



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

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

VERSÃO FINAL

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

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

VERSÃO FINAL

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

**Marcos Vinicius Filipim de Moraes**

Oceanógrafo

**Samuel Steiner dos Santos**

Arquiteto e Urbanista

**Roger Vinicius Ziembowicz**

Advogado

# Sumário

<b>1</b>	<b>Estratégias de ação</b>	<b>1</b>
1.1	Apresentação . . . . .	1
1.1.1	Contextualização . . . . .	2
<b>2</b>	<b>Síntese do Diagnóstico Habitacional</b>	<b>8</b>
2.1	Inserção regional e características do município . . . . .	8
2.1.1	Origem e formação do município de Rio dos Cedros . . . . .	8
2.2	Inserção regional de Rio dos Cedros e sua relação com municípios vizinhos. . . . .	9
2.2.1	Demografia em escala regional . . . . .	11
2.3	Caracterização do território de Rio dos Cedros . . . . .	12
2.3.1	Meio natural do município de Rio dos Cedros . . . . .	14
2.3.1.1	Clima . . . . .	14
2.3.1.2	Pluviosidade . . . . .	14
2.3.1.3	Relevo . . . . .	14
2.3.1.4	Geologia, Geomorfologia e Solos . . . . .	14
2.3.1.5	Recursos Hídricos . . . . .	15
2.3.1.6	Cobertura Vegetal . . . . .	17
2.4	Análise social e econômica . . . . .	17
2.4.1	Demografia . . . . .	17
2.4.1.1	Perfil Populacional de Rio dos Cedros . . . . .	17
2.4.1.2	Perfil Econômico do Município de Rio dos Cedros . . . . .	19
2.4.2	Infra-Estrutura no Município de Rio dos Cedros . . . . .	22
2.4.2.1	Abastecimento de água e esgoto . . . . .	22
2.4.2.2	Resíduos . . . . .	23
2.4.3	Análise Social do Município de Rio dos Cedros . . . . .	23
2.4.3.1	O Processo de Urbanização . . . . .	24
2.4.3.2	A Distribuição sócio espacial em Rio dos Cedros e a ocupação irregular . . . . .	26

2.4.4	Aspectos Sociais para o Município de Rio dos Cedros . . . . .	27
2.4.4.1	Educação . . . . .	27
2.4.4.2	Saúde . . . . .	27
2.4.4.3	Assistência Social . . . . .	28
2.4.4.4	Lazer, Cultura e Turismo . . . . .	28
2.4.4.5	Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) . . . . .	29
2.5	Necessidades Habitacionais . . . . .	30
2.5.1	Necessidades habitacionais segundo a FJP . . . . .	30
2.5.1.1	Déficit Habitacional Básico . . . . .	30
2.5.1.2	Aluguel . . . . .	31
2.5.1.3	Inadequação habitacional urbana . . . . .	32
2.5.1.4	Carência da Infra-estrutura Urbana . . . . .	32
2.5.1.5	Adensamento Urbano excessivo . . . . .	33
2.5.1.6	Inadequação Fundiária Urbana . . . . .	34
2.5.1.7	Domicílios Urbanos sem banheiro . . . . .	34
2.5.2	Necessidade habitacional segundo CadÚnico . . . . .	34
2.5.2.1	Renda . . . . .	35
2.5.2.2	Composição familiar . . . . .	35
2.5.2.3	Instrução Escolar . . . . .	35
2.5.2.4	Situação Domiciliar . . . . .	36
2.5.2.5	Grau de segurança das relações de trabalho . . . . .	37
2.5.2.6	Assentamentos Precários . . . . .	38
2.6	Necessidades habitacionais segundo o SIABS e ACS . . . . .	38
2.6.1	SIABS . . . . .	38
2.6.2	ACS . . . . .	39
2.7	Oferta Habitacional . . . . .	43
2.7.1	Oferta habitacional em Rio dos Cedros . . . . .	44
2.7.2	Produção formal – agente público . . . . .	46
2.7.3	Produção formal – agente privado . . . . .	47
2.7.4	Produção informal – agente privado . . . . .	50
2.8	Condições institucionais e administrativas . . . . .	51
2.8.1	Recursos financeiros da Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros . . . . .	53
2.8.2	Estrutura Administrativa da Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros . . . . .	54
2.8.3	Avaliação da estrutura física da Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social . . . . .	55

### 3 Diretrizes e Objetivos

57

<b>4</b>	<b>Estratégias, Programas e Ações</b>	<b>61</b>
4.1	Linha Programática e de Assentamento Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais . . . . .	68
4.1.1	Programa de Regularização Urbanística de Assentamentos Precários Urbanos	68
4.2	Linha Programática e de Atendimento Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional	70
4.2.1	Programa de Apoio a Autopromoção Habitacional Assistida . . . . .	70
4.2.2	Programa para Regularização Jurídica . . . . .	72
4.3	Linha Programática e de Atendimento Produção da Habitação . . . . .	74
4.3.1	Programa de apoio à Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas . . . . .	75
4.3.2	Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas . . . . .	76
4.3.3	Programa de Promoção Pública de Unidades Habitacionais Rurais . . . . .	78
4.4	Linha Programática Desenvolvimento Institucional . . . . .	79
4.4.1	Programa de Desenvolvimento Institucional . . . . .	79
<b>5</b>	<b>Metas, Indicadores e Fontes de Financiamento</b>	<b>83</b>
5.1	Metas e Indicadores . . . . .	83
5.2	Recursos e Fontes de Financiamento . . . . .	85
5.2.1	Recursos . . . . .	85
5.3	Fontes de Financiamento . . . . .	87
5.3.1	Fundos Federais . . . . .	87
5.3.1.1	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) . . . . .	87
5.3.1.2	Orçamento Geral da União (OGU) . . . . .	87
5.3.1.3	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) . . . . .	87
5.3.1.4	Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) . . . . .	88
5.3.1.5	Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) . . . . .	88
5.3.1.6	Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) . . . . .	89
5.3.2	Fundos Estaduais . . . . .	89
5.3.2.1	Fundo Estadual de Habitação Popular (FEHAP) . . . . .	89
5.3.3	Fundos Municipais . . . . .	90
5.3.3.1	Fundo de Habitação do Município de Rio dos Cedros (FHDP) . . . . .	90
<b>6</b>	<b>Monitoramento, Avaliação e Revisão</b>	<b>92</b>
	<b>Anexo A: Material de Apoio das Audiências Públicas</b>	<b>95</b>
	<b>Anexo B: Listas de Presença das Audiências Públicas</b>	<b>96</b>

<b>Anexo C: Atas das Audiências Públicas</b>	<b>97</b>
<b>Anexo D: Convite e editais das Audiências Públicas</b>	<b>98</b>
<b>Anexo E: Registro Fotográfico</b>	<b>99</b>



## Lista de Figuras

2.1	Rio dos Cedros e municípios do entorno . . . . .	9
2.2	Divisões administrativas de Rio dos Cedros . . . . .	10
2.3	Distribuição da população por municípios na M.R. de Blumenau . . . . .	11
2.4	Aspectos ambientais do território urbano e rural do município de Rio dos Cedros .	13
2.5	Geomorfologia da Bacia Hidrográfica do Rio Itajaí-Açu e entorno . . . . .	15
2.6	Bacia Hidrográfico do Rio Itajaí-Açu e principais rios . . . . .	16
2.7	Evolução da taxa de urbanização em Rio dos Cedros, SC e Brasil . . . . .	18
2.8	Evolução da População Urbana e Rural de Rio dos Cedros (1970 a 2010) . . . . .	18
2.9	Pirâmide etária do município de Rio dos Cedros . . . . .	19
2.10	Evolução da renda <i>per capita</i> e do valor adicionado bruto de Rio dos Cedros (2004–2007) valores de 2007 . . . . .	20
2.11	Distribuição de renda nos setores urbanos em % . . . . .	22
2.12	Distribuição de renda nos setores rurais em % . . . . .	22
2.13	Densidade de Habitantes e de Domicílios em Rio dos Cedros . . . . .	25
2.14	Crescimento absoluto e relativo do número de domicílios . . . . .	26
2.15	Renda média do chefe de família . . . . .	26
2.16	Exemplos de edificações que representam a cultura dos imigrantes. . . . .	28
2.17	Distribuição de Alugueis por Localidade (valor absoluto) . . . . .	37
2.18	Mapa das Microrregiões do Programa Estratégia Saúde da Família . . . . .	42
2.19	Parcela da população excluída do mercado imobiliário formal . . . . .	43
2.20	Projetos analisados pela prefeitura e correspondente área aprovada, entre os anos de 2006 e 2010 . . . . .	47
2.21	Acréscimo construtivo em Rio dos Cedros entre 2006–2010 segundo dados do CREA e ART's. . . . .	48
4.1	Crescimento do número de domicílios em Rio dos Cedros – SC . . . . .	64
4.2	Recursos investidos no setor habitacional de 2008 a 2011 em Rio dos Cedros. . . .	67
4.3	Fonte dos recursos em habitação para o município de Rio dos Cedros em 2011. . .	68

## Lista de Tabelas

1.1	Encontros realizados na etapa de Diagnóstico. . . . .	6
2.1	População Total dos Municípios da Microrregião de Blumenau . . . . .	12
2.2	Taxa de Urbanização dos Municípios da M.R. de Blumenau . . . . .	12
2.3	Evolução do Produto Interno Bruto nos municípios da M.R. de Blumenau . . . . .	19
2.4	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 . . . . .	20
2.5	Renda Familiar — Município de Rio dos Cedros, M.R.B. e SC . . . . .	21
2.6	População e Domicílios de Rio dos Cedros . . . . .	24
2.7	Domicílios recenseados por espécie de domicílio em Rio dos Cedros . . . . .	24
2.8	Programas sociais em vigor no município, 2006 . . . . .	28
2.9	IDH dos municípios da Microrregião de Blumenau . . . . .	29
2.10	Composição do IDH 2000 dos municípios da Microrregião de Blumenau . . . . .	30
2.11	Déficit Habitacional Básico Comparativo (valor absoluto) . . . . .	31
2.12	Déficit Habitacional Básico por Componente (valor absoluto) . . . . .	31
2.13	Carência de Infraestrutura por Faixa de Renda (valor absoluto) . . . . .	32
2.14	Carência de Infraestrutura nos Domicílios por Faixa de Renda (valor absoluto) . . . . .	33
2.15	Formas de Esgotamento Sanitário nos Domicílios Particulares Permanentes (valor absoluto) . . . . .	33
2.16	Destino do Lixo nos Domicílios Particulares Permanentes (valor absoluto) . . . . .	34
2.17	Número de Indivíduos por Família (valor absoluto) . . . . .	35
2.18	Distribuição das Famílias/Domicílios Cadastrados por Localidade (valor absoluto) . . . . .	36
2.19	Grau de Segurança nas Relações de Trabalho dentre os Cadastrados (valor absoluto) . . . . .	37
2.20	Projetos analisados pela prefeitura e correspondente área aprovada, entre os anos de 2006 e 2010 . . . . .	47
2.21	Acréscimo construtivo em dos municípios do entorno de Rio dos Cedros segundo dados do CREA e ART's . . . . .	48
2.22	Logradouros que receberam acréscimo construtivo entre 2006 e 2011 . . . . .	50

2.23	Avaliação da capacidade administrativa em relação à estrutura física de Rio dos Cedros . . . . .	52
2.24	Avaliação dos programas habitacionais implantados em Rio dos Cedros . . . . .	53
2.25	Receita de Rio dos Cedros em 2010 por subcategoria econômica . . . . .	53
2.26	Receita de Transferências de Rio dos Cedros em 2010 . . . . .	54
2.27	Despesa por função de Governo do município de Rio dos Cedros em 2010 . . . . .	54
2.28	Relação de pessoas por metro quadrado na SMSBES . . . . .	56
4.1	Tipologias dos municípios segundo PlanHab. . . . .	62
4.2	Grupos de Atendimentos: características, fontes de recursos e distribuição do déficit e da demanda futura. . . . .	63
4.3	Crescimento do nº de domicílios em Rio dos Cedros. . . . .	64
4.4	Crescimento do Déficit Habitacional em Rios dos Cedros. . . . .	64
4.5	Crescimento da inadequação habitacional em Rio dos Cedros. . . . .	65
4.6	Recursos necessários para o Programa de Desenvolvimento Institucional do PLHIS de Rio dos Cedros. . . . .	81
4.7	Resumo dos programas e ações. . . . .	82
5.1	Indicadores e Metas do PLHIS de Rio dos Cedros. . . . .	84
5.2	Cronograma Financeiro do PLHIS de Rio dos Cedros. . . . .	86
5.3	Cronograma Financeiro do PLHIS de Rio dos Cedros. . . . .	86
6.1	Avaliação e revisão sistemática de um conjunto de indicadores e metas com distintas finalidades. . . . .	93

## Estratégias de ação

### 1.1 Apresentação

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Rio dos Cedros foi estruturado em dois volumes. A parte I refere-se ao Diagnóstico Habitacional documento já entregue e parte integrante deste PLHIS. O Diagnóstico contém os seguintes conteúdos.

