%), Rodeio (0,8%), Benedito Novo (0,77%), Ascurra (0,54%), Botuverá (0,49%) e Doutor Pedrinho (0,21%). A Figura 1.15 e Tabela 1.4 registram os dados referentes ao PIB dos municípios da Microrregião de Blumenau.

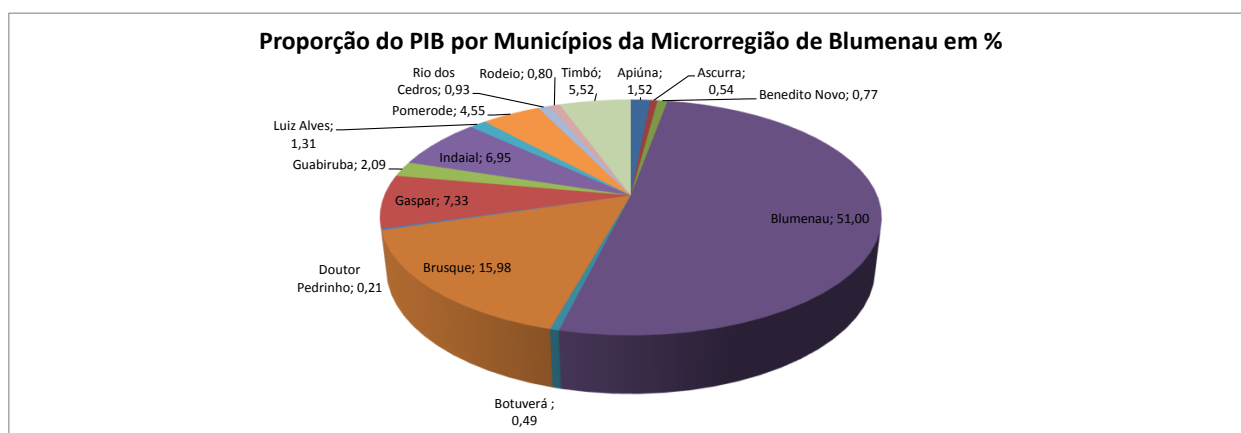


Figura 1.15: Proporção do PIB por municípios da M.R. de Blumenau em porcentagem (2008) (Fonte: IBGE).

Sendo Rio dos Cedros um município eminentemente agrícola, e com um número ainda pouco expressivo de indústrias, este representa 0,93% do PIB da região.

Quanto a evolução do Produto Interno Bruto nos municípios da M.R. de Blumenau, Rio dos Cedros apresentou uma variação positiva entre os anos de 2004 a 2008 de cerca de 37 % (Tabela 1.4).

Tabela 1.4: Evolução do Produto Interno Bruto nos municípios da M.R. de Blumenau (Fonte: IBGE)

Município	Situação do Domicílio	Ano				
		1970	1980	1991	2000	2010
Rio dos Cedros	Total	9718	8466	8642	8939	10280
	Urbana	1593	1869	2504	3758	5122
	Rural	8125	6597	6138	5181	5158

Avaliando-se os dados, verifica-se que o crescimento é tendencial para a região (Figura 1.16). Em termos reais, todos os municípios analisados apresentaram variação positiva do PIB entre os anos

de 2004 e 2008. O maior crescimento foi de Guabiruba que apresentou um crescimento de 107,8% no período, seguido por Botuverá, que atingiu 71,1%. Por outro lado, Benedito Novo registrou o menor crescimento, de apenas 16,2%.

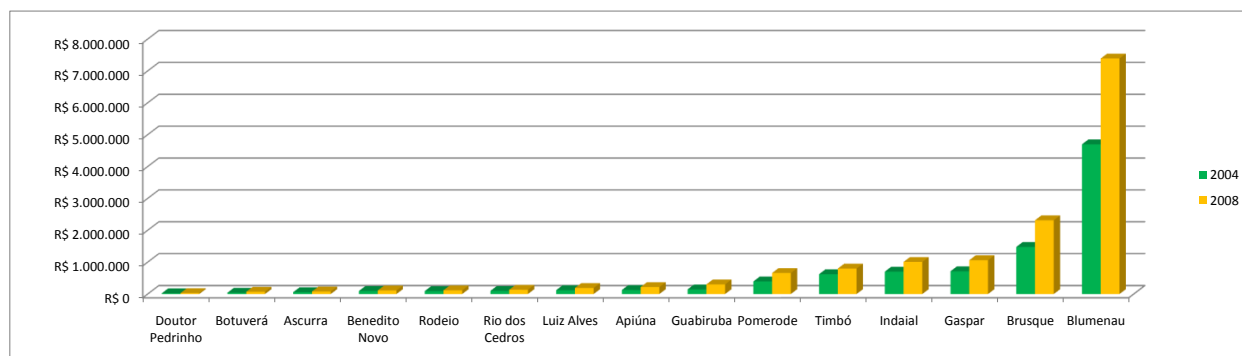


Figura 1.16: Evolução do PIB dos municípios da M.R. de Blumenau (Fonte: IBGE).

Em relação ao PIB *per capita*, todos os municípios também apresentaram crescimento real (Tabela 1.5(a)). Novamente Guabiruba foi o município que obteve o maior crescimento (110,6%), seguido por Pomerode com crescimento de 69,7%. Rio dos Cedros foi o décimo município que mais cresceu em renda *per capita* na região. O maior PIB *per capita* é de Pomerode, R\$ 23.651,00. Rio dos Cedros apresentou neste período um PIB *per capita* de R\$ 12.566,00, ocupando a décima primeira posição na microrregião de Blumenau.

Destaca-se que Rio dos Cedros tem no setor terciário a maior parcela de composição do PIB municipal (cerca de 45%), sendo o setor industrial também importante para o município (43%) (Tabela 1.5(b)). Entre 2003 e 2007 o PIB do município apresentou um crescimento total de 35,4% em termos reais. Observa-se assim que o setor de serviços obteve o maior crescimento. Em 2004 o setor de maior expressividade era o da indústria, entretanto no ano de 2005 o setor terciário ultrapassou e continuou maior até 2008.

A renda *per capita* da população do município de Rio dos Cedros também cresceu, apresentando um aumento de 35,4% no período, visto que em 2003 era de R\$ 9.279,00 e em 2007 havia alcançado R\$ 12.566,00 (Figura 1.17).

Segundo os dados disponibilizados pelo Ministério do Trabalho e Emprego é possível verificar a variação de admissões e desligamentos ocorridos no município de Rio dos Cedros, a fim de analisá-las comparativamente à variação ocorrida na Microrregião e no Estado, para isso adotou-se o período de janeiro de 2003 a dezembro de 2010 (Tabela 1.6).

Os dados apontam que de janeiro de 2003 a dezembro de 2010, Rio dos Cedros apresentou 8.801 admissões, o que representou 0,88% do total de admissões da Microrregião e 0,14% do Estado. Da mesma forma, o município apresentou 8.198 demissões no mesmo período, o que correspondeu a

Tabela 1.5: PIB *per capita* dos municípios da Microrregião de Blumenau (em R\$) e valor do PIB por setor da economia em Rio dos Cedros (Fonte: IBGE).

(a) PIB <i>per capita</i> dos municípios da Microrregião de Blumenau (em R\$) (Fonte: IBGE).				(b) Valor do PIB por setor da economia em Rio dos Cedros (Fonte: IBGE).			
Município	2003	2007	Variação	Ano	Agropecuária	Indústria	Serviços
Apiúna	10.923	17.397	59,30%	2004	13.292	39.659	36.401
Ascurra	7.523	11.104	47,60%	2005	12.175	36.181	39.960
Benedito Novo	8.176	11.427	39,80%	2006	10.472	43.129	44.692
Blumenau	14.596	22.809	56,30%	2007	11.387	49.801	47.509
Botuverá	9.418	13.581	44,20%	2008	13.482	52.633	55.000
Brusque	14.686	21.783	48,30%				
Doutor Pedrinho	6.692	7.914	18,30%				
Gaspar	16.698	19.097	14,40%				
Guabiruba	7.930	16.700	110,60%				
Indaial	12.997	19.137	47,20%				
Luiz Alves	11.130	18.079	62,40%				
Pomerode	13.939	23.651	69,70%				
Rio dos Cedros	9.279	12.566	35,40%				
Rodeio	7.276	9.373	28,80%				
Timbó	15.863	21.435	35,10%				

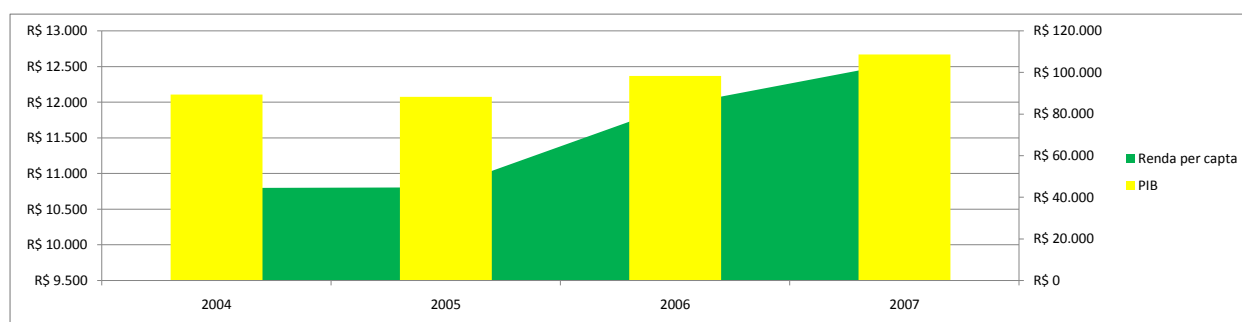


Figura 1.17: Evolução da renda *per capita* e do valor adicionado bruto de Rio dos Cedros (2004–2007), valores de 2007 (Fonte: IBGE).

0,9% em relação a Microrregião e 0,14% do total do Estado. Além disso, o município possuía em 1º de janeiro de 2010, 2.611 empregos formais distribuídos em 615 estabelecimentos, o que representava 1,08% dos empregos formais na Microrregião de Blumenau e 0,16% no Estado de Santa Catarina.

Analisando-se o número de admitidos e demitidos em Rio dos Cedros entre janeiro e dezembro de cada ano, bem como seu saldo total (a diferença entre estas duas variáveis) pode ser notado que o município apresentou saldo positivo na maior parte dos anos. Contudo, obteve saldo negativo em 2007, já que houve uma diminuição de 11 empregos (Tabela 1.7 e Figura 1.18).

Tabela 1.6: Movimentação do emprego — Município, Microrregião e Estado (2003–2010) (Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego).

Movimentação	Quantidade	% em relação à Microrregião	% em relação a SC	Quantidade	Quantidade
Admissões	8.801	0,88	0,14	999.501	6.440.853
Desligamentos	8.198	0,9	0,14	915.240	5.869.937
Varição Absoluta	603	—	—	84.261	570.916
Varição Relativa	28,12 %	—	—	50,68 %	53,43 %
Número de empregos formais em 1º Janeiro de 2010	2.611	1,08	0,16	242.519	1.626.070
Total de Estabelecimentos Janeiro de 2010	615	1,4	0,17	43.867	360.127

Tabela 1.7: Movimentação do Emprego no Município de Rio dos Cedros — Evolução (2003–2010). (Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego).

Ano	Admitidos	Desligados	Saldo
2003	765	709	56
2004	979	904	75
2005	908	789	119
2006	961	799	162
2007	1042	1053	-11
2008	1353	1324	29
2009	1339	1256	83
2010	1454	1364	90

Outro indicador de maior ou menor concentração da renda na sociedade é a proporção de famílias por diferentes faixas de renda (Tabela 1.8). Avaliando-se os dados referentes ao Censo de 2000, visto que o Censo de 2010 ainda não se encontra disponível, verifica-se que 32,3% do total das famílias apresentavam renda de até 3 salários mínimos. Do total das famílias nesta faixa de renda, 24,6% estavam em área urbana e 38,5% em área rural. Ademais, 26,2% das famílias ganhavam entre 3 a 5 salários mínimos, das quais 24,1% em área urbana e 27,9% em área rural. Na faixa de 5 a da 10 salários mínimos, enquadravam-se 29,1% do total das famílias, sendo 33,7% em área urbana e 25,4% em área rural. Por fim, na faixa de mais de 10 salários mínimos, estavam 12,4% do total de famílias, sendo 17,6% residentes em área urbana e 8,1% em área rural.

Comparativamente aos dados da Microrregião de Blumenau e do Estado de Santa Catarina, o Município apresenta pior situação em relação à média da microrregião e percentuais bastante aproximados da média de Santa Catarina para as famílias de até 3 salários mínimos. Na área urbana o Município apresenta pior situação em relação à microrregião e melhor do que o Estado. Já na área rural, continua em pior situação em relação à microrregião e melhor do que o Estado, destacando-se a maior gravidade do quadro rural do Estado (Figura 1.19 e 1.20).

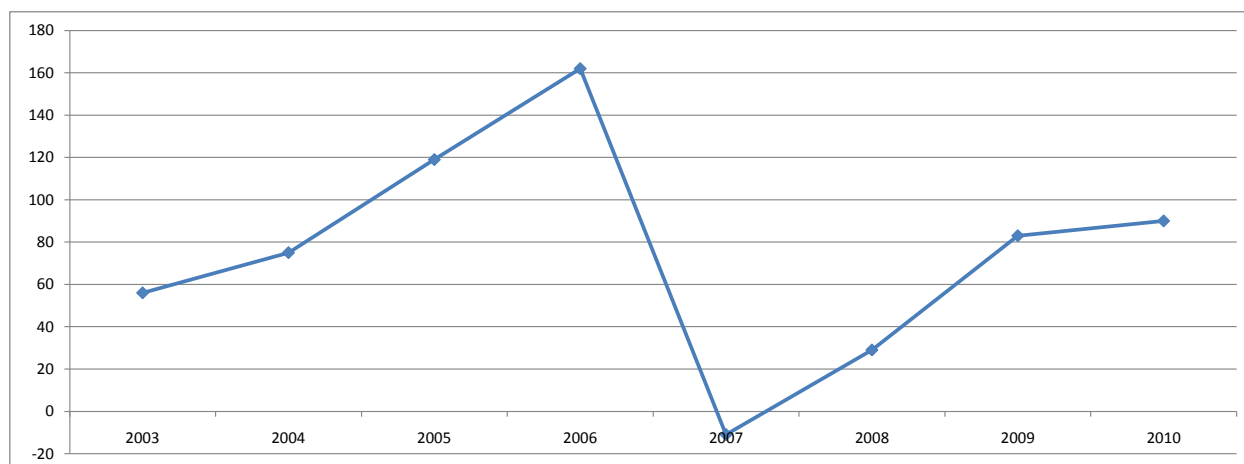


Figura 1.18: Evolução do Emprego em Rio dos Cedros — Saldo Admitidos e Desligados (2003–2010) (Fonte: Ministério das Cidades).

Tabela 1.8: Renda Familiar — Município de Rio dos Cedros, M.R.B. e SC (Fonte: IBGE).

Situação do Domicílio	Classes de Rendimento Nominal Mensal da Família	Famílias Residentes em domicílios particulares com Rendimento Familiar em Rio dos Cedros (%)	Famílias Residentes em domicílios particulares com Rendimento Familiar na M.R. de Blumenau (%)	Famílias Residentes em domicílios particulares com Rendimento Familiar em Santa Catarina (%)
Total	Total	100	100	100
	Até 3 salários mínimos	32,3	19,4	32,6
	De 3 a 5 salários mínimos	26,2	22,4	22,1
	De 5 a 10 salários mínimos	29,1	35,3	26,3
	Mais de 10 salários mínimos	12,4	23	18,9
Urbana	Total	100	100	100
	Até 3 salários mínimos	24,6	17,8	28,7
	De 3 a 5 salários mínimos	24,1	21,4	22
	De 5 a 10 salários mínimos	33,7	35,9	27,9
	Mais de 10 salários mínimos	17,6	24,9	21,4
Rural	Total	100	100	100
	Até 3 salários mínimos	38,5	29,6	48,8
	De 3 a 5 salários mínimos	27,9	29	22,7
	De 5 a 10 salários mínimos	25,4	31	19,7
	Mais de 10 salários mínimos	8,1	10,4	8,8

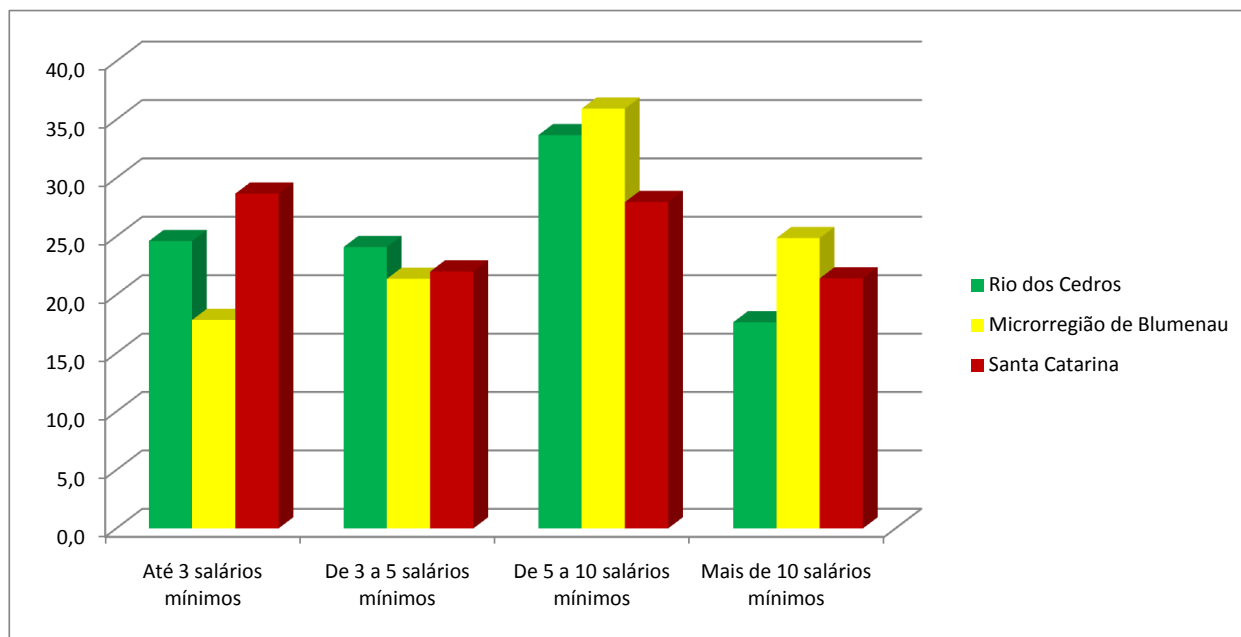


Figura 1.19: Distribuição de renda nos setores urbanos em % (Fonte: IBGE).

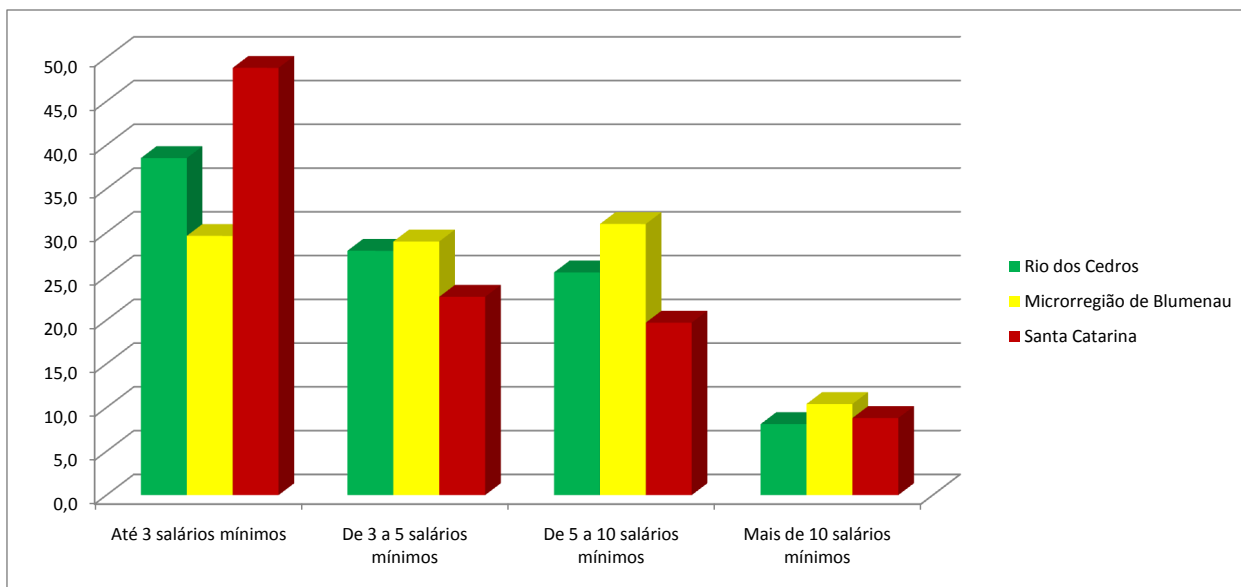


Figura 1.20: Distribuição de renda nos setores rurais em % (Fonte: IBGE).

1.4.2 Infra-Estrutura no município de Rio dos Cedros

1.4.2.1 Abastecimento de água e esgoto

Os sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário são de competência da CASAN. Na área urbana predomina o abastecimento de água pela rede de abastecimento público (78,3%), mas a porcentagem de abastecimento por meio de poço ou nascente (21,6%) ainda é significativa. Na área rural, o abastecimento ocorre principalmente por água de poços ou nascentes (94,5%) (Plano Diretor, 2006).

Atualmente a água utilizada para o abastecimento de todo o município é proveniente do Ribeirão São Bernardo e a estação de tratamento (ETA) fica na localidade de São Bernardo (Figura 1.21). Segundo os dados da CASAN, a qualidade da água captada neste manancial é muito boa, sendo que em períodos de seca não é sequer necessário o tratamento químico da água.



Figura 1.21: Parque de São Bernardo.

O lançamento de esgotos é a segunda maior fonte de poluição dos mananciais catarinenses, perdendo apenas para o uso de agrotóxicos. Assim como em toda a região do Médio Vale do Itajaí, em termos de saneamento básico, a situação de tratamento do esgoto sanitário em Rio dos Cedros é a questão mais crítica, necessitando de investimentos prioritariamente por questões de saúde pública.

O município não dispõe de rede de esgoto e nem de tratamento, a rede a que se liga 1,5% dos domicílios urbanos e 1,8% dos domicílios rurais é a rede de águas pluviais. Na área urbana e rural predomina o tratamento em fossas sépticas, que em muitos casos são sub-dimensionadas e, em outros tantos, despejam em rios (Figura 1.22) ou não recebem a limpeza periódica, o que prejudica a eficiência deste tipo de tratamento.



Figura 1.22: Esgoto sendo despejado na drenagem urbana.

1.4.2.2 Resíduos

Segundo a Prefeitura de Rio dos Cedros, 97,8% do lixo da área urbana do município é coletado e na área rural é de 67,5%. Em Rio dos Cedros não há coleta seletiva de lixo. De acordo com a Prefeitura, a média mensal de resíduos sólidos coletados, entre fevereiro e novembro de 2006, foi de 105,95 toneladas. A destinação final destes resíduos é o aterro sanitário do município de Timbó.

1.4.3 Análise social do município de Rio dos Cedros

Considera-se a leitura da distribuição da população sobre o território um importante instrumento para o planejamento urbano e para o entendimento do quadro de necessidades habitacionais de um município. Porém, o que se verifica na maioria dos municípios brasileiros é ainda uma limitada produção de informações, localizada sobre o espaço físico. Este diagnóstico procura estabelecer, em conjunto com a Prefeitura Municipal, estratégias para este mapeamento, não só para uma localização aproximada dos principais problemas habitacionais, mas também dos processos que possam auxiliar para sua compreensão.

No item anterior foram avaliadas as questões de natureza demográfica e econômica, sendo que nesta fase será traçado um paralelo quanto ao aspecto da ocupação do território e distribuição da população.

A principal fonte de informação hoje no município é o estudo elaborado pela Prefeitura Municipal para o Plano Diretor e ainda análises de outras instituições que agregam informações pertinentes.

A distribuição populacional sobre o espaço físico tem por base o comparativo das alterações ocorridas entre o Censo 2000, Contagem da população 2007 e Censo 2010 por setores censitários. O

objetivo da avaliação é caracterizar aspectos relacionados à maior ou menor concentração da população sobre o território urbano e rural, e reconhecer os vetores de crescimento ocorridos no período.

Também buscou-se sistematizar os dados referentes à informalidade habitacional e urbana que o município dispõe, especialmente em relação às localizações mais restritivas ambientalmente e sobre a localização de comunidades tradicionais.

Usam-se, finalmente, os mapeamentos e informações existentes na Prefeitura e/ou outras instituições para a leitura do atendimento dos serviços e equipamentos urbanos, em especial, os estudos realizados durante a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Rio dos Cedros, que possibilitam uma avaliação quanto aos limites e oportunidades para a ocupação territorial segundo componentes de estruturação urbana.

São leituras realizadas na escala da cidade e sempre que possível, são estabelecidos comparativos, considerados assim a divisão territorial das diferentes localidades.

As informações apresentadas resultam das avaliações realizadas durante o mapeamento para o Plano Diretor e de dados obtidos nos sistemas de informações dos censos estadual e federal.

Observando-se os dados oficiais que tratam do crescimento populacional de Rio dos Cedros (Tabela 1.9), verifica-se que entre os anos de 2000 e 2007 (dados de 2007, pois as informações do Censo 2010 para Domicílios Particulares Permanentes não estão agrupados entre Urbano e Rural, necessário para esta análise), a população cresceu 8,3%, passando de 8.939 para 9.685 habitantes. Verifica-se ainda que o aumento populacional ocorreu em maior proporção na área urbana, que apresentou uma taxa de 28,4%. A população rural apresentou uma diminuição da população de 6,2%, enquanto que os domicílios tiveram um aumento de 10,2%.

Tabela 1.9: População e Domicílios de Rio dos Cedros.

	População			Domicílios Particulares Permanentes		
	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural
2000	8.939	3.758	5.181	2.484	1.085	1.399
2007	9.685	4.825	4.860	2.954	1.412	1.542
Varição	8,30%	28,40%	-6,20%	18,90%	30,10%	10,20%

Este aparente descompasso entre o crescimento populacional e o maior crescimento do número de domicílios revela a tendência nacional da redução do número de pessoas por domicílios. Entretanto, o município de Rio dos Cedros apresenta uma particularidade quando avaliada a evolução dos domicílios apontados como vagos e de uso ocasional pela contagem do IBGE de 2007.

Em 2010, Rio dos Cedros possuía 1.132 domicílios particulares não ocupados classificados entre domicílios fechados, vagos ou de uso ocasional (Tabela 1.10). Verifica-se que a maior parte da não ocupação domiciliar se dá por domicílios de uso ocasional (889), seguido por domicílios vagos (229). Comparativamente ao censo de 2000, verifica-se que enquanto aumenta o número de domicílios não ocupados de uso ocasional (18, 3%), o número de domicílios vagos diminui em 24, 9%.

Tabela 1.10: Domicílios recenseados por espécie de domicílio em Rio dos Cedros.

		Espécie de domicílios	2000	2010
Particulares	Particulares ocupados		2.497	3.214
		Fechados	0	14
	Particulares não ocupados	De uso ocasional	671	889
		Vagos	286	229

O incremento no número de imóveis de uso ocasional pode estar associado a variadas situações, entre elas:

- Aumento para atividades turísticas;
- Segundas-residências;
- Deslocamentos temporários por razões diversas.

Qualquer das situações amplia a situação de subutilização dos imóveis do Município. Por outro lado, a diminuição dos domicílios vagos é um indicador positivo de melhor aproveitamento do estoque edificado. Revela que o aumento do número de domicílios está também associado ao aproveitamento das edificações existentes, não implicando em novas edificações.

1.4.3.1 O processo de urbanização

O incremento populacional, especialmente na área urbana acarreta sempre um determinado grau de impacto sobre o território. O objetivo deste capítulo é analisar como o território de Rio dos Cedros está respondendo a este crescimento, e identificar conflitos e potencialidades para o planejamento da sua capacidade futura.

Os mapas e análises a seguir, identificam os principais eixos de ocupação e crescimento de Rio dos Cedros, com base nas informações da Contagem de 2007 do IBGE. De acordo com esta contagem Rio dos Cedros não foi separado entre área rural e área urbana, estando todo o município incluso em área rural para fins de mapeamento. Desta forma o território foi dividido em 16 setores censitários, conforme os mapas abaixo.

Tomando-se inicialmente os mapas de densidade de domicílios e de habitantes verifica-se que, de forma geral, o território do município não apresenta densidade elevada de ocupações. Há setores com densidade pouco mais significativa, tanto de habitantes como de domicílios, distribuídos pontualmente. Mas não há nenhuma área urbana com densidades elevadas.

Espacialmente, pode-se dizer que o município não reproduz o modelo clássico de urbanização centro-periferia, aonde as maiores densidade vão se localizando em torno de um anel central. Rio dos Cedros se desenvolve a partir de localizações vinculadas à acessibilidade da SC-417 e sua área em torno das barragens do Pinhal e de Rio Bonito, tendo também a estrada em direção a estas barragens como eixos orientadores da ocupação.

O mapeamento revela que o município adensa-se mais significativamente na porção Sul, e a medida que se avança em direção ao Norte, o adensamento diminui, até chegar as barragens, onde volta a subir de forma pouco expressiva e a partir dali, apenas habitações espalhadas ao longo do território (Figuras 1.23 e 1.24). A cidade não possui uma verticalização significativa. O setor censitário mais denso tanto de domicílios como de habitantes localiza-se no centro.

Observando os mapas que comparam a situação de 2000 com 2007 (Figuras 1.25 e 1.26) pode ser verificado um maior crescimento na área urbana (298 novos domicílios). Nas áreas ao Norte do município pode-se verificar uma diminuição no número de domicílios. Já na porção no Centro, Sul

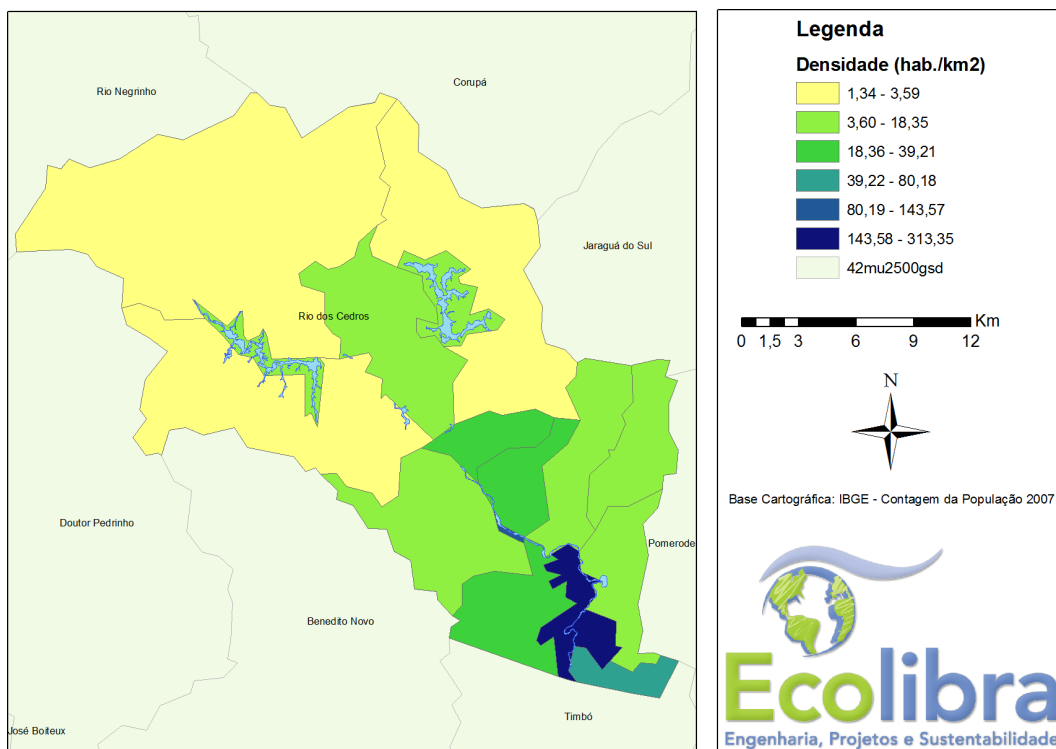


Figura 1.23: Densidade de Habitantes de Rio dos Cedros. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

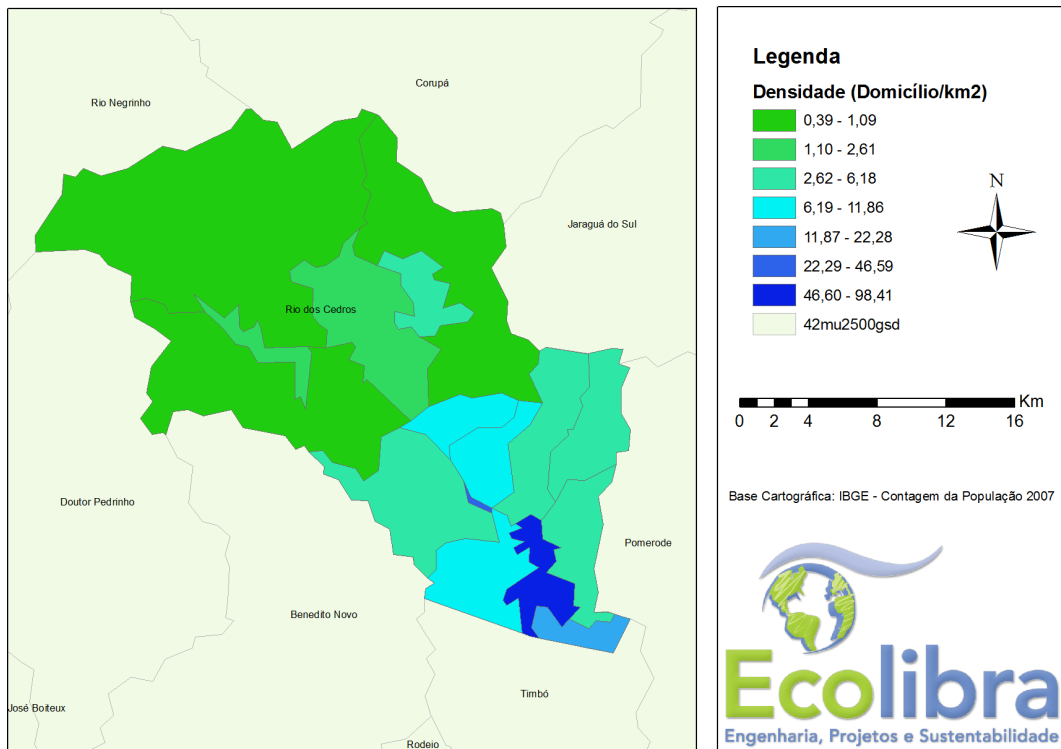


Figura 1.24: Densidade de Domicílios em Rio dos Cedros. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

e aos arredores da barragem há também um crescimento no número de domicílios.

A partir da análise dos dois mapas seguintes, traçaram-se vetores de crescimento. Dentro do município ocorre uma migração das áreas ao norte para as barragens. Esta migração pode ter como razão as belezas cênicas que o local proporciona o que leva a um maior incremento de residências para o público aposentado ou ainda para casas que geralmente são utilizadas nos finais de semana como segunda residência.

Observando-se a Figura 1.27 com a distribuição da ocupação segundo a renda média do chefe de família, verifica-se que boa parte do território apresenta famílias cujo chefe tem renda de até 3 salários mínimos mensais, sendo que as populações mais vulneráveis se situam nas áreas periféricas na porção rural. Seguindo o modelo clássico de ocupação do território urbano, as situações de maior renda se encontram na área central e adjacências. Porém há uma particularidade, pois há grande concentração de renda na barragem do Pinhal. A maior parte do território é ocupada pela população que possuem chefes de família com renda entre 2,87 a 3,33 salários mínimos.

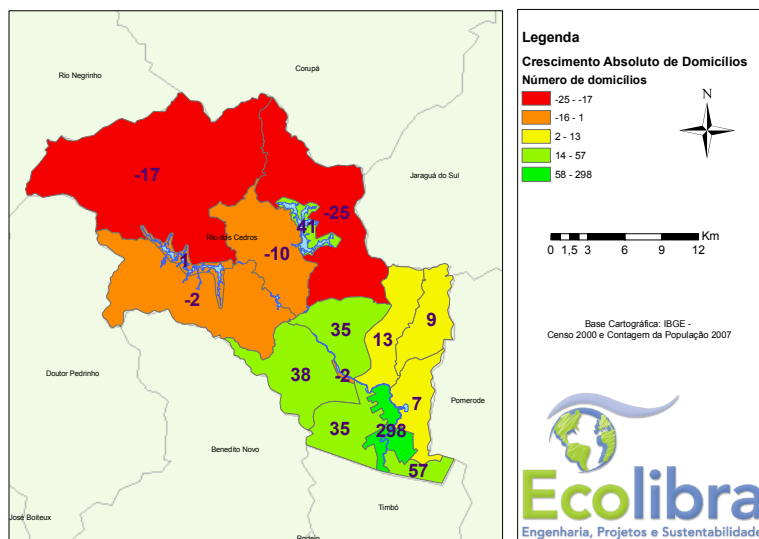


Figura 1.25: Crescimento absoluto do número de domicílios. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

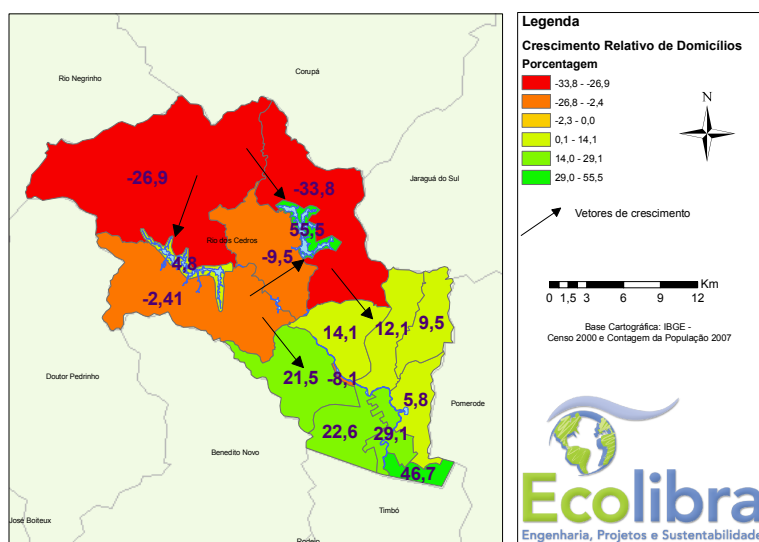


Figura 1.26: Crescimento relativo do número de domicílios. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

1.4.3.2 A distribuição sócio espacial em Rio dos Cedros e a ocupação irregular

Complementando a avaliação sobre a distribuição sócio-espacial da população, importa ainda destacar a ocupação irregular, quadro que vem crescendo no município de Rio dos Cedros e que será mais detalhado quando tratarmos do quadro de necessidades habitacionais. Por ora importa apontar o território, as localizações e suas características, especialmente quando em conflito com áreas de preservação ambiental e situações de risco.