- O capítulo I trata da caracterização municipal, considerando a inserção regional e aspectos econômicos e do desenvolvimento local, também avalia a distribuição sócio-espacial da população e os aspectos territoriais da ocupação urbana;
- O capítulo II faz uma síntese dos participantes do PLHIS de Rio dos Cedros, seja de forma ativa ou passiva, divididos em atores do setor público e atores da sociedade civil.
- No capítulo III é avaliado o quadro de necessidades habitacionais do município a partir dos dados da Fundação João Pinheiro e dos cadastros e informações locais;
- O capítulo IV analisa o quadro local de produção pública e privada da habitação de interesse social;
- O capítulo V traz os marcos regulatórios e legais nas esferas Federal, Estadual e Municipal.
- O capítulo VI analisa as condições institucionais e sociais de implementação e gestão das ações da política habitacional nos aspectos administrativos.
- No capítulo VII são organizados os programas e ações do Governo Federal, Estadual e Municipal que cabem ao setor habitacional.
- O capítulo VIII, por fim, trata dos recursos para financiamento dos programas habitacionais.

A parte II do PLHIS de Rio dos Cedros, que trata o presente volume, estabelece o conjunto de diretrizes, objetivos, programas e ações que determinam a política habitacional do município de

Rio dos Cedros para os próximos 20 anos e corresponde às Estratégias de Ação do PLHIS. Está estruturada em sete capítulos que contém:

- I. Apresentação;
- II. Síntese do Diagnóstico Habitacional;
- III. Diretrizes e Objetivos;
- IV. Estratégias, Programas e Ações;
- V. Metas, Indicadores e Fontes de Financiamento;
- VI. Monitoramento, Avaliação e Revisão;
- VII. Bibliografia.

### 1.1.1 Contextualização

Segundo as orientações da Secretaria Nacional de Habitação / Ministério das Cidades, o Plano Local de Habitação de Interesse Social deve ser entendido como:

*“...um conjunto de objetivos e metas, diretrizes e instrumentos de ação de intervenção que expressam o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais a respeito da maneira de como deve ser orientado o planejamento local do setor habitacional, especialmente habitação de interesse social, por meio de suas diversas modalidades de atuação, visando promover o acesso à moradia digna, especialmente aos extratos de mais baixa renda, tendo por base o entendimento dos principais problemas habitacionais identificados na localidade.”*

Tem um caráter estratégico e participativo. Seu desenvolvimento deve ocorrer através de três etapas sucessivas: primeiro, a elaboração da metodologia que deve ter base nas orientações federais, mas ser adequada à realidade local; depois, o diagnóstico, que deve ter um caráter transdisciplinar; e, por último, as “estratégias de ação”.

Denomina-se de “estratégias de ação” a terceira etapa de elaboração do Plano Local de Interesse Social, designação definida pela Secretaria Nacional de Habitação / Ministério das Cidades. Constitui-se, efetivamente, do conjunto de propostas que visam minimizar ou superar os problemas e aproveitar os potenciais locais existentes, a partir do que foi identificado na etapa de diagnóstico.

Deve assumir, como bem diz o seu nome, um caráter estratégico na gestão da política local de habitação, orientando a atuação do Poder Público Municipal e do Conselho Municipal de Habitação. Seu conteúdo deve, portanto, subsidiar a tomada de decisão e servir de parâmetro para o acompanhamento e avaliação das ações públicas pela sociedade, na medida em que conta com metas e indicadores de avaliação.

As propostas do PLHIS devem ter forte referência na realidade local. Contudo, tendo em vista que é documento condicionante para a efetiva adesão de Rio dos Cedros ao Sistema Nacional de Habitação, suas propostas devem também ter referência na Política Nacional de Habitação, bem como devem estar embasadas nas determinações do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01. Neste sentido, destacam-se aqui princípios que devem balizar o seu conteúdo:

- Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988.
- Moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- Compatibilidade e integração das políticas habitacionais de todas as instâncias federativas, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;
- Função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos da reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- Questão habitacional como uma política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;
- Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos.

Sem desconsiderar as propostas a serem elaboradas no processo de debate local a partir da realidade diagnosticada, além dos princípios, as seguintes diretrizes são indicadas pela Secretaria Nacional de Habitação para incorporação nos planos locais de habitação de interesse social:

- Prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito dos diversos níveis federativos;
- Utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;
- Utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- Sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;

- Incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia, previstos no Estatuto das Cidades e outros;
- Incentivo à pesquisa e incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional;
- Adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;
- Observar mecanismos de quotas para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres;
- Desenvolvimento institucional, para que a atuação local tenha cada vez mais institucionalidade, com a criação de órgão próprio ou com internalização em algum órgão já estruturado e relacionado com a problemática da habitação e que possa contar com os meios administrativos, técnicos e financeiros necessários.

O Plano Nacional de Habitação – PlanHab – considera este, um momento ímpar para o país enfrentar a questão habitacional de maneira efetivamente estruturada e planejada. Diferentemente do que ocorreu nos anos 80, quando o problema habitacional agravou-se consideravelmente com a crise econômica, política e social que marcou a transição democrática, o Brasil conta hoje com um conjunto de fatores favoráveis, tanto do ponto de vista estrutural como conjuntural, para enfrentar de forma consistente a demanda do setor (PlanHab).

É num contexto favorável, portanto, que o desafio estabelecido pelo PlanHab no âmbito federal é remetido também aos municípios: formular uma estratégia que viabilize o principal objetivo da Política Nacional de Habitação de universalizar o acesso à moradia digna para todo cidadão brasileiro.

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

E neste novo desenho institucional coloca-se, também para os municípios, um novo papel na questão urbano-habitacional. A gestão do solo urbano torna-se uma das principais ferramentas no âmbito municipal, com base na prerrogativa constitucional do poder-dever do município da

promoção do cumprimento da função social da propriedade, de efetivar o acesso à terra urbanizada por meio do Plano Diretor.

O Plano Diretor do município, ao propor mecanismos e instrumentos efetivos de combate à segregação sócio-espacial, de democratização do acesso à terra e à moradia, com vistas a fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade, pode marcar uma inflexão na Política Urbana. E a Política Habitacional, neste contexto, através do PLHIS deve complementar tal objetivo, com o planejamento e o detalhamento das ações decorrentes.

Cabe ao Município a tarefa de criar e aperfeiçoar o seu quadro normativo a partir dos instrumentos instruídos pelo Estatuto das Cidades e do normatizado pelo Plano Diretor local, estabelecendo estratégias e criando mecanismos administrativos, no âmbito de suas políticas habitacional e urbana, que permitam atender às exigências constitucionais. Este é o marco jurídico-institucional que fundamenta o conjunto de proposições do PLHIS de Rio dos Cedros.

Para o desenvolvimento da terceira etapa do trabalho, cumpre-se com o roteiro proposto na metodologia, primeira etapa deste PLHIS, com necessidade de ajustes nos prazos e procedimentos. Muito embora o prazo transcorrido tenha resultado superior ao definido na metodologia inicial, o processo não sofreu nenhuma interrupção significativa. Considera-se que o período de sua elaboração foi o necessário para a maturação dos conteúdos propostos, e para que a administração municipal pudesse envolver-se de forma mais efetiva em todas as etapas, considerando não só a Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social, mas também os demais setores da Prefeitura e o Conselho Municipal de Habitação.

A administração municipal vem desenvolvendo uma série de ações relacionadas a estruturação e elaboração de importantes instrumentos de planejamento e gestão.

No âmbito institucional, os resultados ficaram aquém do esperado no que se refere ao maior envolvimento das secretarias que compunham o grupo de apoio. Entretanto, em relação ao grupo executivo, considera-se que houve efetivo engajamento dos componentes que resultou em comprometimento e capacitação para que as ações instruídas pelo PLHIS efetivamente sejam implementadas. Foram realizadas duas capacitações técnicas para repassar informações acerca do processo desenvolvido para a elaboração do Plano, uma tendo como público alvo o Grupo de Trabalho e outra os Agentes Comunitários de Saúde.

Também foram realizadas 4 reuniões técnicas, com os membros do Grupo de Trabalho, com temas específicos e sequenciais que culminaram no desenvolvimento do diagnóstico.

No que se refere à participação social, conforme previsto na Proposta Metodológica, porém com alteração nas datas, foram realizadas 03 audiências públicas, sendo duas em âmbito local e uma municipal. As duas de âmbito local realizadas respectivamente no dia 17 e 18 de maio de 2011,



foram para apresentação dos resultados do Diagnóstico Habitacional de Rio dos Cedros, com ênfase dos dados na região da serra do município. Já a última audiência pública, de caráter municipal, foi realizada no dia 23 de maio de 2011, com o objetivo de apresentar os programas habitacionais para Rio dos Cedros e consultar com a população sobre os mesmos. As atas e listas de presença das audiências estão nos anexos C e B, respectivamente.

Estas reuniões estão resumidas na Tabela 1.1.

Tabela 1.1: Encontros realizados na etapa de Diagnóstico.

Atividade	Pauta	Data
Capacitação Técnica do Grupo de Trabalho	O que é o PLHIS. O que é o estatuto da cidade. Leis municipais relativas à gestão do território (Uso e Ocupação do Solo).	01/03/2011
Capacitação Técnica dos Agentes Comunitários de Saúde	Capacitação das agentes para levantamento de informações para o diagnóstico do PLHIS	03/03/2011
Reunião Técnica 01	Aquisição de mapas, discussão geral sobre o evento de lançamento e CGFLHIS	02/03/2011
Reunião Técnica 02	Levantamento dos assentamentos precários, obtenção de dados da Prefeitura	24/03/2011
Reunião Técnica 03	Avaliação dos produtos entregues, andamento do processo na CAIXA, questionário das ACS, obtenção de informações quanto aos programas habitacionais oferecidos em Rio dos Cedros	08/04/2011
Reunião Técnica 04	Discussão geral sobre o Diagnóstico	29/04/2011
Audiência Pública Local: Centro	Apresentação dos resultados do Diagnóstico Habitacional de Rio dos Cedros, com ênfase dos dados na região baixa do município	17/05/2011
Audiência Pública Local: Serra	Apresentação dos resultados do Diagnóstico Habitacional de Rio dos Cedros, com ênfase dos dados na região da serra do município	18/05/2011
Audiência Pública Municipal	Apresentação dos programas habitacionais para Rio dos Cedros e consulta com a população sobre os mesmos.	23/05/2011

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

O PLHIS de Rio dos Cedros constitui-se como um documento referencial e estratégico para uma ação permanente e continuada do planejamento e do monitoramento da atuação municipal no campo habitacional. Tem como finalidade, instituir um marco de referência conceitual e orientador dos programas e ações da política habitacional do município e estabelecer um plano de ações estratégicas para o atendimento da demanda habitacional presente e futura até o ano de 2031.

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

Assim, o acesso e o direito à moradia, enquanto conceito estabelecido no âmbito deste PLHIS é determinado por diversos e amplos aspectos, mas a sua promoção compreende minimamente:

- A moradia adequada e bem localizada, que oferece conforto e segurança, dispondo de saneamento ambiental, acesso a equipamentos e serviços urbanos e sociais, e condições de mobilidade;
- A habitação como garantia do direito constitucional à dignidade, ao desenvolvimento humano e à cidadania, de consecução do exercício do poder/dever do poder público;
- A moradia como vetor da inclusão social.

Consideram-se ainda, para a formulação do PLHIS de Rio dos Cedros os seguintes conceitos:

**DIRETRIZES** – São orientações gerais para balizar as ações da política habitacional e a implementação do PLHIS. Devem ter por base toda a formulação que resulta do diagnóstico e dos cenários propositivos, considerando os interesses dos agentes locais, as referências legais existentes, e as diretrizes da Política Nacional de Habitação já apresentadas na introdução deste documento.