As áreas com restrição à ocupação urbana são definidas em função de vários fatores, dentre eles os que mais afetam o município são: a declividade, preservação do terço superior dos morros e as

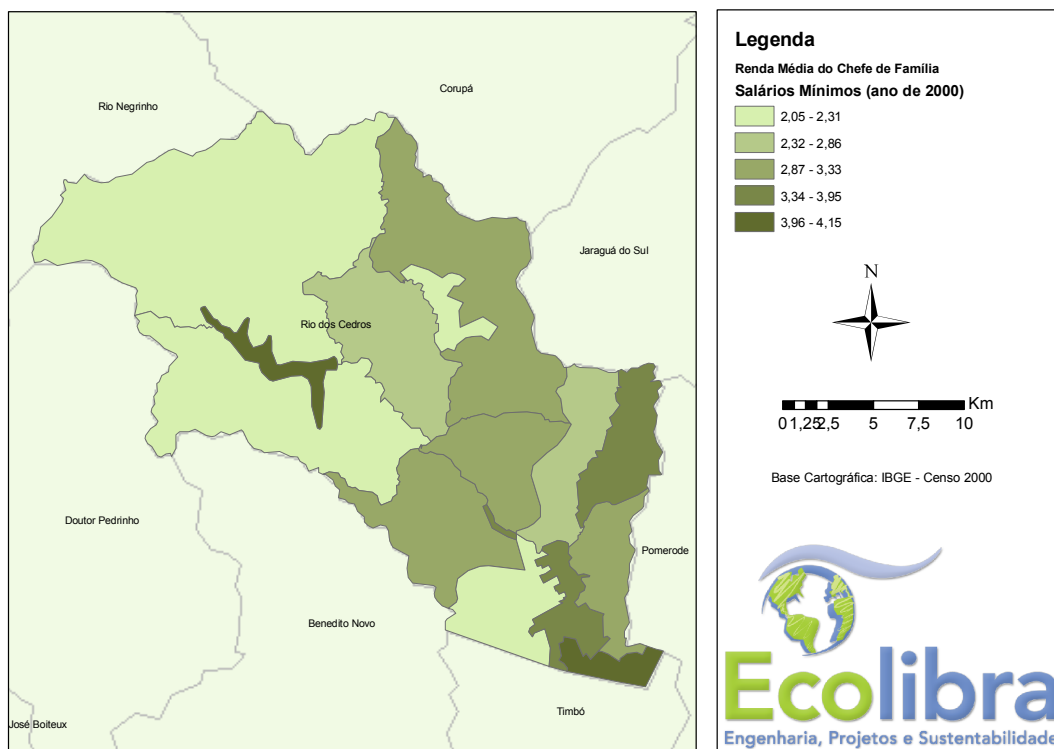


Figura 1.27: Crescimento relativo do número de domicílios. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

faixas de preservação ao longo, ou ao redor, dos corpos d'água. Também limitam a ocupação do território municipal as faixas de domínio das rodovias SC-416 e SC-417 e das linhas de alta tensão que cortam o município (Plano Diretor Rio dos Cedros, 2006).

A lei federal nº 6.766/79, com a proibição da ocupação urbana de locais com declividade superior a 30%, atinge a porção central e sul. Já a lei federal nº 4.771/65 — Código Florestal — e suas alterações, atingem o município principalmente em relação à ocupação ao longo dos rios e ao redor das barragens, além de proteger o terço superior dos morros, o que representa bastante área em Rio dos Cedros (Plano Diretor Rio dos Cedros, 2006).

Uma questão profundamente relacionada a estas restrições é a ocupação irregular. A falta de uma política habitacional focada na população de baixa renda tem levado à ocupação irregular de áreas inadequadas à moradia, principalmente em encostas e margens de rios. Este fenômeno, comum em todo o território nacional, se manifesta também em Rio dos Cedros (Plano Diretor Rio dos Cedros, 2006).

Quanto às faixas de proteção ao longo dos corpos d'água, estas representam, não somente em Rio dos Cedros, mas em todos os municípios da região do Médio Vale do Itajaí, grandes extensões de terras, já que a região é cortada por muitos rios e tem relevo bastante acidentado. Isto tem causado conflitos, pois estas áreas de preservação, estabelecidas por lei, são, em grande parte dos casos, ocu-

padas tanto pelo uso urbano quanto pelo uso agrícola. Em Rio dos Cedros a principal atividade que concorre com as faixas de preservação é a rizicultura, assim como a ocupação urbana e silvicultura (Plano Diretor Rio dos Cedros, 2006).

A Figura 1.28 a seguir apresenta as áreas proibidas à ocupação irregular segundo cada uma das restrições legais, sendo que as áreas que restam em branco são, de acordo com as leis apresentadas, as propícias à ocupação.

Segundo o levantamento realizado pela Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros, foram localizadas algumas ocupações irregulares no município. Cabe destacar que esta etapa será aprofundada na próxima etapa do PLHIS com um diagnóstico mais detalhado. Na Figura 1.29 a seguir pode ser visualizada algumas exemplificações destas ocupações próximas a declividades acentuada e beira de corpo d'água.

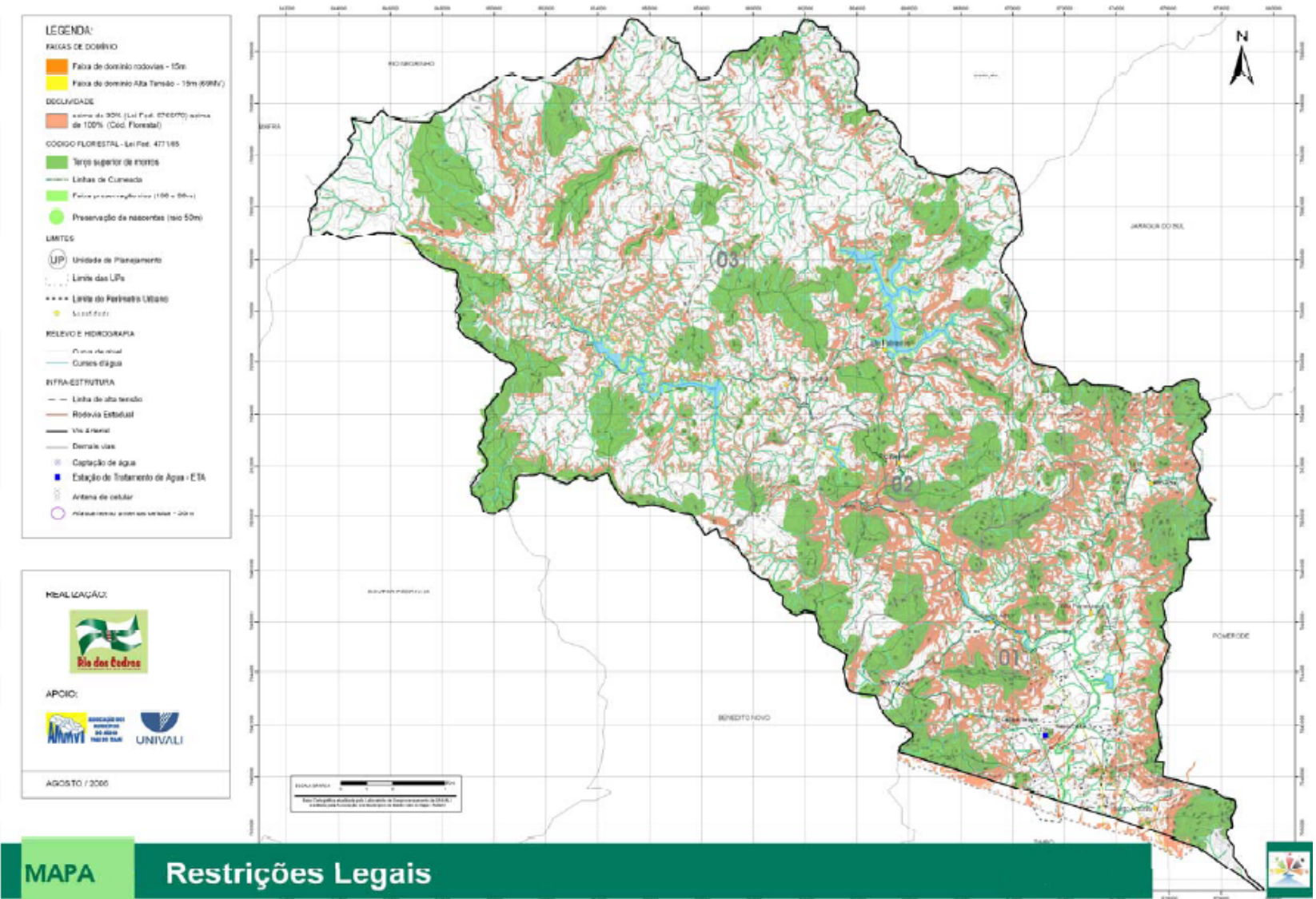


Figura 1.28: Restrições Legais. Fonte: Plano Diretor de Rio dos Cedros.

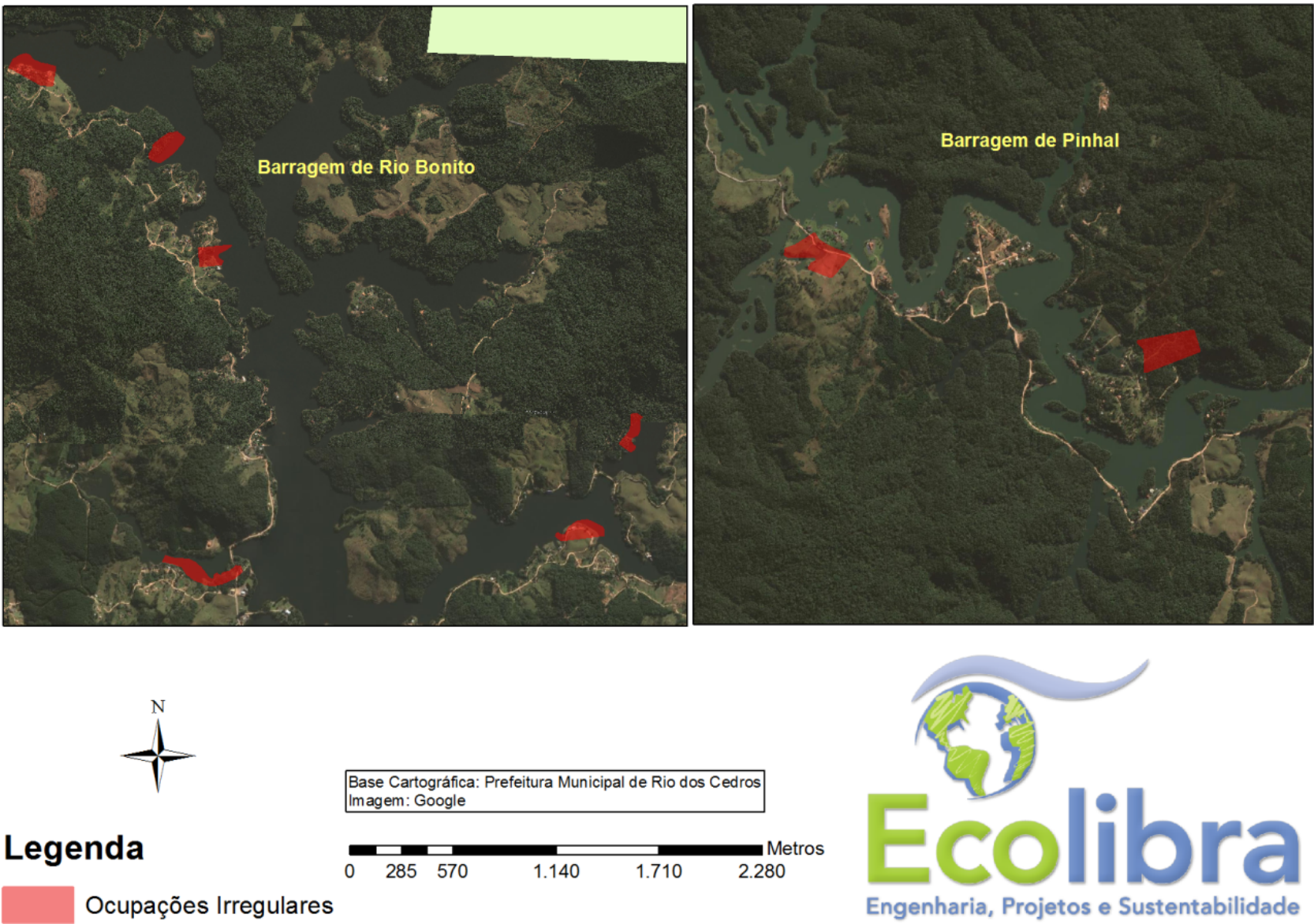


Figura 1.29: Ocupações irregulares em Rio dos Cedros.

1.4.4 Aspectos sociais para o município de Rio dos Cedros

1.4.4.1 Educação

Quanto a educação, o município de Rio dos Cedros possui atendimento ao ensino básico e este foi nucleado. Atualmente o município conta com seis escolas municipais que atendem o ensino básico, e uma escola estadual que atende o ensino básico e médio. Com relação ao atendimento das crianças em idade pré-escolar, Rio dos Cedros conta com um Centro de Educação Infantil, localizado no centro e atende a 140 crianças de todas as localidades.

O transporte escolar atende, de acordo com dados no site da Prefeitura, 1.333 estudantes em sete escolas da rede municipal e estadual. A Tabela 1.11, elaborada pela Prefeitura de Rio dos Cedros demonstra a quantidade de alunos nas escolas no ano de 2006. Na época existiam apenas 5 escolas da rede municipal.

Tabela 1.11: Domicílios recenseados por espécie de domicílio em Rio dos Cedros.

Escolas	Ensino Fundamental	Ensino Médio
EBB. Giovani Trentini	630	400
Escola Municipal Alfredo Berri	67	—
Escola Municipal Alberto Volani	64	—
Escola Municipal João Floriani	317	—
Escola Municipal Nelson Beyer	74	—
Escola Municipal Servino Mengarda	110	—
Total	1.262	400

1.4.4.2 Saúde

A infra-estrutura de saúde em Rio dos Cedros conta com:

- 01 hospital;
- 04 unidades sanitárias;
- 41 leitos;
- 03 farmácias;
- 02 ambulâncias;
- 02 clínicas médicas;
- 01 pronto socorro;
- 03 clínicas odontológicas e;
- 06 dentistas.

As unidades sanitárias são localizadas no centro, em Rio Rosina, em Santa Teresinha e em Rio Ada. A unidade centro é a que possuía a maior média de atendimentos, seguida pela Unidade Rio Ada. São efetuadas, em média, 1.597 atendimentos a mês, sendo que todas as unidades prestam os mesmos tipos de serviço (Tabela 1.12).

Tabela 1.12: Unidades Sanitárias, tipos de atendimentos e localidades atendidas. Fonte: Prefeitura de Rio dos Cedros, 2006.

Nome da Unidade	Endereço	Média de Atendimento	Atendimentos disponíveis	Localidades atendidas
Unidade Sanitária Centro	Av. Tiradentes, s/n	966	Consultas, pré-natal, vacinação, curativos, pressão arterial, teste de diabete, preventivo colo no útero, odontologia, retirada de pontos, inalações	Todas ruas do centro e Localidades: Alto Rio Cunha, Alto São Bernardo e Baixo Rio Cunha
Unidade Sanitária Rio Rosina	Estrada Geral Rio Rosina	167	Consultas, pré-natal, vacinação, curativos, pressão arterial, teste de diabete, preventivo colo no útero, odontologia, retirada de pontos, inalações	Comunidades de Rio Rosina, Rio Milanês, Palmeiras, Alto Palmeiras, Rio Bonito
Unidade Sanitária de Santa Teresinha	Estrada Geral de Alto Cedros	111	Consultas, pré-natal, vacinação, curativos, pressão arterial, teste de diabete, preventivo colo no útero, odontologia, retirada de pontos, inalações	Comunidades de Santa Teresinha, Rio Mergulhão, Rio do Norte, Barra do Avencal, Alto Pedra Preta e Pedra Preta
Unidade Sanitária de Rio Ada	Estrada Geral de Rio Ada	353	Consultas, pré-natal, vacinação, curativos, pressão arterial, teste de diabete, preventivo colo no útero, odontologia, retirada de pontos, inalações	Comunidades de Rio Esperança, Rio Herta, Cedro Alto, Rio Ada, Rio Simão, Rio Veado, Glória, Rio Assis

Além desta estrutura, o município desenvolve quatro programas de saúde: Preventivos, Saúde Bucal, Vacinação e Pré-natal (Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros, 2011).

1.4.4.3 Assistência social

Em relação a Assistência Social, o município conta com quatro programas destinados aos habitantes com baixa renda. O Programa Bolsa Família, o Programa de Habitação Popular, o apoio à pessoa idosa e a concessão de benefícios (Tabela 1.13).

Quanto a habitação popular e ao déficit habitacional, o município conta com 70 famílias com renda inferior a um salário mínimo, em uma lista de espera pela casa própria. Já foram implantados no município o Programa Social de Habitação e projetos da COHAB, que beneficiaram ao todo 46 famílias com renda de até um salário mínimo. Estes projetos foram implantados no centro do município e em algumas unidades rurais.

Tabela 1.13: Programas sociais em vigor no município, 2006. Fonte: Prefeitura Municipal.

Programas sociais do município	Atendimentos/mês	Faixa de renda
Concessão de Benefícios	60 famílias/mês	½ salário mínimo
Bolsa Família	170 famílias/mês	Até 100 reais <i>per capita</i>
Apoio a Pessoa Idosa (Grupos de Convivência)	50 idosos/mês	½ salário mínimo
Programa de Habitação Popular	20 famílias/mês	1 salário mínimo

1.4.4.4 Lazer, Cultura e Turismo

As opções de lazer e turismo do município estão muito vinculadas às atividades rurais e aos esportes de aventura, como cavalgadas, rapel e voo livre. Existe ainda o Parque Recreativo do São Bernardo, as barragens do Pinhal e do Rio Bonito, diversas edificações de valor histórico e propriedades rurais abertas à visitação.

O Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) realizou em Rio dos Cedros um levantamento das edificações com relevância para o patrimônio histórico com o objetivo de compor os Roteiros Nacionais de Imigração. Este levantamento apontou 19 edificações para as quais é proposto o tombamento, sendo um deles federal, 12 estaduais e 5 municipais. São edificações que datam de 1875 a 1937 e representam a cultura dos imigrantes que colonizaram o município (Figuras 1.30(a) e 1.30(b)). Boa parte são edificações residenciais, mas há também uma com fins comerciais e a Igreja de Santo Antônio. As técnicas construtivas utilizadas são, em geral, o enxaimel e a alvenaria autoportante, com ou sem reboco, algumas possuem pinturas decorativas no seu interior com acabamentos mais elaborados.



(a) Casa Colonial



(b) Antiga casa de criação de cavalos

Figura 1.30: Exemplos de edificações que representam a cultura dos imigrantes

A cultura italiana e as tradições cultivadas pelos descendentes dos colonizadores estão muito presentes e são muito importantes para o município. A Festa Trentina, realizada em geral, na primeira

quinzena de setembro é uma forma de lembrar as tradições e também apresentá-las a um público maior que são os turistas trazidos pela festa. Esta festa, organizada pelo município, enfoca tradições trazidas com os imigrantes italianos.

1.4.4.5 Índice de Desenvolvimento Humano – IDH

Para concluir esta análise verifica-se finalmente o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) em 2000, onde o IDH de Rio dos Cedros era 0,817. Segundo a classificação do PNUD, o Município estava entre as regiões consideradas de alto desenvolvimento humano (IDH maior que 0,8).

Em relação aos outros municípios do Brasil, Rio dos Cedros apresentava uma boa situação: ocupava a 263ª posição, sendo que 262 municípios (4,75 %) estavam em melhor situação, e 5.243 municípios (95,22 %) estavam em pior situação. Em relação aos outros municípios do Estado de Santa Catarina, Rio dos Cedros apresentava uma situação confortável, pois ocupava a 63ª posição, sendo que 62 municípios (21,16 %) estavam em melhor situação, e 231 municípios (78,83 %) estavam em pior ou igual situação.

Na Microrregião de Blumenau, o município de Blumenau detém o maior IDH, ocupando a 19ª posição no ranking nacional, destacando que em 1991 já integrava os municípios com alto grau de desenvolvimento humano. Em 2000, já eram 14 os municípios integrando o grupo, sendo a única exceção Apiúna com IDH 0,768. Em 1991 Rio dos Cedros possuía IDH 0,738 passando para 0,817 em 2000 (Tabela 1.14(a)).

A Tabela 1.14(b) demonstra a posição dos municípios da Microrregião de Blumenau em relação aos demais no Estado de Santa Catarina e em relação aos municípios brasileiros.

Considerada a composição do IDH de cada município, destacam-se Blumenau, Botuverá, Pomerode e Timbó, na educação (Tabela 1.15). No que se referem à longevidade os índices Guabiruba obteve o maior índice. No quesito renda, os índices são baixos para todos os municípios da Microrregião de Blumenau, com Apiúna apresentando índice menor do que 0,7. Rio dos Cedros como na maioria dos municípios tem seu melhor índice em educação com IDH 0,896.

A presente caracterização do perfil econômico do município de Rio dos Cedros pode ser considerada como base para ampliar a compreensão dos processos que contribuíram para determinar os problemas habitacionais, que hoje se verificam no município.

Quanto ao perfil sócio-econômico da população no município de Rio dos Cedros pode ser verificado que existe uma maior concentração nas faixas média e de média baixa renda (58,5 % tem renda familiar de até 5 salários mínimos) e que pode ser considerada próxima da média estadual, mas apresenta IDH positivo correspondente à situação de alto desenvolvimento humano, ocupa a 63ª posição no ranking estadual.

Tabela 1.14: IDH dos municípios da Microrregião de Blumenau.

(a) IDH 1991 e 2000 dos municípios da Microrregião de Blumenau (Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil).

Município	1991	2000
Apiúna	0.691	0.768
Ascurra	0.730	0.813
Benedito Novo	0.745	0.802
Blumenau	0.813	0.855
Botuverá	0.813	0.855
Brusque	0.775	0.842
Doutor Pedrinho	0.734	0.802
Gaspar	0.769	0.832
Guabiruba	0.758	0.829
Indaial	0.757	0.825
Luiz Alves	0.742	0.840
Pomerode	0.765	0.849
Rio dos Cedros	0.738	0.817
Rodeio	0.738	0.817
Timbó	0.772	0.843

(b) IDH 2000 Ranking dos municípios da Microrregião de Blumenau (Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil)

Município	Santa Catarina	Brasil
Apiúna	221º	1367º
Ascurra	73º	316º
Benedito Novo	118º	516º
Blumenau	5º	19º
Botuverá	142º	662º
Brusque	19º	58º
Doutor Pedrinho	118º	516º
Gaspar	28º	111º
Guabiruba	34º	136º
Indaial	42º	175º
Luiz Alves	21º	69º
Pomerode	10º	32º
Rio dos Cedros	63º	263º
Rodeio	88º	369º
Timbó	17º	51º

Tabela 1.15: Composição do IDH 2000 dos municípios da Microrregião de Blumenau (Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano do Brasil).

Município	IDH - Renda	IDH - Longevidade	IDH - Educação
Apiúna	0.690	0.782	0.831
Ascurra	0.720	0.824	0.894
Benedito Novo	0.696	0.829	0.882
Blumenau	0.797	0.824	0.945
Botuverá	0.797	0.824	0.945
Brusque	0.780	0.833	0.912
Doutor Pedrinho	0.720	0.806	0.879
Gaspar	0.757	0.829	0.910
Guabiruba	0.741	0.850	0.897
Indaial	0.747	0.806	0.920
Luiz Alves	0.813	0.824	0.884
Pomerode	0.768	0.827	0.952
Rio dos Cedros	0.709	0.845	0.896
Rodeio	0.709	0.845	0.896
Timbó	0.771	0.806	0.953

Os indicadores analisados apontam para mudanças não só no município, mas também das relações metropolitanas. Se este desenvolvimento irá contribuir para minimizar os processos de exclusão social de Rio dos Cedros, ou, ao contrário, agravá-los, vai depender das estratégias que serão tomadas neste sentido. O PLHIS deverá considerar o quadro verificado e apontar alguns caminhos.

Atores sociais e suas capacidades

A democracia e a participação social não são apenas procedimentos para resolução de conflitos ou tomada de decisões. Também constituem um meio para o aperfeiçoamento da convivência humana, para a garantia do direito à cidade e à moradia digna. Para os Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS) estes conceitos são determinantes, pois para o seu desenvolvimento são necessários atores sociais organizados e engajados que representem interesses específicos, que se confrontarão com outros interesses, e deverão ser pactuados no processo de implementação do PLHIS.

Rio dos Cedros possui uma participação da sociedade diferenciada, pois conforme o Guia de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social a participação da sociedade nos municípios de pequeno porte tem uma dinâmica diferenciada em relação aos grandes centros, que já contam com a população organizada para a participação nos fóruns de debate. Apesar do desafio, a Prefeitura promoveu a organização da sociedade local, e tratou a temática habitacional onde, aparentemente, não existia interesse da população.

Dentre os atores institucionais, foram levantados todos os órgãos da administração pública direta ou indireta que foram envolvidos na questão habitacional no município. Foi buscado também o envolvimento de outros atores externos e esferas do governo responsáveis pela área habitacional. Além do mapeamento dos atores sociais que atuam ou intervêm na área habitacional no Município de Rio dos Cedros. Muitos destes atores atuaram de forma pró-ativa durante as reuniões e eventos do PLHIS, contribuindo com o processo de construção e divulgação desta atividade

2.1 Atores do setor público

2.1.1 Federal

2.1.1.1 Ministério das Cidades

Órgão responsável pelas diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos da Política Nacional de Habitação. Está também sob a sua responsabilidade a compatibilização da PNH com as demais políticas setoriais.

É responsável pela formulação do Plano Nacional de Habitação e pela coordenação das ações e da implementação do Sistema, que inclui os orçamentos destinados à moradia, estímulo à adesão ao Sistema por parte dos estados e municípios, bem como firmar a adesão e coordenar sua operacionalização.

2.1.1.2 Caixa Econômica Federal (CEF)

A Caixa Econômica Federal é um dos principais agentes públicos do Sistema Nacional de Habitação, que se caracteriza como agente operador do sistema, sendo o responsável pela operação dos programas habitacionais promovidos com recursos do FGTS e do FNHIS.

É também quem intermedia o repasse de recursos do FNHIS para os beneficiários dos programas e é, ainda, o agente que operará os repasses fundo a fundo previstos no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

Como operador, perfaz também a função de analista da capacidade aquisitiva dos beneficiários nos casos dos programas do FGTS e avalia o cumprimento das etapas para liberação de recursos de outras fontes.

2.1.1.3 Banco Nacional de Desenvolvimento Social (BNDES)

O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, empresa pública federal, é hoje o principal instrumento de financiamento de longo prazo para a realização de investimentos em todos os segmentos da economia, em uma política que inclui as dimensões social, regional e ambiental.

Desde a sua fundação, em 1952, o BNDES se destaca no apoio à agricultura, indústria, infraestrutura e comércio e serviços. O Banco também vem implementando linhas de investimentos sociais, direcionados para educação e saúde, agricultura familiar, saneamento básico, habitação e transporte urbano.

Em seu Planejamento Corporativo 2009/2014, o BNDES elegeu a inovação, o desenvolvimento local e regional e o desenvolvimento socioambiental como os aspectos mais importantes do fomento econômico no contexto atual, e que devem ser promovidos e enfatizados em todos os empreendimentos apoiados pelo Banco.

2.1.1.4 Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)

O IPHAN foi criado em 1937 com o intuito de proteger os monumentos históricos. Este obedece o princípio normativa contemplado pelo artigo 216 da Constituição do Brasil, do qual define patrimônio cultural a partir de suas formas de expressão; de seus modos de criar, fazer e viver; das criações científicas, artísticas e tecnológicas; das obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; e dos conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Desta forma o IPHAN realiza um trabalho permanente de identificação, documentação, proteção e promoção do patrimônio cultural brasileiro. Possui um escritório técnico em Pomerode que responde ao escritório regional-estadual de Florianópolis.

2.1.2 Estadual – Santa Catarina

2.1.2.1 Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB)

A COHAB/SC é um órgão vinculado a Secretaria de Estado de Assistência Social, Trabalho e Habitação. Tem como objetivo ao atendimento dos estratos populacionais de mais baixa renda, com a produção e comercialização de casas populares. Desta forma a participação da COHAB para os Planos Locais Habitação de Interesse Social torna-se determinante, pois ambos possuem o atendimento na área habitacional, a fim de reduzir o déficit, bem como melhorar a qualidade de vida da população como premissa básica.

A COHAB/SC está elaborando o Plano Estadual de Habitação do Interesse Social de Santa Catarina. O processo começou em 2007, quando o Estado de Santa Catarina subscreveu o Termo de Adesão ao SNHIS.

O escritório regional da COHAB/SC mais próximo do município de Rio dos Cedros localiza-se em Rio do Sul.

2.1.2.2 Secretaria de Desenvolvimento Regional (SDR)

Em 2003 o Governo do Estado de Santa Catarina sancionou a Lei Complementar nº 243 de 30 de janeiro de 2003, que estabeleceu a estrutura administrativa do Poder Executivo. Esta nova estrutura tem como objetivo promover a democratização das ações, através do engajamento e da participação das comunidades e substituir ações centralizadas por regionalizadas. As SDR's e o Conselhos de Desenvolvimento Regional são fóruns permanentes de debates sobre aplicação do orçamento regionalizado.

O município de Rio dos Cedros é atendido pela Secretaria de Desenvolvimento Regional de Timbó, que abrange os municípios de Acurra, Benedito Novo, Doutor Pedrinho, Indaial, Rodeio, Rio dos Cedros e Timbó.

2.1.2.3 Fundação do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina (FATMA)

A FATMA é o órgão ambiental da esfera estadual do Governo de Santa Catarina. Atua com uma sede administrativa, localizada em Florianópolis, e quatorze coordenadorias regionais, e um Posto Avançado de controle Ambiental, no Estado. Criada em 1975, a FATMA tem como missão maior garantir a preservação dos recursos naturais do estado.

A atuação em conjunta da FATMA com o PLHIS de Rio dos Cedros norteará debates, como por exemplo, de regularização fundiária em áreas de preservação permanente, entre outros. A Coordenadoria Regional que atua no município é a de Blumenau, que além destes, abrange os municípios de Benedito Novo, Botuverá, Brusque, Doutor Pedrinho, Gaspar, Guabiruba, Indaial, Pomerode, Rodeio e Timbó.

2.1.3 Município de Rio dos Cedros

2.1.3.1 Secretaria Municipal da Saúde e Bem Estar Social (SMSBES)

A Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social de Rio dos Cedros tem como objetivos promover a saúde e a contínua melhoria da qualidade de vida da população do município, de forma humanizada e competente sendo integrada na administração municipal. Dentro desta Secretaria está o Departamento de Assistência Social, este tem como objetivo combater as consequências geradas pela pobreza como a exclusão social, garantir o acesso as políticas públicas, essenciais para a vida, tais como educação, saúde, esporte, lazer e o desenvolvimento de uma política de inclusão social das camadas mais pobres da população.

Dentre as ações do Departamento de Assistência Social está o atendimento aos grupos familiares em situação de vulnerabilidade social, possibilitando às famílias a construção de vínculos sociais e a participação em projetos coletivos.

2.1.3.2 Secretaria de Obras Públicas e Desenvolvimento Urbano

A Secretaria de Obras do município de Rio dos Cedros atua na coordenação e execução da política urbanística, do cumprimento da ocupação e uso do solo de acordo com o Plano Diretor, a execução das atividades concernentes à iluminação pública do município, a viabilização dos serviços públicos de água e esgoto, a abertura de vias públicas e de rodovias municipais, a execução de obras de saneamento, pavimentação, construção civil, drenagem, calçamento, e a elaboração dos projetos de engenharia e seus orçamentos, necessários à execução dos programas de ação municipal a execução orçamentária de sua área e outras atividades correlatas.

2.1.3.3 Secretaria da Educação

A missão da Secretaria da Educação de Rio dos Cedros é construir o conhecimento como processo indispensável ao exercício ativo e crítico da cidadania na vida cultural, política, social e profissional. Reconhecer-se como pessoa humana e, portanto, agente de uma sociedade onde a autoridade, o saber e os bens da natureza promovam a vida e a sustentabilidade do planeta. Garantir a excelência da qualidade de seu ensino.

2.1.3.4 Conselho Municipal de Habitação (CMH)

O Conselho Municipal de Habitação foi criado em 25 de novembro de 2008 através da Lei nº 1.593 e posteriormente alterado através da Lei 1.602 de 17 de março de 2009. Ambas tratam da Política de Habitação de Interesse Social, instituindo o Conselho Municipal de Habitação e autoriza a criação do Fundo de Habitação do Município de Rio dos Cedros.

O CMH é um órgão de planejamento da política habitacional do município, em caráter permanente, deliberativo, normativo e consultivo e fiscalizador, que tem competência para:

- Aprovar as diretrizes, estratégias e instrumentos, bem como fixar as prioridades para a aplicação e desenvolvimento de políticas públicas de habitação;
- Estabelecer as normas de alocação de recursos, dispondo sobre a aplicação de suas disponibilidades;

- Aprovar as condições de concessão de financiamentos e respectivos retornos, seguros obrigatórios e recursos do FHDP;
- Acompanhar, avaliar e modificar, quando for o caso, as diretrizes e condições operacionais da política municipal de habitação, estabelecendo os instrumentos para seu controle e fiscalização;
- Propor projetos de Lei relativos à habitação, ao uso do solo urbano e às obras complementares de saneamento, infra-estrutura e equipamentos urbanos relacionados à política municipal de habitação;
- Determinar as garantias a serem exigidas dos beneficiários dos financiamentos, de forma a assegurar a liquidez dos pagamentos, bem como designar o detentor do risco de crédito e suas responsabilidades perante o FHDP;
- Estabelecer normas para registro e controle das operações com recursos do FHDP, responsabilizando-se pela cobrança das prestações dos beneficiários;
- Deliberar sobre o gerenciamento dos recursos do FHDP;
- Constituir grupos técnicos, comissões especiais, temporárias ou permanentes, quando julgar necessário para o desempenho de suas funções;
- Estabelecer limites máximos de financiamentos, a título oneroso ou a fundo perdido, para as modalidades de atendimentos desta Lei;
- Definir política de subsídios na área de habitação;
- Definir a forma de repasse a terceiros dos recursos sob a responsabilidade do FHDP;
- Definir os critérios e as formas para a transferência dos imóveis vinculados ao FHDP aos beneficiários dos programas habitacionais;
- Fiscalizar e acompanhar a aplicação dos recursos do FHDP, solicitando, se necessário, o auxílio dos órgãos de controle externo;
- Repassar aos setores ou departamentos de tributação, a relação dos beneficiários do FHDP;
- Instituir um cadastro municipal de beneficiários das políticas de subsídios, zelando pela sua manutenção;
- Acompanhar a execução de projetos de habitação, cabendo-lhe, inclusive, suspender o desembolso de recursos, caso sejam constatadas irregularidades na aplicação;
- Observar e fazer cumprir todos os dispositivos legais aplicáveis ao desenvolvimento de suas atribuições, incluindo-se a observância das normas Federais e Estaduais, acerca de programas de habitação popular.

O Conselho é composto por:

- 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social, que exercerá a presidência;

- 1 (um) representante da Assistência Social, que exercerá a vice-presidência;
- 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Fazenda, que exercerá a função de Tesoureiro;
- 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras;
- 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Educação;
- 1 (um) representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais;
- 2 (dois) representantes da Associação Dom Bosco (ADB);
- 2 (dois) Clube de Mães Maria Auxiliadora.

2.2 Atores da sociedade civil

2.2.1 Iniciativa privada

2.2.1.1 Agentes do mercado imobiliário

Os agentes do mercado imobiliário são os corretores e os empreiteiros da construção civil. Para o PLHIS é importante definir em quais programas podem atuar e que faixa de renda podem atender.

Em Rio dos Cedros os agentes do mercado não estão muito organizados em entidades, dificultando a interlocução da equipe consultora com esses atores.

2.2.2 Sociedade civil organizada

2.2.2.1 Casa da Cidadania

As Casas da Cidadania em Santa Catarina estão comprometidas com a justiça, de forma que esta seja acessível e universalizada, aberta indistintamente a todos. Seu objetivo está em humanizar a justiça, implementando ações que visem o pleno exercício da cidadania, gerando uma cultura de democracia participativa, como corolário de uma prática integrada com a comunidade.

Em Rio dos Cedros o antigo prédio da prefeitura municipal, que também já sediou a Casa da Cultura, foi adaptado para receber a unidade da Casa da Cidadania, inaugurada no dia 06 de novembro de 2001. Na Casa são oferecidos os serviços do Conselho Tutelar, emissão de documentos, atendimento da Junta do Serviço Militar, atendimento de conciliação, atendimento de fonoaudiologia e Programa de Apoio Sócio Familiar. O responsável pela implantação da Casa da Cidadania no município é o juiz Roberto Lepper, diretor do Fórum da Comarca de Timbó.



Figura 2.1: Inauguração da Casa da Cidadania – Rio dos Cedros (Fonte: Tribunal de Justiça de sc).

2.2.2.2 Câmara de Dirigentes e Lojistas

A Câmara de Dirigentes e Lojistas (CDL) é uma associação de lojistas com o objetivo de defender e prover serviços aos seus representantes de classe. Cada Município possui uma representação local geralmente com reconhecimento como utilidade pública através de lei municipal.

A Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL) de Rio dos Cedros foi fundada em 05 de abril de 2005. Atualmente a entidade conta com 44 sócios, sendo estes do ramo do comércio, indústrias, profissionais liberais e prestadoras de serviço. Esta faz parte do 19º Distrito, do qual fazem parte os municípios de Acurra, Benedito Novo, Blumenau, Indaial, Rio dos Cedros, Rodeio e Timbó.

Necessidades Habitacionais

Este tópico visa quantificar e a qualificar as necessidades habitacionais do município de Rio dos Cedros, caracterizando o contingente populacional que demanda investimentos habitacionais, considerando composição familiar, gênero, idade, nível de instrução, renda, composição do domicílio, a assentamentos precários (favelas e afins), famílias conviventes e agregadas (coabitações), renda familiar e renda domiciliar, ocupação dos membros maiores de idade e grau de segurança das relações de trabalho. Tais informações mostraram-se fundamentais para subsidiar a elaboração das “Estratégias de Ação” do PLHIS de Rio dos Cedros, orientando a política habitacional municipal de habitação e a alocação de recursos para a mesma.

3.1 Metodologia

Para cumprir o objetivo exposto, utilizou-se para a elaboração deste tópico fontes primárias e secundárias de informações. Dentre as fontes primárias destaca-se o questionário intitulado “*Levantamento de Informações para Diagnóstico do Plano Local de habitação de Interesse Social (PLHIS) junto aos (às) Agentes Comunitários (as) de Saúde (ACS) do Município de Rio dos Cedros*”, constante no Anexo A. Para o preenchimento deste foi realizada uma capacitação com os ACS no dia 03/03/2011 por um período de 05 horas nas dependências do Tele-Centro de Ensino municipal.

O encontro de capacitação, desenvolvido em 3 etapas, foi programado com tempo hábil e em horário adequado a presença de todos os profissionais, inclusive dentro da carga-horária normalmente destinada ao trabalho. Na 1ª etapa foi realizada a capacitação propriamente dita, com apresentação dos temas a serem trabalhados, sempre acompanhados de ilustrações de situações reais para facilitar o entendimento. Na 2ª etapa, alguns ACS preencheram o Levantamento de Informações do PLHIS em grupo, aproveitando para tirar possíveis dúvidas quando surgiam, outros preferiram preenchê-lo em casa e entregá-lo posteriormente. Na 3ª etapa, intercalada por um café coletivo ofertado pela

Prefeitura Municipal do Rio dos Cedros, os ACS identificaram no mapa municipal suas áreas de atuação. O Anexo C apresenta a lista de presença do encontro e o Anexo E o registro fotográfico do encontro de capacitação.

Ainda como fonte de dados primários, foi realizada uma visita aos locais em que as condições de habitação e de habitabilidade demandam maior atenção. Por meio desta identificou-se as principais áreas de risco do município, moradias isoladas que requerem adequações, moradias que necessitam ser repostas e projetos habitacionais ofertados pelo município.

Como fonte secundária utilizou-se os dados de pesquisas de instituições governamentais externas e internas a Rio de Cedros. As principais fontes externas foram a Fundação João Pinheiro (FJP) e o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). E as fontes internas foram o Sistema de Cadastro Único do Programa Bolsa Família (CADÚNICO), o Sistema de Atenção Básica à Saúde (SIABS), o Plano Plurianual de Assistência Social de Rio dos Cedros (2010–2013) e a Lei Municipal 109 de 21/11/2006 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Rio dos Cedros e dá outras providências.

Para elaboração do *déficit* habitacional básico e das inadequações habitacionais foi necessária uma adequação metodológica. A base utilizada para tal, ou seja, a FJP (2000) calculou estes dados apenas para os municípios com mais de 20 mil habitantes. Para os municípios com quantidade de habitantes inferior, foi aplicado o termo “*demais municípios*” e seus dados foram somados aparecendo em um único quantitativo. O que se fez, foi calcular a proporção entre os “*domicílios particulares permanentes e domicílios vagos*” em Rio dos Cedros no ano 2000 (IBGE, 2000) e os “*domicílios particulares permanentes e domicílios vagos*” do bloco “*demais municípios*” no ano de 2000 (IBGE). Esta proporção foi utilizada para todas as informações oriundas da FJP.

Em síntese teve-se como base para o cálculo:

- Número de domicílios particulares permanentes e domicílios vagos no ano de 2000 para os “*demais município*”: 26.144 (Fonte: FJP, 2000).
- Número de domicílios particulares permanentes no ano de 2000 em Rio dos Cedros: 2.484. Deste total, 390 são ocupados por famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos mensais, 483 ocupados por famílias com rendimento entre 3 e 5 salários mínimos mensais, 657 por famílias com rendimentos entre 5 e 10 salários mínimos mensais e 353 por famílias com mais de 10 salários mínimos mensais (Fonte: IBGE, 2000).
- Número de domicílios vagos no ano de 2000 em Rio dos Cedros: 286 (Fonte: IBGE, 2000).
- Número de domicílios particulares permanentes e domicílios vagos no ano de 2000 em Rio dos Cedros: 2.770 (Fonte: IBGE, 2000).

A proporção de domicílios entre “*demais municípios*” e “*Rio dos Cedros*” é de aproximadamente 9.59 %.

Pela proporção entre a população (8.939 habitantes) e o número de domicílios particulares permanentes (2.484) no ano de 2000, verificou-se que a média de pessoas por domicílio em Rio dos Cedros é próxima a de 3,5.

Procurou-se apresentar a distribuição das necessidades habitacionais de forma comparativa nos diferentes espaços territoriais ligados a Rio dos Cedros, assim, as tabelas indicam os dados do Brasil, Santa Catarina, Microrregião de Blumenau, Blumenau, Brusque, Gaspar, Indaial, Timbó, “*Demais Municípios*”, incluindo Rio dos Cedros, e, por fim, apenas Rio dos Cedros.

Vale destacar que estes dados são produtos de adaptações metodológicas e não dados colhidos por meio de um processo censitário universal, podendo haver pequenas variações quantitativas para mais ou para menos conforme a margem de erro permitida para os processos estatísticos.

3.1.1 Definições conceituais

Os conceitos seguintes balizam a compreensão dos dados expostos. Estes conceitos são utilizados tanto pelo Ministério das Cidades (MCidades) como pela FJP e são essenciais em elaborações de PLHIS.

Para a FJP (2005) as características das necessidades habitacionais são compostas por 2 segmentos: o *déficit habitacional básico* e a *inadequação dos domicílios*. O *déficit habitacional básico* é a necessidade de construção de novas moradias, tanto em função da reposição (reassentamento, remanejamento, etc.) como do incremento do estoque (aumento da quantidade de domicílios existentes). A inadequação de domicílio não pressupõe a construção uma nova moradia.

O *déficit habitacional básico* é subdividido em: *déficit por reposição do estoque* e *déficit por incremento do estoque*.

Compõem o *déficit por reposição do estoque* os domicílios reconhecidos como rústicos. Estes se caracterizam por não apresentarem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, “*o que resulta em desconforto para seus habitantes e risco de contaminação de doenças e devem, portanto, ser repostos*” (FJP, 2005, p. 7).

O *déficit por incremento do estoque* é composto pelos domicílios improvisados e pelas coabitações. Os domicílios improvisados são aqueles que ocupam locais não adequados, e, portanto, não destinados à moradia, “*o que indica claramente a necessidade de novas unidades habitacionais*” (FJP,

2005, p. 7). As coabitações são quando duas ou mais famílias habitam a mesma unidade habitacional, mas neste caso só são consideradas *déficit*, quando motivadas pela falta de unidade habitacional. Nas coabitações também são consideradas aquelas famílias que vivem em cômodos de residências de outras famílias, de forma cedida ou alugada.

A inadequação dos domicílios foi calculada apenas para os imóveis urbanos, pois como também é associada a parâmetros externos ao da residência em si, incorporando o conceito de habitabilidade não foi possível, por uma questão metodológica, para a FJP determinar este número. De forma que o presente trabalho buscou outras fontes para indicar este dado para população rural.

Compõe a inadequação de domicílio: *a carência de infraestrutura, a inadequação fundiária urbana, o adensamento urbano excessivo e os domicílios sem banheiro.*

A carência de infraestrutura é computada para todos os domicílios que não dispõem ao menos de um dos seguintes serviços: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

O adensamento urbano excessivo ocorre quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a 03 por dormitório. Segundo a FJP (2005, p. 8), dormitórios são os cômodos “*que em caráter permanente, servem de dormitório para os moradores*”. São considerados cômodos “*todos os compartimentos integrantes do domicílio separados por paredes, inclusive banheiros e cozinha, e os existentes na parte externa do prédio, desde que constituam parte integrante do domicílio*”. Não são considerados cômodos: “*os corredores, alpendres, varandas abertas e outros compartimentos utilizados para fins não-residenciais, como garagens, depósitos, etc.*”

A inadequação fundiária ocorre quando pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que este situa-se (FJP, 2005, p. 9).

Os domicílios sem banheiro são aqueles que não dispõem de uma unidade sanitária com chuveiro para banho, exclusiva para o uso residencial.

A FJP (2005, p. 3) destaca que é possível chegar a um número final de *déficit* habitacional básico, mas não para a inadequação dos domicílios. Isto ocorre porque os componentes que formam a inadequação não são excludentes entre si, é possível que o mesmo domicílio tenha mais de uma inadequação.

Salienta-se que a busca por soluções às necessidades habitacionais não se vincula apenas à reposição, incremento ou adequação domiciliar no sentido restrito, mas sim à busca de habitabilidade.

Esta considera as condições outras condições exteriores ao imóvel, ou seja, a existência de saneamento básico, serviços sociais públicos, infraestrutura pública, segurança, etc. A Tabela 3.1 mostra uma síntese dos componentes da necessidade habitacional.

Tabela 3.1: Síntese dos componentes da necessidade habitacional. Fonte: FJP (2005).

Necessidades Habitacionais	Déficit Habitacional Básico	Déficit por reposição do estoque	Domicílios Rústicos
		Déficit por incremento do estoque	Domicílios Improvisados Coabitação Familiar
	Inadequação dos Domicílios	Carência de Infraestrutura Adensamento Urbano Excessivo Inadequação Fundiária Urbana Domicílios sem Banheiro	

Por opção metodológica iniciamos a apresentação dos dados colhidos das fontes secundárias.

3.2 Necessidades habitacionais segundo a FJP

3.2.1 Déficit Habitacional Básico

Com base no método adaptado a partir da FJP, calculou-se que o déficit habitacional básico para Rio dos Cedros é de aproximadamente 208 unidades habitacionais, ou seja, há a necessidade de construção de cerca de 208 novos domicílios para atender a demanda existente.

A Tabela 3.2 indica a situação de Rio dos Cedros em relação aos demais níveis territoriais selecionados. Percebe-se que nestes casos a maior demanda por habitação concentra-se nas áreas urbanas, seja para o país, estado, microrregião seja para o município. Vale mencionar que o bloco dos “*demais municípios*” da microrregião de Blumenau apresenta um *déficit* habitacional básico bem inferior ao do município de Blumenau, polo da microrregião, e que concentra pouco mais de metade do *déficit* de toda a microrregião.

A Tabela 3.3 aponta os componentes do *déficit* habitacional básico, tanto o déficit por reposição de estoque (domicílios rústicos), como o déficit por incremento do estoque (domicílios improvisados e coabitações). Segundo a FJP, municípios ou bloco de municípios que possuem menos de 50 unidades habitacionais caracterizadas rústicas são indicadas com “x”, fato que ocorre no bloco “*demais municípios*” no qual se inclui Rio dos Cedros. Mas, se o *déficit* habitacional básico é de 208 unidades e o somatório sem os domicílios rústicos é de 206, pode-se inferir que há 02 domicílios rústicos em Rio dos Cedros. O número de domicílios rústicos também é inferior a 50 unidades em municípios maiores da microrregião, como Brusque, Gaspar, Indaial e Timbó.

Tabela 3.2: Déficit Habitacional Básico Comparativo (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Localidade	Total	Urbana	Rural
Brasil	5.890.139	4.140.088	1.750.051
Santa Catarina	101.299	77.166	24.133
Microrregião de Blumenau	10.198	8.725	1.473
Blumenau	5.228	4.850	378
Brusque	1.142	1.126	16
Gaspar	554	312	242
Indaial	719	674	45
Timbó	509	427	82
Demais municípios	1960	1291	669
Rio dos Cedros	208	137	71

Em Rio dos Cedros, os domicílios improvisados da área urbana e rural totalizam 12 unidades habitacionais.

As coabitações são os componentes do *déficit* habitacional básico encontrados com maior frequência em Rio dos Cedros.

Tabela 3.3: Déficit Habitacional Básico por Componente (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Localidade	Urbano			Rural		
	Improvisado	Coabitação	Rústico	Improvisado	Coabitação	Rústico
Brasil	145.674	275.664	750.551	101.104	486.777	1.128.464
Santa Catarina	3.765	62.936	6.254	3.132	19.639	981
Microrregião de Blumenau	241	7.059	879	68	1.351	41
Blumenau	135	3.450	834	2	368	x
Brusque	—	1.079	x	—	16	x
Gaspar	15	297	x	17	225	x
Indaial	21	613	x	—	45	x
Timbó	7	402	x	—	82	x
Demais municípios	63	1.218	x	49	615	x
Rio dos Cedros	7	129	x	5	65	x

A seguir apresentam-se por faixa de renda os componentes do déficit habitacional básico.

3.2.2 Domicílios Rústicos

Como citado no tópico acima, estima-se que em Rio dos Cedros exista 02 domicílios rústicos, sem que seja possível conhecer mais dados sobre o mesmo utilizando-se como fonte a FJP.

3.2.3 Domicílios Improvisados

Os domicílios improvisados são, de forma equânime, a causa de demanda por habitação entre famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos e para aquelas que recebem mais de 5 salário mínimos mensais. Entretanto, parte-se do pressuposto de que a política habitacional de interesse social deve priorizar as famílias com menores rendimentos dada a maior dificuldade para a construção de nova moradia (Tabela 3.4).

Tabela 3.4: Domicílios Improvisados por Faixa de Renda (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Localidade	Até 3 SM	De 3 a 5 SM	Mais de 5	Total
Brasil	97.622	21.134	26.918	145.674
Santa Catarina	1.940	690	1.135	3.765
Microrregião de Blumenau	47	59	135	241
Blumenau	19	48	68	135
Brusque	—	—	—	—
Gaspar	2	—	13	15
Indaial	—	—	21	21
Timbó	—	—	7	7
Demais Municípios	26	11	26	63
Rio dos Cedros	3	1	3	7

SM: Salário Mínimo.

3.2.4 Coabitações

As coabitações são mais frequentes entre as famílias com rendimentos mensais superiores a 5 salários mínimos, registrando 84 casos de coabitação. As famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos mensais registram 51 domicílios com coabitação e aquelas com rendimentos mensais entre 3 e 5 salários mínimos, totalizam 33 domicílios (Tabela 3.5).

Tabela 3.5: Coabitações por Faixa de Renda (valor absoluto). Fonte: Adaptado de FJP, 2000.

Localidade	Até 3 SM	De 3 a 5 SM	Mais de 5	Total
Brasil	2.111.046	317.689	2.428.735	2.752.664
Santa Catarina	38.857	12.725	51.582	62.936
Microrregião de Blumenau	2.850	2.032	4.882	7.059
Blumenau	1.381	971	2.352	3.450
Brusque	410	301	711	1.079
Gaspar	155	92	247	297
Indaial	283	205	488	613
Timbó	142	147	289	402
Demais Municípios	479	316	795	1.218
Rio dos Cedros	51	33	84	129

SM: Salário Mínimo.

3.2.5 Aluguel

O aluguel não compõe diretamente o cálculo do *déficit* habitacional básico, mas é um elemento muito importante e assim reconhecido pela FJP e MCidades, quando se trata de famílias com rendimentos mensais de até 03 salários mínimos. Nestas circunstâncias a qualidade de vida fica comprometida em função do ônus excessivo gerado pelo aluguel.

Em Rio dos Cedros, traçando-se um comparativo entre as famílias que possuem rendimentos mensais de até 3 salários mínimos, aquelas com maior comprometimento de renda em função do aluguel, são as que possuem de 1 a 2 salários mínimos mensais. Na sequência do nível de comprometimento, aparecem aquelas com rendimentos de 2 a 3 salários mínimos mensais. Em menor nível de comprometimento, mas não menos importantes, estão os casos mais extremos de famílias sem rendimentos (formais) ou que possuem até 1 salário mínimo mensal e pagam aluguel (Tabela 3.6).

Tabela 3.6: Aluguel entre Famílias com até 3 Salários Mínimos (SM) (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000

Localidade	Sem Renda	Até 1 SM	1 a 2 SM	2 a 3 SM	Total
Brasil	193.439	433.809	766.373	709.050	2.102.671
Santa Catarina	3.096	5.443	17.185	19.044	44.768
Micro Blumenau	235	254	1.405	2.077	3.971
Blumenau	92	139	798	989	2.018
Brusque	51	21	110	315	497
Gaspar	19	8	62	144	233
Indaial	23	40	119	284	466
Timbo	18	10	90	146	264
Demais Municípios	32	36	226	199	493
Rio dos Cedros	3	4	24	21	52

SM: Salário Mínimo.

3.3 Inadequação habitacional urbana

Como dito anteriormente, a inadequação habitacional foi calculada pela FJP apenas para áreas urbanas e especificamente para casas e apartamentos. A carência de infraestrutura é a principal inadequação habitacional em Rio dos Cedros. A inadequação fundiária é a segunda principal problemática, justificando fortemente a existência de programas que visem à regularização fundiária. O adensamento excessivo e os domicílios sem banheiros são problemas quantitativamente semelhantes, cerca de 25 a 26 domicílios possuem esta inadequação (Tabela 3.7).

A seguir detalhamento das inadequações domiciliares por faixa de renda.

Tabela 3.7: Resumo de Inadequações Habitacionais (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Localidade	Carência de Infraestrutura	Adensamento Excessivo	Inadequação Fundiária	Domicílios sem Banheiro
Brasil	1.1992.535	2.839.170	2.173.068	3.215.997
Santa Catarina	307.033	37.524	68.451	42.731
Microrregião de Blumenau	28.798	2.438	5.840	1.574
Blumenau	11.320	1.452	2.785	812
Brusque	5.635	275	977	206
Gaspar	716	170	335	5
Indaial	2.052	103	389	152
Timbó	1.581	194	425	160
Demais municípios	7.494	244	929	239
Rio dos Cedros	794	25.85	98.43	25.32

SM: Salário Mínimo.

3.3.1 Carência de Infraestrutura Urbana

A carência de infraestrutura urbana abrange casas e apartamentos que não possuam um ou mais dos quatro serviços relacionados: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo. Diferentemente do panorama nacional e estadual onde a carência de infraestrutura é maior para as famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos mensais, na microrregião de Blumenau ela é maior para as famílias com mais de 5 salários mínimos mensais.

Rio dos Cedros acompanha a tendência de sua microrregião: a maior carência de infraestrutura urbana está para as famílias com rendimentos superiores a 5 salários mínimos mensais; seguidas pelas famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos mensais; e, por fim, as famílias que se situam numa escala intermediária de rendimentos, entre 3 e 5 salários mínimos mensais.

Tabela 3.8: Carência de Infraestrutura por Faixa de Renda (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Localidade	Até 3 SM	3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total
Brasil	7.233.415	2.137.484	2.621.636	11.992.535
Santa Catarina	130.443	72.285	104.305	307.033
Microrregião de Blumenau	6.909	7.289	14.600	28.798
Blumenau	2.635	2.779	5.906	11.320
Brusque	1.286	1.326	3.023	5.635
Gaspar	175	162	379	716
Indaial	676	599	777	2.052
Timbó	258	428	895	1.581
Demais municípios	1.879	1.995	3.620	7.494
Rio dos Cedros	199	211	384	794

SM: Salário Mínimo.

A Tabela 3.8 mostra o quantitativo de domicílios carentes de infraestrutura. Positivamente, nota-se que na área urbana de Rio dos Cedros apenas 01 domicílio está sem iluminação elétrica, e, que nenhum domicílio está no grupo não atendido por nenhum dos serviços de infraestrutura.

Por outro lado, 19.96 % dos domicílios particulares permanentes urbanos não são abastecidos de água por rede geral com canalização interna. E 4.3 % dos domicílios particulares permanentes urbanos não possui rede geral de esgoto ou fossa sanitária, para Rio dos Cedros, considera-se a fossa sanitária dada à ausência de rede geral de esgoto. Principalmente nas zonas rurais, o esgoto doméstico é lançado em fossas negras, sumidouros ou diretamente nos rios.

Os dados da Tabela 3.9 mostram que apenas para a parte urbana 496 domicílios estavam carentes de ligação na rede geral de abastecimento de água com canalização interna e os dados do SIDA-IBGE identificavam que 887 domicílios de todo o município estavam ligados à rede geral com ou sem canalização interna (Tabela 3.10).

Tabela 3.9: Carência de Infraestrutura nos Domicílios por Faixa de Renda (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Localidade	1 Critério				Mais de 1 Critério			Total
	Iluminação Elétrica	Rede geral de abastecimento de água com canalização interna	Rede geral de esgoto sanitário ou fossa séptica	Coleta de Lixo	02	03	04	
Brasil	26.649	1.229.651	6.489.953	463.600	2.736.869	932.501	113.264	11.992.487
Santa Catarina	722	83.228	154.906	7.960	47.498	11.234	1.485	307.033
Microrregião de Blumenau	13	13.859	9.483	498	4.527	418	0	28.798
Blumenau	—	5.290	4.678	173	1.088	91	0	11.320
Brusque	—	1.641	2.377	46	1.507	64	0	5.635
Gaspar	—	202	485	8	21	0	0	716
Indaial	—	677	813	113	338	111	0	2.052
Timbó	—	1.364	116	27	74	0	0	1.581
Demais municípios	13	4.685	1.014	131	1.499	152	—	7.494
Rio dos Cedros	1	496	107	14	159	16	—	794

SM: Salário Mínimo.

Tabela 3.10: Formas de Abastecimento de Água dos Domicílios Particulares Permanentes (valor absoluto). Fonte: SIDRA-IBGE, 2000.

Formas de Abastecimento	Domicílios
Rede Geral	887
Rede Geral - canalizada em pelo menos 1 cômodo	850
Rede Geral - canalizada só na propriedade ou terreno	37
Poço ou nascente na propriedade	1568
Poço ou nascente na propriedade - canalizada em pelo menos 1 cômodo	1.373
Poço ou nascente na propriedade - canalizada só na propriedade ou terreno	158
Poço ou nascente na propriedade – não canalizada	37
Outra forma	29
Total	2.484

SM: Salário Mínimo.

A Tabela 3.11 como opção para o esgotamento sanitário a rede geral de esgoto ou pluvial, como dito não há no município rede geral de esgoto. Portanto pode-se inferir que esses 41 domicílios estejam lançando clandestinamente seus resíduos na rede pluvial, sem passar por um tratamento adequado e na sequência são lançados aos rios. Esta Tabela também indica 1.996 domicílios possuem fossas sépticas enquanto a Tabela 3.8 identifica que 107 domicílios urbanos carecem dela ou da rede geral.

Tabela 3.11: Formas de Esgotamento Sanitário nos Domicílios Particulares Permanentes (valor absoluto). Fonte: SIDRA-IBGE, 2000.

Formas de Esgotamento	Domicílios
Rede Geral de Esgoto ou Pluvial	41
Fossa Séptica	1.996
Fossa Rudimentar	131
Vala	176
Rio, mar ou lago	99
Outro escoadouro	3
Não tinham banheiro ou sanitário	38
Total	2.484

SM: Salário Mínimo.

A Tabela 3.8 indica que 14 domicílios urbanos carecem de coleta de lixo, enquanto pela Tabela 3.12 percebe-se que 478 domicílios de todo o município também carecem deste serviço, visto que muitos o queimam, enterram, jogam em terrenos baldios ou logradouros ou em rios.

Tabela 3.12: Destino do Lixo nos Domicílios Particulares Permanentes (valor absoluto). Fonte: SIDRA – IBGE, 2000.

Destino do Lixo	Domicílios
Coletado	2.006
Coletado por serviço de limpeza	1.925
Coletado por caçamba de serviço de limpeza	81
Queimado	366
Enterrado	39
Jogado em terreno baldio ou logradouro	24
Jogado em rio, mar ou lago	2
Outro destino	47
Total	2.484

SM: Salário Mínimo.

3.3.2 Adensamento Urbano Excessivo

O adensamento urbano excessivo ocorre quando o domicílio apresenta mais de 3 moradores por dormitório. Ele pode ocorrer quando uma família é muito extensa ou há coabitações no domicílio.

Em Rio dos Cedros, esta inadequação é mais frequente dentre as famílias que possuem rendimentos de 3 a 5 salários mínimos mensais. Há 08 domicílios com adensamento excessivo dentre as famílias que possuem rendimentos de até 3 salários mínimos mensais; e 07 domicílios com adensamento excessivo dentre famílias que possuem rendimentos superiores a 05 salários mínimos mensais (Tabela 3.13).

A situação é pior dentre as famílias com menores rendimentos, dadas as menores possibilidades financeiras de construir mais cômodos no domicílio ou adquirir um imóvel maior quando se trata de famílias extensas, ou adquirir outro imóvel quando há coabitação.

3.3.3 Inadequação Fundiária Urbana

A inadequação fundiária ocorre quando pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da residência, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ele se situa (FJP, 2005, p. 9). Em Rio dos Cedros, há mais famílias com rendimentos superiores a 5 salários mínimos mensais sujeitas a este tipo de inadequação, do que famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos mensais. Percebe-se esta situação se reproduz na microrregião com um todo. Só se inverte no nível estadual e nacional, quando aqueles que possuem rendimentos de até 3 salários mínimos mensais passam a ser quantitativamente superiores aos demais segmentos (Tabela 3.14).

Tabela 3.13: Adensamento Urbano Excessivo por Faixa de Renda (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Localidade	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total
Brasil	1.645.508	583.415	610.247	2.839.170
Santa Catarina	20.779	8.841	7.904	37.524
Microrregião de Blumenau	800	724	914	2.438
Blumenau	473	460	519	1.452
Brusque	76	74	125	275
Gaspar	52	53	65	170
Indaial	51	9	43	103
Timbó	70	32	92	194
Demais municípios	78	96	70	244
Rio dos Cedros	8	10	7	26

SM: Salário Mínimo.

Este panorama leva-nos a sugerir que um programa de regularização fundiária, embora voltado às classes mais empobrecidas da sociedade rio-cedrense não deixe de atuar também em relação aos segmentos sociais com maiores rendimentos. Visto que é a regularização fundiária que permite ao morador acessar financiamentos e melhorar a própria estrutura física da sua residência.

Tabela 3.14: Inadequação Fundiária Urbana por Faixa de Renda (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Localidade	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total
Brasil	1.248.265	433.325	491.478	2.173.068
Santa Catarina	34.226	15.879	18.346	68.451
Microrregião de Blumenau	1.333	1.468	3.039	5.840
Blumenau	760	637	1.388	2.785
Brusque	137	310	530	977
Gaspar	81	56	198	335
Indaial	81	115	193	389
Timbó	95	117	213	425
Demais municípios	179	233	517	929
Rio dos Cedros	19	25	55	98

SM: Salário Mínimo.

3.3.4 Domicílios Urbanos sem Banheiro

A ausência de uma unidade sanitária de uso exclusivo da residência pode ser o vetor de transmissão de uma série de doenças. Em Rio dos Cedros, a ausência de banheiro é mais frequente nos domicílios de famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos mensais. A falta de banheiros mantém-se quantitativamente equiparada para aqueles domicílios cujas famílias têm rendimentos de 3 a 5 salários mínimos mensais e para aquelas com rendimentos superiores a 5 salários mínimos mensais (Tabela 3.15).

Este contexto altera-se apenas em Indaial e Timbó, no primeiro a maior carência de banheiros está para os domicílios cujas famílias possuem rendimentos de 3 a 5 salários mínimos mensais e no segundo, a maior demanda está para os domicílios de famílias com rendimentos superiores a 5 salários mínimos mensais.

Conforme frisamos, as inadequações habitacionais referem-se apenas às zonas urbanas nos municípios. Visto que no ano de 2000, Rio dos Cedros tinha uma zona rural expressiva com 5.181 moradores e apenas 3.758 na zona urbana, os dados da FJP auxiliam parcialmente no entendimento sobre as necessidades habitacionais. Para melhor conhecê-las, buscaram-se outras fontes secundárias e primárias.

Tabela 3.15: Domicílios Urbanos Sem Banheiro por Faixa de Renda (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Localidade	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total
Brasil	2.694.932	332.922	188.143	3.215.997
Santa Catarina	33.441	5.916	3.374	42.731
Microrregião de Blumenau	733	395	446	1.574
Blumenau	369	187	256	812
Brusque	90	70	46	206
Gaspar	5	-	-	5
Indaial	61	79	12	152
Timbó	70	8	82	160
Demais municípios	138	51	50	239
Rio dos Cedros	15	5	5	25

SM: Salário Mínimo.

A especificidade de Rio dos Cedros em apresentar maiores inadequações de carência de infraestrutura e de inadequação fundiária para as famílias com rendimentos superiores a 5 salários mínimos mensais deve-se ao fato destes quantitativos referirem-se à sua parte urbana onde se concentram as famílias com maiores rendimentos. As famílias com menores rendimentos moram em áreas rurais, onde a ausência de banheiro de uso exclusivo da propriedade, hoje considerado importante para a higiene da unidade doméstica, é mais presente (Tabela 3.16).

Tabela 3.16: Inadequações por Faixas de Renda (valor absoluto). Fonte: Adaptado da FJP, 2000.

Inadequação	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM
Carência de Infraestrutura	Menor demanda	Demanda intermediária	Maior demanda
Adensamento Excessivo	Demanda intermediária	Maior demanda	Menor demanda
Inadequação Fundiária	Menor demanda	Demanda intermediária	Maior demanda
Ausência de Banheiro	Maior demanda	Menor demanda	Menor demanda

SM: Salário Mínimo.

A Tabela 3.17 reproduzida do Produto “*Inserção Regional*” evidencia a maior concentração de famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos mensais na área rural e as famílias com rendimentos superiores a 5 salários mínimos mensais, ou seja, 51.3 % da população em área urbana.

Tabela 3.17: Classes de Rendimento (valor relativo). Fonte: IBGE, 2000

Situação do Domicílio	Classes de Rendimento Nominal Mensal da Família	Famílias Residentes em domicílios particulares com Rendimento Familiar em Rio dos Cedros (%)	Famílias Residentes em domicílios particulares com Rendimento Familiar na M.R. de Blumenau (%)	Famílias Residentes em domicílios particulares com Rendimento Familiar em Santa Catarina (%)
Total	Total	100	100	100
	Até 3 salários mínimos	32,3	19,4	32,6
	De 3 a 5 salários mínimos	26,2	22,4	22,1
	De 5 a 10 salários mínimos	29,1	35,3	26,3
	Mais de 10 salários mínimos	12,4	23	18,9
Urbana	Total	100	100	100
	Até 3 salários mínimos	24,6	17,8	28,7
	De 3 a 5 salários mínimos	24,1	21,4	22
	De 5 a 10 salários mínimos	33,7	35,9	27,9
	Mais de 10 salários mínimos	17,6	24,9	21,4
Rural	Total	100	100	100
	Até 3 salários mínimos	38,5	29,6	48,8
	De 3 a 5 salários mínimos	27,9	29	22,7
	De 5 a 10 salários mínimos	25,4	31	19,7
	Mais de 10 salários mínimos	8,1	10,4	8,8

SM: Salário Mínimo.

3.4 Necessidade habitacional segundo CadÚnico

O Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico) foi criado pelo Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome (MDS) e é alimentado pelo município de Rio dos Cedros principalmente no âmbito do Programa Bolsa Família. Ao mesmo tempo em que os relatórios analíticos do CadÚnico permitem conhecer melhor as necessidades habitacionais de parcela deste segmento vulnerável socioeconomicamente, possui o limitador de só constar as famílias que se cadastraram e que tinham os documentos necessários para tal.

Os dados analisados abarcaram as famílias cadastradas desde 01/01/2007 a 24/03/2011. Por estes relatórios, não foi possível identificar as coabitações, portanto, neste tópico o número de famílias coincide com o de domicílios.

3.4.1 Renda

Estão cadastradas no CadÚnico 202 famílias/domicílios, destas apenas 4 possuem rendimentos superiores a 3 salários mínimos mensais e 51 declararam não possuir remunerações formais, demonstrando suas fragilidades econômicas (Tabela 3.18). As demais famílias/domicílios estão assim distribuídas:

Tabela 3.18: Número de Famílias/Domicílios Cadastradas por Rendimento Mensal (valor absoluto). Fonte: CadÚnico, 2011.

Salários Mínimos Mensais	Famílias Cadastradas
Sem rendimentos	51
Até 1 SM	52
De 1 SM até 2 SM	79
De 2 SM até 3 SM	16
Mais de 3 SM	4
Total	202

SM: Salário Mínimo.

3.4.2 Composição familiar

No total há 924 pessoas cadastradas, a distribuição de indivíduos por família/domicílio é mostrada na Tabela 3.19. A maioria das famílias/domicílios é composta por 4 membros, e a média de indivíduo por domicílio é de 4,5. Diferentemente da média de 3,5, calculada por meio de informações disponibilizadas pela FJP.

Há um indicativo de que as famílias vulnerabilizadas e cadastradas no CadÚnico de Rio dos Cedros possuam mais indivíduos por família do que a média que considera a totalidade das famílias rio-cedrenses. Consequentemente tem-se o indicativo de que as soluções habitacionais para essas famílias devem atentar para o número de membros por família. Visto que para a FJP, o adensamento excessivo urbano ocorre quando três ou mais pessoas utilizam o mesmo cômodo como dormitório.

Tabela 3.19: Número de Indivíduos por Família (valor absoluto). Fonte: CadÚnico, 2011.

Número de Indivíduos	Número de Famílias/Domicílios
1	4
2	11
3	34
4	66
5	42
6	22
7	13
8	7
9	2
10	1

A Tabela 3.20 mostra que na localidade denominada Guilherme Marquardt há 1 família/domicílio com 9 membros, a maior concentração entre as famílias/domicílios cadastrados. A menor concentração está em 1 família/domicílio de Rio Bonito, com apenas 2 indivíduos.

As localidades de Divinéia e Centro são as concentram maior número de famílias/domicílios cadastradas. Na sequência estão as localidades de Pomeranos Santo Antônio, Rio do Norte e Rio Rosina.

Tabela 3.20: Distribuição das Famílias/Domicílios Cadastras por Localidade (valor absoluto). Fonte: CadÚnico, 2011.

Localidade	Famílias/Domicílios	Indivíduos	Média de Indivíduos por família/domicílio
Alto Cedros	11	58	5,27
Alto Palmeiras	1	4	4
Alto Pedra Preta	2	10	5
Alto Rio dos Cedros	2	12	6
Barra do Avençal	1	4	4
Cedro Alto	5	24	4,8
Cedro Central	1	6	6
Centro	36	163	4,53
Cruzeiro	1	4	4
Divinéia	36	164	4,56
Dolorata	5	24	4,8
Gloria	3	10	3,33
Guilherme Marquardt	1	9	9
Palmeiras	5	21	4,2
Pedra Preta	3	12	4
Pomeranos	6	30	5
Pomeranos Santo Antônio	4	20	5
Rio Ada	2	8	4
Rio Assis	1	5	5
Rio Bonito	1	2	2
Rio Cunha	1	6	6
Rio do Norte	13	55	4,23
Rio Esperança	4	16	4
Rio Herta	7	32	4,57
Rio Mergulhão	1	5	5
Rio Milanes	8	32	4
Rio Rosina	12	53	4,42
Santo Antônio	21	96	4,57
São José	4	18	4,5
Tirolezes	4	21	5,25

Dentre as famílias há 436 homens e 488 mulheres, um contingente bem distribuído ao longo das 30 localidades em que residem as famílias cadastradas.

3.4.3 Instrução Escolar

A Tabela 3.21 mostra que o grau de instrução escolar dos indivíduos cadastrados é muito baixo. Rio dos Cedros segue uma característica dos pequenos municípios brasileiros onde a educação básica é deixada em segundo plano em função do trabalho requisitado nas pequenas unidades agro-familiares. A maioria, isto é 308 cadastrados, possui até a 4ª série incompleta do ensino básico; 123 possuem a 4ª série completa; 53 têm ensino médio incompleto; 10 têm ensino médio completo e nenhum tem ensino superior incompleto ou completo. Há 85 indivíduos com idade superior a 06 anos que são analfabetos. Aqueles com 06 anos¹ de idade ou menos totalizam 84 indivíduos e foram considerados sem idade escolar.

Os poucos que completaram o ensino médio residem no Centro (maior proximidade com a escola e maior concentração de famílias cadastradas, dada a proximidade com a Secretaria de Saúde e Bem Estar Social que promove os cadastramentos) e outros poucos residem em Altos Cedros, Santo Antônio, Alto Rio dos Cedros e Rio do Norte.