**OBJETIVOS** – São resultados que se pretendem alcançar com a implementação do PLHIS, dentro de seu marco temporal e a partir das diretrizes definidas. Devem ser claros e concisos, evitando-se as generalidades. São a base para a definição dos programas e ações a serem previstas pelo PLHIS.

**PROGRAMAS, AÇÕES E METAS** – Programas são um conjunto de ações orçamentárias e não-orçamentária, articuladas, que, por sua vez, são as operações das quais resultam um produto ofertado à sociedade. Os programas e ações do PLHIS devem ser priorizados, dentro de uma visão estratégica do enfrentamento dos problemas habitacionais. A partir da definição das ações dos programas que servirão de base para a concretização das estratégias de ação do PLHIS, definem-se metas de implementação que são os resultados desejados de cada ação, em um determinado período de tempo.

**INDICADORES, MONITORAMENTO E REVISÃO** – Sistema de instrumentos e procedimentos para a avaliação contínua da eficácia, eficiência e efetividade das ações e programas propostos.

# Síntese do Diagnóstico Habitacional

## 2.1 Inserção regional e características do município

### 2.1.1 Origem e formação do município de Rio dos Cedros

A colonização de Rio dos Cedros teve sua origem a partir do litoral em terras próximas à foz do Rio Itajaí-Açú (na região do Vale do Itajaí), estas eram habitadas por índios Botocudos em Rio dos Cedros.

A partir disto, dar-se início ao processo de colonização por imigrantes europeus, os quais segundo Siebert (1996), vieram motivados para o Brasil pela possibilidade de propriedade de terras. Neste contexto, a partir de 1875 e 1876 imigrantes italianos (em sua maioria da região italiana de Trento) deixaram seu país e instalaram-se, dentre outros municípios, no atual município de Rio dos Cedros na região hoje denominada Santo Antônio (PROJETO MEU LUGAR, 2005). Giovani Batista Rafaelli foi o primeiro colonizador a subir o rio dos Cedros e instalar-se.

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. O rio Cedros corta o município, e neste encontravam-se uma enorme quantidade de cedros (com mais de 50 metros de altura), por este fato foi dado o nome Rio dos Cedros ao município (PELLIN, 2004).

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 (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. 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).

Rio dos Cedros, 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).

## 2.2 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 2.1).

O município de Rio dos Cedros possui área de 556 km<sup>2</sup>, sendo 18 km<sup>2</sup> de área urbana e 538 km<sup>2</sup> de área rural. Seu relevo é formado por topografia ondulada com grande a altitude varia de 75 a 1.020 metros. A população do município, segundo o censo IBGE de 2010 é de 10.280 habitantes.

O município faz parte da Microrregião de Blumenau (Figura 2.2(b)), esta apresenta uma área de 4.752 km<sup>2</sup> e uma densidade populacional de 142.6 km<sup>2</sup>/hab. A Região destaca-se pela indústria

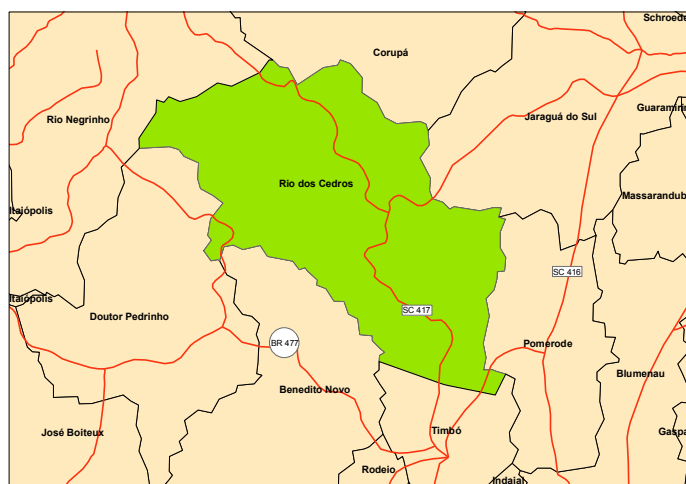


Figura 2.1: Rio dos Cedros e municípios do entorno. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

mecânica, material eletrônico, material de transporte, transformação de materiais não metálicos, metalúrgica química, farmacêutica e principalmente a indústria têxtil (IBGE).

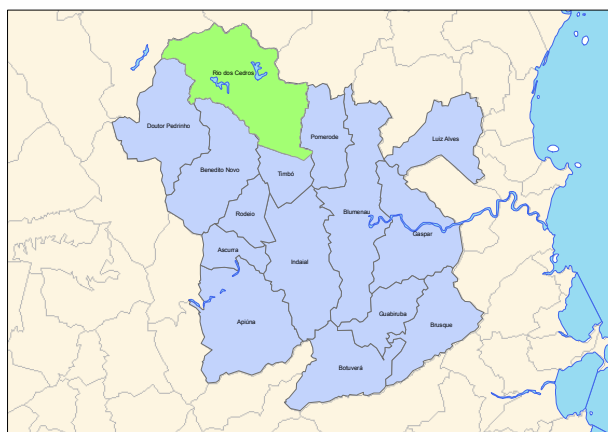
Ainda, Rio dos Cedros pertence à Mesorregião do Vale do Itajaí (IBGE), do qual é composta por 53 municípios (Figura 2.2(a)). A área da região abrange 13.003 km<sup>2</sup>, com 1.509.273 habitantes, sendo a mesorregião mais populosa do Estado.

Administrativamente, o município de Rio dos Cedros integra a jurisdição da Secretaria de Desenvolvimento Regional de Timbó (SDR–Timbó) (Figura 2.2(c)).

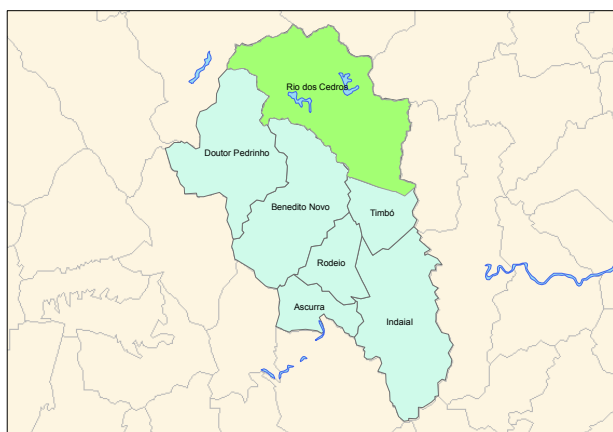
Apesar de Rio dos Cedros não fazer parte da Região Metropolitana do Vale do Itajaí, o município está na área de expansão da região metropolitana do Vale do Itajaí, conforme a Figura 2.2(d). A Região Metropolitana foi restituída pela lei complementar estadual no 495 de 2010 e tem sido usada pelas instâncias governamentais para gestão regional.



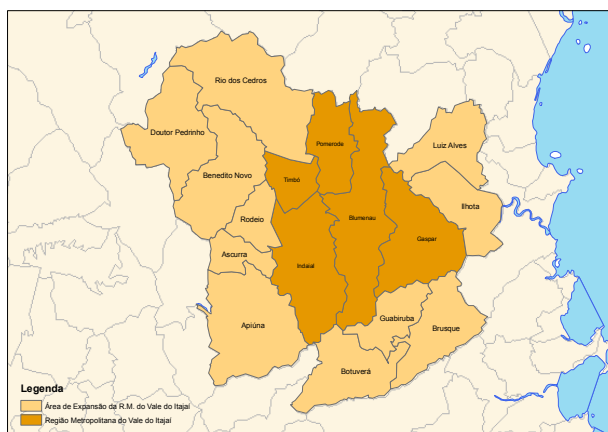
(a) Divisões territoriais da Mesorregião do Vale do Itajaí. Elaboração própria. Base Cartográfica:IBGE.



(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 2.2: Divisões administrativas de Rio dos Cedros. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

## 2.2.1 Demografia em escala regional

Blumenau é o município com o maior número de habitantes, respondendo por 45,65 % da população total da Microrregião de Blumenau, verifica-se que Rio dos Cedros está na décima primeira posição, com apenas 1,52 % da população (Figura 2.3).

O município de Blumenau, o mais populoso da região (Tabela 2.1) 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 %.

No que se refere à urbanização (Tabela 2.2), 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 Microrregião de Blumenau, com 27,75 %.

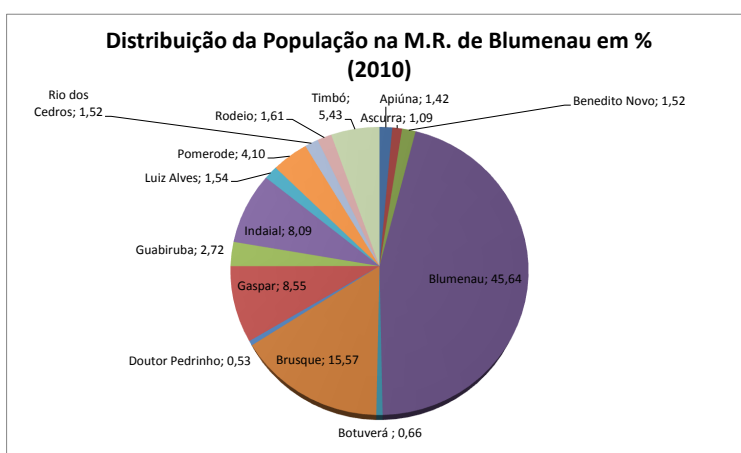


Figura 2.3: Distribuição da população por municípios na M.R. de Blumenau. Dados: IBGE.

Tabela 2.1: 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

Tabela 2.2: 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

### 2.3 Caracterização do território de Rio dos Cedros

Rio dos Cedros está no princípio do processo de crescimento acelerado, em que a ocupação e urbanização que muitas vezes não se dá de forma equilibrada, o que acaba por resultar em inadequações e desigualdades territoriais. 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.

Neste processo já é possível observar em Rio dos Cedros, o crescimento do movimento migratório, e a mudança de um ambiente rural para o ambiente urbano, trazendo todos os problemas que esta mudança acarreta.

Diante disso, o Plano Diretor de Rio dos Cedros vem para organizar o crescimento habitacional no município, sendo que este 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 2.4 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:

- Macrozona de Interesse Turístico e Ambiental;
- Macrozona de Ocupação Rarefeita; e
- Macrozona de Ocupação Urbana.

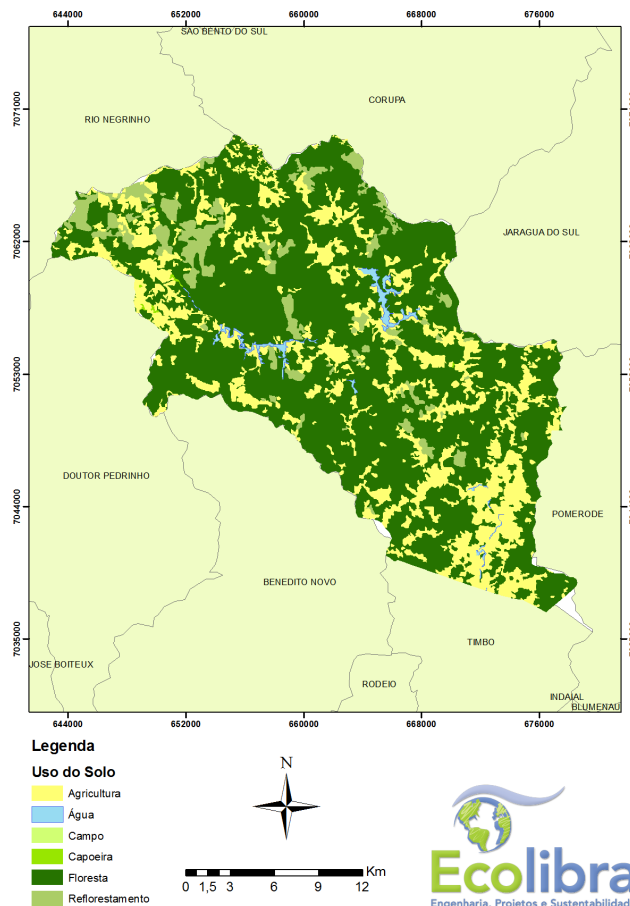


Figura 2.4: Aspectos ambientais do território urbano e rural do município de Rio dos Cedros. Elaboração própria.  
Dados: Plano Diretor de Rio dos Cedros.



## 2.3.1 Meio natural do município de Rio dos Cedros

### 2.3.1.1 Clima

Com relação ao clima de Rio de Cedros, é mesotérmico úmido, classificado no grupo climático Cfa, de acordo com classificação de *Köppen-Geiger*.

### 2.3.1.2 Pluviosidade

No município, há uma variação quantitativa de chuvas no decorrer do ano, sendo uma estação chuvosa no verão (dezembro a março) e uma na primavera, já período de outono e inverno as chuvas ocorrem em menor intensidade. Entretanto, o município apresenta chuvas bem distribuídas durante o ano devido a existência de três regimes pluviométricos:

1. Tropical;
2. Frente Polar Oceânico;
3. Frente Polar Continental.

### 2.3.1.3 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.

### 2.3.1.4 Geologia, Geomorfologia e Solos

O município de Rio dos Cedros está inserido dentro da Bacia Hidrográfica do Itajaí (Figura 2.5), sendo geologicamente formado por litologias do Embasamento Catarinense, que incluem rochas magmáticas e metamórficas mais antigas, rochas sedimentares e vulcânicas da Bacia Sedimentar do Paraná e sedimentos mais recentes ainda inconsolidados.

Rio dos Cedros compõe parte do arcabouço geológico mais antigo e é formado por rochas metamórficas gnaíssicas-granulíticas.

No município 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.

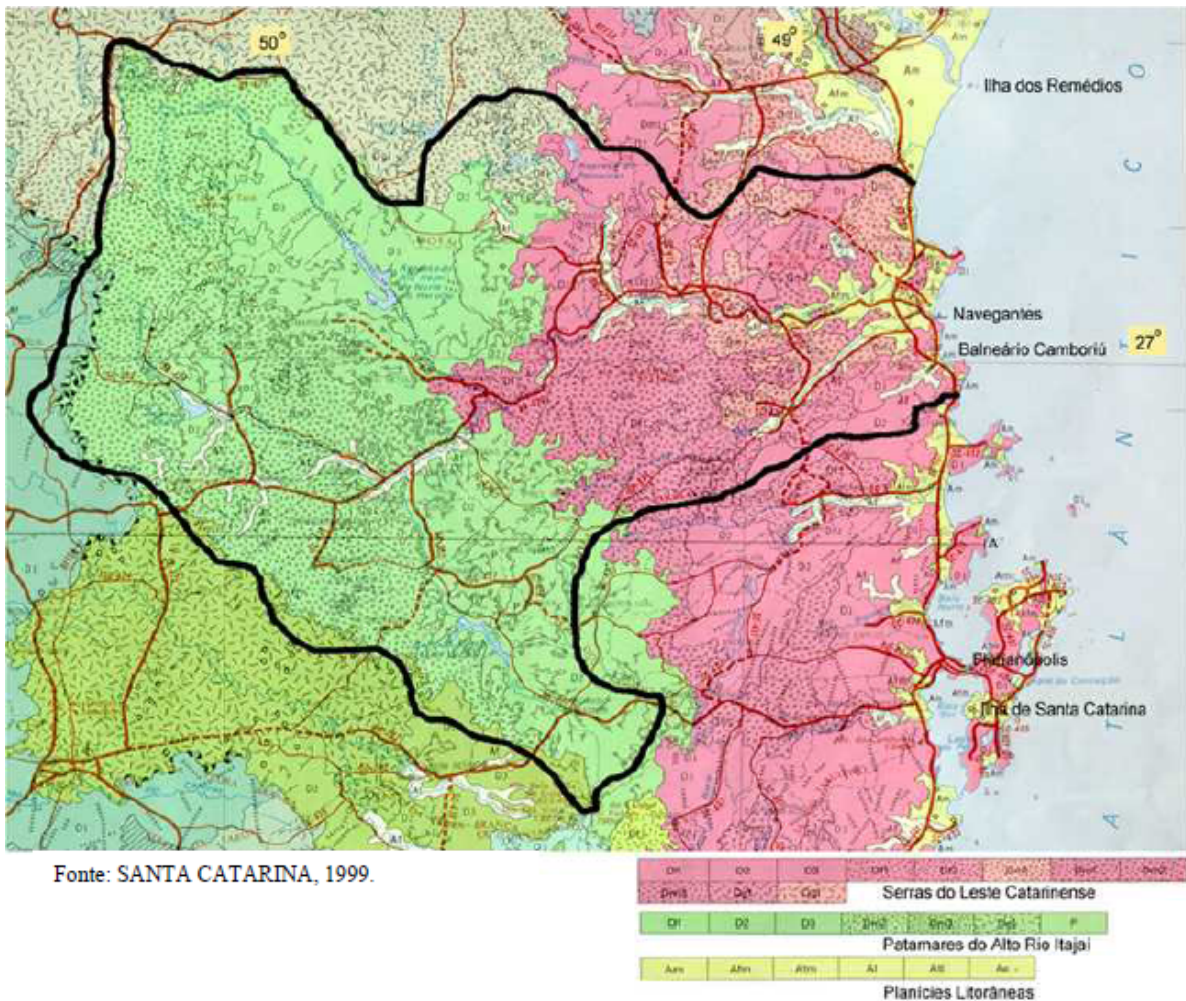


Figura 2.5: Geomorfologia da Bacia Hidrográfica do Rio Itajaí-Açu e entorno.

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.

### 2.3.1.5 Recursos Hídricos

A Região Hidrográfica do Vale do Itajaí integra o Sistema da Vertente Atlântica, sendo seu principal rio o Itajaí-Açu, e composta principalmente pela bacia hidrográfica do rio Itajaí (Figura 2.6).

Na área da bacia localizam-se as sedes de 50 municípios, dentre eles Rio dos Cedros, totalizando 995.727 habitantes, dos quais 76 % concentram-se nos centros urbanos.



pode ser dividida em três partes distintas:

1. Alto Vale
2. Médio Vale
3. Fozou Baixo Vale

Destas partes, Rio dos Cedros enquadra-se na parte do Médio Vale. Ainda dentro da bacia do Itajaí, Rio dos Cedros, apresenta 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).

### 2.3.1.6 Cobertura Vegetal

Na região onde está inserido Rio dos Cedros, a vegetação primária e secundária atinge 77 %, a maior do estado. A grande maioria da área vegetada com espécies da Floresta Ombrófila Densa encontra-se descaracterizada devido ao uso das terras para agricultura e pecuária, ou ainda pela extração de Madeira.

## 2.4 Análise social e econômica

### 2.4.1 Demografia

#### 2.4.1.1 Perfil Populacional de Rio dos Cedros

O Município de Rio dos Cedros apresenta um intenso processo de evolução das taxas de urbanização, todavia pode-se notar ainda o seu caráter rural, pois segundo Censo 2010 (IBGE, 2010) 49,82 % da população está localizada em área urbana e 50,18 % na área rural.

Acompanhando a curva de crescimento populacional apresentada na Figura 2.7, pode-se esperar que o município em breve tornar-se-á predominantemente urbano.

Verifica-se, também, na Figura 2.8 que a população urbana cresce desde a década de 1970, 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.

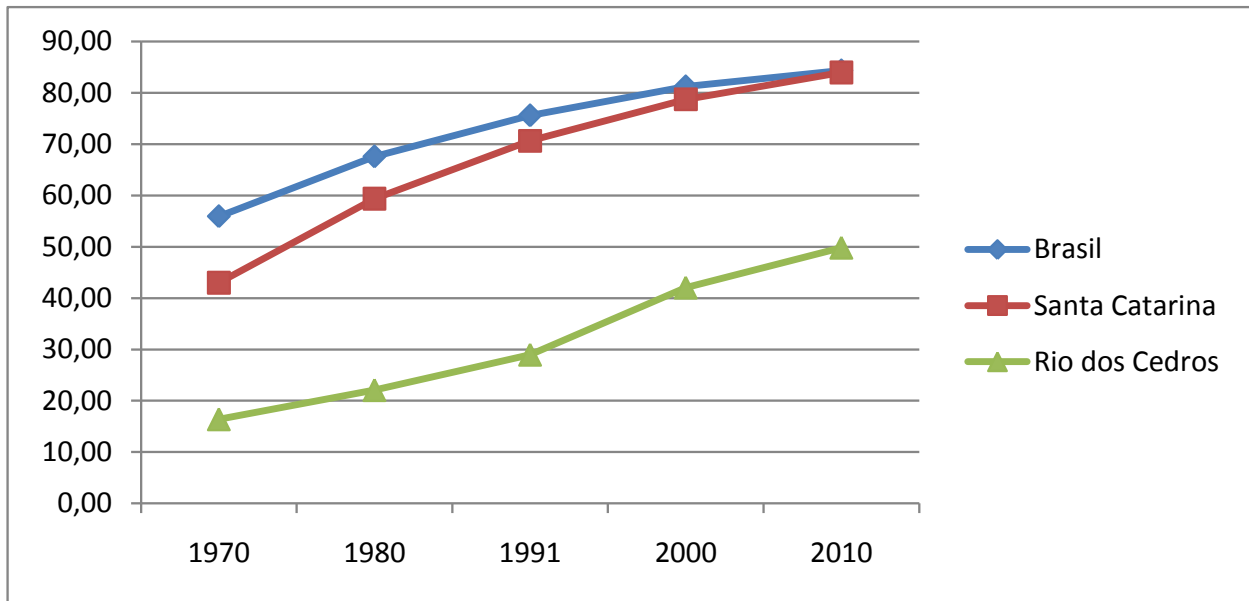


Figura 2.7: Evolução da taxa de urbanização em Rio dos Cedros, SC e Brasil (Fonte: IBGE).

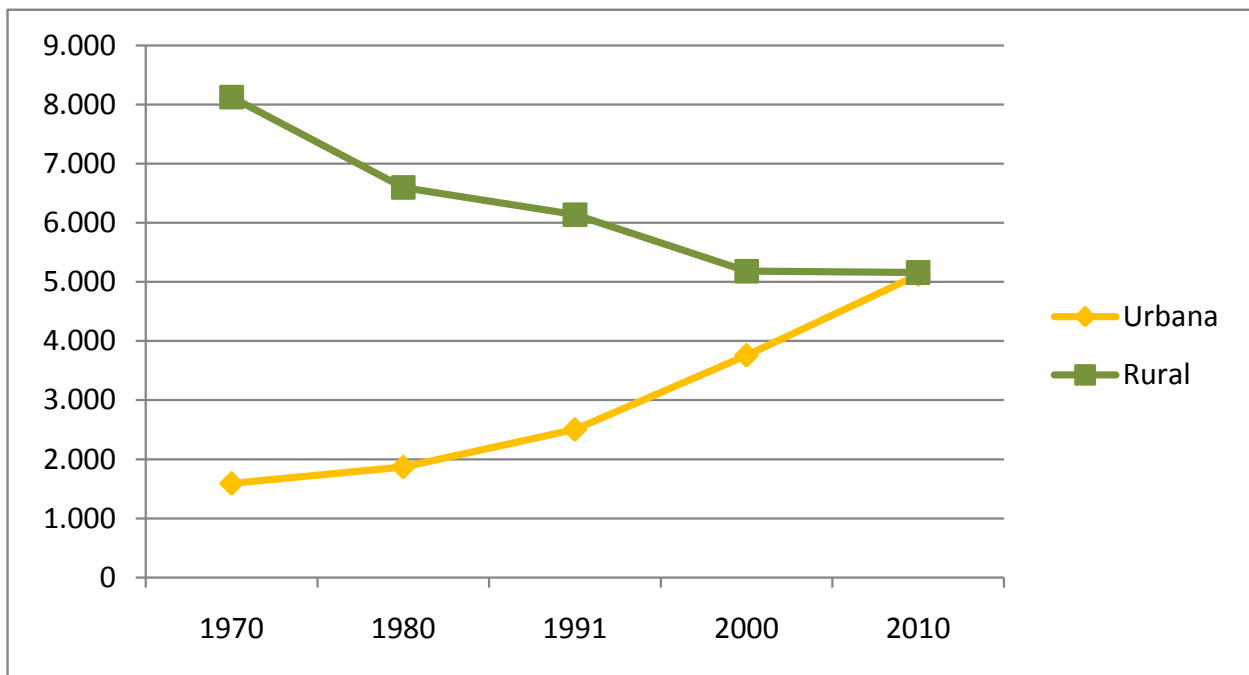


Figura 2.8: Evolução da População Urbana e Rural de Rio dos Cedros (1970 a 2010) (Fonte: IBGE).