3.4.4 Situação Domiciliar

De acordo com os dados levantados pelo CadÚnico, 152 famílias cadastradas têm imóvel próprio e 50 alugam. A localidade com maior concentração de alugueis é o Centro (15 domicílios), seguido de Divinéia (7 domicílios), Santo Antonio (6 domicílios), Rio Rosina (5 domicílios). Há outros alugueis distribuídos de forma mais equiparada nas demais localidades, tal como indica o Figura 3.1.

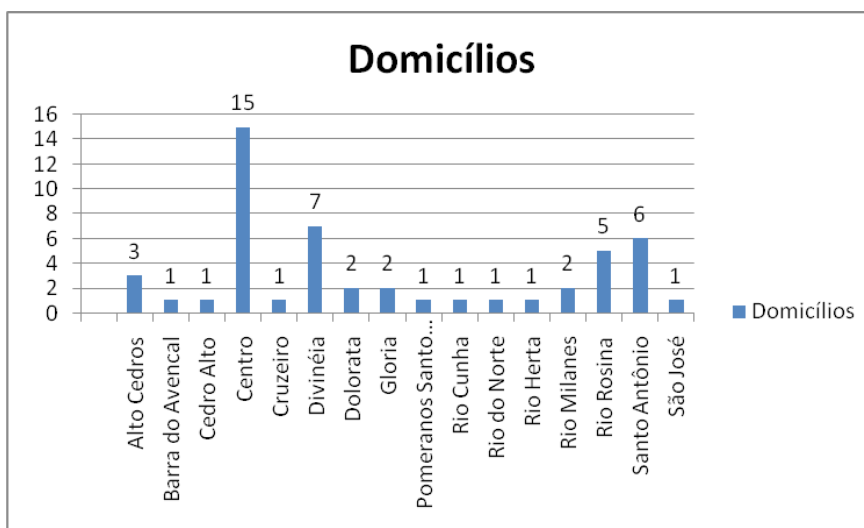


Figura 3.1: Distribuição de Alugueis por Localidade (valor absoluto). Fonte: CadÚnico, 2011.

¹Conforme artigo 208 da Constituição da Republica Federativa do Brasil que considera o ensino obrigatório a partir dos 06 anos de idade.

Tabela 3.21: Instrução Escolar dos Cadastrados (valor absoluto). Fonte: CadÚnico, 2011.

Localidade	Sem Idade Escolar	Analfabeto	4ª Incompleta	Ensino 4ª Completa	5ª–8ª Incompleta	5ª–8ª Completa	Médio Incompleto	Médio Completo
Alto Cedros	4	3	24	10	15	0	0	2
Alto Palmeiras	0	0	2	1	1	0	0	0
Alto Pedra Preta	0	0	0	4	5	0	1	0
Alto Rio dos Cedros	1	0	4	3	2	0	1	1
Barra do Avenal	1	1	0	2	0	0	0	0
Cedro Alto	2	2	7	5	6	0	2	0
Cedro Central	0	0	1	2	3	0	0	0
Centro	19	13	55	14	50	1	7	4
Cruzeiro	1	0	3	0	0	0	0	0
Divinéia	17	19	50	22	42	5	9	0
Dolorata	0	0	8	3	12	0	1	0
Glória	0	2	4	2	2	0	0	0
Guilherme Marquardt	1	0	2	0	5	0	1	0
Palmeiras	2	1	11	2	4	0	1	0
Pedra Preta	0	1	6	2	2	0	1	0
Pomeranos	3	4	12	3	7	0	1	0
Pomeranos Sto Antônio	2	5	7	3	3	0	0	0
Rio Ada	2	1	1	3	1	0	0	0
Rio Assis	0	2	3	0	0	0	0	0
Rio Bonito	0	0	0	1	1	0	0	0
Rio Cunha	0	1	1	0	2	0	2	0
Rio do Norte	3	5	21	9	13	0	3	1
Rio Esperança	0	2	5	3	6	0	0	0
Rio Herta	7	3	10	2	10	0	0	0
Rio Mergulhão	0	0	0	1	4	0	0	0
Rio Milanes	2	3	10	5	9	0	3	0
Rio Rosina	6	4	21	10	10	0	2	0
Santo Antônio	8	9	30	5	35	3	4	2
São José	0	4	5	2	4	0	3	0
Tirolezes	3	0	5	4	8	0	1	0

3.4.5 Grau de segurança das relações de trabalho

O grau de segurança das relações de trabalho deste segmento cadastrado é bastante frágil. A Tabela 3.22 exibe que as mulheres são as grandes desempregadas do grupo (177) e por isso são poucas (35) as que conseguem constituir vínculos trabalhistas, mesmo frágeis.

Sobre elas recaí os cuidados com os filhos pequenos e idosos. Também são elas, as que mais buscam complementar os rendimentos familiares com o auxílio de programas sociais, como o Programa Bolsa Família. Dentre os homens que se submetem às relações de trabalho fragilizadas, 98 são assalariados sem carteiras de trabalho e previdenciária; e 7 são autônomos que não contribuem ao Instituto Nacional de Seguro Social (INSS). Dentre as mulheres, 2 são autônomas não seguradas no INSS. Diante deste contexto, sugere-se orientá-los sobre a importância da contribuição, inclusive

para os casos de gravidez, doenças e aposentadorias.

Os aposentados/pensionistas são quantitativamente equânimes entre homens e mulheres, totalizando 10 aposentados/pensionistas.

Considerou-se desempregados aqueles nascidos antes de 01/04/1993 e registrados como “*não trabalha*” nos relatórios analíticos do CadÚnico. Aplicou-se esta data para identificar os maiores de 18 anos de idade, visto que aos menores de idade também são atribuídos o termo “*não trabalha*”.

Tabela 3.22: Grau de Segurança nas Relações de Trabalho dentre os Cadastrados (valor absoluto). Fonte: CadÚnico, 2011.

Situação de Trabalho	Total	Masculino	Feminino
Aposentado/Pensionista	10	5	5
Autônomo sem Previdência	9	7	2
Assalariado com Carteira	75	53	22
Assalariado sem Carteira	98	63	35
Desempregado	249	72	177
Empregador Rural	2	2	0
Trabalhador Rural	8	7	1
Outra	18	12	6

3.4.6 Assentamentos precários

Segundo definição da Organização das Nações Unidas (ONU) um assentamento é entendido como precário quando é contíguo e não tem condições adequadas de habitação e/ou serviços básicos. Esta afirma que “*um assentamento precário é frequentemente não reconhecido/considerado pelo poder público como parte integral da cidade*” (apud MCIDADES, 2008, p. 23).

De acordo com a ONU para que um assentamento seja considerado precário ele deve atender 1 dos 5 itens arrolados:

1. Status residencial inseguro;
2. Acesso inadequado à água potável;
3. Acesso inadequado a adensamento básico e infraestrutura geral;
4. Baixa qualidade estrutural dos domicílios;
5. Adensamento excessivo.

Estas características são as mesmas utilizadas pela FJP (2005) e MCidades para a composição do *déficit* habitacional básico e das inadequações habitacionais urbanas, mas com terminologias diferenciadas que buscam captar a mesma essência do problema.

Do ponto de vista da contiguidade do assentamento, em Rio dos Cedros há apenas dois assentamentos precários, um na localidade de Santo Antônio e outro na de Ribeirão do Ouro.

O assentamento da localidade de Santo Antônio é composto por aproximadamente 10 casas, construídas sobre um antigo depósito de lixo. A área está abaixo no nível de uma rodovia municipal e sujeita a pequenos alagamentos que invadem cerca de 5 a 10 cm as residências, dependendo da intensidade das chuvas, conforme relato de uma das moradoras do local. As águas pluviais costumam percorrer o lugarejo e depositam-se em uma área de rizicultura existente nas imediações.

O assentamento da localidade de Ribeirão do Ouro é formado por cerca de 27 residências e é área de risco sujeita a deslizamentos. Estes moradores já vêm merecendo atenção do poder público municipal para reassentá-los em outra área mais segura por meio de convênio com o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

As necessidades habitacionais de Rio dos Cedros são mais perceptíveis nas unidades habitacionais distribuídas pelas diferentes localidades que não chegam a formar aglomerações.

O registro fotográfico destes assentamentos e de algumas unidades habitacionais que podem ser enquadradas no *déficit* habitacional básico ou nas inadequações habitacionais encontra-se no anexo XX.

3.5 Necessidades habitacionais segundo o SIABS e ACS

3.5.1 SIABS

Por meio do Sistema de Informação da Atenção Básica à Saúde (SIABS), alimentado mensalmente pelos Agentes Comunitárias de Saúde (ACS), buscou-se conhecer melhor as características de 100 % dos domicílios do município. Assim, como não foi possível identificar coabitações pelo CadÚnico, também não foi possível pelo SIABS, de forma que o quantitativo sobre famílias coincide com o de domicílio. Entretanto, procurou-se captar esta informação nos questionários respondidos pelos ACS.

Rio dos Cedros está dividido em 02 segmentos de atuação dos ACS: 01–Rural e 02–Urbana. E dividido em 3 áreas: 1–Rio Rosina (Rural), 2–Rio Ada (Rural) e 3–Centro (Urbano), que se subdividem em 20 micro-áreas, distribuídas conforme Figura 3.2.

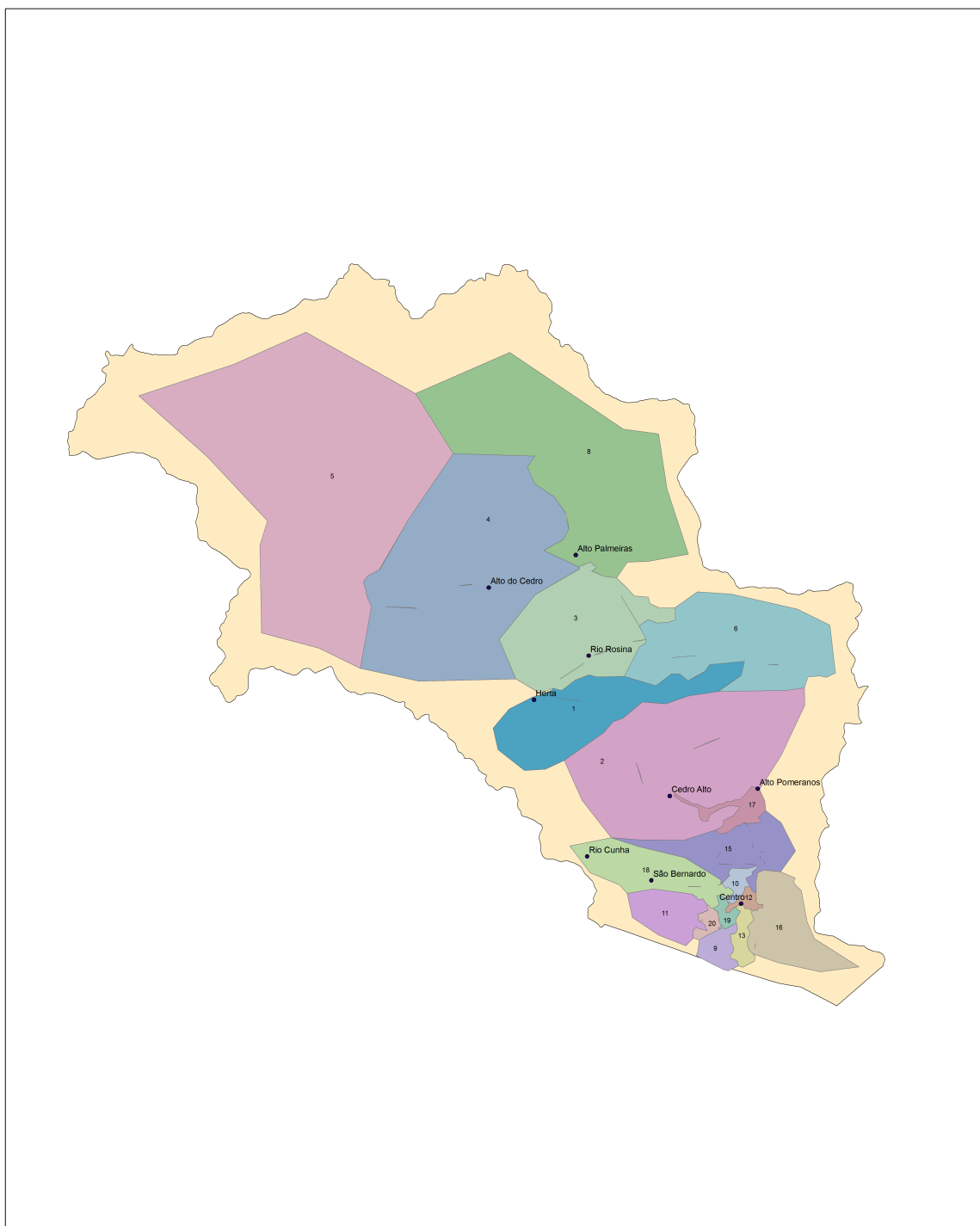
Até março de 2011, os (as) ACS tinham cadastradas 3.191 famílias e 10.322 pessoas, mais do que a população recenseada em 2010 pelo IBGE. Lembra-se que 42 pessoas (11 famílias), após o Censo de 2010, que moravam no limite entre Rio dos Cedros e Pomerode, passaram a ter sua residência

incluída em Pomerode. Até março de 2011, estas famílias pertenciam a Rio dos Cedros visto que a placa que dividia os municípios estava em local errado.

Pelo SIABS, a média de indivíduos por família/domicílio é 3,23. A microrregião com menor média é a 1 (na zona rural) com 0,84 indivíduo por família/domicílio, e a com maior média é a 14 (zona urbana) com 3,63 indivíduo por família/domicílio. A Tabela 3.23 indica a distribuição de famílias, média de indivíduos por família/domicílio e o total de famílias/domicílios por micro-área.

Tabela 3.23: Distribuição de famílias, indivíduos e domicílios por micro-área (valor absoluto). Fonte: SIABS, 2011.

Segmento	Área	Micro-área	Indivíduos	Indivíduo por Família/ Domicílio	Famílias/ Domicílios
1	Rio Ada	1	148	0,84	177
		2	509	3,16	161
	Rio Rosina	3	513	3,47	148
		4	281	3,27	86
		5	181	3,35	54
		6	427	3,19	134
	Rio Ada	7	516	3,35	154
	Rio Rosina	8	378	3,02	125
2	Centro	9	667	3,39	197
		10	575	3,21	179
		11	714	3,48	205
		12	607	3	202
		13	705	3,44	205
1	Rio Ada	14	639	3,63	176
		15	519	3,07	169
		16	592	3,46	171
		17	422	2,78	152
2	Centro	18	381	3,26	117
		19	541	3,02	179
		20	615	3,08	200
		Total	10.322	3,23	3.191



Legenda

Microárea

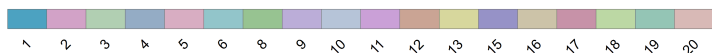


Figura 3.2: Mapa das Microrregiões do Programa Estratégia Saúde da Família. Fonte: SIABS, 2011.

Quanto à tipologia das habitações cadastradas no SIABS (Tabela 3.24), há o predomínio do tijolo/adobe, seguido pelas construções de madeira, e pelo item “outros”. Em menores proporções há as tipologias de material aproveitado, taipa revestida e taipa não revestida. Seguindo o conceito da FJP de que os domicílios rústicos se caracterizam por não apresentarem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, encontra-se aqui um quantitativo que compõe déficit habitacional básico, havendo a necessidade de reposição do estoque. As casas de taipa não revestida e mesmo as revestidas, cujo padrão construtivo é mais vulnerável às intempetividades, são encontradas quer nas zonas rurais quer nas urbanas, com leve preponderância na primeira.

Tabela 3.24: Tipologia Habitacional por Micro-área (em valor absoluto). Fonte: SIABS, 2011.

Micro-área	Tijolo/Adobe	Taipa Revestida	Taipa não Revestida	Madeira	Material Aproveitado	Outros
1	51	0	0	113	4	9
2	60	0	0	98	3	0
3	52	2	1	84	0	9
4	14	0	1	65	0	6
5	17	0	0	37	0	0
6	63	0	0	59	1	11
7	75	0	0	78	0	1
8	42	0	0	71	0	12
9	163	0	0	32	0	2
10	130	1	0	15	0	3
11	133	1	1	69	0	1
12	166	0	0	21	1	14
13	142	0	0	58	0	5
14	102	0	0	61	0	13
15	104	0	0	63	0	2
16	116	0	0	46	0	9
17	102	1	0	48	1	0
18	60	0	0	52	1	4
19	154	0	0	25	0	0
20	173	0	0	27	0	0
Total	1.919	5	3	1.122	11	101

O SIABS disponibiliza as informações de destino do lixo, fezes/urinal, abastecimento, tratamento de água e energia elétrica dos domicílios. Vale lembrar que estes dados se referem ao ano de 2011 e que no ano de 2010 o município concentrava 5.158 moradores na área rural e 5.122 na área urbana.

A maior parte do lixo gerado pelo município é coletada. Estranhamente, na micro-área 18, pertencente à área urbana, o lixo é majoritariamente queimado e/ou enterrado. O número de domicílios que dão este destino ao lixo concentram-se principalmente nas micro-áreas rurais, é o caso da 2, 5 e 7. Também surpreende que na micro-área 11, pertencente à área urbana, tenha 11 domicílios que lance o lixo a céu aberto. O mesmo ocorre na micro-área 2, porém esta pertence a área rural,

onde, no geral, dificilmente há coleta de lixo com frequência (Tabela 3.25(a)).

Não obstante os dados mostrem que boa parte dos domicílios destinem seus resíduos domésticos nos sistemas de esgoto, sabe-se que em Rio dos Cedros não há rede geral de esgoto. Este equívoco ocorre de modo geral porque a informação é inferida pelo próprio morador e/ou ACS que muitas vezes desconhece a situação do município, confundindo rede de drenagem pluvial com de esgoto. Acredita-se que o número de domicílios com fossas sépticas ou negras seja superior ao indicado pelo SIABS. Nas micro-áreas rurais é alto o lançamento a céu aberto, podendo ser uma das propostas deste PLHIS e um objetivo futuro do município a alteração deste cenário (Tabela 3.25(b)).

Tabela 3.25: Destinos de lixo e fezes por micro-área.

(a) Destino do Lixo por Micro-área (valor absoluto).
Fonte: SIABS, 2011.

Micro-área	Coletado	Queimado-Enterrado	Lançado a Céu Aberto
1	165	11	1
2	117	33	11
3	144	1	3
4	67	19	0
5	9	44	1
6	116	12	6
7	77	72	5
8	113	1	11
9	197	0	0
10	169	10	0
11	193	12	0
12	202	0	0
13	203	2	0
14	174	2	0
15	163	6	0
16	165	6	0
17	142	9	1
18	57	60	0
19	178	0	1
20	200	0	0
Total	2.851	300	40

(b) Destino das fezes/urinal por Micro-área (valor absoluto). Fonte: SIABS, 2011.

Micro-área	Sistema de Esgoto	Fossa	Lançado a Céu Aberto
1	1	134	43
2	0	118	43
3	0	96	52
4	0	70	16
5	0	43	11
6	1	63	70
7	0	130	24
8	0	110	15
9	77	120	0
10	131	48	0
11	94	100	11
12	199	3	0
13	162	38	5
14	1	174	1
15	26	142	1
16	27	140	4
17	0	143	3
18	2	113	2
19	161	18	0
20	130	70	0
Total	1.011	1.873	301

A maior parte dos domicílios urbanos é abastecida pela rede pública, com exceção dos domicílios da micro-área 18. Os domicílios rurais utilizam-se predominantemente dos poços ou nascentes para o abastecimento. Diante desta conjuntura, vale o município investir na participação dos residentes rurais, e, principalmente daqueles que desempenham atividades agrícolas, em programas de microbacias que incentivam a proteção das nascentes dos rios (Tabela 3.26(a)).

Os dados do SIABS servem para nos aproximar do conhecimento do município sobre sua infraes-

trutura. Pela Tabela 3.26(b), nota-se que se o abastecimento por rede pública atende 1.458 domicílios, de certa forma, o tratamento por cloração deveria ser correspondente, exceto se a empresa responsável pelo abastecimento não utiliza o cloro. Pode ocorrer do morador responder ao ACS que não trata a água que esta vem da rede pública e este ter lhe atribuída a característica “*sem tratamento*”, como se fosse água bruta. De todo o modo, mesmo excluindo os 1.458 domicílios abastecidos por rede pública da coluna “*sem tratamento*”, ainda assim, o número é alto. Este dado pode ser útil em campanhas de prevenção de doenças hídricas, mesmo que o residente pense que o abastecimento direto da nascente ou poço seja potável. E, sobretudo, indica a necessidade de melhorias de infraestrutura, estendendo os cuidados com a água antes e após o seu uso.

Tabela 3.26: Abastecimento e tratamento de água por Micro-área (valor absoluto). Fonte: SIABS, 2011.

(a) Abastecimento de Água por Micro-área (valor absoluto). Fonte: SIABS, 2011.

Micro-área	Rede Pública	Poço ou Nascente	Outros
1	1	172	4
2	2	155	4
3	0	148	0
4	0	85	1
5	0	54	0
6	1	133	0
7	1	152	1
8	1	125	0
9	190	7	0
10	149	30	0
11	120	84	1
12	201	1	0
13	181	23	1
14	13	162	1
15	113	56	0
16	94	77	0
17	0	152	0
18	29	88	0
19	174	5	0
20	189	11	0
Total	1.458	1.720	13

(b) Tratamento de Água por Micro-área (valor absoluto). Fonte: SIABS, 2011.

Micro-área	Filtração	Fervura	Cloração	Sem Tratamento
1	0	0	0	177
2	4	1	0	156
3	3	0	0	145
4	0	0	0	86
5	0	1	0	53
6	19	0	0	115
7	13	0	0	141
8	0	0	0	125
9	7	0	69	121
10	16	0	33	130
11	2	2	51	150
12	1	1	107	93
13	7	0	25	173
14	5	0	15	156
15	3	0	4	162
16	14	0	38	119
17	6	0	0	146
18	0	0	1	116
19	7	0	16	156
20	0	0	53	147
Total	107	5	412	2.667

A maioria dos domicílios possui energia elétrica, apenas a micro-área 11 pertencente à zona urbana apresenta ausência do serviço em 2 domicílio. Nas áreas rurais, as micro-áreas 1, 2, 4, 5, 6 e 7 apresentam ausência em respectivamente 1, 1, 3, 6, 3, 1 domicílios.

O próximo item 3.5.2 busca captar dos ACS sobre as necessidades habitacionais de Rio dos Cedros.

3.5.2 ACS

O levantamento realizado junto aos ACS procurou vislumbrar as principais necessidades habitacionais, com foco no déficit habitacional, ou seja, necessidade de reposição e incremento do estoque, sem, desconsiderar as inadequações, evidenciada, sobretudo, na ausência de banheiro, adensamento excessivo e carência de infraestrutura. Inicialmente, trabalhou-se com 6 situações de *déficit* e 3 de inadequações:

1. Residências situadas a menos de 30 metros de rios e que alagam frequentemente e que precisam ser removidas;
2. Residências próximas às estradas (sem afastamento mínimo) e que precisam ser removidas;
3. Residências em áreas sujeitas a deslizamentos e que precisam ser removidas;
4. Residências embaixo de linhas de alta tensão (sem respeitar faixa de servidão) e que precisam ser removidas;
5. Residências que são rústicas, precárias ou improvisadas que pode ficar na mesma área, mas precisam de nova residência;
6. Residências que podem ficar onde estão, mas precisam de banheiro;
7. Residências que podem ficar onde estão e são boas;
8. Residências que possuem mais de 3 moradores por dormitório; e
9. Comentários gerais sobre a infraestrutura da localidade que atua.

No momento de capacitação dos profissionais, utilizou-se uma linguagem acessível tanto na oratória quanto no questionário, os casos acima foram ilustrados com figuras e explicados suas características. A informação sobre a necessidade de remoção do domicílio para outra área é fortemente oriunda do conhecimento empírico dos ACS e com base nos princípios das legislações urbanísticas introduzidos na capacitação. A informação sobre a renda familiar é igualmente empírica.

O questionário focou-se na identificação de residências em locais legalmente restritos para o estabelecimento de moradia, acompanhadas do termo “*e que precisam ser removidas*”. Verificou-se a tendência dos ACS de indicar o quantitativo de domicílios em locais restritos para a moradia, acompanhada da explicação “*...mas não precisa remover*”. Ao quantificar todas as situações legalmente restritas à moradia, incluindo alugueis e cessões de residência para famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos mensais criou-se um cenário com maior de *déficit* habitacional, denominado *cenário restritivo*. A observação dos ACS, indicando a desnecessidade de remoção de domicílios em áreas legalmente restritas à ocupação constituiu um *cenário flexível*.

Foram aplicados 20 questionários e se obteve retorno de 19, ou seja, 95 %. Da micro-área 15 não se obteve informações.

As situações de “*residências situadas a menos de 30 metros de rios, que alagam frequentemente e que precisam ser removidas*” foram identificadas nas micro-áreas 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 16 e 20.

Nas micro-áreas 12 e 13 os ACS responsáveis responderam que os domicílios alagam quando as chuvas são muito intensas e frequentes, não atribuindo o fato à inserção dos mesmos em planícies de alagamento ou em áreas rebaixadas.

Na micro-área 16, o ACS responsável descreveu que as situações de alagamento ocorrem porque os domicílios estão abaixo da estrada e que a água pluvial escorre desta em direção às residências.

Nas micro-áreas 4, 11, 16, 18 e 20, as coabitações decorrem da falta de domicílio e são compostas por famílias principais e secundárias, ou seja, 2 famílias por domicílio em todos os casos.

Na micro-área 4, o ACS responsável não soube estimar os rendimentos mensais dos moradores, mas informou que nestes domicílios próximos aos rios, 3 são alugados, 1 é cedido e coabitado, conforme indicações na Tabela 3.27.

Tabela 3.27: Residências Situadas a Menos de 30 metros de Rios, Sujeitas a Alagamentos Frequentes por Micro-área (valor absoluto). Fonte: Dados primários, 2011.

Micro-área	Domicílios	Coabitação	Aluguel	Classes de Renda por Domicílio (SM)			
				Menos de 1	De 1 a 2	De 2 a 3	Mais de 3
1	20	0	0	0	20	0	0
3	19	18	3	0	17	0	2
4	14	2	3	—	—	—	—
6	2	0	0	0	0	2	0
8	4	0	1	0	2	1	1
9	2	0	2	0	0	2	0
11	5	4	0	0	5	0	0
12	4	1(*)	0	0	0	0	4
13	6	0	1	0	0	6	0
16	4	1	1	0	0	0	4
20	2	2	0	0	0	0	2

(*) Coabitação voluntária, não considerada déficit habitacional.

SM: Salários Mínimos

As situações de “*residências próximas às estradas (sem afastamento mínimo), que precisam ser removidas*” foram indicadas pelas micro-áreas 6, 8, 14 e 16.

O ACS responsável pela micro-área 3 informou que existem muitas casas próximas a estradas na área rural, mas que esta é uma condição geral de toda a área rural do município e dada a inexistência de tráfego intenso, não há necessidade de remoção. De forma interessante, ainda informou o profissional: “*se for analisar em todos os lugares são área de risco*”. A justificativa do profissional foi considerada e estas unidades não foram contabilizadas como *déficit* em nenhum cenário e nem

na Tabela 3.28, porém se sugere com premência que um plano de análise, prevenção e mitigação de riscos socioambientais seja implantado no município.

Tabela 3.28: Residências Próximas a Estradas, sem Afastamento Mínimo por Micro-área (valor absoluto). Fonte: Dados primários, 2011.

Micro-área	Domicílios	Coabitação	Aluguel	Classes de Renda por Domicílio (SM)			
				Menos de 1	De 1 a 2	De 2 a 3	Mais de 3
6	1	1	0	0	0	1	0
8	4	0	0	2	1	1	0
14	1	1	1	0	1	0	0
16	1	0	1	0	0	0	1

SM: Salários Mínimos

A existência de domicílios em áreas sujeitas a deslizamentos (Tabela 3.29) foi indicada nas micro-áreas 3, 7, 8, 11 e 14. Totalizando 12 domicílios, note-se que localidades como a de Ribeirão do Ouro que possui aproximadamente 27 unidades habitacionais sujeitas a deslizamentos não foi considerada pelos profissionais como tal. Evento justificável à medida que não lhes é íntima a percepção de risco de deslizamentos. Recomenda-se maior número de capacitações de todos os profissionais que possuem contato direto com os domicílios para que possam junto com a população desenvolverem mais suas percepções sobre riscos e agir de forma preventiva e proativa diante dos mesmos.

Os casos de residências embaixo de linhas de alta tensão (sem respeitar faixa de servidão) (Tabela 3.30), que precisam ser removidas foram indicados nas micro-áreas 3, 8 e 16.

A existência de residências rústicas ou improvisadas foi reconhecida pelas micro-áreas 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 14, 16 e 18. As coabitações indicadas nas micro-áreas 5 e 10 referem-se a um domicílio com duas famílias. E as coabitações evidenciadas pelas micro-áreas 14 e 16 demonstram a existência de um domicílio com 2 famílias e outro com 3 famílias. O ACS responsável pela micro-área 16 informou que os 4 domicílios indicados na Tabela 3.31 são cedidos de uma empresa para seus

Tabela 3.29: Residências em Áreas Sujeitas a Deslizamentos por Micro-área (valor absoluto). Fonte: Dados primários, 2011.

Micro-área	Domicílios	Coabitação	Aluguel	Classes de Renda por Domicílio (SM)			
				Menos de 1	De 1 a 2	De 2 a 3	Mais de 3
3	1	1	0	0	1	0	0
7	2	0	0	1	1	0	0
8	2	0	0	0	1	1	0
11	6	0	0	0	6	0	0
14	1	1	1	0	1	0	0

SM: Salários Mínimos

Tabela 3.30: Residências Embaixo de Linhas de Alta Tensão por Micro-área (valor absoluto). Fonte: Dados primários, 2011.

Micro-área	Domicílios	Coabitação	Aluguel	Classes de Renda por Domicílio (SM)			
				Menos de 1	De 1 a 2	De 2 a 3	Mais de 3
3	7	0	0	0	6	1	0
8	12	0	0	1	2	7	2
16	2	0	0	0	0	0	2

SM: Salários Mínimos

trabalhadores. Os ACS das micro-áreas 8 e 14 não souberam estimar os rendimentos mensais das famílias moradoras dos domicílios rústicos ou improvisados.

Tabela 3.31: Residências Rústicas ou Improvisadas por Micro-área (valor absoluto). Fonte: Dados primários, 2011.

Micro-área	Domicílios	Coabitação	Aluguel	Classes de Renda por Domicílio (SM)			
				Menos de 1	De 1 a 2	De 2 a 3	Mais de 3
2	2	0	1	0	1	1	0
3	7	0	0	0	7	0	0
5	8	1	0	2	4	2	0
6	1	0	0	0	0	1	0
8	2	0	0	—	—	—	—
10	5	1	0	0	5	0	0
11	2	0	0	0	2	0	0
14	25	2	4	—	—	—	—
16	4	2	0	0	4	0	0
18	1	0	0	1	0	0	0

SM: Salários Mínimos

As micro-áreas 1, 2, 3, 6 e 8 identificaram residências que necessitam de módulo sanitário, incluindo chuveiro. As coabitações mencionadas pelo profissional ACS da micro-área 1 na Tabela 3.32, referem-se a 2 casos distintos de 2 famílias ocupando 1 domicílio (necessidade de 2 novos domicílios).

Na micro-área 8, o domicílio sem banheiro indicado pelo ACS responsável é de uma empresa e cedido ao funcionário para moradia. O mesmo não soube estimar o rendimento mensal do morador.

Os dados trazidos pelos ACS indicam que coabitação de imóveis cedidos ou alugados para famílias que possuem rendimentos de até 3 salários mínimos mensais é um significativo componente do déficit habitacional básico.

Com o intuito de facilitar a compreensão das necessidades habitacionais do município, arrolamos alguns comentários complementares às tabelas anteriores e que indicam a necessidade de reposi-

Tabela 3.32: Residências sem Banheiro por Micro-área (valor absoluto). Fonte: Dados primários, 2011.

Micro-área	Domicílios	Coabitação	Aluguel	Classes de Renda por Domicílio (SM)			
				Menos de 1	De 1 a 2	De 2 a 3	Mais de 3
1	3	2	0	1	2	0	0
2	2	0	0	0	1	1	0
3	5	0	0	0	5	0	0
6	2	0	0	0	2	0	0
8	1	0	0	—	—	—	—

SM: Salários Mínimos

ção e incremento do estoque de unidades habitacionais, conforme o cenário restritivo e o cenário flexível.

Na micro-área 1, há 12 alugueis para famílias de baixa renda em áreas seguras, 5 domicílios improvisados e 20 em áreas de risco, sujeitas a alagamentos, totalizando um *déficit* de 37 unidades habitacionais e 3 inadequações (ausência de banheiro) em ambos cenários.

A micro-área 2 apresenta 2 domicílios improvisados/precários, sendo 1 deles alugado para família de baixa renda. Portanto, há *déficit* de 2 unidades habitacionais e 2 inadequações (ausência de banheiro) em ambos cenários.

A micro-área 3 possui 19 domicílios em áreas alagáveis (menos de 30 metros do rio) destes 18 domicílios têm coabitações (2 famílias por domicílio) e 1 domicílio tem coabitação (3 famílias por 1 domicílio), necessitando 39 novos domicílios. Há também 1 domicílio em área de deslizamento com 1 coabitação (necessidade de 2 novos domicílios em outra área); 7 domicílios embaixo de linhas de alta tensão (necessidade de 7 novos domicílios em outra área); 7 domicílios improvisados/precários (necessidade de 7 novos domicílios podendo situarem-se na mesma área); e 5 inadequações (ausência de banheiro). Dos domicílios em áreas impróprias, 3 são alugados por famílias de baixa renda. Pelo cenário restritivo há um *déficit* de 55 unidades habitacionais. Pelo cenário flexível, pautado no olhar do ACS que menciona não haver a necessidade de remoção de 18 dos domicílios em área alagável, pois, só 1 inunda de fato, tem-se um *déficit* de 37 unidades.

Na micro-área 4, além das informações citadas anteriormente (2 coabitações em 14 domicílios alocados em faixa ciliar), o ACS responsável relatou que do total de residências que atende, 4 são alugadas para famílias com rendimentos inferiores a 3 salários mínimos mensais e 15 unidades, localizadas em áreas seguras, são cedidas de uma empresa aos trabalhadores. Dentre estas 15 unidades, há 9 casos de coabitação (2 famílias por domicílio). O *déficit* habitacional da micro-área 4, excluindo as sobreposições/simultaneidades, é de 36 unidades habitacionais (14 domicílios, 7 coabitações, 1 aluguel de baixa renda, 14 cessões de moradias para baixa renda em locais seguros) em ambos cenários.

Na micro-área 5 há 8 domicílios improvisados/precários e dentre eles, 1 coabitação de baixa renda (2 famílias no domicílio), portanto há um *déficit* de 9 unidades habitacionais em ambos os cenários.

Na micro-área 6, há 2 domicílios em faixas ciliar; 1 muito próximo a beira de estrada; e 1 improvisado/rústico, totalizando um *déficit* de 4 unidades habitacionais e 2 inadequações (ausência de banheiro) em ambos cenários.

Na micro-área 7, o *déficit* habitacional é de 2 unidades em área impróprias para moradia em ambos cenários.

A micro-área 8 tem 4 domicílios em faixa ciliar, sendo 1 alugado para família de baixa renda; 4 domicílios muito próximos a estradas (sem afastamento); 2 em áreas sujeitas a deslizamentos, 12 embaixo de linha de alta tensão (sem respeitar faixa de servidão), 2 improvisados, totalizando um *déficit* de 20 unidades habitacionais e 1 inadequação (ausência de banheiro) para o cenário restritivo. Para o cenário flexível, pautado no olhar do ACS apenas 5 do total de domicílios em áreas impróprias necessitam ser removidos, sendo assim, um *déficit* de 5 unidades habitacionais e 1 inadequação.

A micro-área 9 apresenta 2 domicílios em área impróprias para moradia, portanto, um *déficit* de 2 unidades habitacionais em ambos cenários.

Na micro-área 10, há 5 residências improvisadas/precárias e em uma destas há 1 coabitação de 2 famílias. O ACS responsável informou 38 alugueis dentre as famílias de baixa renda. Logo, tem-se um *déficit* de 44 unidades habitacionais para ambos cenários.

Na micro-área 11, há 11 domicílios em áreas impróprias, com 2 coabitações (2 famílias em cada domicílio), dentre estas 3 alugueis para famílias de baixa renda, além de 2 domicílios improvisados/precários. Excluindo as sobreposições/simultaneidades há um *déficit* de 15 unidades habitacionais em um cenário restritivo e um *déficit* de 10 unidades habitacionais em um cenário flexível. Pois dos 11 domicílios em áreas impróprias 5 foram indicados com o termo “*não precisa ser removido*” pelo ACS responsável.

Na micro-área 12, o ACS responsável relatou que há 2 coabitações (2 famílias em 1 domicílio) em áreas seguras, considerando a coabitação voluntária (1) que foi contabilizada na Tabela 3.27 (necessidade de 1 nova habitação). O profissional arrolou 28 alugueis de famílias com mais 3 salários mínimos, que não foram considerados no *déficit*. Assim como também não foram considerados as 4 casas distantes a menos de 30 metros do rio, dada a justificativa do profissional de que as famílias recebem mais de 4 salários mínimos mensais. Neste caso, o *déficit* habitacional é de 1 unidade habitacional em ambos cenários.

Na micro-área 13, por uma questão de segurança, considerou-se como *déficit* habitacional as 6 unidades sujeitas a alagamentos para o cenário restritivo. Já para o cenário flexível tem-se o *déficit* de 2 unidades habitacionais, baseado na informação do ACS responsável de que 4 domicílios não necessitam de remoção. Ressalta-se que 1 dessas 6 unidades, é alugada.

Na micro-área 14, há 2 domicílios alugados para família de baixa renda em áreas não seguras, com coabitação de 2 famílias por domicílio (necessidade de 4 novas habitações). Há 25 domicílios improvisados com 1 coabitação de 2 famílias no domicílio e 1 coabitação de 3 famílias no domicílio (necessidade de 28 novas habitações). Destes 25 domicílios improvisados 4 são alugados para famílias de baixa renda. Em áreas seguras, há 2 coabitações (2 famílias por domicílio) em domicílios alugados (necessidade de 2 novas habitações, as famílias principais podem continuar nos seus domicílios, já que a área é segura) e 3 alugueis para famílias de baixa renda (necessidade de 3 novas habitações). Portanto um *déficit* de 37 unidades habitacionais em ambos cenários.

Na micro-área 16, o profissional identificou 11 domicílios em áreas não seguras com 3 coabitações (2 coabitações de 2 famílias por domicílio e 1 com 3 famílias no domicílio). Além destas coabitações, o profissional indicou mais 23 coabitações em áreas seguras (2 famílias por domicílio). E 15 alugueis para famílias com mais de 3 salários mínimos em áreas seguras que não foram computados no *déficit* em nenhum cenário. Conseqüentemente, o *déficit* é de 38 unidades habitacionais no cenário restritivo e 35 no cenário flexível, pois de acordo com o ACS responsável 4 destes domicílios em áreas não seguras podem permanecer onde estão, contudo 1 é coabitação.

Na micro-área 17, há 2 famílias com rendimentos inferiores a 3 salários mínimos mensais coabitando o mesmo domicílio, por conseguinte, um *déficit* de 1 unidade habitacional em ambos cenários.

Na micro-área 18, há 1 caso de habitação improvisada e 5 de alugueis para famílias de baixa renda, portanto, um *déficit* de 6 unidades habitacionais em ambos cenários.

Na micro-área 19, há 10 casos de coabitação (2 famílias por domicílio) em áreas seguras e mais 10 casos de alugueis para baixa renda, totalizando um *déficit* de 20 unidades habitacionais em ambos cenários.

Na micro-área 20, há 2 domicílios em áreas impróprias para moradia com 2 coabitações (2 famílias por residência) e 15 alugueis para famílias de baixa renda em área seguras, portanto um *déficit* de 19 unidades habitacionais em um cenário restritivo. E 17 unidades habitacionais em um cenário flexível, considerando que 2 famílias pudessem continuar na área em que estão, como informado pelo ACS responsável e as outras 2 que coabitam pudessem receber novas habitações, além das 15 que pagam aluguel.

Para o cálculo do *déficit* habitacional foi indicado na Tabela 3.33 o quantitativo dos componentes que formam o déficit. Mas para o cálculo do total do *déficit* tomou-se o cuidado de excluir as sobreposições. Isto é, os casos de simultaneidade entre coabitação, improviso, aluguel para a mesma família e inclusão de incremento do estoque. É por isso que não se pode ter a intenção de somar os componentes do *déficit* e esperar que o resultado seja o número indicado no total.

O item sobre o adensamento excessivo (número de moradores por dormitório) não foi muito respondido pelos ACS. Todavia, com suas falas percebeu-se que dado o número de coabitações (81) e os rendimentos baixos das famílias, que há adensamento. As residências não são grandes suficientes para evitar o adensamento excessivo, isto é, máximo 3 de pessoas por cômodo.

Tabela 3.33: Déficit e Inadequações Habitacionais por Micro-área (valor absoluto). Fonte: Dados primários, 2011.

Micro-área	Domicílios Atendidos pelo (a) ACS	Sem banheiro	Déficit Habitacional					
			Coabitação	Aluguel Até 3 SM	Cessão Até 3 SM	Necessidade de Incremento e Reposição (1)	Total Déficit Habitacional Cenário Restritivo (2)	Total Déficit Habitacional Cenário Flexível
1	177	3	0	12	0	25	37	37
2	162	2	0	1	0	2	2	2
3	149	5	19	3	0	55	43	37
4	86	0	11	4	15	14	36	36
5	58	0	1	0	0	8	9	9
6	134	2	0	0	0	4	4	4
7	154	0	0	0	0	2	2	2
8	126	1	0	1	0	20	20	5
9	197	0	0	0	0	2	2	2
10	180	0	1	38	0	44	44	44
11	205	0	2	3	0	15	15	10
12	204	0	2	0	0	1	1	1
13	210	0	0	1	0	6	6	2
14	176	0	6	11	0	25	37	37
15	—	—	—	—	—	—	—	—
16	169	0	26	15	0	38	38	35
17	153	0	1	0	0	1	1	1
18	117	0	0	5	0	1	6	6
19	182	0	10	10	0	20	20	20
20	204	0	2	15	0	4	19	17
Total	3.043	13	81	119	15	287	342	307

SM: Salários Mínimos

(1) Inclui o quantitativo de residências em áreas impróprias e improvisadas e coabitação, esta última também está sendo mostrada à parte;

(2) Inclui dados do (1) mais aluguel e cessão de residência para famílias com até 3 salários mínimos. Contudo, o resultado não é um somatório direto, os dados foram tratados para excluir as sobreposições/simultaneidades encontradas nos questionários.

3.6 Síntese de necessidades habitacionais segundo as diversas fontes

A Tabela 3.34 identifica a síntese das necessidades habitacionais indicadas pelas diferentes fontes trabalhadas. A Tabela 3.34 demonstra o “*quantitativo adotado*” para o planejamento da política municipal de habitação de interesse social e base de cálculo para os investimentos habitacionais para atendimento da demanda atual. Este se apoia fundamentalmente no princípio da precaução, opta pelos maiores quantitativos encontrados e visa eliminar possíveis margens de erros, encontradas em levantamentos desta natureza.

Tabela 3.34: Déficit e Inadequações Habitacionais por Micro-área (valor absoluto). Fonte: Dados primários, 2011.

Fonte	Déficit (*)	Inadequação			
		Carência de Infraestrutura	Adensamento Excessivo	Inadequação Fundiária	Domicílios sem Banheiro
FJP (2000)	208	794	25,85	48,43	25,32
CadÚnico (2011)	50	Não quantificado	Não quantificado	Não quantificado	Não quantificado
SIABS (2011)	Não quantificado	577	Não quantificado	Não quantificado	Não quantificado
ACS (2011)	342	Não quantificado	Não quantificado	Não quantificado	13
Quantitativo adotado	342	794	25,85	48,43	25,32

(*) Inclui aluguel e cessões de moradia para famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos mensais.

O item carência de infraestrutura para o SIABS foi analisado seguindo os parâmetros da FJP. Considerando as informações do SIABS disponíveis para abastecimento de água canalizada, rede geral de esgoto e luz elétrica. Os dados sobre tratamento de água e destino do lixo não são componentes da FJP para carência de infraestrutura, mas aparecem no SIABS e estão presentes neste estudo de forma a complementar o panorama municipal a cerca de suas necessidades de infraestrutura. O quantitativo de 577 domicílios carentes de infraestrutura para o SIABS refere-se apenas à zona urbana, conforme prerrogativa da FJP, entretanto o número aumenta para 3.923 ao se incluir a zona rural. O “*quantitativo adotado*” inadequação domiciliar foram os da FJP (2000) dada à indisponibilidade de informações atualizadas mais confiáveis. Pois para a atualização dos mesmos para o ano de 2005 baseados nos dados da FJP para SC e proporcionalmente para Rio dos Cedros ocasionariam uma série de inferências que poderiam comprometer o resultado final. De forma que se considerou mais seguro, utilizar para as inadequações os próprios dados da FJP do ano de 2000.

Oferta Habitacional

Neste capítulo será apresentado um panorama da produção habitacional de interesse social no município, considerando as moradias produzidas pelo mercado formal e informal. A produção formal é aquela construída de acordo com a legislação vigente tendo como principais agentes incorporadores os agentes públicos, mercado imobiliário e as organizações ou cooperativas. Já a produção informal é a aquela produzida à margem dos parâmetros legais, resultando geralmente num ambiente precário e insalubre. A informalidade é resultado da ação de boa parcela da população que está situada à margem do mercado formal, seja pela dificuldade de acesso à terra urbanizada, seja pela dificuldade de financiar os materiais e profissionais envolvidos com a construção, seja pelo desconhecimento ou negligência aos processos burocratizados de regulamentação das edificações nos órgãos competentes.

Este capítulo serve para proporcionar a compreensão da dinâmica do mercado imobiliário local. Será o conhecimento das potencialidades e deficiências da oferta habitacional de Rio dos Cedros que norteará as estratégias de ações formuladas, tendo em vista a capacidade de produção existente.

No atual contexto brasileiro, uma das questões que demandam respostas é: *até que ponto o desenvolvimento econômico pode alterar o cenário de exclusão social, elevando a oferta de moradias formais para segmentos de baixa renda e reduzindo o processo de favelização do país?*

Mesmo nas cidades de pequeno e médio porte, é comum encontrarmos muitas famílias vivendo em condições precárias de moradia, em assentamentos produzidos informalmente. A essas áreas estão associados problemas como criminalidade, doenças e degradação ambiental, que atingem com maior intensidade as populações mais pobres.

De modo geral, os investimentos do setor privado ocorrem segundo a lógica da lucratividade, ou seja, só há investimento onde as expectativas de retorno financeiro dos empreendimentos são seguras. A capacidade de retorno de um investimento em habitação depende da demanda de mercado, da infraestrutura disponível, da disponibilidade de solo urbanizável e de seu custo; de fatores como

tributos, preço de insumos de produção, valor do capital em relação à taxa de juros e o ambiente regulatório que impacta a segurança do empreendimento. Caso a expectativa de retorno supere a de custo, o empreendedor efetua o investimento.

Nesta concepção capitalista, grande parcela da população fica excluída do acesso ao mercado imobiliário formal. Na figura 4.1, elaborado em 2005 pelo Ministério das Cidades, podemos compreender a dimensão deste problema:

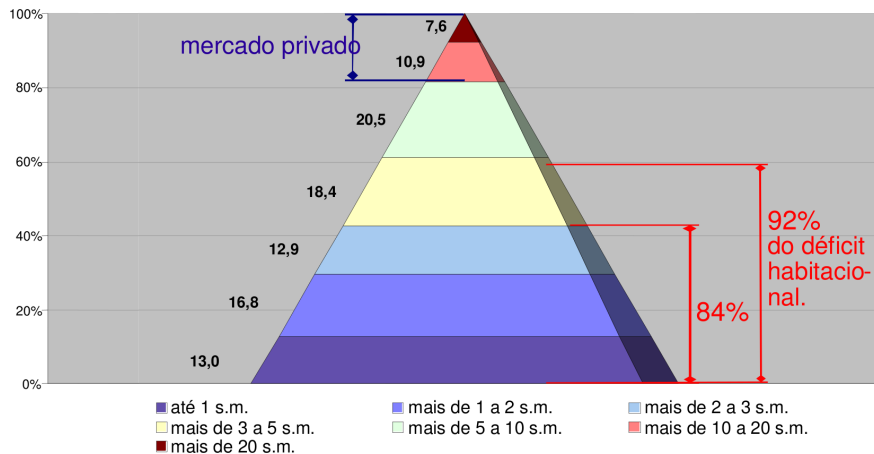


Figura 4.1: Parcela da população excluída do mercado imobiliário formal. Fonte: Ministério das Cidades, 2005.

Ainda, na figura 4.1 podemos verificar que apenas uma pequena parcela da população, cerca de 20 %, é que tem condições de acessar o mercado imobiliário privado. Enquanto isso 40 % da população que recebe até 3 salários mínimo concentra 84 % do déficit habitacional brasileiro.

A parte mais perversa deste gráfico não está, no entanto, explícita. A lógica de mercado tem guiado também as próprias ações do poder público, que até bem pouco tempo atrás investia recursos (através do FGTS e outras fontes) somente na parcela da população capaz de contrair dívidas, ou seja, aquela cuja renda supera os cinco salários mínimos. Esta condição cria, portanto, uma dinâmica de dupla exclusão da população de baixa renda: uma pelo mercado (através do subemprego, da sub-renda) e da impossibilidade de acessar o mercado imobiliário privado; e outra via Estado, através de ações restritivas e discriminatórias que excluem a população pobre e confirmam o processo de concentração de renda e de diferenciação sócio-espacial.

Por outro lado, estudos apontam que entre os principais aspectos que podem influenciar na redução dos custos ligados à habitação está a desoneração fiscal de materiais de construção e a redução na taxa de juros básica da economia. A primeira, já em curso, produz efeito ambíguo no mercado habitacional. Se, por um lado, pode incentivar os investimentos do setor imobiliário privado, por outro pode aquecer o mercado imobiliário informal ao incentivar famílias de baixa renda a partir para a autoconstrução, que está na gênese de formação das favelas, assentamentos informais e da

moradia insalubre. Um fator que reforça essa análise é que grande parte da população pobre está no mercado de trabalho informal, portanto, sem acesso aos financiamentos para aquisição de moradias formais.

Segundo o Ministério das Cidades, medidas de políticas econômicas lançadas nos últimos anos pelo governo visando ao desenvolvimento econômico, algumas incluídas no Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) e no programa Minha Casa Minha Vida, afetam a decisão de investimento das firmas que atuam no mercado habitacional. Pelo lado da expectativa de retorno dos investimentos, é provável que haja elevação da demanda por habitações graças ao aumento do crédito habitacional e do potencial crescimento econômico. Além disso, os investimentos no setor de saneamento básico poderão abrir novas frentes de atuação do mercado imobiliário formal.

Os últimos anos foram marcados por uma mudança positiva do cenário habitacional do país. O cenário de estabilidade econômica, a redução das taxas de juros, a melhoria nos níveis de renda e empregabilidade, a maior oferta de crédito e as mudanças do marco regulatório, ampliando os direitos dos credores e a segurança dos adquirentes, imprimindo, portanto, maior segurança jurídica ao sistema de produção imobiliária vem impulsionando o aquecimento do setor.

A desoneração fiscal sobre insumos da construção, outro fator de estímulo, vem incentivando investimentos imobiliários na iniciativa privada, aquecendo o mercado formal de produção de moradias. Ao mesmo tempo, a redução nos preços de materiais de construção vincula-se, no Brasil, à produção informal incentivando famílias de baixa renda a autoconstrução, gênese da formação das favelas e assentamentos informais. Esta população, na sua grande maioria, apresenta renda inferior a 3 salários mínimos e não tem as condições sócio-econômicas exigidas para acesso a fontes de financiamento formais ou de assistência técnica para viabilizar sua moradia. Como explicam Ávila e da Mata (2007):

“O mercado imobiliário está aquecido como demonstra o crescimento do PIB da construção nos últimos anos. No entanto, o incremento se dá nos segmentos de padrão mais elevado, que é majoritariamente formal. De modo geral, as evidências mostram que a redução de custos nos materiais de construção não é suficiente para incentivar por completo a formalização da moradia de baixa renda.”

4.1 Oferta habitacional em Rio dos Cedros

O mercado privado está, há muitos anos, restrito ao segmento de médio e alto padrão como apontam inúmeros estudos. Seguindo a tendência nacional, a oferta habitacional no município de Rio dos Cedros é predominantemente voltada para as classes média e alta. Embora o crescimento demográfico do município seja bastante pequeno no município (cerca de 1.700 novos habitantes em

30 anos), a expansão urbana do município tem sido caracterizada pela implantação de projetos imobiliários voltados para a população de média e alta renda.

Como causa disto pode-se citar a união de diversos fatores, como: baixa capacidade de investimento de grande parcela da população; pequeno investimento público em habitação e o priorização de investimentos públicos para a população de média renda; burocratização das normas e legislações urbanísticas e edilícias; oneração fiscal sobre os insumos construtivos e toda a cadeia produtiva da construção civil; especulação imobiliária e livre atuação dos agentes imobiliários privados sobre o espaço urbano.

Legislações muito restritivas e complexas não dão margem à formatação de produtos adequados às condições da população de baixa renda e processos excessivamente burocratizados de licenciamento ambiental, aprovação e registro de parcelamentos urbanos impactam negativamente a expectativa de retorno, visto que aumentam as incertezas e afetam o custo do capital imobilizado nos empreendimentos. Esse aspecto é crítico em empreendimentos populares, em que as margens de retorno são muito reduzidas devido ao próprio perfil da demanda de baixa renda.

Embora o aperfeiçoamento do ambiente regulatório seja fator que pode melhorar a viabilidade da produção de imóveis para baixa renda, por si só não é suficiente para ampliar a oferta formal de imóveis no segmento. A ação do poder público local no controle da ocupação irregular e ilegal de terras também é essencial para a redução da expectativa de retorno dos empreendimentos informais.

Neste sentido o município de Rio dos Cedros aprovou em 2006 o seu Plano Diretor Participativo, que contempla diversos instrumentos do Estatuto da Cidade que visam criar condições para um maior equilíbrio na repartição dos ônus e benefícios do processo de urbanização, dentre os quais cabe citar:

- Zonas especiais de Interesse Social;
- IPTU progressivo;
- Transferência do direito de construir;
- Direito de preempção;
- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- Concessão de direito real de uso;
- Concessão de uso especial para fins de moradia;
- Autorização de uso;
- Cessão de posse para fins de moradia;
- Usucapião especial de imóvel urbano.

Embora previstos no plano diretor de 2006, boa parte destes instrumentos não foram efetivamente implantados e necessitam de regulamentação.

Valendo-se da dinâmica econômica da região, o mercado imobiliário do município explora o ideal da moradia de bom padrão habitacional. A maior parte dos grandes empreendimentos imobiliários que vem sendo lançados é voltada para o segmento de média e alta renda.

Se analisarmos a produção habitacional sob a ótica do crescimento demográfico, podemos compreender Rio dos Cedros possui hoje uma dinâmica bastante restrita de oferta habitacional.

Nos últimos 30 anos a população do município passou de 8.466 (Censo IBGE 1980) à 10 280 (Censo IBGE 2010) resultando em uma taxa média anual de crescimento da ordem de 0.70 % ao ano. Isto significa que 1.704 novas pessoas chegaram (ou nasceram) no município nos últimos 30 anos, resultando em uma média de 57 pessoas ao ano. Se utilizarmos como base as informações da pesquisa realizada pelo IBGE em 2001, onde o número médio de pessoas por família, para a região sul do Brasil foi de 3.2 pessoas/família, poderíamos concluir que, nos últimos 30 anos foram construídas cerca de 530 novas moradias no município, ou seja, 17.5 novas casas por ano em Rio dos Cedros.

Isto comprova uma dinâmica praticamente estável e restrita de produção habitacional, sugerindo que a prioridade na atuação do poder público deve ser principalmente o de resolver o déficit habitacional (tanto quantitativo como qualitativo) acumulado.

A oferta para a população de baixa renda é mínima. Poucas empresas na região produzem para esta população, tendo em vista melhor probabilidade de lucro em Rio dos Cedros, para investimentos no segmento de padrão mais elevado. Esbarram também nos marcos legais do município, visto que loteamentos de interesse social não têm a delimitação de áreas específicas, bem como a regulamentação necessária garantida por lei complementar ao Plano Diretor. O zoneamento do Plano Diretor, além de não delimitar as Zonas Especiais de Interesse Social, nem zonas cujos índices permitam a urbanização com custos mais acessíveis à população de baixa renda, é fator adicional para limitar a oferta de lotes para a população de baixa renda.

A oferta de residências pelo poder público é inexpressiva.

A falta de opções leva a população a buscar suas próprias alternativas, seja pela invasão de terrenos públicos (baixa, por sinal) e privados, seja pela produção informal de moradias. As ocupações de baixa renda em Rio dos Cedros mostram produção habitacional baseada na auto-gestão e/ou autoconstrução da população de baixa renda. Esta condição é geradora de problemas diversos: unidades habitacionais construídas segundo padrões e técnicas construtivas inapropriadas; moradias localizadas em áreas de risco ou fragilidade ambiental; descaracterização dos recursos naturais e

exposição do sítio físico (e da população) às variantes climáticas, entre outros. Estas situações consideradas “*de risco*” têm ainda como agravante o fato da cidade estar localizada em áreas sujeitas a alagamento devido à presença do Rio Itajaí-Açu.

Existem também situações onde a população de menor renda adquire casas pré-fabricadas de madeira, que custam a partir de R\$ 5.000,00, e que são financiadas no mercado privado, com juros elevados.

4.2 Produção formal – agente público

A administração municipal não possui um planejamento específico para combater o déficit habitacional de Rio dos Cedros, embora algumas ações isoladas tenham sido feitas. Estes recursos, que são oriundos de vários fundos — tanto federal quanto estadual — têm sido incrementados pelo Programa Minha casa minha vida, nos quais a Caixa atua como agente operador. A seguir temos uma tabela que mostra o que foi produzido nos últimos anos pelo governo municipal.

Em Rio dos Cedros, não existe de forma consolidada e integrada, programas de oferta de novas oportunidades habitacionais ou de qualificação das condições de habitação voltadas para a população de baixa renda. A produção na área habitacional está, hoje, restrita a ações pontuais que trabalham de forma descontínua no tempo e não apresentam critérios claros quanto a sua implantação.

Em casos isolados, houve a concessão de lotes em áreas pertencentes ao município. No decorrer das últimas décadas, com a aprovação de alguns loteamentos em Rio dos Cedros, a prefeitura recebeu como contrapartida obrigatória dos empreendedores, áreas, glebas de terras, situadas em diversas regiões do território municipal. De forma não sistemática, parcelas destas terras foram cedidas para determinadas famílias, sem que, no entanto, essa ação estivesse articulada a um planejamento da questão habitacional no município.

Não existe, portanto, no município de Rio dos Cedros, iniciativas mais duradouras e consistentes de programas de apoio à provisão habitacional, tal como o apoio às associações e cooperativas habitacionais populares; iniciativas buscando parcerias com o setor privado para viabilizar novos empreendimentos habitacionais de interesse social na cidade; programa de regularização fundiária; ou programa de qualificação de unidades habitacionais precárias.

O Município de Rio dos Cedros tem como desafio estabelecer mecanismos e instrumentos que possibilitem consolidar uma estrutura institucional e administrativa que proporcione capacidade ao poder público municipal para atender aos objetivos e metas que serão colocados pelo PLHIS, de

acordo com a Política Nacional de Habitação de Interesse Social, o Estatuto da Cidade e a Constituição Federal de 1988.

4.3 Produção formal – agente privado

Para uma análise da produção habitacional do setor privado, apresentamos aqui o levantamento realizado pelo setor de cadastro do município. Foram levantadas informações de uso e ocupação do solo através dos processos de aprovação e de alvarás de construção emitidos em Rio dos Cedros nos últimos cinco anos.

Na tabela 4.1 e figura 4.2 consta apenas a obras ligadas a usos institucionais, residenciais, comerciais e serviços. Estes números nos permitem compreender que a dinâmica do setor da construção civil é bastante tímida no município, mesmo que os últimos anos tenham sido de claro acréscimo do estoque. Tal aumento correspondeu a cerca de 70 % em cinco anos. Será preciso verificar, nos próximos anos, se esta dinâmica de aumento gradativo permanece ou se intensifica, indicando uma mudança no padrão de urbanização de Rio dos Cedros.

Embora a área total construída tenha crescido gradualmente a cada ano (tabela 4.2) e o número de processos submetidos não segue a mesma lógica, sendo que, em 2010, o número de processos foi 45 % menor do que no ano anterior. Esta situação ocorre pois as novas edificações possuem maior porte, de médias e grandes superfícies (que geralmente estão ligadas à usos industriais, institucionais e/ou comerciais). Podemos compreender esta situação na própria ação da prefeitura, que através de três obras em 2010, foi responsável pela construção de mais de 5000 m².

Nos últimos 15 anos, segundo informações do CREA/SC, o mercado formal de Rio dos Cedros teve um acréscimo de cerca de 147 000.00 m², gerando uma média anual de 9700.00 m². Embora este dado agregue todos os tipos de construção — e não somente aquelas destinadas à moradia — é

Tabela 4.1: Projetos analisados pela prefeitura e correspondente área aprovada, entre os anos de 2006 e 2010. PMRC (2011).

Ano	Número de projetos submetidos à análise*	Área total aprovada (m ²)
2006	44	7724.00
2007	52	10 594.00
2008	61	10 007.00
2009	64	11 191.00
2010	44	13 037.10
Total	265	52 553.10

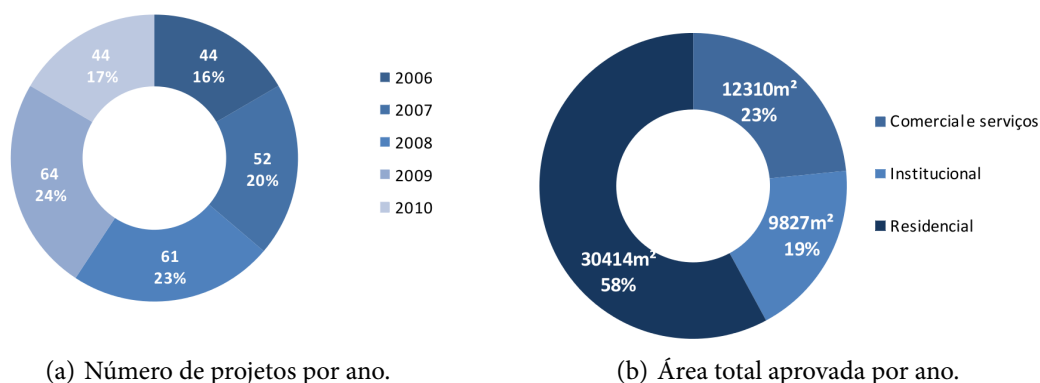


Figura 4.2: Projetos analisados pela prefeitura e correspondente área aprovada, entre os anos de 2006 e 2010.

Tabela 4.2: Acréscimo construtivo em dos municípios do entorno de Rio dos Cedros segundo dados do CREA e ART's. Fonte: CREA/SC, 2008.

Município	Nº ARTs 1995	Área (m²) 1995	Nº ARTs 2000	Área (m²) 2000	Nº ARTs 2005	Área (m²) 2005	Nº ARTs 2009	Área (m²) 2009
Ascurra	22	5.547,59	24	6.078,09	58	6.541,01	70	7.884,49
Benedito Novo	21	5.486,58	38	6.506,85	56	7.698,01	67	13.892,71
Doutor Pedrinho	24	2.779,78	28	3.430,56	22	2.838,49	24	3.901,28
Indaial	557	77.579,76	425	89.197,78	346	93.418,09	451	96.582,94
Rio dos Cedros	35	7.345,16	40	10.456,82	84	8.239,16	63	8.466,03
Rodeio	39	8.273,56	41	11.888,05	92	10.733,31	165	20.941,20
Timbó	391	62.588,57	432	74.590,87	506	78.378,52	600	97.503,54

possível compreender que existe uma estabilidade da produção de novas construções no município, diferentemente do que podemos conferir em outros municípios como Benedito Novo, Indaial e Timbó, onde a área construída cresce ano após ano. Esta dinâmica é, em muito, delimitada pelo tímido crescimento demográfico e pela dinâmica econômica do município e sua inserção regional.

A figura 4.3(b) demonstra que, essencialmente (58 %) da dinâmica construtiva no município está ligado ao uso residencial, o que é presumível. Em cinco anos foram 225 (Figura 4.3(a)) processos, entre reformas e novas construções, o que perfaz uma média de 45 novas construções residenciais ao ano. Este dado distancia-se daquele apresentado anteriormente, onde através da dinâmica demográfica foi estimado que a média seria de 17,5 novas moradias ao ano. Julgamos que esta diferença entre a demanda resultante do crescimento demográfico (17,5 moradias ao ano) e os processos de construção efetivamente analisados pela prefeitura (45 construções ao ano) pode ser o resultado de três elementos diferentes:

- Do processo de urbanização de Rio dos Cedros, ou seja, da migração da população rural em direção ao centro urbano. Este fenômeno causa a demanda por novas moradias que não é

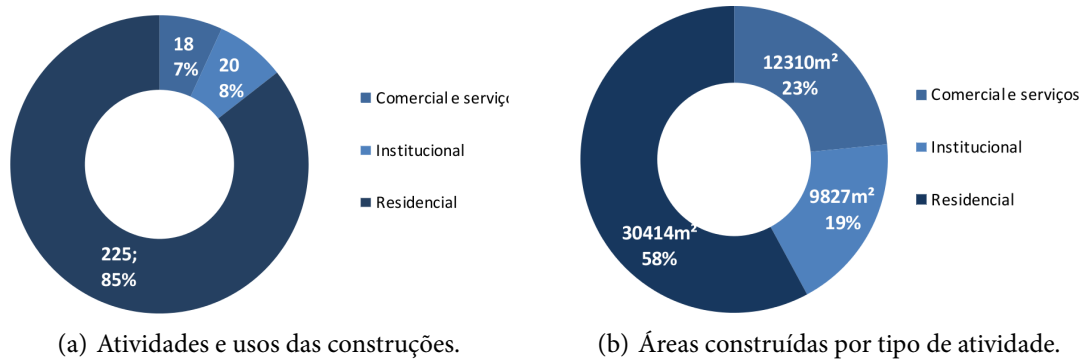


Figura 4.3: Acréscimo construtivo em Rio dos Cedros entre 2006–2010 segundo dados do CREA e ART's.

resultante do crescimento demográfico, mas de uma dinâmica interna da população;

- Do surgimento de um mercado imobiliário mais consistente no município, que produz moradias não de acordo com a necessidade direta da população, mas a partir de expectativas do mercado e as possibilidades de lucro através de transações e locações;
- De uma diferença entre as escalas temporais de análise. A média de 17,5 novas moradias ao ano levou em consideração um horizonte temporal de 30 anos, enquanto os dados extraídos da prefeitura levam em consideração apenas os últimos cinco anos. As décadas de 80 e 90 a dinâmica imobiliária de Rio dos Cedros foi muito mais tímida do que nos últimos cinco anos.

A tendência para os próximos anos é que esta dinâmica de oferta habitacional se mantenha, o que pode estruturar uma situação mais confortável para o poder público municipal. Sem a necessidade de gerenciar um crescimento demográfico massivo e o aumento na demanda por novas moradias, a principal preocupação do poder público municipal deverá ser o de trabalhar incisivamente sobre o déficit habitacional já existente em Rio dos Cedros, conforme foi apresentado no item anterior.

Cabe ainda ressaltar que alguns destas construções, bem como de alguns loteamentos aprovados no município, não se configuraram como alternativa qualificada de acesso ao solo urbanizado e à moradia, já que nem todos oferecem boas condições de habitabilidade, seja pela falta da infraestrutura básica (saneamento, pavimentação das ruas, iluminação pública) seja pela concentração de unidades habitacionais insalubres.

Outra análise importante diz respeito à composição dos incrementos construtivos ligados ao uso residencial, ou seja, ao padrão construtivo das novas moradias. Este padrão está ligado ao extrato de renda a que se destina: (I) unidades residenciais até 50 m² para a baixa renda; (II) unidades residenciais de 50 a 250 m² para a renda média; e (III) unidades residenciais com mais de 250 m² para a renda alta. Este percentual geral é mantido, com poucas variações, em cada ano individualmente.

Para os domicílios com até 50 m², apenas 07 unidades foram construídas correspondem ao total de 275.16 m² (praticamente 1 % da área total construída, com uma média de 39.30 m² por unidade domiciliar. Grande parte dos domicílios pode ser classificada como de média renda, com um total de 202 unidades habitacionais e área total construída de 24 644.73 e uma média de 122 m² por unidade habitacional. As moradias destinadas à média renda correspondem a 85 % do total construído. Já para o outro extremo, para os domicílios com mais de 250 m², 13 unidades construídas correspondem a 14 % da área total construída, com uma média de 300 m² por unidade domiciliar.

Verifica-se que houve um acréscimo, no período de 2006 a 2010 na construção de edificações unifamiliares. Ressaltamos também que o ano de 2010 marca o surgimento de uma nova tipologia habitacional, a partir da aprovação de dois projetos multifamiliares de edificações de oito pavimentos. Esta situação deve ser observada nos próximos anos, já que pode se uma tendência à concentração demográfica no território e a definição do edifício com múltiplos pavimentos como opção de tipo de moradia.

Observa-se que houve um declínio progressivo na oferta de área construída para os extratos superiores das unidades residenciais unifamiliares construídas e um aumento considerável da produção habitacional voltada à média renda. Entretanto a faixa inferior, até 50 m², permaneceu praticamente inexistente. Dado que as informações sobre o comportamento da faixa de renda que constrói com esta metragem são deficientes, existem claras indicações, através da análise de fotos de satélite e da restituição parcial destas imagens, de que tais edificações (a maioria originada no mercado informal) aumentaram de número.

Tabela 4.3: Logradouros que receberam acréscimo construtivo entre 2006 e 2011. PMRC (2011).

Logradouro	Área total construída (m ²)
Dom Pedro II	5.448,87
Exp. Anselmo Leite	5.247,73
Brasília	3.259,35
Tibério Bertoldi	1.917,47
Orestes Odorizi	1.820,51
Duque de Caxias	1.780,69
Tiradentes	1.531,92
Guilherme Marquardt	1.307,25
Sete de Setembro	1.226,66
1º de Maio	1.157,44
Geral Pomeranos	1.103,34
Total	26.895,09

A tabela 4.3 mostra, individualmente os logradouros (e conseqüentemente) as regiões que tiveram incremento construtivo de unidades residenciais. Trata-se, portanto, de realizar uma análise integrada a partir de uma contextualização geográfica. Pode-se observar que as vias com maior incremento de domicílios de média e alta renda (essência do crescimento do estoque construtivo) está

concentrado nas áreas centrais da cidade. Podemos observar a localização do incremento construtivo nos setores centrais, com densidade demográfica média e alta, indicando tendência positiva à consolidação e sedimentação dos setores centrais.

4.4 Produção informal – agente privado

Podemos considerar como produção informal, toda aquela construção fora da legislação em vigor. Tanto os loteamentos irregulares (com alguma desconformidade no licenciamento) como os clandestinos (sem licença solicitada), quanto os assentamentos sem qualquer projeto ou planejamento, assim como todas as unidades auto construídas em loteamentos irregulares ou clandestinos, pois foram edificadas sobre lotes irregulares.

Foi sob a modalidade da autoconstrução em loteamentos distantes e com reduzido acesso a equipamentos e a local de trabalho, a conquista da casa própria no Brasil, se caracterizou, em alguma medida, mas num ambiente sem condições urbanas adequadas, marcada pela precariedade, pela baixa qualidade da infraestrutura e da habitação e pelo esforço individual dos próprios moradores.

No município a construção de habitações mais comum é a produção informal ou autoconstrução, onde as próprias famílias sem qualquer tipo de acompanhamento técnico constroem suas habitações de forma irregular. Nem toda irregularidade está associado à precariedade: há loteamentos e moradias de qualidade, bem construídas, mas que, do ponto de vista legal, são irregulares. No entanto, a totalidade dos loteamentos e moradias precárias, é irregular sob algum aspecto. É fundamental fazer essa distinção, pois em termos de encaminhamentos a serem dados num plano de habitação são questões bem distintas. Os números que estruturam a produção informal, são difíceis de mensurar. Podemos sugerir, no entanto, que estão inseridas nesta dinâmica grande parte das parcelas e unidades habitacionais que compõem o déficit quantitativo e qualitativo, sobretudo relacionado à irregularidade fundiária.

O crescimento econômico tem o efeito de reduzir o estoque da moradia insalubre, via aumento da renda. Contudo, para os segmentos de baixa renda, o fato ocorrerá se houver ampliação da oferta, no sentido de equilibrar o aumento da demanda. Medidas específicas para elevar a oferta habitacional formal nesses segmentos, portanto, também são necessárias para reverter o quadro de favelização no Brasil. Se isso não ocorrer, a saída para as camadas mais pobres ainda será o mercado informal. Ademais, para que o crescimento econômico implique de fato elevação da renda, é essencial que as condições de acesso ao mercado formal de trabalho também sejam melhoradas.

Marcos regulatórios e legais

5.1 Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)

O Plano Local de Habitação de Interesse Social, ou PLHIS, é uma exigência do Governo Federal aos Municípios e Estados para que continuem recebendo verba para a habitação. Este projeto teve início com a instauração do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) que foi criado com a finalidade de combater a desigualdade social trazendo condições de habitação e moradia para todos os cidadãos do Brasil. Mas para que isto ocorra, é necessário que cada Município elabore o seu (PLHIS), que é um estudo das necessidades locais, realizando um levantamento do que será construído para combater a ausência de condições de moradia, ou ainda, revitalizar os centros de habitação de baixa qualidade.

5.2 Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)

Como já dito anteriormente, o SNHIS é um programa do Governo Federal que visa “I – viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável; II – implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e III – articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação”¹. Mas para que se tenha uma ampla visão de sua finalidade, é possível dizer que é o sistema, coordenado pelo Ministério das Cidades, que gerencia o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e busca fazer com que a verba pública seja bem aplicada na melhoria da habitação da população de baixa renda.

¹Art. 2º, I, II e III, da lei nº 11.124/2005.

São vários os integrantes do SNHIS, na forma do art. 5º da lei n.º 11.124:

1. Ministério das Cidades, órgão central do SNHIS;
2. Conselho Gestor do FNHIS;
3. Caixa Econômica Federal (CEF), agente operador do FNHIS;
4. Conselho das Cidades;
5. Conselhos no âmbito dos Estados, Distrito Federal e Municípios, com atribuições específicas relativas às questões urbanas e habitacionais;
6. Órgãos e as instituições integrantes da administração pública, direta ou indireta, das esferas federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, e instituições regionais ou metropolitanas que desempenhem funções complementares ou afins com a habitação;
7. Fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenhem atividades na área habitacional, afins ou complementares, todos na condição de agentes promotores das ações no âmbito do SNHIS;
e
8. agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional a atuar no Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Para que possa realizar obras e coordenar programas, o SNHIS também conta com recursos oriundos basicamente de três locais, o Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do seu próprio fundo, o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. A lei também permite que o SNHIS receba recursos oriundos de outros fundos ou programas que venham a ser incorporados a ele. É claro que cada um desses fundos tem suas condições para liberação de verba para o SNHIS.