A faixa etária da população de Rio dos Cedros apresenta uma melhora significativa como mostra a Figura 2.9, na qual dois períodos foram analisados, o ano de 2000 e ano de 1970, discriminados pela faixa de idade e sexo.

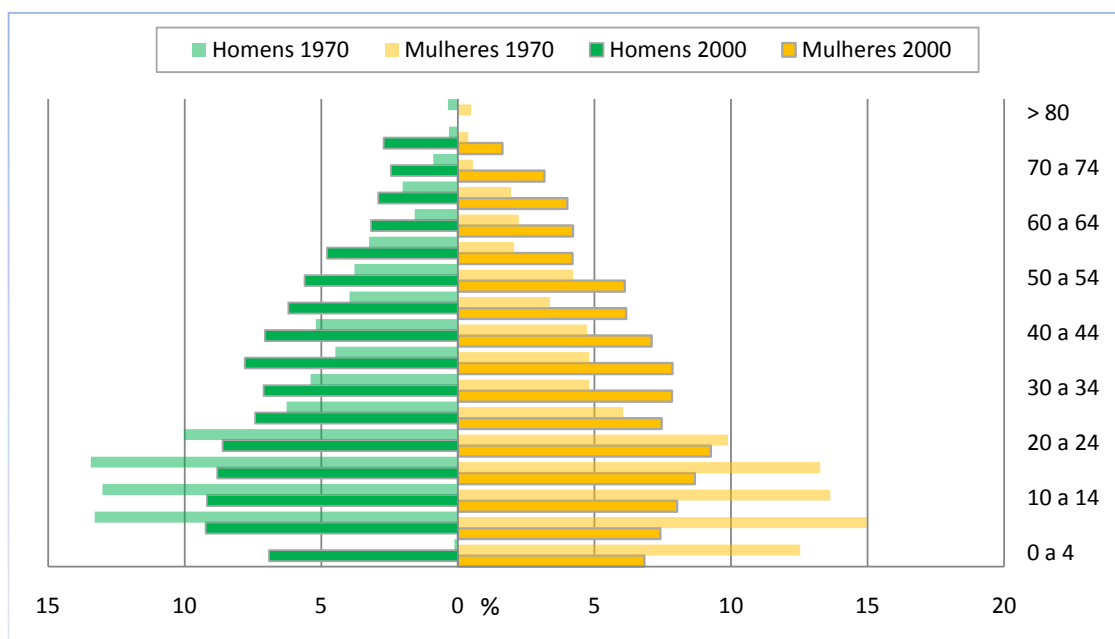


Figura 2.9: Pirâmide etária do município de Rio dos Cedros.

#### 2.4.1.2 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, enquanto que Rio dos Cedros por ser um município eminentemente agrícola e com baixo número de indústrias, este apresenta 0.93 % do PIB da Região.

Contudo, Rio dos Cedros apresentou uma variação positiva entre os anos de 2004 e 2008 quanto a evolução do PIB (Tabela 2.3).

Tabela 2.3: 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

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(Tabela 2.4(b)) .

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 (Tabela 2.4(a) e Figura 2.10).

Tabela 2.4: 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 *per capita* dos municípios da Microrregião de Blumenau (em R\$) (Fonte: IBGE).

Município	2003	2007	Variação
Apiúna	10.923	17.397	59,30%
Ascurra	7.523	11.104	47,60%
Benedito Novo	8.176	11.427	39,80%
Blumenau	14.596	22.809	56,30%
Botuverá	9.418	13.581	44,20%
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%

(b) Valor do PIB por setor da economia em Rio dos Cedros (Fonte: IBGE).

Ano	Agropecuária	Indústria	Serviços
2004	13.292	39.659	36.401
2005	12.175	36.181	39.960
2006	10.472	43.129	44.692
2007	11.387	49.801	47.509
2008	13.482	52.633	55.000

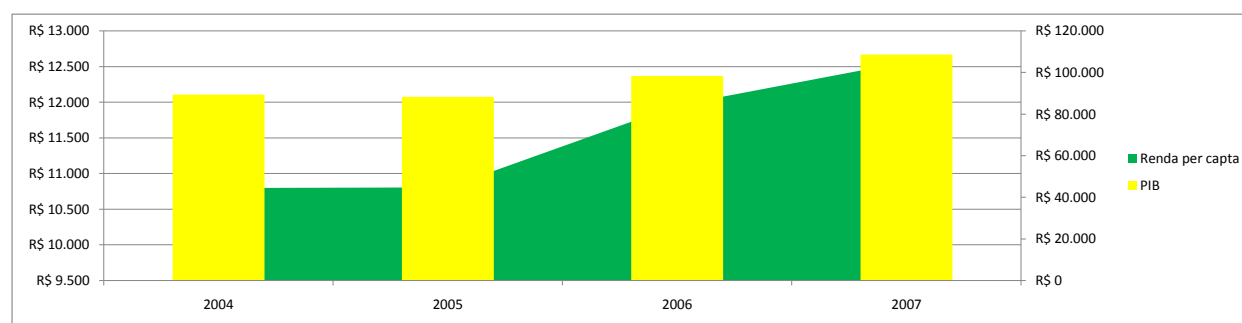


Figura 2.10: Evolução da renda *per capita* e do valor adicionado bruto de Rio dos Cedros (2004–2007), valores de 2007 (Fonte: IBGE).

Um indicador importante de maior ou menor concentração da renda na sociedade é a proporção de famílias por diferentes faixas de renda (Tabela 2.5).

Tabela 2.5: 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

Avaliando-se os dados referentes ao Censo de 2000, 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. As demais, 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.

Rio dos Cedros apresenta dados percentuais aproximados da média de Santa Catarina, quanto as famílias de até 3 salários e piores com relação a microrregião de Blumenau. 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 (Figura 2.11 e 2.12).



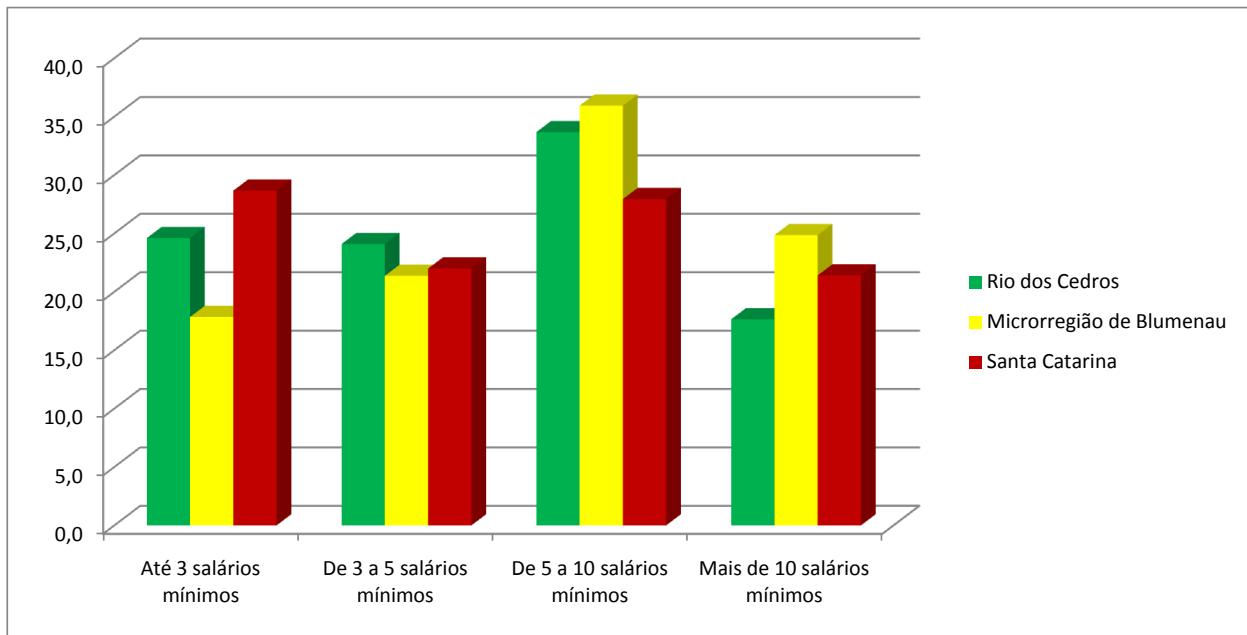


Figura 2.11: Distribuição de renda nos setores urbanos em % (Fonte: IBGE).

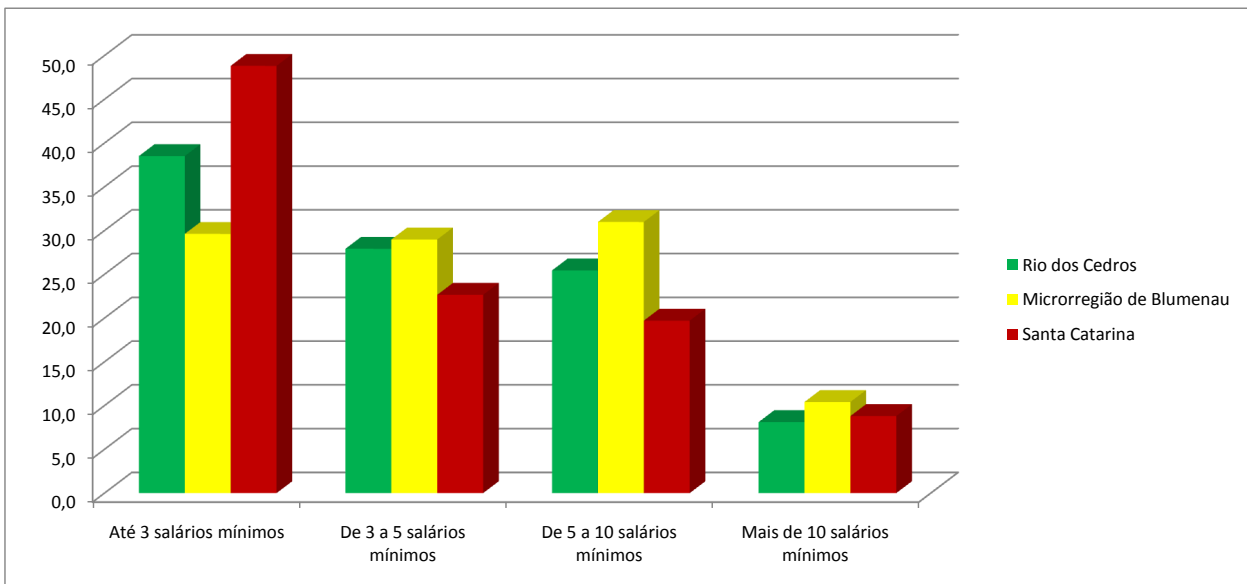


Figura 2.12: Distribuição de renda nos setores rurais em % (Fonte: IBGE).

## 2.4.2 Infra-Estrutura no Município de Rio dos Cedros

### 2.4.2.1 Abastecimento de água e esgoto

Os sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário são de competência da CASAN, sendo que a água utilizada é proveniente do Ribeirão São Bernardo.

Na área urbana predomina o abastecimento de água pela rede de abastecimento público (78.3 %), com porcentagem significativa de abastecimento por meio de poço ou nascente (21.6 %), e na área rural, o abastecimento ocorre e por água de poços ou nascentes (94.5 %) (Plano Diretor, 2006).

A estação de tratamento fica na localidade de São Bernardo. Importante frisar que a situação do tratamento de esgoto em Rio dos Cedros é crítica, já que 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.

#### 2.4.2.2 Resíduos

Em Rio dos Cedros, 97.8 % do lixo da área urbana é coletado e na área rural é de 67.5 %, sendo que não há coleta seletiva de lixo.

### 2.4.3 Análise Social do Município de Rio dos Cedros

Este diagnóstico procura estabelecer, em conjunto com a Prefeitura Municipal, estratégias para mapear as informações obtidas sobre o Município de Rio dos Cedros através do estudo elaborado para o Plano Diretor e análises de outras instituições, e assim obter uma localização aproximada dos principais problemas habitacionais, e também dos processos que possam auxiliar na sua compreensão.

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.

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.

Observando-se os dados oficiais que tratam do crescimento populacional de Rio dos Cedros (Tabela 2.6), verifica-se que entre os anos de 2000 e 2007, a população cresceu 8.3 %, e 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 2.6: 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 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.

Em 2010, Rio dos Cedros possuía 1.132 domicílios particulares não ocupados classificados entre domicílios fechados, vagos ou de uso ocasional (Tabela 2.7). Verifica-se que a maior parte da não ocupação domiciliar se dá por domicílios de uso ocasional (889).

Tabela 2.7: 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.

#### 2.4.3.1 O Processo de Urbanização

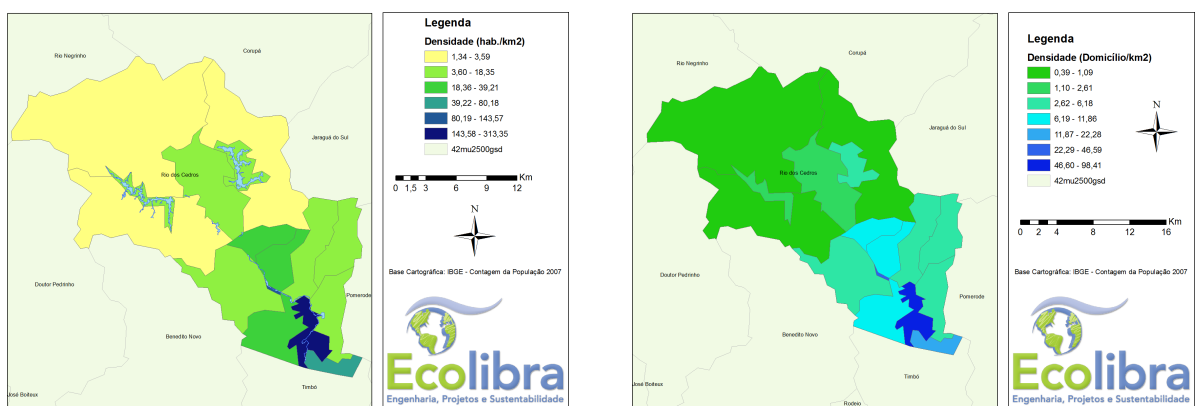
O incremento populacional, especialmente na área urbana acarreta sempre um determinado grau de impacto sobre o território.

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 está todo incluso em área rural, dividido em 16 setores censitários.

Tomando-se inicialmente os mapas de densidade de domicílios e de habitantes verifica-se que o território do município não apresenta densidade elevada de ocupações

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, fugindo do modelo clássico de urbanização centro-periferia.

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 (Figuras 2.13(a) e 2.13(b)). A cidade não possui uma verticalização significativa. O setor censitário mais denso tanto de domicílios como de habitantes localiza-se no centro.



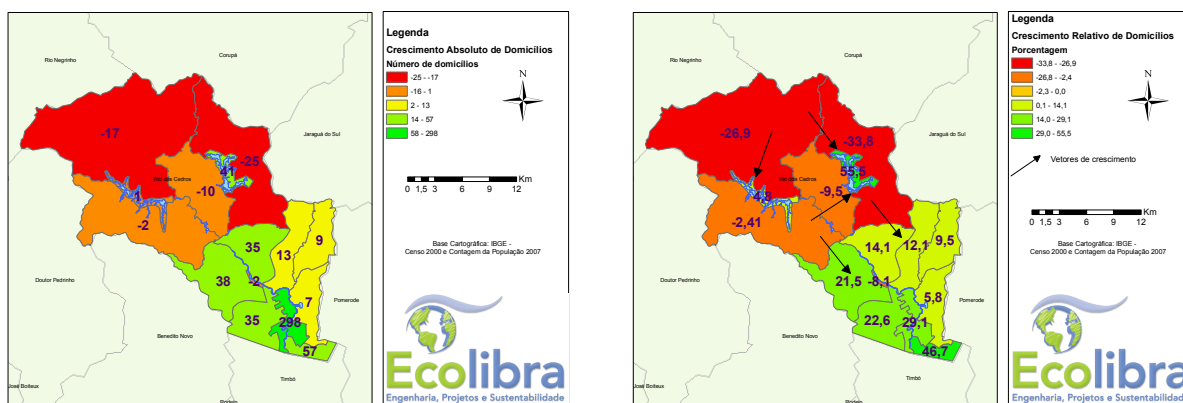
(a) Densidade de Habitantes de Rio dos Cedros. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

(b) Densidade de Domicílios em Rio dos Cedros. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

Figura 2.13: Densidade de Habitantes e de Domicílios em Rio dos Cedros. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

Observando os mapas que comparam a situação de 2000 com 2007 (Figuras 2.14(a) e 2.14(b)) pode ser verificado um maior crescimento na área urbana (298 novos domicílios). A partir da análise dos mapas, traçaram-se vetores de crescimento, destacando-se o fato de que dentro do município ocorre uma migração das áreas ao norte para as barragens.

A distribuição de ocupação de acordo com a renda do chefe de família, demonstra que 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 2.15).



(a) Crescimento absoluto do número de domicílios. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

(b) Crescimento relativo do número de domicílios. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

Figura 2.14: Crescimento absoluto e relativo do número de domicílios. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

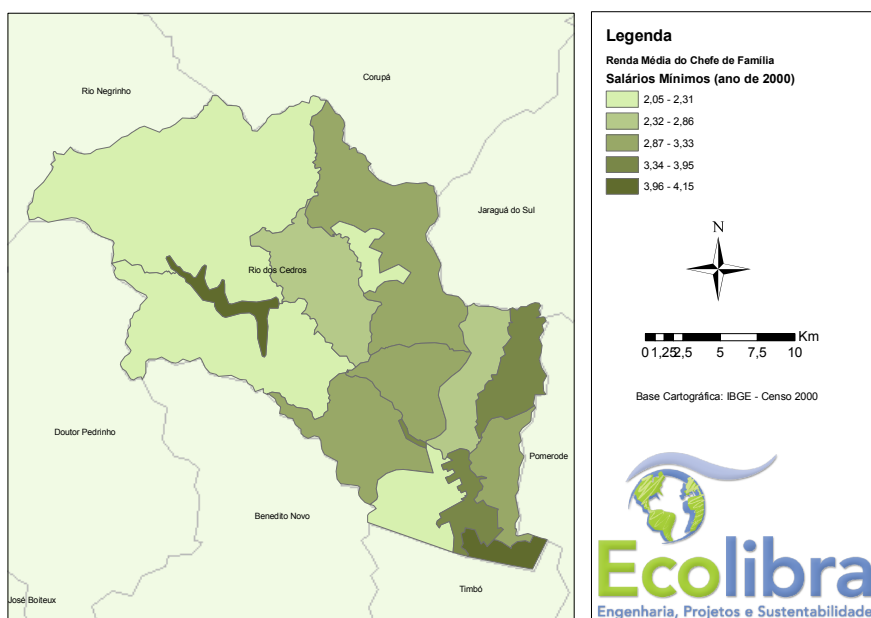


Figura 2.15: Renda média do chefe de família. Elaboração própria. Base Cartográfica: IBGE.

### 2.4.3.2 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.

As áreas com restrição à ocupação urbana são definidas em função de vários fatores, no caso de Rio dos Cedros temos como exemplo, a declividade do terreno, as faixas de preservação ao longo, ou ao redor, dos corpos d’água, 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).

Com relação a ocupação irregular dessas áreas, salienta-se que a falta de uma política habitacional focada na população de baixa renda intensifica este fenômeno no Município. (*op.cit*, 2006).

As áreas de proteção ao longo de corpos d'água em Rio dos Cedros, são ocupadas tanto pelo uso urbano quanto pelo uso agrícola, uma vez que boa parte do município é cortado por rios e tem relevo bastante acidentado.

## 2.4.4 Aspectos Sociais para o Município de Rio dos Cedros

### 2.4.4.1 Educação

Quanto a educação, o município de Rio dos Cedros possui atendimento ao ensino básico, 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.

Por fim, com relação ao transporte escolar no Município, este atende, 1.333 estudantes em sete escolas da rede municipal e estadual.

### 2.4.4.2 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.

### 2.4.4.3 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 2.8).

Tabela 2.8: 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

### 2.4.4.4 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 Patrimônio Histórico de Rio dos Cedros foi listado pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). O levantamento das edificações com relevância para o patrimônio histórico 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 2.16(a) e 2.16(b)).



(a) Casa Colonial



(b) Antiga casa de criação de cavalos

Figura 2.16: Exemplos de edificações que representam a cultura dos imigrantes

A Festa Trentina (de origem Italiana), realizada 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.

#### 2.4.4.5 Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)

Segundo PNUD Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de Rio dos Cedros em 2000 estava entre as regiões consideradas de alto desenvolvimento humano (IDH maior que 0,8), diferente de 1991 quanto o Município possuía um IDH de 0,738 (Tabela 2.9(a)).

Em relação aos outros municípios do Brasil, Rio dos Cedros apresentava uma boa situação: ocupava a 263ª posição. Em relação aos outros municípios do Estado de Santa Catarina, Rio dos Cedros apresentava uma situação confortável, pois ocupava a 63ª posição (Tabela 2.9(b)).

Segundo a Tabela 2.10, o Município de 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.

Tabela 2.9: 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).			(b) IDH 2000 Ranking dos municípios da Microrregião de Blumenau (Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil)		
Município	1991	2000	Município	Santa Catarina	Brasil
Apiúna	0.691	0.768	Apiúna	221º	1367º
Ascurra	0.730	0.813	Ascurra	73º	316º
Benedito Novo	0.745	0.802	Benedito Novo	118º	516º
Blumenau	0.813	0.855	Blumenau	5º	19º
Botuverá	0.813	0.855	Botuverá	142º	662º
Brusque	0.775	0.842	Brusque	19º	58º
Doutor Pedrinho	0.734	0.802	Doutor Pedrinho	118º	516º
Gaspar	0.769	0.832	Gaspar	28º	111º
Guabiruba	0.758	0.829	Guabiruba	34º	136º
Indaial	0.757	0.825	Indaial	42º	175º
Luiz Alves	0.742	0.840	Luiz Alves	21º	69º
Pomerode	0.765	0.849	Pomerode	10º	32º
Rio dos Cedros	0.738	0.817	Rio dos Cedros	63º	263º
Rodeio	0.738	0.817	Rodeio	88º	369º
Timbó	0.772	0.843	Timbó	17º	51º



Tabela 2.10: 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

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.

## 2.5 Necessidades Habitacionais

### 2.5.1 Necessidades habitacionais segundo a FJP

#### 2.5.1.1 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.

A Tabela 2.11 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 na área urbanas para o município.

A Tabela 2.12 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

Tabela 2.11: 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
<b>Rio dos Cedros</b>	<b>208</b>	<b>137</b>	<b>71</b>

unidades e o somatório sem os domicílios rústicos é de 206, pode-se inferir que há 02 domicílios rústicos em Rio dos Cedros.

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 2.12: 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
<b>Rio dos Cedros</b>	<b>7</b>	<b>129</b>	<b>x</b>	<b>5</b>	<b>65</b>	<b>x</b>

### 2.5.1.2 Aluguel

O aluguel não compõe diretamente o cálculo do déficit habitacional básico. Em Rio dos Cedros, as famílias com maior comprometimento de renda em função do aluguel, são as que possuem de 1 a 2 salários mínimos mensais.

### 2.5.1.3 Inadequação habitacional urbana

Em Rio dos Cedros a carência de infra-estrutura é a principal inadequação habitacional, sendo a inadequação fundiária a segunda principal problemática do Município.

### 2.5.1.4 Carência da Infra-estrutura Urbana

A carência de infra-estrutura 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.

No caso de Rio dos Cedros a maior carência de infra-estrutura 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, porém, as famílias que se situam numa escala intermediária de rendimentos, entre 3 e 5 salários mínimos mensais.

A Tabela 2.13 mostra que em Rio dos Cedros apenas 01 domicílio está sem iluminação elétrica, e, que nenhum domicílio está no grupo não atendido por nenhum dos serviços de infra-estrutura. 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.

Tabela 2.13: 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
<b>Rio dos Cedros</b>	<b>199</b>	<b>211</b>	<b>384</b>	<b>794</b>

SM: Salário Mínimo.

Os dados da Tabela 2.14 mostram que apenas para a parte urbana 496 domicílios estavam carentes de ligação na rede geral de abastecimento de água com canalização interna.

**Tabela 2.14:** 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
<b>Rio dos Cedros</b>	<b>1</b>	<b>496</b>	<b>107</b>	<b>14</b>	<b>159</b>	<b>16</b>	<b>—</b>	<b>794</b>

SM: Salário Mínimo.