5.2.1 Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)

A Lei nº 11.124/2005, que criou o SNHIS, também criou o FNHIS que é o fundo gestor dos recursos direcionados ao SNHIS e que determina quanto será aplicado em seus programas. A sua natureza é meramente contábil, em razão de sua finalidade e recebe recursos de diversas origens: Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), dotações do Orçamento Geral da União, classificadas na função de habitação, recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação, contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FNHIS, receitas decorrentes da alienação dos imóveis da União que lhe vierem a ser destinadas, ou ainda outros fundos ou recursos que lhe vierem a ser destinados ou incorporados.

Enquanto fundo governamental, sua existência e alteração depende única e exclusivamente de lei. Neste sentido, as aplicações de seus recursos são regulados por lei para que não haja qualquer desvio de finalidade de suas verbas. Portanto, na forma do art. 11 da lei nº 11.124, elas se destinam:

1. Aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
2. Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
3. Urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
4. Implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
5. Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
6. Recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
7. Outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

Mas a própria lei faz ressalvas quanto a esta aplicação, admitindo a aquisição de terrenos, desde que vinculada à implantação de projetos habitacionais e relembra que a aplicação dos recursos nas áreas urbanas deve estar dentro da política de desenvolvimento urbano prevista no Plano Diretor de cada Município, para aqueles que não tiverem seu Plano Diretor, deve estar conforme lei equivalente.²

Ainda assim, a lei foi mais a fundo no que toca a distribuição dos valores do fundo aos entes federados (Estados, Distrito Federal e Municípios). Para demonstrarem quanto, quando e onde serão aplicados os recursos do fundo, todos devem:

1. Constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;
2. Constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de $\frac{1}{4}$ (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;
3. Apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;
4. Firmar termo de adesão ao SNHIS;
5. Elaborar relatórios de gestão; e
6. Observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS de que trata os arts. 11 e 23 desta Lei.

²Art. 11, §1º e 2º, da lei nº 11.124/2005

Antes de mais nada, para que ocorra a transferência de recursos do FNHIS para os entes federados, a lei demanda que haja uma contrapartida por parte daqueles que receberem os valores. Esta contrapartida, poderá ser em recursos financeiros, bens imóveis urbanos ou serviços, desde que vinculados aos empreendimentos habitacionais do SNHIS e condicionados as exigências do Conselho Gestor do Fundo³.

Estes Fundos e conselhos que deverão ser criados por aqueles que desejarem receber os recursos poderão ser em três formatos Estadual, regional e Municipal⁴. Mas também, se já houver fundos que sejam compatíveis com as exigências do FNHIS, a lei faculta a admissão ao FNHIS para recebimento de verbas, conforme o art. 12, §3º.

Antes que se diga que a lei é rígida e inflexível, tomou-se o cuidado de incluir na lei — pela lei nº 11.578/07 — que entidades sem fins lucrativos participem dos trabalhos de habitação, mediante um repasse. Obviamente que a entidade deve estar em consonância com todos os objetivos do fundo. Para tanto, a lei instituiu as seguintes determinações:

1. A definição de valor-limite de aplicação por projeto e por entidade;
2. O objeto social da entidade ser compatível com o projeto a ser implementado com os recursos repassados;
3. O funcionamento regular da entidade por no mínimo 3 (três) anos;
4. A vedação de repasse a entidade que tenha como dirigentes membros dos Poderes Executivo, Legislativo, Judiciário, do Ministério Público e do Tribunal de Contas da União, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 2º grau, ou servidor público vinculado ao Conselho Gestor do FNHIS ou ao Ministério das Cidades, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 2º grau;
5. repasse de recursos do Fundo será precedido por chamada pública às entidades sem fins lucrativos, para seleção de projetos ou entidades que tornem mais eficaz o objeto da aplicação;
6. A utilização de normas contábeis aplicáveis para os registros a serem realizados na escrita contábil em relação aos recursos repassados pelo FNHIS;
7. A aquisição de produtos e a contratação de serviços com recursos da União transferidos a entidades deverão observar os princípios da impessoalidade, moralidade e economicidade, sendo necessária, no mínimo, a realização de cotação prévia de preços no mercado antes da celebração do contrato, para efeito do disposto no art. 116 da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993;

³Na forma do Art. 12, §1º e 2º, da lei nº 11.124/05.

⁴Art. 12, §5º, da lei nº 11.124/05.

8. O atendimento às demais normas aplicáveis às transferências de recursos pela União a entidades privadas.⁵

Por fim, resta dizer que a finalidade a que se destinam os recursos do FNHIS deve ter uma base sólida e serem regulados de maneira séria e comprometida para que não se caia no erro constante da cultura brasileira de buscar a realização do particular em detrimento do interesse social.

5.3 Meios de regularização da Propriedade

5.3.1 A Usucapião

A usucapião é um instrumento na qual se transfere ao possuidor a propriedade plena de um imóvel particular, através de uma sentença judicial, caso o mesmo comprove o exercício da posse mansa, pacífica e ininterrupta, pelo prazo fixado em lei, sendo desnecessária a anuência do antigo proprietário. Este instrumento, todavia, não se aplica aos imóveis públicos, conforme o art. 183, §3º da Constituição Federal.

A ação para aquisição da propriedade de imóvel particular por usucapião encontra-se disciplinada nos arts. 1.238 a 1.244 do Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 10.406/2002, e na Constituição Federal nos arts. 183 e 191.

Trata-se de ação declaratória – para reconhecimento da existência do direito, contenciosa, sendo proposta contra o proprietário ou proprietários.

A usucapião de bens imóveis pode se dar de quatro formas distintas com requisitos próprios: a usucapião ordinária, a usucapião extraordinária, a usucapião especial urbana e a usucapião especial rural.

1. **ORDINÁRIA:** Prevista no art. 1.242 do Código Civil, exige do possuidor, além dos requisitos fundamentais, o justo título e boa-fé pelo prazo igual ou superior a 10 (dez) anos. Este prazo, todavia, pode ser reduzido para 05 (cinco) se o imóvel houver sido adquirido de maneira onerosa com base no registro constante do respectivo cartório que foi cancelada posteriormente, desde que os possuidores tenham estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.
2. **EXTRAORDINÁRIA:** Prevista no art. 1.238 do Código Civil, requer simplesmente que o possuidor tenha a posse da área de forma mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de 15 (quinze) anos, sem precisar demonstrar boa-fé ou justo título do bem. Tal prazo pode ser reduzido

⁵Art. 12, §6º, da lei nº 11.124/05.

para 10 (dez) anos, caso o possuidor tenha o imóvel como sua moradia habitual ou nele tiver realizados obras ou serviços de caráter produtivo.

3. ESPECIAL RURAL: Prevista na Constituição Federal no art. 191 e também 1.239 do Código Civil, diz que aquele que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano, e possua a área em zona rural por cinco anos ininterruptos, sem oposição, que não seja superior a cinquenta hectares, tendo nela a sua moradia, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família. Não há exigência de justo título e presume-se a boa-fé.
4. ESPECIAL URBANO: Previsto no art. 183 da Constituição Federal, no art. 1.240 do Código Civil e também nos arts. 9º ao 14 da Lei 10.257/2001, o Estatuto das Cidades. Prevê que aquele que possuir com o ânimo de dono área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, sem interrupção ou oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

Em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01) disciplinou este artigo da constituição, estabelecendo a modalidade de usucapião especial urbana, nos seus artigos 9º à 14º, prevendo que a usucapião urbana poderia ser reconhecida tanto da forma individual, quanto na forma coletiva, na qual se atribui o domínio de varias pessoas ou famílias ocupando coletivamente uma área de terras sem que seja possível individualizar os lotes. Sendo assim, a sentença que declarar o domínio adquirido por meio da usucapião coletiva instituirá um condomínio indivisível entre os possuidores, atribuindo a cada um idêntica fração ideal. As frações ideais podem ser diferenciadas de acordo com a área ocupada por cada um dos moradores, desde que haja concordância expressa do grupo. Esse condomínio poderá ser dividido por urbanização posterior ou por decisão de, no mínimo, dois terços dos condôminos.

5.3.2 Direito de superfície

O Direito de Superfície foi incluído no conjunto de instrumentos de regularização fundiária do Estatuto da Cidade (arts. 21 a 24) e previsto em título específico no Código Civil (arts. 1.369 a 1.377), podendo ser utilizado para regularizar ocupações em áreas públicas ou privadas, dando ao superficiário o direito de uso da área, da forma estipulada no contrato, desde que respeitada a legislação urbanística.

O contrato deverá ser feito por escritura pública, a ser registrada no cartório de registro de imóveis e poderá estabelecer a cessão do direito de superfície a título oneroso ou gratuito, por tempo determinado ou indeterminado. Este pode ser dado em garantia, para fins de financiamentos habitacionais, desde que respeitado o seu prazo de vigência, pois o direito se extingue pelo advento

do termo ou pelo descumprimento pelo superficiário de suas obrigações contratuais. Extinto o contrato, o fato deverá ser averbado no registro imobiliário, e o proprietário recuperará o domínio pleno sobre o imóvel.

5.3.3 Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)

A Usucapião não pode ser requerida em propriedade pública, seja ela da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, conforme fora visto anteriormente.

Não há como negar, no entanto, que há ocupação irregular em propriedades públicas, mas o que fazer com esta população? Seria mais correto desocupar o terreno em razão do direito à propriedade ou torna-lo habitável? Ou seja, de um lado tinha-se o direito do Estado à propriedade e de outro um problema público, logo seria necessário uma solução que tornasse possível uma solução pacífica.

Eis que se promove a criação do presente instituto.

Não seria possível aceitar que o particular viesse a usucapir terreno público, logo instituiu-se o direito à concessão de uso especial para fins de moradia desde que cumpridos os requisitos em lei (MP 2.220/01).

O CUEM nada mais é do que uma forma de usucapião do terreno público, mas como todo o terreno de propriedade do Estado, ele jamais perde o direito de propriedade do bem, podendo reavê-lo se for uma necessidade.

5.3.4 Concessão de Direito Real de uso (CDRU)

A CDRU foi, provavelmente, o início do movimento que culminou com o formato de concessão, objeto de discussão no ponto anterior.

Previsto pelo Decreto-lei nº 271/67, é uma forma da entidade pública regularizar a ocupação desordenada. Por intermédio deste instrumento, o governo concede ao particular o direito de uso, de forma gratuita ou não, por tempo certo ou indeterminado desde que em área urbana. Diferentemente da CUEM, este não prevê a possibilidade de transmissão sucessória, venda ou qualquer outra forma de alienação do bem.

5.3.5 Regularização Fundiária de Interesse Social em Imóveis da União

Entre outras questões, a lei 11.481/07 estabeleceu como a União deve proceder para regularizar seus imóveis. Não só como forma da Secretaria de Patrimônio da União determinar seus imóveis e sua atual situação, mas como regularizar a ocupação informal de baixa renda, de forma trazer ordem para o caos habitacional.

Diz o art. 1º da lei 9.636/98 (alterado pela lei 11.481/07):

“Art. 1º — É o Poder Executivo autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens imóveis da União, bem como a regularização das ocupações nesses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados, Distrito Federal e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada.”

Portanto, podem os Estados e Municípios firmarem convênios para que os assentamentos irregulares de baixa renda em terrenos da União passem a ser regulares e tenham a devida atenção que merecem.

5.3.6 Regularização Fundiária de Assentamentos localizados em áreas Urbanas

Além de criar o Programa Minha Casa, Minha Vida, a lei 11.977/09 instituiu o programa de regularização fundiária de assentamentos em área urbana.

Como bem se sabe, muitas pessoas ainda possuem terrenos de mera posse, não só pessoas de baixa renda, mas pessoas de todas as classes, que em razão da forma pela qual conseguiram seu imóvel não deram muita atenção ao que toca a propriedade do imóvel, pois acreditam ser suficiente dizer ser seu. Certamente a Usucapião está aí para firmar tal verdade.

Porém as pessoas de baixa renda tendem a ter baixa instrução o que dificulta mais ainda o entendimento do que seria a propriedade e qual seria a necessidade de tê-la. É pensando assim que foi regulamentado para que a União, Estados, Distrito Federal e Municípios possam realizar a regularização da propriedade da população carente.

5.4 Legislação Federal, Estadual e comentários

5.4.1 Legislação Federal

5.4.1.1 Constituição federal – Política urbana

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§1º — O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§2º — A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§3º — As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§4º — É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- 1. Parcelamento ou edificação compulsórios;*
- 2. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*
- 3. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.*

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º — O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º — Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§3º — Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Estes dois artigos da Constituição federal de 1988 foram produto de uma luta do Movimento pela Reforma Urbana e que permitiram posteriormente aprovar o Estatuto de Cidade.

O artigo 182 garante o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e determina que o plano diretor seja o instrumento da política urbana e que definirá as formas como a propriedade urbana cumprirá sua função social, elencando instrumentos para esse fim.

O artigo 183 consolida o instrumento de usucapião para a transferência do domínio aos ocupantes de terrenos urbanos de até duzentos e cinquenta metros quadrados e abre o espaço para a regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários.

Ainda, há falar do art. 191, da constituição, pois não pode ser deixado de lado o instrumento para a regularização da propriedade, quando se tratar de área rural.

Conforme segue:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Tal tema já foi tratado no presente estudo, porém deve constar aqui, em seção própria para os comentários acerca de lei.

Assim, é possível que se tenha uma ideia de que a regularização da propriedade não é só um direito daqueles que vivem em cidades, mas também daqueles que vivem da terra.

5.4.1.2 Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da constituição federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

A lei 10.257 de julho de 2001 é considerada exemplar a nível mundial e representa um enorme avanço no ordenamento da política urbana definindo seus princípios e diretrizes e os instrumentos de indução de desenvolvimento urbano e de regularização fundiária.

“Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.” — Parágrafo único do artigo 1º.

Do ponto de vista da Política Habitacional é fundamental devido aos instrumentos que facilitam o acesso a terra urbanizada para HIS e a vinculação estreita que estabelece entre as políticas urbana e habitacional baseada na função social da propriedade e à importância que adquiriu o Plano Diretor Participativo que tem articulação decisiva com o PLHIS.

Por outro lado viabiliza a incorporação dos assentamentos precários à cidade formal definindo os instrumentos para a Regularização Fundiária Sustentável e garantindo a permanência das famílias de baixa renda nos mesmos.

5.4.1.3 Política Nacional de Habitação

No marco de um processo participativo e de crescente importância da política urbana e das políticas denominadas setoriais (habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana) o Conselho das Cidades (CONCIDADES), eleito na Conferência Nacional das Cidades de novembro de 2003, aprovou em dezembro de 2004 a Política Nacional de Habitação depois de um amplo debate no Comitê Técnico de Habitação e com a sociedade civil.

A PNH incorporou a luta pelo Fundo e Sistema Nacional de HIS e estabeleceu princípios, objetivos e diretrizes para o enfrentamento do déficit habitacional no país.

Definiu dois Sub-sistemas de Habitação articulados entre eles, o de HIS e o de Mercado, com diferentes níveis de incidência do poder público nos mesmos.

A PNH define os papéis dos diferentes atores e agentes da Política e organiza uma ação planejada e articulada dos mesmos na implementação dessa política.

5.4.1.4 Lei 11.578

Dispõe sobre a transferência obrigatória de recursos financeiros para a execução pelos estados, distrito federal e municípios de ações do programa de aceleração do crescimento (PAC), e sobre a forma de operacionalização do programa de subsídio à habitação de interesse social (PSH) nos exercícios de 2007 e 2008.

A lei 11.124 foi fruto de uma luta dos movimentos populares e do Fórum Nacional de Reforma Urbana que durante 14 anos batalharam para aprovar no Brasil uma Política Habitacional para a população de baixa renda.

A Lei 11.578 define com total clareza a possibilidade das entidades privadas sem fins lucrativos acessar também os recursos do FNHIS, além de facilitar a aplicação dos recursos do PAC (Plano de Aceleração do Crescimento) nos Estados e Municípios.

O FNHIS recebeu a partir de 2007 um bilhão de reais por ano e começou a financiar as diferentes ações definidas pelo seu Conselho Gestor alimentando dessa forma o SNHIS que se encontra em construção no País.

5.4.1.5 Lei 11.481/07 - Terras da União, INSS e RFF para HIS

Dá nova redação a dispositivos das leis nos 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – código civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos decretos-leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da união; e dá outras providências.

A disponibilidade de terra urbanizada para a HIS é um gargalo na implementação da Política Habitacional de HIS e a lei em tela é um instrumento para viabilizar a transferência do volume importante de terras e imóveis da União, INSS e Rede Ferroviária Federal ociosos ou sub-utilizados para os programas de HIS.

O Ministério das Cidades tem produzido também um kit de manuais e uma biblioteca jurídica de Regularização Fundiária Plena e Sustentável que serão referência para as estratégias de ação do PMHIS.

5.4.1.6 Lei 6.766/79 – Lei de Parcelamento do Solo

A legislação em epígrafe é o resultado do esforço do Governo Federal em estipular regras mínimas para que o loteamento ou desmembramento do solo seja feito de maneira correta. De fato, faz parte da política urbana e da função social da propriedade a questão de loteamentos e fracionamento do solo. Portanto, nada mais justo que o Governo se manifeste acerca de tais procedimentos.

É necessário que se diga, antes de mais nada, que a presente lei é antiga para a matéria que regula e necessita de revisão, muito embora boa parte das definições específicas tenham sido delegadas às Prefeituras Municipais. Ato contínuo, a legislação traz em seu bojo, várias designações e conceitos, como a diferença entre loteamento e desmembramento. Estipula, também os prazos para registro, a forma de pedido, e tipos penais.

Desta forma, trata-se de uma norma que, ainda que diga-se ser velha, é bastante completa do ponto de vista legal.

5.4.1.7 Projeto de lei nº 3.057/00 – Lei de responsabilidade territorial-revisão da Lei 6766 que tramita no Congresso

O Projeto de Lei 3957/00 que tramita na Câmara dos Deputados é a revisão da lei de parcelamento do solo conhecida pelo número (6766), de 1979 e é a única legislação federal que falta para completar

o arcabouço legal necessário para implementar a nova política urbana com participação de todos os atores urbanos.

O processo do debate foi muito complicado devido aos diferentes interesses refletidos no Parlamento, mas quando aprovada a nova lei deverá ser levada em conta na implementação do PLHIS.

5.4.1.8 Leis e normas ambientais

- Lei 9.795 de 27/04/1995 — Política Nacional de Educação Ambiental.
- Lei 9.433 de 08/01/1997 — Política Nacional de Recursos Hídricos; cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos – Bacia Hidrográfica.
- Lei 9.985 de 18/07/2000 — Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

Estas três leis foram chamadas das três irmãs e recentemente com a aprovação de Estatuto da Cidade são consideradas as quatro irmãs que estão baseadas no dispositivo constitucional do direito difuso, que diz respeito a todos e tem como sustento a participação cidadã através das organizações representativas da sociedade.

Essas leis determinam como deve ser a gestão social do ambiente e definem que a unidade de conservação, a bacia hidrográfica e o município são bens públicos que necessitam da participação qualificada da sociedade por meio da educação ambiental.

5.4.1.9 Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA)

Resoluções 302 e 303 — Parâmetros, definições e limites de APP's de 20/03/2002.

Resolução 369 — 28/03/2006 - Possibilita a intervenção ou supressão de vegetação em casos excepcionais de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental em APP's.

A resolução 369 é muito importante para regularizar ocupações já consolidadas em APP's e pode ser aplicada em Rio dos Cedros cumprindo os requisitos da mesma.

O Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) elaborou procedimentos específicos de regularização fundiária para as áreas de preservação permanente — APP — com ocupação irregular, em caráter de excepcionalidade, na sua resolução 369 de março de 2006.

Em seus primeiros artigos identificam-se os casos excepcionais de intervenção ou supressão de vegetação em APP, através de procedimento autônomo e prévio, como o caso de regularização fundiária sustentável urbana. (artigos 1 e 2).

No seu artigo 3, determina as exigências para a realização da regularização fundiária:

1. A inexistência de alternativa técnica e locacional às obras, planos, atividades ou projetos propostos;
2. Atendimento às condições e padrões aplicáveis aos corpos de água;
3. Averbação da área de Reserva Legal; e
4. A inexistência de risco de agravamento de processos como enchentes, erosão ou movimentos acidentais de massa rochosa.

No tocante a autorização de projetos de regularização fundiária no Município fica especificado em áreas urbanas, “a intervenção ou supressão de vegetação em APP situada em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental municipal, desde que o município possua Conselho de Meio Ambiente, com caráter deliberativo, e Plano Diretor ou Lei de Diretrizes Urbanas, no caso de municípios com menos de vinte mil habitantes, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente, fundamentada em parecer técnico”. (artigo 4, §2). Sendo que o órgão responsável deve estabelecer previamente à emissão da autorização para a intervenção ou supressão de vegetação em APP, as medidas ecológicas, de caráter mitigador e compensatório, previstas no §4º, do artigo 4, da Lei no 4.771, de 1965, que deverão ser adotadas pelo requerente.

O artigo 9 dispõe os requisitos e as condições necessárias quando se tratar de regularização fundiária sustentável de área urbana:

1. *Ocupações de baixa renda predominantemente residenciais;*
2. *Ocupações localizadas em área urbana declarada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) no Plano Diretor ou outra legislação municipal;*
3. *Ocupação inserida em área urbana que atenda aos seguintes critérios:*
 - a) *Possuir no mínimo três dos seguintes itens de infra-estrutura urbana implantada: malha viária, captação de águas pluviais, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia;*
 - b) *Apresentar densidade demográfica superior a cinquenta habitantes por hectare;*
4. *Localização exclusivamente nas seguintes faixas de APP:*
 - a) *Nas margens de cursos de água, e entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais, conforme incisos I e III, alínea “A”, do artigo 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, e no inciso I do art. 3º da Resolução CONAMA no 302, de 2002, devendo ser respeitadas faixas mínimas de 15 metros para cursos de água de até 50 metros de largura e faixas mínimas de 50 metros para os demais;*

- b) *Em topo de morro e montanhas conforme inciso v, do art. 3º, da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, desde que respeitadas as áreas de recarga de aquíferos, devidamente identificadas como tal por ato do poder público;*
 - c) *Em restingas, conforme alínea “A” do IX, do art. 3º da Resolução CONAMA no 303, de 2002, respeitada uma faixa de 150 metros a partir da linha de preamar máxima;*
5. *Ocupações consolidadas, até 10 de julho de 2001, conforme definido na Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001 e Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;*
6. *Apresentação pelo poder público municipal de Plano de Regularização Fundiária Sustentável que contemple, entre outros:*
- a) *Levantamento da sub-bacia em que estiver inserida a APP, identificando passivos e fragilidades ambientais, restrições e potencialidades, unidades de conservação, áreas de proteção de mananciais, sejam águas superficiais ou subterrâneas;*
 - b) *Caracterização físico-ambiental, social, cultural, econômica e avaliação dos recursos e riscos ambientais, bem como da ocupação consolidada existente na área;*
 - c) *Especificação dos sistemas de infra-estrutura urbana, saneamento básico, coleta e destinação de resíduos sólidos, outros serviços e equipamentos públicos, áreas verdes com espaços livres e vegetados com espécies nativas, que favoreçam a infiltração de água de chuva e contribuam para a recarga dos aquíferos;*
 - d) *Indicação das faixas ou áreas que, em função dos condicionantes físicos ambientais, devam resguardar as características típicas da APP, respeitadas as faixas mínimas definidas nas alíneas “A” e “C” do inciso I deste artigo;*
 - e) *Identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como, deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco;*
 - f) *Medidas necessárias para a preservação, a conservação e a recuperação da APP não passível de regularização nos termos desta Resolução;*
 - g) *Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores;*
 - h) *Garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos de água;*
 - i) *Realização de audiência pública.*

§1º O órgão ambiental competente, em decisão motivada, excepcionalmente poderá reduzir as restrições dispostas na alínea “A”, do inciso I, deste artigo em função das características da ocupação, de acordo com normas definidos

pelo conselho ambiental competente, estabelecendo critérios específicos, observadas as necessidades de melhorias ambientais para o Plano de Regularização Fundiária Sustentável.

§2º É vedada a regularização de ocupações que, no Plano de Regularização Fundiária Sustentável, sejam identificadas como localizadas em áreas consideradas de risco de inundações, corrida de lama e de movimentos de massa rochosa e outras definidas como de risco.

§3º As áreas objeto do Plano de Regularização Fundiária Sustentável devem estar previstas na legislação municipal que disciplina o uso e a ocupação do solo como Zonas Especiais de Interesse Social, tendo regime urbanístico específico para habitação popular, nos termos do disposto na Lei nº 10.257, de 2001.

§4º O Plano de Regularização Fundiária Sustentável deve garantir a implantação de instrumentos de gestão democrática e demais instrumentos para o controle e monitoramento ambiental.

§5º No Plano de Regularização Fundiária Sustentável deve ser assegurada a não ocupação de APP remanescentes.

5.4.2 Legislação Estadual

5.4.2.1 Constituição do Estado de Santa Catarina de 1989

SEÇÃO II

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 140. A política municipal de desenvolvimento urbano atenderá ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes, na forma da lei.

Parágrafo único. O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, e o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbanos.

Art. 141. No estabelecimento de normas e diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e o Município assegurarão:

1. *Política de uso e ocupação do solo que garanta:*
 - a) *Controle da expansão urbana;*
 - b) *Controle dos vazios urbanos;*

- c) *Proteção e recuperação do ambiente cultural;*
 - d) *Manutenção de características do ambiente natural;*
2. *Criação de áreas de especial interesse social, ambiental, turístico ou de utilização pública;*
 3. *Participação de entidades comunitárias na elaboração e implementação de planos, programas e projetos e no encaminhamento de soluções para os problemas urbanos;*
 4. *Eliminação de obstáculos arquitetônicos às pessoas portadoras de deficiência física;*
 5. *Atendimento aos problemas decorrentes de áreas ocupadas por população de baixa renda.*

SEÇÃO III — DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 142. A política habitacional atenderá as diretrizes dos planos de desenvolvimento para garantir, gradativamente, habitação a todas as famílias.

PARÁGRAFO ÚNICO. Terão tratamento prioritário as famílias de baixa renda e os problemas de sub-habitação, dando-se ênfase a programas de loteamentos urbanizados.

Art. 143. Na elaboração de seus planos plurianuais e orçamentos anuais, o Estado e os Municípios estabelecerão as metas e prioridades e fixarão as dotações necessárias à efetividade e eficácia da política habitacional.

PARÁGRAFO ÚNICO. O Estado e os Municípios apoiarão e estimularão a pesquisa que vise à melhoria das condições habitacionais.

A Constituição do Estado de Santa Catarina nas suas seções de Desenvolvimento Urbano e da Política Habitacional aponta já em 1989 para a importância do planejamento urbano através do Plano Diretor garantindo as funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes.

Também assegura a participação de entidades comunitárias na elaboração e implementação da política habitacional e prioriza o atendimento às famílias de baixa renda, assim como garante os recursos para efetivar a política habitacional.

5.4.2.2 Lei 14.590/08 que cria o Conselho Estadual das Cidades de Santa Catarina

Após uma luta de cinco anos o Governo Estadual aprovou a lei que cria o Conselho Estadual das Cidades e que em 11/08/2009 tomou posse e vai organizar o processo da IV Conferência das Cidades no Estado.

O formato do CONCIDADES estadual segue o do nacional e cria quatro Câmaras Técnicas (habitação, saneamento ambiental, mobilidade urbana e planejamento e gestão territorial urbana) e da à Câmara de Habitação atribuições que dialogam com as políticas e planos municipais.

5.4.3 Legislação local e comentários

5.4.3.1 Lei Orgânica do Município de Rio dos Cedros

A LOM, ou Lei Orgânica do Município é, basicamente, a lei fundamental de todos os Municípios brasileiros. Tal norma funciona como a Constituição do Município, nela são previstas, de maneira geral, tudo aquilo que diz respeito ao município, regulando desde questões burocráticas, como a administração do município, até matéria de interesse social, como habitação, saneamento básico e etc.

Tal é a importância da LOM para o bom desenvolvimento de cada Município, que a Constituição Federal delegou a cada municipalidade a tarefa de promover a sua própria, até mesmo por quê não justificaria se fazer uma norma geral que abrangesse a necessidade específica de cada Município do País.

Assim se pronuncia a Constituição Federal:

Art. 29. O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e os seguintes preceitos:

(...)⁶

De fato, a LOM de Rio dos Cedros não haveria de ser diferente, como se pode notar. Ela regula matérias das mais diferentes ordens. Entretanto, para a finalidade do presente levantamento, entendeu-se, por bem, somente se ater ao que tange a habitação social. Portanto, destacou-se três temas: Obras e Serviços Municipais, Política Urbana e Política Rural.

1. Obras e Serviços Municipais (arts. 64 a 68):

A forma de execução de obras e serviços pelo Município é um tópico de grande relevância, principalmente por se tratar de uma das alocações mais importantes da verba pública. Dessarte, nada justifica uma obra ser executada fora das necessidades do povo, ou ser mal executada em razão de desorganização.

É pensando nisso que os criadores da lei orgânica já destacaram no início que todas as obras deverão ser adequadas às ordens do Plano Diretor e das Leis Orçamentárias.

Como não poderia faltar, trata também da concessão e permissão da execução de serviço público ao particular. Entretanto, para que se valha da transparência e da igualdade, o Município deve, a todo o momento, respeitar o procedimento de licitação (regulado pela lei 8.666/93),

⁶O presente artigo foi suprimido devido a sua extensão.

tanto para a concessão, como para a permissão, ou ainda para a compra de quaisquer materiais - reservado o direito da utilização de verba, diretamente, em caso de urgência.

2. Política Urbana (arts. 97 a 100):

Rio dos Cedros é um Município em que predomina a atividade rural, entretanto, é necessária a previsão de certas normas que venham a tratar da vida urbana. Hoje, a urbanização das cidades não é mais uma previsão para um futuro longínquo, mas sim uma realidade ou um futuro muito próximo.

Destarte, a LOM delegou ao Plano Diretor as diretrizes da política urbana, mas mesmo assim, não deixou de dar sua contribuição ao elencar quatro princípios que devem nortear a sua elaboração.

São eles:

Art. 97. O Município de Rio dos Cedros tem o Plano Diretor, a Lei básica para a política de desenvolvimento urbano e será baseado nos seguintes princípios:

- a) *Pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;*
- b) *Garantia do bem-estar de seus habitantes;*
- c) *Desapropriação imóvel com previa e justa indenização em dinheiro pelo Poder Público;*
- d) *Exigência de adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.*

Por excelência designa que a ordem social terá por fundamento o trabalho e como objetivo o bem estar e a justiça social. Nesta designação, a LOM demarca por onde prosseguirá para atingir o seu objetivo. Com isto, é possível se observar qual o tipo de povo que fundamenta a sociedade do Município. Portanto, busca a LOM, por intermédio do trabalho atingir o bem estar e a justiça social, muito característico do histórico da cidade, que é formada de imigrantes e descendentes europeus.

3. Política Rural (arts. 101 a 107):

Por fim, adentramos do ramo de grande importância para o Município, a questão rural.

Interessante notar que a Política Rural na LOM é tratada com maior ênfase do que a Política Urbana, não como uma forma de desmerecer o crescimento urbano, mas acredita-se que seja como forma para fomentar o desenvolvimento da atividade rural. Deve-se ter em conta que a LOM data de 1990, ou seja, pelo menos 20 anos atrás, em que certamente a atividade rural predominava mais ainda do que hoje em dia.

Um dos fatores que demonstra a preocupação com o aspecto rural da cidade é que no art. 101, a LOM determina a elaboração de um plano de desenvolvimento agropecuário:

Art. 101. O Município promovera a política de desenvolvimento agrícola de acordo com as aptidões econômicas, sociais e dos recursos naturais, mediante a elaboração de um plano de desenvolvimento agropecuário objetivando a fixação da população no meio rural, proporcionando alternativas de renda, auxiliando o estabelecimento da infra-estrutura necessária para viabilizar este propósito sendo observado sempre o meio ambiente.

A cultura do desenvolvimento rural é algo que está em voga, hoje em dia, e tanto é assim que está sendo tratado como “agronegócio” ou até “agrobusiness”. Este fator é de grande interesse ao Município quando se verifica que o potencial agrícola local é grande e poderia se destacar.

Certamente, quando se voltou para a ideia que o Rio dos Cedros teria esse potencial, também se estabeleceu que se forneceria uma política de ensino que tratasse de educar para a agricultura, conforme se verifica:

Art. 103. O Município promovera política de ensino contendo noções sobre agropecuária e meio ambiente como forma de incentivar o interesse e a fixação no meio rural.

No final, se verifica que a LOM se compromete a estabelecer um programa de incentivo para a industrialização da agricultura, com vistas ao desenvolvimento do setor:

Art. 107. Estimular através de um programa de incentivo, o processo de agro-industrialização junto as respectivas áreas de produção.

Assim sendo, se verifica que a LOM de Rio dos Cedros, como não poderia deixar de ser, estabeleceu ordenamentos mínimos para que os seus administradores pudessem trabalhar naquilo que venha a desenvolver o potencial da cidade. Muito embora note-se a necessidade do desenvolvimento rural, em seu texto, não discrimina de maneira alguma o desenvolvimento urbano ordenado.

5.4.3.2 Plano Diretor (PD) – Lei Complementar nº 109/2006

Chega-se, enfim a norma mais importante deste estudo, o Plano Diretor. Diz-se ser a norma mais importante, pois ela é a pedra fundamental que determina como poderá ser realizada qualquer alteração ao Município. Tanto é assim que a Constituição Federal no seu art. 182, §1º, determinou ser obrigatório o PD nas cidades com mais de vinte mil habitantes. Muito embora Rio dos Cedros não seja obrigado à elaboração, antecipou-se, de maneira muito prudente, e produziu a sua própria legislação.

1. Princípios (Arts. 4 e 5)

O PD, para a consecução de seus objetivos e expectativas, enumera princípios pelos quais se guiará durante todo o seu corpo de normas. Esses princípios além de serem ordenamentos legais (normas, regras, determinações e etc.) também são guias de como as normas do PD devem ser interpretadas. Cabe, então, aqui citar o PD:

Art. 4º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Rio dos Cedros é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial do município, principalmente sob os aspectos físico-espacial, social, cultural, econômico, ambiental e de gestão dos serviços públicos, devendo ser observado tanto pelo Poder Público como pela iniciativa privada, visando o bem estar social e a promoção de uma justa política territorial no Município.

Art. 5º São princípios fundamentais do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Rio dos Cedros:

- a) *Garantir a função social da propriedade e da cidade;*
- b) *Promover a gestão democrática do município;*
- c) *Garantir o desenvolvimento sustentável do município;*
- d) *Promover a integração regional.*

Como se pode ver dos artigos acima, são quatro os princípios norteadores do PD de Rio dos Cedros e é por intermédio deles que devem ser interpretado todo e qualquer artigo do Plano. É tamanha a importância dos princípios enquanto mecanismos de interpretação que o legislador, no momento da edição do PD entendeu por bem repeti-los de maneira que formassem um parágrafo só, como demonstrou o art. 4.

2. Macrozoneamento

O presente tópico é senão um dos mais importantes, o mais importante de todo o PD. Uma vez que o macrozoneamento dá as diretrizes básicas para a separação de todo o território do Município em zonas especiais, cada uma com a sua finalidade, serve ele como primeira orientação para que não ocorra um crescimento desordenado, gerando problemas de toda a ordem para a administração da Cidade.

Com efeito, o art. 36 estabelece as direções básicas para o macrozoneamento:

Art. 36 — Para fins de planejamento territorial, o Município de Rio dos Cedros fica subdividido em 03 (três) Macrozonas de Uso, delimitadas de acordo com o Mapa de Macrozoneamento, da seguinte forma:

- a) *Macrozona de Interesse Turístico e Ambiental (MZ 1);*
- b) *Macrozona Ocupação Rarefeita (MZ 2); e*

c) *Macrozona de Ocupação Urbana (MZ 3).*

Parágrafo Único - Ficam ainda, sujeitas a um regime especial de uso e de ocupação do solo, com índices e parâmetros diferenciados as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que vierem a ser estabelecidas em lei específica.

Para entender o que fica determinado no artigo citado — e demais ordenações — segue junto ao PD anexos com mapas que no caso do Macrozoneamento se dá pelo Anexo II. Ainda, o Macrozoneamento se responsabiliza por dividir o território em duas áreas distintas: a rural e a urbana, conforme demonstra o artigo abaixo:

Art. 33 — Para efeitos de planejamento, o território do Município de Rio dos Cedros fica dividido em área Rural e área Urbana.

§1º área Urbana é aquela destinada prioritariamente para atividades de natureza urbana sendo delimitada pelo perímetro urbano identificado no Mapa de Macrozoneamento.

§2º Observada a aplicação do parágrafo anterior, a área Rural fica sendo a porção restante do território municipal, a qual se destina prioritariamente às atividades agrícolas, de pecuária, de silvicultura, de conservação de recursos naturais e outros usos semelhantes de forma não intensiva, bem como ao desenvolvimento das atividades turísticas e/ou de lazer.