A Tabela 2.15 como opção para as formas de esgotamento, pode-se inferir que os 41 domicílios que não possuem rede geral de esgoto ou pluvial estejam lançando clandestinamente seus resíduos na rede pluvial, sem passar por um tratamento adequado e na sequência são lançados aos rios.

**Tabela 2.15:** 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
<b>Total</b>	<b>2.484</b>

SM: Salário Mínimo.

A Tabela 2.14 indica que 14 domicílios urbanos carecem de coleta de lixo, enquanto pela Tabela 2.16 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.

### 2.5.1.5 Adensamento Urbano excessivo

Em Rio dos Cedros, esta inadequação de 3 moradores por dormitório é mais frequente dentre as famílias que possuem rendimentos de 3 a 5 salários mínimos mensais. A situação é pior dentre as famílias com menores rendimentos, ainda mais quando se trata de famílias extensas.

**Tabela 2.16:** 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
<b>Total</b>	<b>2.484</b>

SM: Salário Mínimo.

### 2.5.1.6 Inadequação Fundiária Urbana

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. Nesta condição é importante frisar que a regularização fundiária apresenta um importante papel, uma vez que esta que permite ao morador acessar financiamentos e melhorar a própria estrutura física da sua residência.

### 2.5.1.7 Domicílios Urbanos sem banheiro

Em Rio dos Cedros, a ausência de banheiro é mais frequente nos domicílios urbanos 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.

Destaca-se o fato de que a zona rural é mais expressiva no município de Rio dos Cedros do que a zona urbana (dados FJP de 2000), e que esta apresenta maior demanda pela ausência de banheiro, embora no caso das inadequações habitacionais apenas as zonas urbanas sejam consideradas.

## 2.5.2 Necessidade habitacional segundo CadÚnico

Os relatórios gerados pelo Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico) para o município inclui apenas famílias já cadastradas e as que tinham documentos para tal.

Os dados analisados abarcaram as famílias cadastradas desde 01/01/2007 a 24/03/2011, salientando que o número de famílias coincide com o de domicílios.

### 2.5.2.1 Renda

Estão cadastradas no CadÚnico 202 famílias/domicílios, destas apenas 4 possuem rendimentos superiores a 3 salários mínimos mensais (SM), 16 de 2 a 3 SM, 79 de 1 a 2 SM, 52 até 1 SM e 51 declararam não possuir remunerações formais.

### 2.5.2.2 Composição familiar

No total há 924 pessoas cadastradas, a distribuição de indivíduos por família/domicílio é mostrada na Tabela 2.17.

Tabela 2.17: 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 maioria das famílias/domicílios é composta por 4 membros, e a média de indivíduo por domicílio é de 4,5. 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.

A Tabela 2.18 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.

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

### 2.5.2.3 Instrução Escolar

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

**Tabela 2.18:** 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 Adá	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
Tiroleses	4	21	5,25

possuem a 4ª série completa; 53 têm ensino médio incompleto; 10 têm ensino médio completo e nenhum tem ensino superior incompleto ou completo.

Os poucos que completaram o ensino médio residem no Centro e outros poucos residem em Altos Cedros, Santo Antônio, Alto Rio dos Cedros e Rio do Norte.

#### 2.5.2.4 Situação Domiciliar

De acordo com os dados levantados pelo CadÚnico, 152 famílias cadastradas têm imóvel próprio, e 50 alugam como mostra a Figura 2.17:

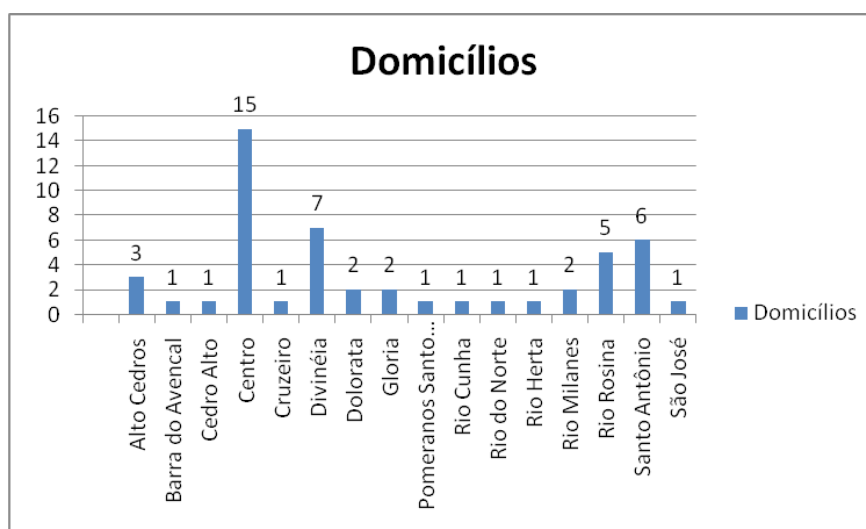


Figura 2.17: Distribuição de Alugueis por Localidade (valor absoluto). Fonte: CadÚnico, 2011.

### 2.5.2.5 Grau de segurança das relações de trabalho

O grau de segurança das relações de trabalho deste segmento cadastrado é bastante frágil. A Tabela 2.19 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. Dentre estas, 2 são autônomas não seguradas no INSS.

Tabela 2.19: 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

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).

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”.

### 2.5.2.6 Assentamentos Precários

Do ponto de vista da contiguidade e da ausência de condições adequadas de habitação e/ou serviços básicos 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 chegam a invadir cerca de 5 a 10 cm as residências.

O assentamento da localidade de Ribeirão do Ouro é formado por cerca de 27 residências e é área de risco sujeita a deslizamentos.

## 2.6 Necessidades habitacionais segundo o SIABS e ACS

### 2.6.1 SIABS

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 (Figura 2.18).

Até março de 2011, os (as) ACS tinham cadastradas 3.191 famílias e 10.322 pessoas. Lembra-se que 42 pessoas (11 famílias), após o Censo do IBGE 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

Quanto à tipologia das habitações cadastradas no SIABS, 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.

O SIABS disponibiliza as informações de destino do lixo, fezes/urinal, abastecimento, tratamento de água e energia elétrica dos domicílios. A maior parte do lixo gerado pelo município é coletada. 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. Surpreende o fato de 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.

Não obstante os dados mostrem que boa parte dos domicílios destinem seus resíduos domésticos nos sistemas de esgoto, entretanto trata-se da rede de drenagem pluvial, pois sabe-se que em Rio dos Cedros não há rede geral 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.

Quanto ao abastecimento de água, 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 micro-bacias que incentivam a proteção das nascentes dos rios.

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.

### 2.6.2 ACS

O levantamento realizado junto aos ACS procurou vislumbrar as principais necessidades habitacionais, com foco no déficit habitacional. 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. A informação sobre a necessidade de remoção do domicílio para outra área e sobre a renda familiar, são fortemente oriundas do conhecimento empírico dos ACS e com base nos princípios das legislações urbanísticas introduzidos na capacitação.

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.

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 dada a inexistência de tráfego intenso, não há necessidade de remoção.

A existência de domicílios em áreas sujeitas a deslizamentos foi indicada nas micro-áreas 3, 7, 8, 11 e 14. A localidade de Ribeirão do Ouro não foi considerada pelos profissionais embora apresente 27 unidades habitacionais sujeitas a deslizamentos, o que sugere medidas de capacitação para os mesmos, a fim de melhorar as percepções junta da população local.

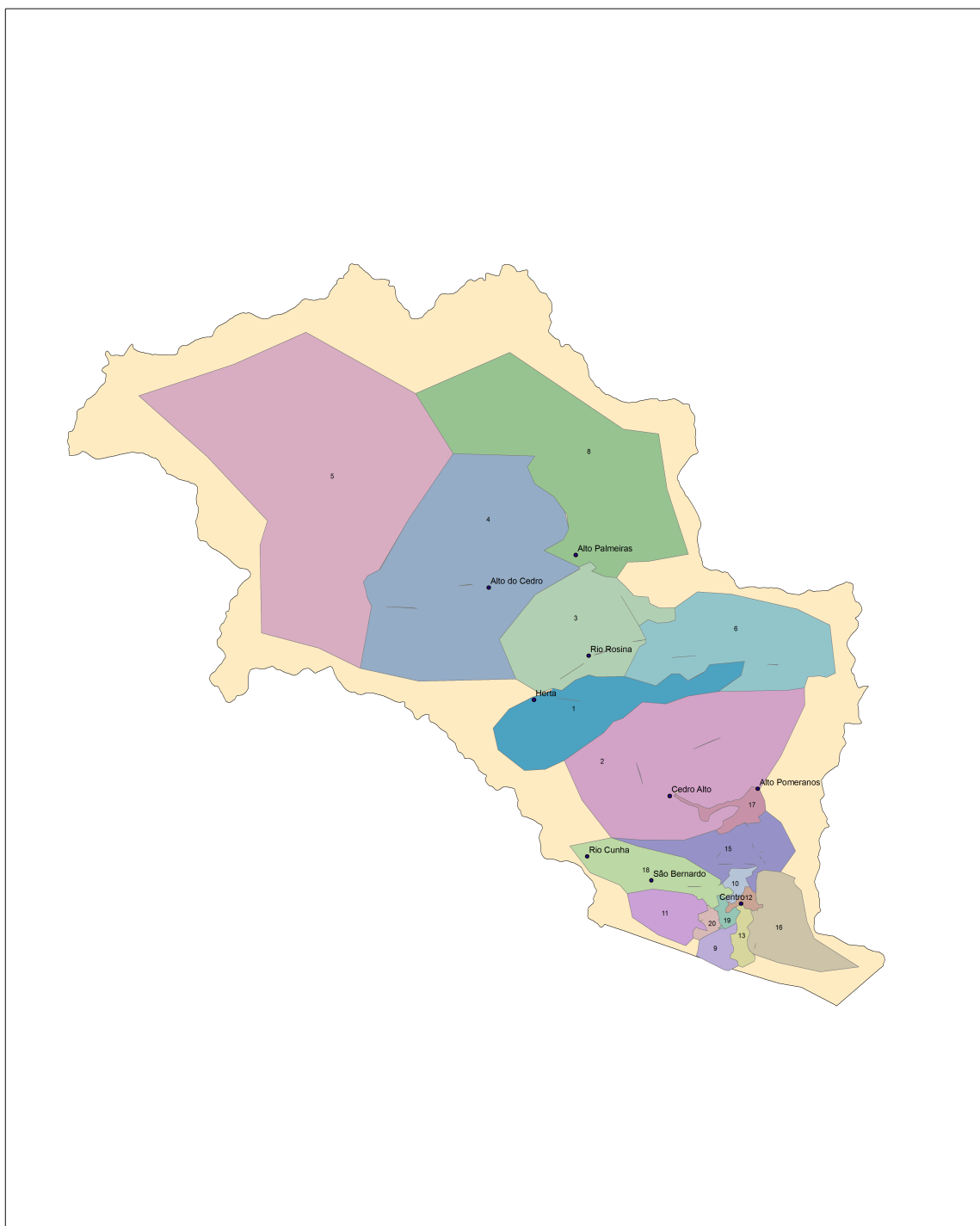
Os casos de residências embaixo de linhas de alta tensão (sem respeitar faixa de servidão) que precisam ser removidas foram indicados nas micro-áreas 3, 8 e 16.

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 presentes nesta região, são cedidos de uma empresa para seus trabalhadores. Os ACS das micro-áreas 8 e 14 não souberam estimar os rendimentos mensais das famílias moradoras dos domicílios rústicos ou improvisados.

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, referem-se a 2 casos distintos de 2 famílias ocupando 1 domicílio, o que destaca a 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, sendo que 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.



**Legenda**

**Microárea**

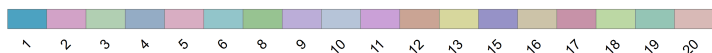


Figura 2.18: Mapa das Microrregiões do Programa Estratégia Saúde da Família. Fonte: SIABS, 2011.

## 2.7 Oferta Habitacional

Neste item 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.

Este item proporcionará a compreensão da dinâmica do mercado imobiliário local. Por meio do conhecimento das potencialidades e deficiências da oferta habitacional de Rio dos Cedros as estratégias de ação serão formuladas, tendo em vista a capacidade de produção existente.

De modo geral, só há investimentos do setor privado 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. Desta forma, grande parcela da população fica excluída do acesso ao mercado imobiliário formal.