Infelizmente o legislador não determinou de maneira clara onde seria a área rural do Município, apenas deixou constar que onde não for área urbana, será rural, desde que praticados atos que a configurem como área rural. Para cobrir esta e outras necessidades de zoneamento, as Macrozonas foram divididas em zonas e áreas características de sua finalidade. Na forma que segue abaixo:

Art. 37 — A Macrozona de Interesse Turístico e Ambiental (MZ 1) engloba as áreas de contribuição das barragens do Pinhal e Rio Bonito e subdivide-se em:

- a) *Zona de Preservação Permanente (ZPP);*
- b) *Área Especial de Interesse Turístico e Ambiental do Pinhal (AEITA) – Pinhal;*
- c) *Área Especial de Interesse Turístico e Ambiental do Rio Bonito (AEITA) – Rio Bonito; e*
- d) *Zona Especial de Ocupação Controlada (ZEOC).*

Art. 39 — A Macrozona Ocupação Rarefeita (MZ 2) engloba áreas que possuem razoável infra-estrutura, apresentam certa fragilidade ambiental e contam com uma grande área sem ocupação urbana e subdivide-se em:

- a) *Zona de Preservação Permanente (ZPP);*
- b) *Zona de Ocupação Controlada (ZOC); e*
- c) *Zona de Ocupação Rarefeita (ZOR).*

Art. 41 — A Macrozona de Ocupação Urbana (MZ 3), é aquela que engloba a área urbana do Município e subdivide-se em:

- a) *Eixo Estruturador de Comércio e Serviços (EECS);*
- b) *Eixo Lindeiro à Rodovia SC-416 (ELR) SC-416;*
- c) *Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);*
- d) *Zona de Adensamento Secundário ZAS;*
- e) *Zona Industrial (ZI); e*
- f) *Zona de Preservação Permanente (ZPP).*

Em atendimento às necessidades atuais e futuras do Município, o legislador, na edição do PD tratou de dividir de forma a atender não só as necessidades da população em geral, mas também aquilo que diz respeito o interesse público, como o meio ambiente. Tenha-se aqui o conceito de interesse público mais amplo que o de necessidades da população, pois considera-se que o meio ambiente não se trata somente do interesse do povo do município, mas sim do país inteiro.

Além de dividir, as Macrozonas, o legislador determinou, também, quais seriam os objetivos de cada uma delas, tal como segue:

Art. 38 — A criação da Macrozona de Interesse Turístico e Ambiental tem por objetivo:

- a) *Controlar a ocupação e o adensamento construtivo e populacional dessas áreas;*
- b) *Disponibilizar áreas para atividades de lazer, recreação e para equipamentos sociais;*
- c) *Promover o uso controlado do solo de forma compatível com a proteção do meio ambiente, em especial dos recursos hídricos;*
- d) *Incentivar a implantação de chácaras de lazer e de atividades turísticas.*

Art. 40 — A criação da Macrozona Ocupação Rarefeita objetiva:

- a) *Controlar a ocupação e o adensamento construtivo e populacional dessas áreas;*
- b) *Promover o uso controlado do solo em áreas rurais compatibilizando-as com a proteção do meio ambiente.*

Art. 42 Constituem-se objetivos da Macrozona de Ocupação Urbana:

- a) *Promover o adensamento populacional;*
- b) *Evitar a ociosidade da infra-estrutura instalada;*
- c) *Democratizar o acesso à terra urbanizada;*

- d) *Garantir a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados.*

Dessarte, como tratou-se na parte dos princípios, as normas do PD estão intimamente ligadas aos princípios fundamentais dos arts. 4º e 5º, de tal forma que é possível ver que a finalidade da demarcação do zoneamento não foge ao que preceituam tais normas principiológicas.

3. ZEIS

As Zonas Especiais de Interesse Social são de suma importância para o atendimento às necessidades de habitação social e regularização da terra, pois é nela que se promoverá serviços de apoio à comunidade carente. O PD de Rio dos Cedros delegou à lei específica (art. 60) a competência para elaborar o plano de urbanização e delimitar as ZEIS no Município, mas estabeleceu diretrizes básicas para a sua delimitação.

Para que sejam criadas de maneira correta, as ZEIS foram classificadas em dois formatos: ZEIS 1 e ZEIS 2. As ZEIS 1 são aquelas “localizadas em áreas públicas ou particulares que estejam sendo ocupadas por população de baixa renda, e que necessitam de urbanização e de regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local, além de equipamentos de recreação e lazer”⁷, ou seja, são aquelas áreas de ocupação irregular e de baixa qualidade. Já as ZEIS 2 são “imóveis ainda não edificados, onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social, incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social”⁸. Diferentemente, a ZEIS 2 é aquela área que ainda não foi ocupada, mas que há interesse do Município que ela passe a se tornar uma área habitável e que corresponda com as necessidades da população. Portanto, verifica-se que enquanto as ZEIS 1 são áreas que demandam revitalização, as ZEIS 2 são áreas que demandam construção. É claro que a sua criação depende, também, da deliberação por parte do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (art. 59, parágrafo único), que será comentado mais a frente.

Quanto ao plano de Urbanização das ZEIS, o PD também fez uma série de exigências para que possa vir a ser elaborado, são elas:

Art. 46 — O Plano de Urbanização para cada ZEIS será estabelecido por Lei específica e deverá prever:

- a) *As diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento e para o uso e a ocupação do solo;*

⁷Art. 59, I da lei complementar nº 109/2006.

⁸Art. 59, II da lei complementar nº 109/2006.

- b) *Diagnóstico da ZEIS que contenha, no mínimo, a análise físico-ambiental, a análise urbanística e fundiária e a caracterização sócio-econômica da população;*
- c) *Os planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;*
- d) *Instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;*
- e) *Condições para o remembramento de lotes;*
- f) *Forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;*
- g) *Fontes de recursos para a implementação das intervenções;*
- h) *Atividades de geração de emprego e renda;*
- i) *Plano de ação social;*
- j) *A realocação das famílias que ocupam imóvel localizado em ZPP ou área de risco para áreas dotadas de infra-estrutura, devendo ser garantido o direito à moradia digna, preferencialmente em empreendimentos de Habitação de Interesse Social implementados nas ZEIS e próximos ao local de origem.*

Desta forma, para que se faça o Plano de Urbanização, muitos detalhes devem ser levados em conta, visto que a finalidade das ZEIS não se sustenta em somente uma elaboração de um projeto para construção de casas, mas envolve muitas questões como saneamento básico, regularização da propriedade e etc.

Outra questão é a participação do povo na hora de elaborar o Plano de Urbanização. O art. 63 determina que em todas as ZEIS construídas deverão ser criadas comissões compostas por representantes dos moradores e do Poder Executivo Municipal. Tais comissões deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização. Isto mostra que as ZEIS passarão por processos democráticos de elaboração de seu plano, de forma que a população interessada participará em cada momento.

4. IPTU progressivo

O Imposto sobre a Propriedade predial Territorial Urbana (IPTU), é tributo de competência dos Municípios, para instituírem e cobrarem daqueles que forem proprietários de imóveis dentro da zona urbana, conforme determina o art. 156, I, da Constituição Federal. Portanto,

os Municípios tem livre autonomia para tributarem os proprietários de imóveis em seu território.

Infelizmente, existem casos em que os terrenos dentro da Cidade ficam inertes sem qualquer cuidado por parte do proprietário, à isto são várias as razões como ausência de capital para construir no terreno, esquecimento ou ainda o clássico aguardo para a valorização do terreno (também conhecido como “*esquentar*” o terreno). Independente de qual seja a razão, ela não se justifica ao passo que toda a propriedade deve cumprir a sua função social (art. 5º, XXIII, da CF) e uma propriedade “*parada*” não está cumprindo a sua função social.

Foi pensando nisto que o legislador constituinte inseriu nas competências do IPTU a qualidade de ser progressivo. Como não poderia deixar de ser, o legislador do PD, não deixou por menos e regulamentou esta característica do IPTU, conforme se verifica dos artigos a seguir:

Constituição Federal:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

a) *Propriedade predial e territorial urbana;*

(...)

§1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, §4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

a) *Ser progressivo em razão do valor do imóvel;*

(...)

Plano Diretor de Rio dos Cedros:

Art. 91 — Acaso restem descumpridas as condições, etapas e prazos estabelecidos na seção anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o imóvel, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o mesmo.

§1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§2º O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra à referida obrigação, assegurando-se a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública, na forma do artigo subsequente.

Logo, se verifica que o PD dá ao Município instrumentos para proibir a concentração de terras em mãos de poucos que visam estritamente o lucro, sem se preocupar se a necessidade da população está sendo afetada para que possa auferir estes ganhos. E mais, continua o PD, caso ocorra a progressividade pelos cinco anos e se torne infrutífera a sua imposição, o Município pode desapropriar o bem efetuando o pagamento com títulos da dívida pública:

Art. 92 — Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º Os títulos da dívida pública deverão ser aprovados previamente pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurando-se o valor real da indenização e juros legais de 6 % (seis por cento) ao ano.

§2º O valor real da indenização, de que trata o parágrafo anterior:

- a) *Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o §1º do art. 88 desta Lei;*
- b) *Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e/ou juros compensatórios.*

§3º Os títulos de que trata esse artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel desapropriado no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do §5 deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na presente Lei.

É certo que o Senado Federal deve aprovar o requerimento do Município para a expedição dos títulos, mas é um instrumento que poderá ser usado de maneira a velar pelo bom interesse público. Note-se, também que não é necessário ao Município que promova a construção de qualquer estrutura, podendo alienar (vender) o bem, ou mesmo conceder a terceiros para exploração - obviamente que isto se dará com a observância do processo de licitação.

5. Instrumentos de Regularização Fundiária

Sobre Regularização Fundiária, já foi abordado anteriormente no presente estudo. Entretanto, entendeu-se por bem citar alguns trechos integrantes do PD, em razão de ser lei local.

A regularização fundiária é necessária em todas as cidades para que não restem pessoas sem ter onde morar. Sua função é essencial à todo o programa de habitação, visto que, muitas vezes as pessoas deixam de morar em determinada localidade por não terem condições de se estabelecer. O PD de Rio dos Cedros explica muito bem o que são estes procedimentos:

Art. 116 — A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Conceituando de maneira bastante completa e objetiva, relembra o PD que a Regularização Fundiária é um direito da pessoa enquanto cidadão de direitos. Portanto, não deve ser tratado como um mero direito à aquisição de uma nova moradia, mas sim como uma forma de tratar a população necessitada com dignidade.

6. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

No que tange as ordens emanadas do PD, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano é o órgão mais importante de execução e deliberação. Composto por quatro representantes do Governo Municipal e por seis representantes da sociedade civil organizada (art. 130), o CMDU tem a função de fazer serem aplicadas as determinações do PD, conforme lhe atribui competência:

Art. 131 — Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- a) *Acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;*
- b) *Emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;*
- c) *Acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;*
- d) *Deliberar sobre projetos de lei de interesse da política de desenvolvimento e ordenamento territorial, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal de Vereadores;*
- e) *Acompanhar a implementação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos do Estatuto da Cidade, previstos no Plano Diretor;*
- f) *Deliberar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;*
- g) *Reformular o regimento interno, quando necessário.*

Assim é possível ver que ao CMDU se atribuiu não só a função de velar pelo bom cumprimento do PD, mas sim de matérias que dizem respeito à necessidade de evolução do planejamento urbano. De mesma forma, sua importância se manifesta na deliberação sobre dúvidas acerca da legislação urbanística do Município.

7. Conferência Municipal da Cidade

Para finalizar a análise do PD, é necessário tecer breves palavras sobre conferência Municipal da Cidade, que tem previsão para ocorrer a cada dois anos — excetuando-se os casos em que houver convocação extraordinária —, por iniciativa do Poder Executivo.

A principal finalidade da conferência é permitir ao cidadão interessado que manifeste o seu pensamento acerca da política urbana do Município, com vistas à melhoria das condições de vida. Conforme se manifesta o PD:

Art. 134 — A Conferência Municipal/Regional da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- a) *Apreciar as diretrizes da política urbana do Município;*
- b) *Formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;*
- c) *Debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;*
- d) *Sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;*
- e) *Deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;*
- f) *Sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;*
- g) *Eleger os representantes para a Conferência Regional e/ou Estadual das Cidades.*

Tal conferência deve sempre ser realizada antes da conferência Estadual ou Nacional da Cidade, até para que possam ser levantadas as maiores necessidades dos Municípios do Estado de Santa Catarina. Um detalhe importante é que a Conferência não precisa ser necessariamente Municipal, ela pode ser feita em conjunto com outros Municípios para que realize uma Conferência Regional.

5.4.3.3 Lei nº 1.593, de 25 de novembro de 2008

Esta Lei dispõe sobre a Política de Habitação de Interesse Social, institui o Conselho Municipal de Habitação (CMH) e autoriza a criação do Fundo de Habitação do Município de Rio dos Cedros (FHDP).

Acerca da Política de Habitação de Interesse Social, este traz instrumentos para reverter o quadro de precariedade e déficit habitacional municipal. Sendo assim define como seus objetivos específicos:

- Atender as diretrizes e os planos de desenvolvimento para garantir gradativamente, habitação para as famílias de baixa renda;
- Atender as famílias de baixa renda e as que vivem em sub-habitações, dando-se ênfase a programas de lotes urbanizados e construção de unidades habitacionais;
- Estimular a pesquisa que vise garantir a melhoria das condições habitacionais do Município;
- Viabilizar recursos orçamentários para garantir as metas e prioridades, visando a sua efetividade e eficácia;
- Garantir a participação da população, por meio de organizações representativas, na formulação da Política Habitacional e no controle das ações em todos os seus níveis.

Já no tocante ao Fundo de Habitação do Município de Rio dos Cedros (FHDP), este tem como objetivo propiciar apoio e suporte financeiro e operacional à implementação da Política de Habitação de Interesse Social do Município, dispondo sobre a origem dos recursos empregados para sua implementação, a administração destes recursos, operacionalização, bem como a sua aplicação.

Criado pela Lei em comento, o Conselho Municipal de Habitação, órgão responsável pelo planejamento da política habitacional do Município, de caráter permanente, sendo um órgão fiscalizador, deliberativo, normativo e consultivo.

São atribuições do conselho, segundo a Lei:

- Aprovar as diretrizes, estratégias e instrumentos, bem como fixar as prioridades para a aplicação e desenvolvimento de políticas públicas de habitação;
- Estabelecer as normas de alocação de recursos, dispondo sobre a aplicação de suas disponibilidades;
- Aprovar as condições de concessão de financiamentos e respectivos retornos, seguros obrigatórios e recursos do FHDP;

- Acompanhar, avaliar e modificar, quando for o caso, as diretrizes e condições operacionais da política municipal de habitação, estabelecendo os instrumentos para seu controle e fiscalização;
- Propor projetos de Lei relativos à habitação, ao uso do solo urbano e às obras complementares de saneamento, infra-estrutura e equipamentos urbanos relacionados à política municipal de habitação;
- Determinar as garantias a serem exigidas dos beneficiários dos financiamentos, de forma a assegurar a liquidez dos pagamentos, bem como designar o detentor do risco de crédito e suas responsabilidades perante o FHDP;
- Estabelecer normas para registro e controle das operações com recursos do FHDP, responsabilizando-se pela cobrança das prestações dos beneficiários;
- Deliberar sobre o gerenciamento dos recursos do FHDP;
- Constituir grupos técnicos, comissões especiais, temporárias ou permanentes, quando julgar necessário para o desempenho de suas funções;
- Estabelecer limites máximos de financiamentos, a título oneroso ou a fundo perdido, para as modalidades de atendimentos desta Lei;
- Definir política de subsídios na área de habitação;
- Definir a forma de repasse a terceiros dos recursos sob a responsabilidade do FHDP;
- Definir os critérios e as formas para a transferência dos imóveis vinculados ao FHDP aos beneficiários dos programas habitacionais;
- Fiscalizar e acompanhar a aplicação dos recursos do FHDP, solicitando, se necessário, o auxílio dos órgãos de controle externo;
- Repassar aos setores ou departamentos de tributação, a relação dos beneficiários do FHDP;
- Instituir um cadastro municipal de beneficiários das políticas de subsídios, zelando pela sua manutenção;
- Acompanhar a execução de projetos de habitação, cabendo-lhe, inclusive, suspender o desembolso de recursos, caso sejam constatadas irregularidades na aplicação;
- Observar e fazer cumprir todos os dispositivos legais aplicáveis ao desenvolvimento de suas atribuições, incluindo-se a observância das normas Federais e Estaduais, acerca de programas de habitação popular.

Este conselho será composto por: 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social, que exercerá a presidência; 1 (um) representante da Assistência Social, que exercerá a vice-presidência; 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Fazenda, que exercerá a função de Tesoureiro; 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras; 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Educação; 1 (um) representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais; 2 (dois) representantes da Associação Dom Bosco (ADB) e 2 (dois) Clube de Mães Maria Auxiliadora, conforme prevê a Lei 1.602 de 17 de março de 2009, que alterou a composição inicial prevista na Lei 1.593.

Este conselho foi nomeado pelo Prefeito Municipal em 25 de fevereiro de 2010, por meio da Portaria nº 79.

Por fim, importante ressaltar a previsão nesta Lei das condições de acesso à moradia da população, prevendo atendimento prioritário a famílias de baixa renda, observando os valores auferidos como renda, número de dependentes e maior tempo de residência no município de Rio dos Cedros.

5.4.3.4 Lei nº 233/1980

Fruto da lei 6.766/79, a lei nº 233/80 de Rio dos Cedros traz regulamentações ao parcelamento do solo. Desta maneira, a lei Municipal foi elaborada com base na lei Federal e aproveita boa parte do texto.

De início faz a diferenciação entre loteamento e desmembramento, conceitos que são, em seu cerne, formas de divisão de terreno. Diferenciam-se, então no que tange à modificação e/ou criação de vias, ruas, logradouros e etc. Obviamente que a criação de loteamentos tem um procedimento mais rígido para ser registrado em cartório.

É por entender assim que a lei de Rio dos Cedros preferiu acatar as regras estipuladas pela lei 6.766/79, acerca do desmembramento e regular a parte que trata de loteamentos.

Assim sendo, o texto legal estabelece várias necessidades para que o loteamento seja aprova, tratando desde os requisitos (art. 3º ao 19) até o Projeto (art. 20 ao 24). Inclusive, as alterações que sobrevieram a lei nº 233/80 foram todas acerca de loteamentos (lei 509/91, 640/93, 898/97 e 1.281/03).

5.4.3.5 Leis n.º 234, 234 e 236/80

Tais leis, e suas alterações (269/83, 280/84, 509/91, 510/91, 640/93, 665/93, 898/97, 899/97, 900/97, 1.280/03 e 1.281/03) trataram de regular o então chamado “*Plano Físico-Territorial*”, que é como se

chamava o plano diretor, ou como é tratado, ainda, em certos lugares.

Pois bem, acredita-se que por estas leis tratarem do mesmo que o plano diretor e sendo o PD legislação mais recente, que em seu último artigo revoga todas as disposições em contrário, deve se desconsiderar o que é antigo para aplicar a lei nova (LC nº 109/2006 – Plano Diretor).

Condições Institucionais e Administrativas

Em 2007, o Centro da Metrópole (CEM/CEBRAP) desenvolveu um Relatório sobre Capacidades Administrativas, Déficit e Efetividade na Política Habitacional, como parte dos estudos envolvendo as questões habitacionais. O volume apresenta a análise de três itens, em escala municipal, sendo:

1. Suas capacidades administrativas, considerando a existência municipal de um órgão específico para tratar das questões habitacionais, de um conselho e de um fundo habitacional;
2. A tipologia de oferta de programas habitacionais; e
3. Potencial de arrecadação e gastos com a função habitacional, considerando a receita municipal própria e os repasses estaduais.

Estes itens classificam os municípios de acordo com a efetividade da aplicação das políticas habitacionais com a real capacidade administrativa e de implantação de programas habitacionais. A avaliação da capacidade administrativa levou em consideração em relação a estrutura física do órgão municipal, os seguintes elementos:

- Existência de um órgão destinado a gestão das questões habitacionais;
- Existência de cadastros próprios e/ou fontes de informações para identificação do déficit municipal de moradias;
- Existência de instâncias de participação popular para o planejamento de políticas habitacionais;
- Existência de fundos específicos para a política habitacional e urbana e;
- Existência de consórcios de habitação

A partir dessas variáveis foi realizada uma classificação de acordo com a combinação da existência ou inexistência, convergindo na formação de nove grupos, sendo o 1 uma baixa capacidade e 9 alta, conforme a tabela 6.1.

Em relação à evolução da capacidade administrativa, Rio dos Cedros passou do Grupo 1, quando não existia nenhum tipo de organização, para o Grupo 4 entre 2002 e 2005, período que possuía um órgão associado a um cadastro de informações para determinação do déficit populacional, e depois caiu para o Grupo 2 em 2008 e continuou até 2009, quando apenas o cadastro estava funcionando. Pode ser constatada uma descontinuidade da infra-estrutura e capacidade de implementar políticas públicas habitacionais no município, que ao invés de ter evoluído em 2008, infelizmente foram abandonadas.

No que se refere aos programas habitacionais implementados no período de 2001-2004 o município ofereceu lotes, agregando assim no período de 2005 a 2009 a oferta de unidades habitacionais (Tabela 6.2).

Tabela 6.1: Avaliação da capacidade administrativa em relação à estrutura física de Rio dos Cedros. Fonte: CEM/CEBRAP Capacidade Administrativa, Déficit e Efetividade na Política Habitacional, 2007.

Grupos	Descrição	Ano
1	Não possui nenhum tipo de organização	2001
2	Possui cadastro próprio e/ou fontes de informação para determinação do déficit habitacional pormoradias	2008–2009
3	Possui um órgão destinado à gestão habitacional	
4	Possui um órgão associado a um cadastro próprio	2002–2005
5	Possui um órgão, cadastro e um Conselho Municipal de Habitação, mas sem o fundo	
6	Possui órgão, cadastro, Conselho e Fundo Municipal de Habitação	
7	Possui órgão, cadastro e um diferencial de haver a existência de consórcio intermunicipal	
8	Possui órgão, cadastro, consórcio intermunicipal e Conselho sem fundo	

Tabela 6.2: Avaliação dos programas habitacionais implantados em Rio dos Cedros. Fonte: CEM/CEBRAP Capacidade Administrativa, Déficit e Efetividade na Política Habitacional, 2007.

Grupos	Descrição	Ano
1	Municípios que não implementaram nenhum programa habitacional	
2	Municípios que ofereceram lotes e/ou programas de materiais de construção naquele ano	2001–2004
3	Municípios que, aos programas anteriores, agrega-se a oferta de unidades habitacionais municipais, podendo ter oferecido essa modalidade combinada com os outros dois tipos de programa	2005–2009
4	Municípios que, aos programas anteriores, agregaram programas de regularização fundiária, podendo ter oferecido essa modalidade combinada com até outros dois tipos de programa	
5	Municípios que disponibilizaram todos os tipos de programa examinados para esse ano: regularização fundiária, construção de unidades, oferta de material de construção e oferta de lotes	

6.1 Recursos financeiros da Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros

Tendo como referência a leitura de dados da Secretaria do Tesouro Nacional (2007), e aplicação de metodologia desenvolvida pelo Observatório das Metrópoles, foi desenvolvida uma análise de composição orçamentária do município, a partir das estruturas e indicadores de receita, despesa, endividamento e capacidade de investimento.

A estrutura da receita de Rio dos Cedros (tabela 6.3) tem como principal componente as transferências correntes, que soma 78.3 % da receita total, devido principalmente as transferências correntes da União (43.87 %) e do Estado (38.37 %), conforme a tabela 6.4.

Tabela 6.3: Receita de Rio dos Cedros em 2010 por subcategoria econômica. Fonte: Portal do Cidadão.

Receita	Valor em R\$	Porcentagem (%)
Receita Tributária	1.323.321,41	9,05
Receitas de Contribuições	300.888,91	2,06
Receita Patrimonial	256.610,46	1,75
Receita de Serviços	49.116,65	0,33
Transferências Correntes	11.450.220,33	78,31
Outras Receitas Correntes	157.810,22	1,08
Alienação de Bens	211.600,00	1,45
Transferências de Capital	871.912,6	1,45
Total de Receitas	14.621.480,58	100

Analisando a receita tributária municipal, é verificado que esta é pouco representativa, apenas 9.05 %, sendo que cerca de metade deste valor se refere ao IPTU.

Tabela 6.4: Receita de Transferências de Rio dos Cedros em 2010. Fonte: Portal do Cidadão.

Transferências Correntes	Valor em R\$	Porcentagem (%)
Transferências Correntes da União	5.022.926,21	43,87
Transferências Correntes do Estado	4.393.460,7	38,37
Demais Transferências Correntes	2.033.833,42	17,76
Total	11.450.220,33	100

Em relação à estrutura das despesas (Tabela 6.5), o maior comprometimento se refere a educação e a saúde que representam 32.59 % e 22.02 %, respectivamente. As despesas administrativas são apenas a quarta maior no município, com 10.03 % do total das despesas. Já os gastos urbanos são menores (9.44 % do total), sendo que neste tipo de gasto está a habitação.

Tabela 6.5: Despesa por função de Governo do município de Rio dos Cedros em 2010. Fonte: Portal do Cidadão.

Tipo de despesa	Valor em R\$	Porcentagem (%)
Legislativa	231.143,32	1,73
Administrativa	1.341.966,26	10,03
Assistência Social	190.239,87	1,42
Previdência Social	403.284,27	3,02
Saúde	2.945.662,43	22,02
Educação	4.359.252,14	32,59
Cultura	80.736,75	0,60
Urbanismo	1.262.608,69	9,44
Saneamento	50.236,34	0,38
Gestão Ambiental	7.497,85	0,06
Agricultura	300.700,72	2,25
Comércio e Serviços	62.711,39	0,47
Transporte	1.772.165,34	13,25
Desporto e Lazer	123.142,82	0,92
Encargos Especiais	244.434,18	1,83
Total de despesas	13.375.782,37	100

6.2 Estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros

A Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social (SMSBES) tem como objetivo desenvolver projetos que visam a transformação social de seus moradores e não somente a construção da habitação e da infraestrutura necessária para a melhoria das condições de habitabilidade. Sendo assim, os projetos adquirem uma complexidade maior que exige planejamento e metodologias adequadas para que este objetivo seja alcançado.

A Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social foi criada em 31 de março de 2006 pela Lei Complementar nº 91. Esta contempla em sua estrutura funcional um quadro com atribuições por setores, cada qual com suas competências. No que se refere a Assistência Social cabe a esta:

- Atendimento emergencial através da concessão de benefícios.
- Ações sócio-educativas a crianças e adolescentes visando sua proteção, socialização e o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários (art. 90 e 101 do ECA).
- Atendimento e encaminhamento de Idosos, visando atender as suas necessidades básicas e possibilitando a inclusão social nas políticas públicas, na vida societária e comunitária.
- Apoio as organizações públicas e grupos sociais comunitários, que visam a socialização lazer e convivência dos idosos.

- Bolsa Família: Cadastramento e acompanhamento das famílias de acordo com critérios e indicadores sócio-econômicos e culturais.
- Atendimentos e encaminhamentos das pessoas portadoras de necessidades especiais com vistas a inseri-las nos serviços, programas, projetos e benefícios da rede de proteção social básica da assistência social e das demais políticas públicas sociais.

A figura 6.1 apresenta o organograma da Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social (SMSBES):

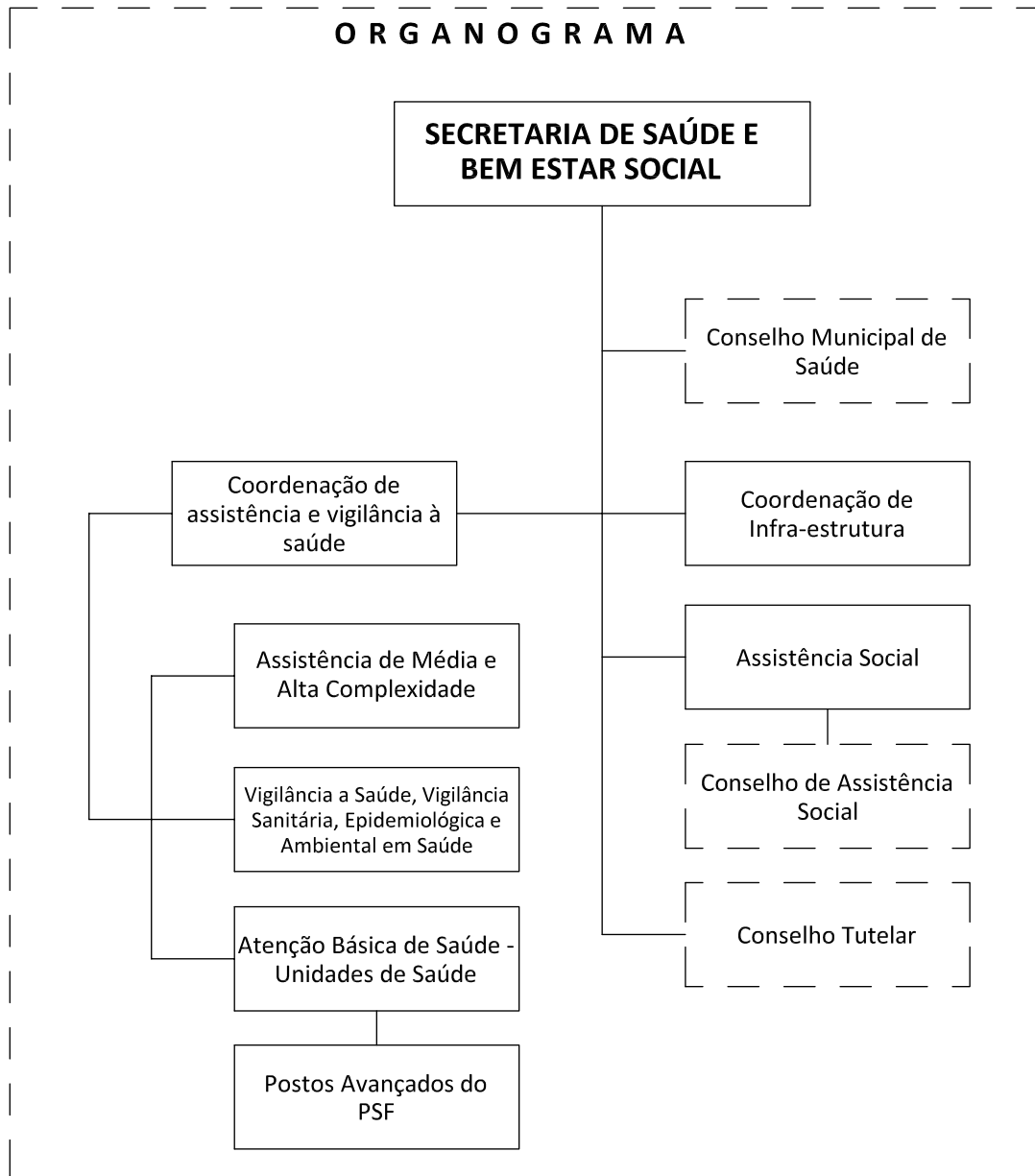


Figura 6.1: Organograma da Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social. Fonte: Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros.

A Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social possui 58 funcionários (Tabela 6.6). Ana-

lisando o presente quadro pode-se observar que a grande maioria dos cargos são ocupados por profissionais ligados a saúde, e o maior número de cargos são ocupados pelos agentes comunitários de saúde, que indiretamente estão ligados ao setor habitacional. Em seguida estão os auxiliares de enfermagem, cargo este exclusivamente ligado à saúde pública. Do total de 58 cargos da Secretaria, 28 funcionários estão direta ou indiretamente ligados as questões e natureza habitacional, sendo eles:

- Agentes Comunitários de Saúde (20);
- Agente de Defesa Civil (2);
- Assistente Social (1);
- Auxiliar de Serviços Administrativos (1);
- Auxiliar de Serviços Contábeis (1) ;
- Auxiliar de Serviços Gerais (2);
- Coordenador de Infra-Estrutura (1).

Tabela 6.6: Total de funcionários da SMSBES, 2011. Fonte: Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros.

Cargo	Número de Funcionário(s)
Agente Comunitário de Saúde	20 Funcionários(a)
Agente de Defesa Civil	02 Funcionários
Assistente Social	01 Funcionário(a)
Auxiliar de Consultório Dentário	02 Funcionários(a)
Auxiliar de Enfermagem	09 Funcionários(a)
Auxiliar de Serviços Administrativos	01 Funcionário(a)
Auxiliar de Serviços Contábeis	01 Funcionário
Auxiliar de Serviços Gerais	02 Funcionários(a)
Coordenador de Assistência e Vigilância à Saúde	01 Funcionário
Coordenador de Infra-Estrutura	01 Funcionário(a)
Dentista	03 Funcionários(a)
Enfermeiro	02 Funcionários(a)
Farmacêutico	01 Funcionário
Fiscal Vigilância Sanitária	01 Funcionário
Instrutor Técnico Industrial	01 Funcionário(a)
Médico	02 Funcionários
Motorista	05 Funcionários
Secretário de Saúde	01 Funcionário
Técnico Enfermagem	02 Funcionários(a)
Total de Funcionários do Setor	58 Funcionários(a)

6.3 Avaliação da estrutura física da Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social

Para análise da estrutura física disponível na Secretaria Municipal Saúde e Bem Estar Social, utilizou-se a lista de equipamentos e de patrimônio da Secretaria. A Secretaria possui a disposição: 33 mesas e 72 cadeiras. No ano de 2011 foram adquiridos 21 computadores, renovando estes equipamentos, conforme as especificações na tabela 6.7 abaixo. Além de já possuírem duas copiadoras Sharp e uma impressora corporativa Samsung.

Tabela 6.7: Equipamentos da SMSBES. Fonte: Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros – SMSBES.

Computador					
Fabricante	CPU	RAM	HD	Monitor	Ano de aquisição
AOC	1,5GHz	2GB	320GB	18,5	2011
Impressoras e copiadoras					
Fabricante	Descrição		Ano de aquisição		
Sharp	Sharp AI2040		2009		
Sharp	Sharp AI1655		2006		
Samsung	SCX 5530FN		2009		

Para a avaliação da distribuição do espaço físico em relação ao número de funcionários utilizou-se o conceito do *Neufert* – A Arte de Projetar em Arquitetura, na qual considera para escritórios e afins o parâmetro ideal de no mínimo 7,33 metros quadrados por pessoa. Utilizando-se desta referência, a tabela 6.8 apresenta a relação metros quadrados (m²) por funcionário na SMSBES.

Tabela 6.8: Relação de pessoas por metro quadrado na SMSBES.

Setor	Área (m ²)	Número de Pessoas	Relação m ² /pessoas
SMSBES	543,35	58	9,45

Considerando assim a referência dada por *Neufert*, verifica-se a Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social atende o mínimo de metros quadrados por pessoa, sendo que a nova construção poderá comportar até 74 pessoas com conforto aos funcionários.

Programas e Ações

Neste item foram elencados os principais programas habitacionais desenvolvidos na esfera federal e estadual, a quem destina-se, e como aderir aos mesmos.

7.1 Programas Federais

Na esfera federal a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) é responsável pelo acompanhamento, avaliação, formulação e proposições de instrumento para implantar a Política Nacional de Habitação, articulada com as demais políticas públicas e instituições voltadas ao desenvolvimento urbano, no intuito de promover a universalização do acesso à moradia.

Os subitens abaixo apresentam os programas desenvolvidos pela Secretaria de acordo com as fontes de recursos.

7.1.1 Programa Minha Casa Minha Vida

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) — destinado a famílias com renda bruta de até R\$ 1.395,00 — é um programa do Governo Federal, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela CAIXA.

Consiste na aquisição de terreno e construção de unidades habitacionais, que depois de concluídas são vendidas, às famílias que possuem renda familiar mensal até R\$ 1.395,00.

É prevista a construção e venda de 400.000 unidades habitacionais, localizadas nas capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas, região metropolitana de Campinas/SP e Baixada Santista/SP, Distrito Federal e municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes, no triênio 2009/2011.

A construção das unidades habitacionais ocorre a partir da contratação de empreendimentos em condomínio ou em loteamento, constituídos de apartamentos ou casas, limitados em 500 unidades por empreendimento. As especificações dos empreendimentos estão dispostas nos documentos Especificação para Empreendimento até 3sm Apartamento e Especificação para Empreendimento até 3sm Casa.

A execução das obras do empreendimento é realizada por Construtora contratada pela CAIXA, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.

As famílias a serem beneficiadas pelo Programa são indicadas pelo município ou Governo do Estado/Distrito Federal e a seleção é realizada pela CAIXA. Os imóveis são adquiridos pelas famílias beneficiadas por venda com parcelamento.

Para participar do programa o governo estadual ou municipal assina o Termo de Adesão com a CAIXA e a partir desse momento a CAIXA passa a receber propostas de aquisição de terreno e produção de empreendimentos para análise junto com a documentação necessária especificada no documento Relação de documentos e formulários jurídicos.

Após análise, a CAIXA contrata a operação, acompanha a execução das obras pela Construtora, destinando-o ao público alvo do Programa. Para viabilizar a construção das unidades habitacionais foram aportados ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), recursos no valor de R\$ 14 bilhões.

A distribuição orçamentária é feita nas 27 Unidades Federativas do Brasil, tendo como base o estudo do déficit habitacional dos municípios que compõem às respectivas unidades.

Para efeito de contratação do orçamento disponibilizado, são priorizados para fins de contratação os projetos que apresentam:

- Maior contrapartida/participação dos Estados e Municípios;
- Menor valor de aquisição das unidades habitacionais;
- Empreendimentos em regime de loteamento;
- Existência prévia de infra-estrutura (água, esgoto e energia);
- Atendimento a regiões que recebam impacto de grandes empreendimentos de infra-estrutura (usinas, hidrelétricas, portos).

7.1.2 Programas do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)

Configuram-se como programas financiados pelo FNHIS conforme determinação do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social:

- Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários;
- Programa Provisão Habitacional de Interesse Social;
- Programa de Apoio à Produção Social da Moradia;
- Os subitens abaixo descrevem no que consiste cada um destes programas, o público alvo e as formas do município pleiteá-lo.,

7.1.2.1 Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários

Este programa visa apoiar o município 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. Pode ser acessado de duas formas:

- Emenda parlamentar à Lei Orçamentária Anual (LOA);
- Seleção pública de propostas realizada pelo Ministério das Cidades, através do preenchimento de formulário eletrônico do programa, durante o período de seleção.

O programa urbanização, regularização e integração de assentamentos precários podem ser aplicadas em locais que configure pelo menos uma das situações abaixo citadas:

- A área de intervenção deve ser ocupada há mais de cinco anos e por no mínimo 60 % das famílias com renda até 2 salários mínimos;
- Estar localizada em situação que configure risco ou insalubridade, ou seja, objeto de legislação que proíba a utilização para fins habitacionais, nestes casos, em qualquer período de ocupação.

Os recursos deste programa podem ser utilizados em: projeto, serviços preliminares, terraplanagem, aquisição de terreno, regularização fundiária, aquisição ou edificação de unidade habitacional, recuperação ou melhoria de unidades habitacionais, instalações hidráulico-sanitárias, indenização de benfeitorias, alojamento provisório / despesas com aluguel, abastecimento de água, pavimentação e obras viárias, energia elétrica / iluminação pública, esgotamento sanitário, drenagem pluvial,

proteção, contenção e estabilização do solo, recuperação ambiental, resíduos sólidos, equipamentos comunitários, trabalho social, mão – de - obra das famílias beneficiadas, assistência técnica.

7.1.2.2 Ação de Provisão Habitacional de Interesse Social

Este programa divide-se em quatro modalidades, sendo:

Produção ou aquisição de unidades habitacionais 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, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

Produção ou aquisição de lotes urbanizados contempla produção ou aquisição de parcelas legalmente definidas de uma área, em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano municipal, dotadas de acesso por via pública e, no seu interior, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

Requalificação de imóveis visa oferecer solução de moradia adequada por intermédio de intervenções voltadas ao melhor aproveitamento do espaço urbano, possibilitando: a aquisição de imóveis para fins habitacionais; a realização de obras e serviços voltados à mudança de uso e/ou reabilitação de prédios existentes, ocupados ou não, visando à produção de unidades habitacionais e usos correlatos; a realização de serviços e obras voltados à reurbanização ou reparcelamento ou reconstrução de edificações ou terrenos, que resulte em lotes ou unidades habitacionais;

Prestação de assistência técnica para habitação de interesse social visa garantir a melhoria dos padrões de salubridade segurança e habitabilidade das edificações produzidas, reformadas ou ampliadas no âmbito do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, por intermédio de apoio à prestação de serviços de assistência técnica, assim entendida como o conjunto de ações voltadas à mobilização e organização comunitária, elaboração de projetos, acompanhamento e execução da obra, trabalho social e jurídico, de forma coletiva ou individual.

O programa é destinado às pessoas com renda familiar de zero a dois salários mínimos, e pode ser acessado por:

- Emenda parlamentar à Lei Orçamentária Anual (LOA);
- Seleção pública de propostas realizada pelo Ministério das Cidades, através do preenchimento de formulário eletrônico do programa, durante o período de seleção.

O Município de Rio dos Cedros em anos anteriores recebeu os benefícios desta ação.

7.1.2.3 Ação de Apoio à Produção Social da Moradia

Este programa possui como 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 a famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas que recebam até 2 salários mínimos de rendimento mensal bruto. Este programa é implementado por intermédio das modalidades: Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais; Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados; e Requalificação de Imóveis.

O repasse de recursos é feito para entidades privadas sem fins lucrativos, após a realização das fases de habilitação e de seleção das propostas pelo Ministério das Cidades.

O Município de Rio dos Cedros em anos anteriores recebeu os benefícios desta ação.

7.1.3 Programas do Orçamento Geral da União (OGU)

Os programas financiados pelo OGU são:

- Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH);
- Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBAP-HABITAT)
- Projetos Prioritários de Investimentos (PPI) (Intervenções em Favelas);

Os subitens abaixo descrevem no que consiste cada um destes programas, o público alvo e as formas do município pleiteá-lo.

7.1.3.1 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, e excepcionalmente, em áreas rurais, as entidades privadas sem fins lucrativos apresentam propostas às instituições financeiras e aos agentes financeiros do SFH.

O PSH é operado com recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OCU) e conta, ainda, com o aporte de contrapartida proveniente dos estados, DF e municípios, sob a forma de complementação aos subsídios oferecidos pelo programa. Os destinatários finais do programa são pessoas físicas com rendimento familiar mensal bruto não superior a R\$ 1.245,00.

O repasse dos recursos é realizado diretamente às instituições financeiras habilitadas a operar o programa, que ficam responsáveis pela sua adequada aplicação. As instituições financeiras, uma vez habilitadas no processo de oferta pública de recursos (leilão), ficam responsáveis, inicialmente, por receber as propostas de participação no programa, formuladas pelos estados, DF e municípios.

As propostas passam por uma análise de viabilidade técnica, jurídica e financeira, a critério das instituições financeiras. As instituições financeiras contratam as propostas de empreendimento habitacional, firmando contratos de operação de crédito individual com cada uma das famílias beneficiadas pelo programa.

Após contratadas as operações de crédito, as instituições financeiras solicitam à Secretaria do Tesouro Nacional e à Secretaria Nacional de Habitação, respectivamente, a liberação dos dois tipos de subsídios previstos no programa, quais sejam: o subsídio destinado a cobrir os custos financeiros da operação de crédito habitacional (apropriado diretamente pela instituição financeira) e o subsídio destinado à complementação do preço de compra/venda ou construção das unidades residenciais (ficando as instituições financeiras responsáveis pela sua adequada aplicação).

O PSH é um programa que envolve uma grande parceria entre o Governo Federal, os governos locais, as instituições financeiras e os agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação e, naturalmente, o cidadão beneficiário.

O cidadão interessado em obter os benefícios do programa deverá procurar o órgão equivalente do seu estado, Distrito Federal ou do seu município para se cadastrar e obter maiores informações.

Os municípios, Distrito Federal ou estados interessados em participar do programa deverão cadastrar e organizar em grupos os cidadãos, apresentar proposta de participação no programa à instituição financeira habilitada, e responsabilizar-se pela concepção do projeto de empreendimento habitacional e pela respectiva contrapartida necessária a sua viabilização.

As instituições financeiras e os agentes financeiros do SFH que desejam participar do PSH deverão consultar as Portarias Conjuntas do SNT e SNH que ditam as regras do leilão. É necessário à instituição financeira adquirir a declaração de habilitação concedida pelo Banco Central do Brasil; e no caso dos agentes financeiros do SFH, a declaração concedida pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

7.1.3.2 Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBAP–Habitat)

Este programa tem como objetivo organizar o setor da construção civil em relação à melhoria da qualidade do habitat e a modernização produtiva, gerando um ambiente de isonomia competitiva.

A viabilização deste envolve ações como avaliação da conformidade de empresas de serviços e obras; normatização técnica; avaliação de tecnologias inovadoras; informações ao consumidor e promoção da comunicação entre os setores envolvidos.

7.1.3.3 Projetos Prioritários de Investimentos (PPI) (Intervenções em Favelas)

Programa destinado à intervenção em áreas inadequadas à moradia, visando sua permanência ou relocação por intermédio da execução de ações integradas de habitação, saneamento, inclusão social, bem como outras necessárias à regularização fundiária, salubridade e habitabilidade. Pode ser aplicado em locais que configure pelo menos uma das situações abaixo citadas:

- A área de intervenção deve ser ocupada há mais de cinco anos e por no mínimo 60 % das famílias com renda até dois salários mínimos.
- Estar localizada em situação que configure risco ou insalubridade, ou seja, objeto de legislação que proíba a utilização para fins habitacionais, nestes casos, em qualquer período de ocupação.

O acesso ao programa é dado por:

- Emenda parlamentar à Lei Orçamentária Anual (LOA);
- Seleção pública de propostas realizada pelo Ministério das Cidades, através do preenchimento de formulário eletrônico do programa, durante o período de seleção.

7.1.4 Programas do FGTS

Somente imóveis residenciais podem ser financiados com recursos do FGTS, podendo estar situados na área urbana ou rural. O Imóvel a ser financiado deve apresentar, na data da avaliação, plenas condições de habitabilidade e ausência de vícios de construção e estar devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de sua circunscrição.

Segue abaixo a descrição dos programas financiados pelo FGTS.

7.1.4.1 Carta de Crédito Individual

Destinam-se a conceder financiamentos diretamente a pessoas físicas para aquisição, construção, reforma, ampliação ou melhoria em unidade habitacional, aquisição de lote urbanizado, aquisição de material de construção para construir ou reformar um imóvel habitacional.

O recurso é disponibilizado através dos agentes financiadores (bancos).

7.1.4.2 Carta de Crédito Associativo

Este programa destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, de forma individual, agrupadas em condomínios ou por sindicatos, cooperativas, associações, Companhias de Habitação ou entidades privadas voltadas à produção de imóvel habitacional, denominadas entidades organizadoras, para produção de lotes urbanizados, construção de unidades habitacionais ou aquisição de novas unidades produzidas no âmbito do programa.

O recurso é disponibilizado através dos agentes financiadores (bancos).

7.1.4.3 Pró-moradia

Destina-se à concessão de financiamento ao Município ou órgão da respectiva administração direta ou indireta, visando oferecer moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal de até R\$ 1.050,00, operando nas seguintes modalidades:

- Urbanização e regularização de assentamentos precários;
- Produção de conjuntos habitacionais;
- Desenvolvimento institucional.

7.1.5 Programa Crédito Solidário

O Programa Crédito Solidário tem como objetivo o financiamento habitacional a famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada.

As Famílias organizadas de forma associativa com renda bruta mensal de até R\$ 1.125,00. Também poderão participar famílias com renda bruta mensal entre R\$ 1.125,01 e R\$ 1.900,00, limitadas a:

- 10 % (dez por cento) da composição do grupo associativo ou;
- 35 % (trinta e cinco por cento) de composição do grupo associativo, no caso de propostas apresentadas em municípios integrantes de regiões metropolitanas do grupo V de acordo com Quadro II.

Idosos acima de 60 anos, na cota correspondente em até 5 % do número de unidades do empreendimento. Quando o percentual for menor que uma unidade habitacional, poderá ser financiada uma unidade.

É vedada a participação de famílias que:

- Sejam titulares de financiamento habitacional ativo obtido com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) ou nas condições do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);
- Tenham sido beneficiadas pelo Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), ou quaisquer programas de subsídio habitacional de caráter federal, exceto quando houver composição de subsídio federal, através de programas habitacionais, inclusive o PSH, com recursos liberados pelo Programa Crédito Solidário para as famílias beneficiadas pelo Programa e;
- Sejam proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial, ressalvada a modalidade conclusão, ampliação ou reforma de unidade habitacional.

As operações contratadas no âmbito do Programa Crédito Solidário serão incluídas no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT), com vistas a não concessão de mais de um financiamento/subsídio ao mesmo adquirente.

As modalidades para o financiamento são:

Aquisição de Terreno para Construção Financiamento para aquisição de terreno e material de construção com respectivas despesas de legalização, obras e serviços que resultem em unidade habitacional.

Construção em Terreno Próprio Financiamento de material de construção, obras e serviços de edificação para construção em terreno próprio do beneficiário final, que resulte em unidade habitacional.

Construção em Terreno de Terceiros Financiamento de material de construção, obras e serviços de edificação da unidade habitacional do beneficiário final em terreno de terceiros.

Conclusão, Ampliação ou Reforma de Unidade Habitacional Financiamento de material de construção, obras e serviços, com vistas a sanar problemas de salubridade, segurança, habitabilidade ou problema de adensamento excessivo.

Aquisição de Unidade Construída Financiamento para aquisição de unidade construída com Habite-se expedido em até 180 dias. Também poderão ser financiadas por essa modalidade, unidades habitacionais com Habite-se expedido a mais de 6 e menos de 24 meses, desde que não tenham sido alienadas ou habitadas.

Aquisição de Imóveis para Reabilitação Urbana com fins Habitacionais Financiamento para aquisição de imóvel para reabilitação urbana com aquisição de material de construção, obras e serviços para conclusão ou reforma, que resulte em unidades habitacionais de interesse social.

Outras Modalidades a serem Autorizadas pelo Gestor das Aplicações Poderão ser autorizadas pelo Gestor das Aplicações, após parecer do Agente Financeiro e Operador sobre a viabilidade do empreendimento proposto.

A entidade proponente fica limitada a operar no máximo 3 (três) projetos ou 600 (seiscentas) unidades habitacionais simultâneas, por unidade federativa, sendo computadas as selecionadas e as contratadas. Um novo projeto na mesma unidade Federativa, somente será selecionado quando do cancelamento ou da conclusão de um projeto anterior, sendo observados os limites acima definidos.

7.1.6 Projetos Multissetoriais Integrados

Este projeto tem o objetivo de oferecer, no âmbito dos Projetos Multissetoriais Integrados (PMI), operados pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), acesso à infraestrutura urbana, à moradia adequada e aos serviços públicos básicos para a população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 salários mínimos, por intermédio do financiamento de projetos de investimentos e ações integradas em assentamentos precários. O PMI é implementado com recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT).

As solicitações de apoio são encaminhadas ao BNDES por meio de Carta-Consulta — preenchida segundo as orientações para Consulta Prévia. O processo de seleção é realizado, conforme calendário definido pelo Ministério das Cidades. Estados, Distrito Federal e municípios devem enviar suas solicitações, por meio de Carta-Consulta, para o BNDES, que fará o enquadramento e a seleção das propostas de operações de crédito, na forma prevista na IN nº 45, de 13 de setembro de 2007.

As propostas consideradas enquadradas serão encaminhadas, pelo BNDES, ao Ministério das Cidades, conforme modelo de carta-consulta definido na IN Nº 45, de 13/09/07, para fins de realização do processo de seleção. Esse processo de seleção consiste em ordenar, a partir do atendimento a critérios definidos na IN Nº 45/2007, e eleger as propostas consideradas prioritárias, até o limite estabelecido pelo caput do art. 9º-I, da Resolução nº 2.827, de 30 de março de 2001, e suas alterações, do Conselho Monetário Nacional. O processo de contratação observará a regulamentação dos Projetos Multissetoriais Integrados, e ainda a legislação específica que rege o endividamento dos órgãos e entidades do setor público.

7.2 Programas Estaduais

Os programas de habitação desenvolvidos pelo Estado de Santa Catarina são promovidos pela Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB/SC) através de um único programa chamado Nova Casa nas seguintes formas de atuação:

- Atendimento ao homem do campo;
- Atendimento às pessoas da cidade e suas famílias;
- Atendimento ao servidor público;
- Atendimento ao idoso;
- Atendimento ao portador de deficiência física permanente;

Os recursos utilizados para viabilizar o programa vêm do Fundo Estadual de Habitação Popular (FEHAP).

Os subitens abaixo detalham cada forma de atuação.

7.2.1 Atendimento ao homem do campo

Este programa foi criado no intuito de minimizar o êxodo rural, estabelecendo ações de fixação do homem no campo, sendo desenvolvida em três modalidades:

- Implantação de vilas rurais;
- Moradia rural;
- Volta ao Campo.

7.2.1.1 Vila Rural

Esta modalidade tem como objetivo a concessão de linhas de crédito aos sem terra, e trabalhadores rurais ou urbanos volante, em vilas rurais com no máximo 20 lotes de no mínimo 5.000 m², para que possam ser facilitados o associativismo e a cooperação.

Deverá ser oferecida a cada família uma casa e toda a infra-estrutura (solução de abastecimento d água, energia elétrica e sistema sanitário), em área localizada próxima dos distritos rurais ou estradas vicinais, permitindo fácil acesso à escola, à saúde e outros serviços, (transporte, segurança, cultura, lazer e comércio).

O programa está voltado aos trabalhadores com faixa de renda de até 3 salários mínimos, sendo o financiamento realizado por comodato durante 30 meses, através do pagamento de uma taxa simbólica. Após este prazo, é dado início à amortização da dívida em até 239 meses, sendo que as prestações não devem exceder a 10 % da renda familiar.

7.2.1.2 Moradia Rural

Linha de financiamento destinada a pequenos agricultores familiares, tendo por objetivo viabilizar construções habitacionais de forma isolada, bem como a melhoria do imóvel rural, associada à adequabilidade de infraestrutura (abastecimento de água e energia elétrica), destacando a possibilidade de instalação de unidades sanitárias e solução adequada para o esgotamento sanitário.

O público alvo do programa são famílias rurais com faixa de renda de zero a 12 salários mínimos, sendo os valores financiados compatíveis à renda e com o ciclo da atividade agrícola da família, visando evitar a hipoteca da terra como garantia da concessão do recurso. O valor do empréstimo será ressarcido em prestações semestrais ou de acordo com a periodicidade da safra. A garantia do empréstimo poderá ser através de fiança bancária, fiança por pessoa física, sindicatos e/ou cooperativas rurais.

7.2.1.3 Volta ao Campo

Esta ação objetiva favorecer o retorno de pessoas oriundas do campo, que se dirigiram ao meio urbano e habitam na periferia das cidades, em favelas ou áreas degradadas. Devem ser desenvolvidas, em parceria com as Prefeituras, empresariado local, entidades sociais e ONGs, possibilitando o acesso a uma moradia em vilas, ou habitação rural isolada, em terreno cedido ou, ainda, objeto de doação do poder público municipal ou entidade privada interessada.

O programa está voltado a pessoas com faixa de renda até 3 salários mínimos, e o financiamento é realizado por comodato durante 30 meses, através do pagamento de uma taxa simbólica. Após este prazo, é dado início à amortização da dívida em até 239 meses, sendo que as prestações não devem exceder a 10 % da renda familiar.

7.2.2 Atendimento às Pessoas da Cidade e suas Famílias

O atendimento às pessoas da cidade e suas famílias é desenvolvido através de sete formas de atuação, sendo:

- Implantação de lotes com infra-estrutura;
- Assentamentos com moradias populares;
- Unidades de moradias isoladas;
- Autoconstrução e mutirão comunitário;
- Reurbanização de áreas degradadas;
- Cesta de materiais para construção de moradia;
- Construção de casas ofício.

7.2.2.1 Implantação de Lotes com Infra-estrutura

Esta modalidade tem como objetivo promover a implantação e comercialização de loteamentos econômicos, devidamente infraestruturados, para atendimento às famílias de mais baixa renda, em parceria com as Prefeituras, concessionárias de serviços de abastecimento de água, esgoto sanitário e energia elétrica, nos quais o adquirente construirá posteriormente a habitação por sua conta ou contando com subsídio de caráter social.

O programa atende uma faixa de renda de até 12 salários mínimos, sendo as condições de financiamento compatíveis com a faixa de renda familiar e o prazo de pagamento dado em até 239 meses, com prestações que não devem exceder a 20 % da renda.

7.2.2.2 Assentamento com Moradias Populares

Esta modalidade tem como objetivo firmar convênio entre o Estado e os Municípios, cooperativas habitacionais, empresas privadas, órgãos não governamentais, para o repasse de recursos para a implantação de pequenas urbanizações (conjuntos habitacionais), na malha urbana.

O programa visa atender famílias com faixa de renda de zero a 12 salários mínimos, sendo as condições de financiamento compatível a cada renda, e o prazo de até 239 meses com prestações até o limite de 20 % da renda familiar.

7.2.2.3 Unidades de Moradias Isoladas

Esta ação visa estabelecer linhas de crédito diretamente à pessoas físicas, para construção, aquisição, ampliação e reforma/melhoria da casa própria de até 80 m². O processo construtivo é administrado pelo próprio interessado, com orientação e fiscalização da COHAB/SC e Prefeitura Municipal.

O programa é voltado para famílias com renda até 12 salários mínimos, sendo os valores financiados compatíveis com a faixa de renda familiar, e o prazo de pagamento em até 239 meses, com prestações que não excedam 20 % da renda.

Os interessados encaminham-se à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional, Prefeitura Municipal, Cooperativa ou Sindicato solicitando financiamento para construção ou reforma da habitação, aquisição, ampliação ou reforma/ melhoria. Os pleitos serão posteriormente encaminhados à COHAB/SC, a quem caberá viabilizar o atendimento.

O Município de Rio dos Cedros em anos anteriores recebeu os benefícios deste programa.

Esta modalidade tem como objetivo viabilizar a formação de cooperativas, grupos associativos de autogestão na produção de habitações por autoconstrução (de caráter individual) e mutirão (com a participação da comunidade), em que as famílias beneficiárias organizadas serão responsáveis pela elaboração e execução do projeto e pela gestão dos recursos financeiros, minimizando o custo final da construção.

O programa está voltado às famílias com renda entre zero a cinco salários mínimos, sendo os valores financiados compatíveis com a faixa de renda familiar, e o prazo de pagamento em até 239 meses, com prestações que não excedam a 10 % da renda.

7.2.2.4 Reurbanização de Áreas Degradadas

O objetivo deste programa é realizar, em parceria com as Prefeituras, a recuperação das áreas faveladas, regularizando-as, implantando infra-estrutura básica, viabilizando a substituição das sub-habitações por novas construções com melhores condições de habitabilidade. Para casos de áreas de risco e APP, o intuito é viabilizar a remoção/remanejamento das famílias ocupantes, promovendo o reassentamento das mesmas em novas áreas, o mais próximo possível do local de origem.

Esta ação é voltada para famílias com renda até 3 salários mínimos, sendo os valores financiados compatíveis com a faixa de renda familiar, e o prazo de pagamento em até 239 meses, com prestações que não excedam a 10 % da renda.

7.2.2.5 Cesta Básica de Materiais de Construção para a Construção da Moradia

Esta modalidade visa atender interessados que já possuem lotes e desejam construir ou ampliar sua moradia, através da disponibilização de um kit com materiais que vão desde as fundações até a cobertura da unidade habitacional.

A ação tem como público alvo famílias com renda até 5 salários mínimos, sendo os valores financiados compatíveis com a faixa de renda e com um prazo de pagamento de até 10 anos, devendo as prestações não exceder a 10 % da renda familiar.

Para a operacionalização o interessado encaminha-se à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional, Prefeitura Municipal, Cooperativa ou Sindicato, solicitando o financiamento para material de construção. Os pleitos serão posteriormente encaminhados à COHAB/SC, a quem caberá viabilizar o atendimento.

7.2.2.6 Construção de Casa Ofício

Esta modalidade visa o atendimento de pessoas interessadas em adquirir financiamento para a construção de uma moradia popular, constituída de habitação e ambiente de trabalho.

Esta ação destina-se ao atendimento específico de pessoas interessadas em estabelecer seu próprio negócio, em especial uma oficina de consertos/manutenção, atelier ou uma pequena indústria.

O público alvo deste programa são famílias com faixa de renda até 12 salários mínimos, sendo os valores financiados compatíveis com a renda e com prazo de pagamento em até 25 anos, devendo as parcelas não exceder a 20 % da renda familiar.

7.2.3 Atendimento ao Servidor Público

Este programa visa financiar a construção ou aquisição de habitações coletivas ou isoladamente ao servidor público, facilitando o seu acesso às modalidades de atendimento habitacional disponíveis.

Está voltado para servidores com renda familiar até 12 salários mínimos, sendo as condições de financiamento variáveis conforme a renda, e o prazo de pagamento realizado em até 239 meses, devendo as prestações não exceder a 20 % da renda familiar, sendo as mesmas consignadas diretamente em folha de pagamento.

7.2.4 Atendimento ao Idoso

Esta modalidade tem como objetivo destinar unidades aos idosos nos empreendimentos habitacionais, possibilitando o acesso à habitação popular, em regime de comodato ou locação, ou na forma de concessão remunerada de uso, sendo o custo assumido pelo poder público ou por voluntário (pessoa física ou jurídica) da comunidade. Desta forma, 5 % das habitações populares produzidas com recursos do Fundo Estadual de Habitação são destinadas aos idosos — ou seja, pessoas com mais de 60 anos de idade, de forma a permitir o usufruto da moradia.

O programa é voltado para a faixa de renda de até 12 salários mínimos.

O Município de Rio dos Cedros em anos anteriores recebeu os benefícios deste programa.

7.2.5 Atendimento ao Portador de Deficiência Física Permanente

Esta ação tem por objetivo destinar 10 % das unidades habitacionais construídas com recursos orçamentários do Estado, para pessoas portadoras de deficiência física, comprovada por laudo médico oficial, desde que preencham outras condições seletivas, referentes à faixa de renda (até 5 salários mínimos), não-propriedade de imóvel urbano ou rural e tempo de residência no município em que pretendem adquirir unidade habitacional.

7.3 Programa Municipal

Segundo a Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social, foi criado um projeto por iniciativa da Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros visando atender com 36 famílias em condição de risco pessoal e social, cuja renda familiar fosse inferior a um salário mínimo, buscando promover também

seu pleno desenvolvimento em qualidade de vida, e desta forma proporcionando seu bem estar e emancipação pessoal.

Com a crescente demanda da população economicamente carente que não possuía residência própria nem meios para adquiri-la e/ou, residiam em área de risco, a municipalidade buscou junto a Caixa Econômica Federal recursos de investimento para a implantação de um loteamento que seria desenvolvido em uma região estratégica na sede do município, possibilitando a população beneficiária o acesso aos bens e serviços e promovendo a diminuição do déficit habitacional.

Garantido a implantação do loteamento, o município encontrou mais um desafio, captar recursos para auxiliarem as famílias na edificação de suas casas, tendo em vista que se tratavam de famílias que não poderiam acessar financiamentos habitacionais, tão pouco conseguiriam realizar o empreendimento com recursos próprios.

Em contínuo contato novamente a Caixa Econômica Federal entra no projeto como principal financiadora, inscrevendo o município no programa de interesse social e subsídio a habitação, disponibilizando R\$ 216.000,00 para 36 unidades habitacionais.

Para o planejamento, organização e execução do projeto o município disponibilizou um Assistente Social, um Engenheiro e um Pedreiro. Além desta equipe que acompanhou todos os trabalhos, o Município possibilitou o investimento com a contrapartida dos recursos, garantindo sua realização e o apoio dos demais setores administrativos como educação, contabilidade, saúde, etc.

Recursos para financiamento

A identificação das fontes de recursos é fundamental para alimentar a sustentabilidade da política habitacional. De forma geral, as principais fontes de financiamento destinadas para estas ações são:

- Recursos externos de organismos internacionais, como por exemplo o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID);
- Governo Federal, como por exemplo, Ministério das Cidades;
- Governo Estadual, atuando através da Companhia de Habitação (COHAB) em programas específicos voltadas para produção de moradias;
- Governo Municipal por meio de recursos próprios.

Sendo assim, os subitens abaixo apresentam as principais fontes de recurso na esfera federal, estadual e municipal.

8.1 Fundos Federais

8.1.1 Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)

Fundo instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 2006 com o objetivo de centralizar e gerenciar os recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

O Fundo é composto por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAZ), dotações, recursos de empréstimos externos e internos, contribuições e

doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, receitas de operações realizadas com recursos do (FNHIS), receitas decorrentes da alienação dos imóveis da União que lhe vierem a ser destinadas.

Esses recursos têm aplicação definida por Lei como: a aquisição, construção conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais, a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, a regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social, ou a implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas de habitação de interesse social.

O (FNHIS) é gerido pelo Conselho Gestor do Fundo e tem como seu agente operador a Caixa Econômica Federal.

8.1.2 Orçamento Geral da União (OGU)

Recursos federais estabelecidos por meio do plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e lei orçamentária anual da União. É elaborado pelo Poder Executivo Federal, e repasso ao Congresso Nacional, para aprovação na íntegra ou através do recebimento de emendas.

8.1.3 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço foi criado na década de 60 para proteger o trabalhador demitido sem justa causa. Com o Fundo, o trabalhador tem a chance de formar um patrimônio, bem como adquirir sua casa própria, com os recursos da conta vinculada. Além de favorecer os trabalhadores o FGTS financia programas de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana, que beneficiam a sociedade, em geral, principalmente a de menor renda.

Para aquisição de moradias, o FGTS é válido para imóveis novos, usados, construção, liquidação ou amortização de dívida vinculada ao contrato de financiamento habitacional.

8.1.4 Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)

O Fundo de Arrendamento Residencial foi criado exclusivamente, pela Lei 10.188/2001 para executar o Programa de Arrendamento Residencial (PAR). É composto por recursos onerosos provenientes de empréstimos junto ao FGTS, e recursos não onerosos provenientes dos fundos Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAZ), Fundo de Investimento Social (FINSOCIAL), Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação

de Baixo Custo (PROTECH) e da rentabilidade das disponibilidades do (FAR). É gerido pela Caixa Econômica Federal.

8.1.5 Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)

O FDS foi atualizado pelo Decreto nº 103 de 22 de abril de 1991, e ratificada posteriormente pela Lei nº 8.677, de 13 de junho de 1993. Destina-se ao financiamento de projetos de investimento de interesse social nas áreas de habitação popular, sendo permitido o financiamento para saneamento e infra-estrutura, desde que vinculadas aos programas de habitação e/ou equipamentos comunitários. Restringe-se a projetos de iniciativa de pessoas físicas e de empresas ou entidades do setor privado, sendo vedada a concessão de financiamentos a projetos de órgãos da administração direta, autárquica ou fundacional da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios ou entidades sob seu controle direto ou indireto.

O Fundo é constituído pelos seguintes recursos:

- Aquisição compulsória de 3 % das quotas de sua emissão pelos Fundos de Aplicação Financeira (FAF), na forma da regulamentação expedida pelo Banco Central do Brasil;
- Aquisição voluntária de quotas do FDS por pessoas físicas e pessoas jurídicas;
- Resultado da aplicação das disponibilidades financeiras;
- Outras fontes de recursos que lhe venham a ser atribuídas.

O principal objetivo do fundo é buscar a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda, por meio de financiamento de projetos de investimentos de relevante interesse social, propostos por pessoas físicas, empresas ou entidades do setor privado, nas áreas de habitação popular, saneamento básico, infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, sendo vedada a concessão de financiamento a projetos propostos por entes públicos.

8.1.6 Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT)

Trata-se de um fundo especial, de natureza contábil-financeira, vinculado ao Ministério do Trabalho e Emprego (TEM), destinado ao custeio do Programa de Seguro-Desemprego, do Abono Salarial e ao financiamento de Programas de Desenvolvimento Econômico.

A principal fonte de recursos do (FAT) é composta pelas contribuições para o Programa de Integração Social (PIS), criado por meio da Lei Complementar nº 07, de 07 de setembro de 1970, e para

o Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PASEP), instituído pela Lei Complementar nº 08 de 03 de dezembro de 1970. Através da Lei Complementar nº 19 de 25 de junho de 1974, as arrecadações relativas aos referidos Programas passaram a figurar como fonte de recursos para o (BNDES). A partir da Lei Complementar nº 26 de 11 de setembro de 1975, estes Programas foram unificados, hoje sob denominação Fundo (PIS-PASEP).

O (FAT) é gerido pelo Conselho Deliberativo do Fundo de Amparo ao Trabalhador (CODEFAT), órgão colegiado, de caráter tripartite e partidário, composto por representantes dos trabalhadores, dos empregadores e do governo, que atua como gestor do (FAT). Dentre as funções mais importantes do órgão, estão as de elaborar diretrizes para programas e para alocações de recursos, de acompanhar e avaliar seu impacto social e de propor o aperfeiçoamento da legislação referente às políticas públicas de emprego e renda, bem como de fiscalização da administração do (FAT).

8.2 Fundos Estaduais

8.2.1 Fundo Estadual de Habitação Popular (FEHAP)

Fundo instituído em 1995, pela Lei Complementar nº 140, sendo constituído pelas seguintes receitas:

- Dotações orçamentárias próprias;
- Doações e legados;
- Recursos da Loteria do Estado de Santa Catarina;
- Rendas financeiras;
- Auxílios, subvenções, contribuições resultantes de convênios com entidades públicas ou privadas;
- Amortizações;
- Quaisquer outros recursos que legalmente lhe forem atribuídos.

Em maio de 2010, foi aprovado pela Assembleia Legislativa de Santa Catarina a Lei Complementar nº 503 de 2010, na qual se destina 1 % do orçamento estadual para habitação social. A aplicação desta base tende a ser altamente positiva, já que o investimento estadual neste setor tem sido baixo.

8.3 Fundos Municipais

8.3.1 Fundo de Habitação do Município de Rio dos Cedros (FHDP)

Fundo criado em março de 2009 através da Lei nº 1.593 de 25 de novembro, que dispõe sobre a Política de Habitação de Interesse Social, institui o Conselho Municipal de Habitação e autoriza a criação do Fundo de Habitação do Município de Rio dos Cedros.

O Fundo foi criado com o objetivo de propiciar apoio e suporte financeiro e operacional à implementação da Política de Habitação de Interesse Social do município. Os recursos do (FHDP) serão destinados às ações que contemplem Habitação de Interesse Social, tais como:

- aquisição de áreas de terra destinadas ao programas de habitação de interesse social, inclusive em procedimento expropriatórios;
- Compra de material de construção para edificação ou reforma de moradia própria e para obras complementares e/ ou auxiliares, na área urbana ou rural;
- Financiamento total ou parcial de programas, projetos e serviços desenvolvidos pelo órgão da Administração Pública Municipal responsável pela execução da Política de Habitação ou por órgão convencional;
- Contratação ou execução de obras e/ou serviços de mão-de-obra necessários ao desenvolvimento de programas habitacionais;
- Apoio a projetos de habitação popular de entidades comunitárias regularmente constituídas;
- Concessão de qualquer apoio financeiro, a fundo perdido ou não, de forma a promover a dignidade da habitação popular;
- Construção de moradias populares, urbanização de áreas para fins habitacionais e regularização fundiárias;
- Remoção e assentamento de famílias de baixa renda, provenientes da área de risco, de loteamentos clandestinos e construções irregulares ou em casos de execução de programas habitacionais em áreas de recuperação urbana ocupada por população de baixa renda;
- Serviços de assistência técnica, social e jurídica para implementação de programas habitacionais;
- Convênio com entidades civis, universidades, sindicatos, cooperativas e outras, destinadas a execução e desenvolvimento de projetos habitacionais e populares de urbanização e regularização fundiária;

- Pagamento pela prestação de serviço a entidades conveniadas de direito público e privado para execução de programas e projetos específicos do setor de habitação;
- Aquisição de material permanente e de consumo e de outros insumos necessários ao desenvolvimento do programas;
- Implantação de saneamento básico, infra-estrutura urbana e equipamentos urbanos complementares aos programas de projetos habitacionais;
- Desenvolvimento e aperfeiçoamento dos instrumentos de gestão, planejamento, administração e controle das ações na área de habitação.

O Fundo constitui uma Unidade Orçamentária de Rio dos Cedros, com uma conta corrente individualizada, e tem como responsável pela gestão dos recursos financeiros o Presidente e o Tesoureiro da Conselho Municipal de Habitação.

Bibliografia

- [1] SIEBERT, C. F. *Estruturação e desenvolvimento da rede urbana do Vale do Itajaí*. Blumenau: Ed. da FURB, 1996.
- [2] THEIS, I. M. O processo de acumulação em Blumenau: uma interpretação crítica. In: *Nosso passado (in)comum: contribuições para o debate sobre a história e historiografia em Blumenau*. Blumenau: EDIFURB, 2000.
- [3] PROJETO MEU LUGAR. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. Governo do Estado de Santa Catarina. *Diagnóstico da Região de Blumenau*. ; FURB – Universidade Regional de Blumenau: 2005. Blumenau: FURB – Universidade Regional de Blumenau, 2005.
- [4] PELLIN, V. *A atividade turística como alternativa para promover o desenvolvimento local sustentável: o caso do município de Rio dos Cedros – SC*. Dissertação (Pós-Graduação) — Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional (PPDGR) do Centro de Ciências Humanas e da Comunicação da Universidade Regional de Blumenau (FURB), Blumenau, 2004.
- [5] BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Dados Estatísticos*. 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 29/11/2010.
- [6] BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Contagem da população*. 2007. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 28/03/2011.
- [7] RIO DOS CEDROS. *Plano diretor de desenvolvimento sustentável de Rio dos Cedros, relatório final*. Rio dos Cedros, 2006.
- [8] BRASIL. Ministério das Cidades. *Apostila curso a distância, Planos Locais de Habitação de Interesse Social*. 1. ed. Brasília, 2009. 180 p.
- [9] BRASIL. Ministério do Trabalho e Emprego. Brasília, 2011. Disponível em: <<http://portal.mte.gov.br/portal-mte/>>. Acesso em: 30/03/2011.

- [10] FJP. Fundação João Pinheiro. *Déficit Habitacional no Brasil: Municípios Seleccionados e Microrregiões Geográficas*. Belo Horizonte, 2000. Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/>>.
- [11] FJP. Fundação João Pinheiro. *Déficit Habitacional no Brasil: Municípios Seleccionados e Microrregiões Geográficas*. 2. ed. Belo Horizonte, 2005. Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/>>.
- [12] FJP. Fundação João Pinheiro. *Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte, 2007. Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/>>.
- [13] BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Dados Estatísticos*. 2000. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 20/06/2010.
- [14] SIDRA. Sistema Banco de Dados Agregados. 2011. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/protabl.asp?c=185&z=cd&o=4&i=P>>.
- [15] BRASIL. Ministério das Cidades. *Acesso à terra urbanizada – implementação de planos diretores e regularização fundiária plena*. Florianópolis, UFSC; Ministério das Cidades: Brasília, 2008.
- [16] PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DOS CEDROS. *Lei Municipal 109 de 21/11/2006*. Rio dos Cedros, 2006. Disponível em: <<http://www.riodoscedros.sc.gov.br/conteudo/?item=8175&fa=1&cd=94855>>. Acesso em: 09/2010.
- [17] PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DOS CEDROS. *Plano Plurianual de Assistência Social de Rio dos Cedros*. Rio dos Cedros, Março 2011.
- [18] PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DOS CEDROS. *Relatório Analítico do Cadastro Único dos Programas Sociais Federais*. Rio dos Cedros, Março 2011.
- [19] PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DOS CEDROS. *Plano Plurianual de Assistência Social de Rio dos Cedros*. Rio dos Cedros, Março 2011.

ANEXOS

ANEXO A

Material de Apoio das Capacitações

ANEXO B

Reuniões Técnicas

ANEXO C

Listas de Presença

ANEXO D

Convites das Capacitações Técnicas

ANEXO E

Registros Fotográficos