Tomando como exemplo a Figura 2.19, 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.

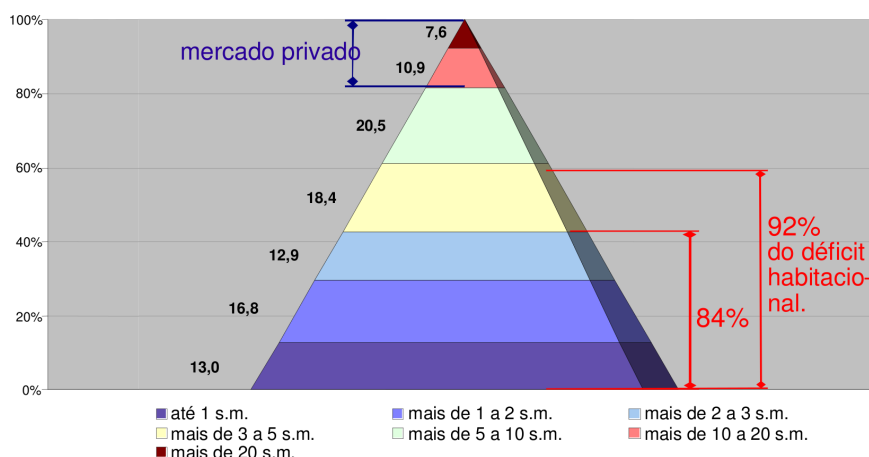


Figura 2.19: Parcela da população excluída do mercado imobiliário formal. Fonte: Ministério das Cidades, 2005.

A parte mais perversa do gráfico refere-se a lógica de mercado que tem guiado ações do poder

público, que até bem pouco tempo atrás investia recursos somente na parcela da cuja renda supera os cinco salários mínimo e por isso pode contrair dívidas. Isto acarreta em uma dinâmica de dupla exclusão da população de baixa renda: uma pelo mercado e da impossibilidade de acessar o mercado imobiliário privado; e outra via Estado, através de ações restritivas 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, que produz um efeito ambíguo incentivando os investimentos do setor imobiliário privado e aquecendo o mercado imobiliário informal, e a redução na taxa de juros básica da economia.

De acordo com o Ministério das Cidades, medidas de políticas econômicas lançadas nos últimos anos pelo governo visando ao desenvolvimento econômico, afetam a decisão de investimento das firmas que atuam no mercado habitacional. Devido ao aumento do crédito habitacional é possível que ocorra uma elevação da demanda por habitações favorecendo a expectativa de retorno dos investimentos.

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.

### 2.7.1 Oferta habitacional em Rio dos Cedros

Seguindo a tendência nacional, a oferta habitacional no município de Rio dos Cedros é predominantemente voltada para as classes média e alta, uma vez que a expansão urbana ocorre em função de projetos imobiliários voltados para estas classes.

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 a 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.

Certas Legislações 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 reduzidas devido ao perfil da demanda de baixa renda.

O aperfeiçoamento do ambiente regulatório e a ação do poder público local no controle da ocupação irregular e ilegal de terras podem melhorar a viabilidade da produção de imóveis para baixa renda, e ampliar a oferta formal de imóveis no segmento.

Neste sentido o município de Rio dos Cedros por meio dos instrumentos (que necessitam de regulamentação) de seu Plano Diretor Participativo, aprovado em 2006 cria condições para um maior equilíbrio na repartição dos ônus e benefícios do processo de urbanização, dentre os instrumentos 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.

O município explora o ideal da moradia de bom padrão habitacional voltado para o segmento de média e alta renda.

Sob a ótica do crescimento demográfico, podemos compreender que produção habitacional de 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. Com base nas 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.

Poucas empresas produzem para população de baixa renda, 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.

A falta de opções para população devido a baixa oferta de residências pelo poder público, resulta na busca por próprias alternativas, ocasionando a 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 gerando condições de risco, como por exemplo, a descaracterização dos recursos naturais. Tal fato se agrava devido ao fato da cidade estar localizada em áreas sujeitas a alagamento.

### 2.7.2 Produção formal – agente público

A administração municipal não possui um planejamento específico para combater o déficit habitacional de Rio dos Cedros. 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.

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.

Em casos isolados, parcelas de terras da prefeitura foram cedidas, de forma não sistemática, para determinadas famílias sem a articulação de um planejamento habitacional.

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.

### 2.7.3 Produção formal – agente privado

Para uma análise da produção habitacional do setor privado, 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 2.20 e Figura 2.20 consta apenas a obras ligadas a usos institucionais, residenciais, comerciais e serviços. Estes números indicam que a dinâmica do setor da construção civil é pequena no município, mesmo que os últimos anos tenham sido de claro acréscimo do estoque de 70 % em cinco anos. Será preciso verificar se nos próximos anos esta dinâmica de aumento gradativo permanece ou se intensifica.

Tabela 2.20: 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 <sup>2</sup> )
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

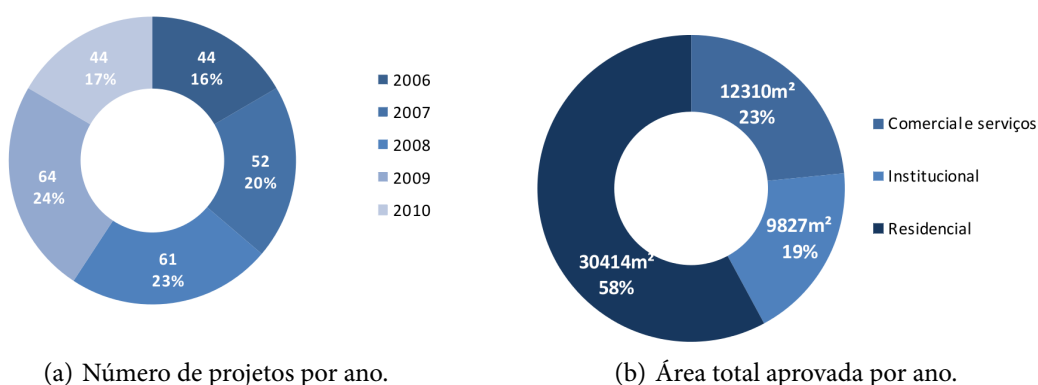


Figura 2.20: Projetos analisados pela prefeitura e correspondente área aprovada, entre os anos de 2006 e 2010.

Embora a área total construída tenha crescido gradualmente a cada ano (Tabela 2.21) 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).

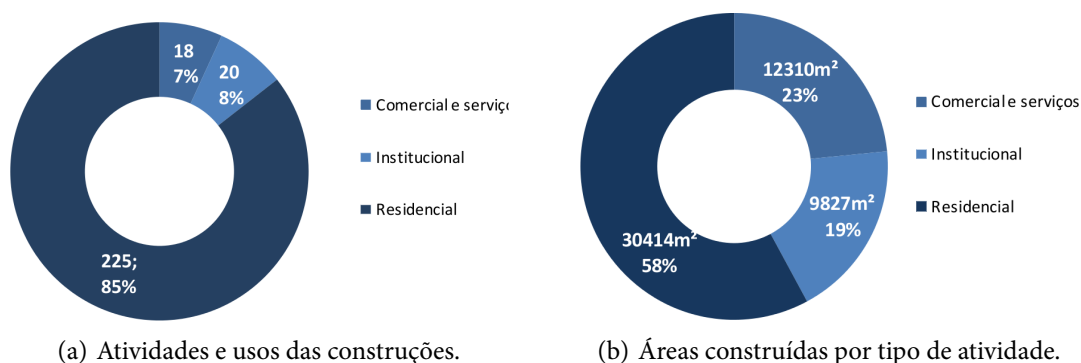
**Tabela 2.21:** Acréscimo construtivo em dos municípios do entorno de Rio dos Cedros segundo dados do CREA e ART's. Fonte: CREA/SC, 2008.

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

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 m<sup>2</sup>, gerando uma média anual de 9.700.00 m<sup>2</sup>. Embora este dado agregue todos os tipos de construção, é possível compreender que existe uma estabilidade da produção de novas construções no município. Esta dinâmica é, em muito, delimitada pelo tímido crescimento demográfico e pela dinâmica econômica do município e sua inserção regional.

A Figura 2.21 demonstra que, essencialmente (58 %) da dinâmica construtiva no município está ligado ao uso residencial.

Em cinco anos foram 225 (Figura 2.21(a)) processos, 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. 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:



**Figura 2.21:** Acréscimo construtivo em Rio dos Cedros entre 2006–2010 segundo dados do CREA e ART's.

- Do processo de urbanização de Rio dos Cedros (êxodo rural), o que causa a demanda por

novas moradias que não é resultante do crescimento demográfico;

- Do surgimento de um mercado imobiliário mais consistente no município, que produz moradias 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.

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.

Cabe ainda ressaltar que algumas destas construções, bem como 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.

Outra análise importante diz respeito ao padrão construtivo das novas moradias. Este padrão está ligado ao extrato de renda a que se destina: (I) unidades residenciais até 50 m<sup>2</sup> para a baixa renda; (II) unidades residenciais de 50 a 250 m<sup>2</sup> para a renda média; e (III) unidades residenciais com mais de 250 m<sup>2</sup> para a renda alta. Este percentual geral é mantido, com poucas variações, em cada ano individualmente.

Para os domicílios com até 50 m<sup>2</sup>, apenas 07 unidades foram construídas correspondem ao total de 275.16 m<sup>2</sup> (praticamente 1 % da área total construída, com uma média de 39.30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> e uma média de 122 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 13 unidades construídas correspondem a 14 % da área total construída, com uma média de 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, permaneceu praticamente inexistente. Dado que as informações sobre o comportamento da faixa de renda que constrói com esta metragem são deficientes, existem claras indicações, de que tais edificações aumentaram de número.

A Tabela 2.22 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.

Tabela 2.22: Logradouros que receberam acréscimo construtivo entre 2006 e 2011. PMRC (2011).

Logradouro	Área total construída (m <sup>2</sup> )
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

#### 2.7.4 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.

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.

## 2.8 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 2.23.

Tabela 2.23: 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 eu um diferencial de haver a existência de consórcio intermunicipal	
8	Possui órgão, cadastro, consórcio intermunicipal e Conselho sem fundo	

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 2.24).

**Tabela 2.24:** 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	

### 2.8.1 Recursos financeiros da Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros

Foi desenvolvida uma análise de composição orçamentária do município, a partir das estruturas e indicadores de receita, despesa, endividamento e capacidade de investimento. Para isso utilizou-se como referencia a leitura de dados da Secretaria do Tesouro Nacional (2007), e aplicação de metodologia desenvolvida pelo Observatório das Metrôpoles

A estrutura da receita de Rio dos Cedros (Tabela 2.25) 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 2.26.

**Tabela 2.25:** 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 2.26: 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
<b>Total</b>	<b>11.450.220,33</b>	<b>100</b>

Em relação à estrutura das despesas (Tabela 2.27), 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 2.27: 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
<b>Total de despesas</b>	<b>13.375.782,37</b>	<b>100</b>

## 2.8.2 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. 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 Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social possui 58 funcionários. 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).

### **2.8.3 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.

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 2.28 apresenta a relação metros quadrados (m<sup>2</sup>) por funcionário na SMSBES.

Tabela 2.28: Relação de pessoas por metro quadrado na SMSBES.

Setor	Área (m <sup>2</sup> )	Número de Pessoas	Relação m <sup>2</sup> /pessoas
SMSBES	543,35	58	9,45

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.

## Diretrizes e Objetivos

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

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

As diretrizes para o PLHIS de Rio dos Cedros foram estabelecidas com base no arcabouço jurídico-institucional federal, em consonância com os princípios enunciados e consideradas as especificidades do município. Constituem-se balizadores das ações da Política Municipal de Habitação e da implementação do PLHIS. Portanto, considera-se que a política habitacional do município estará em consonância com o estabelecido quando as ações promoverem o que segue.

*Diretrizes Gerais:*

- Acesso à moradia digna e sustentável do ponto de vista urbano e ambiental e como estratégia de preservação do patrimônio natural do município;
- Atuação integrada visando à sustentabilidade da produção habitacional com a promoção de ações de trabalho e renda e acesso à educação, saúde, cultura e lazer;
- Poder Público como provedor da habitação e articulador dos agentes com o fomento e capacitação para a produção privada e social da Habitação de Interesse Social – HIS;
- Gestão da política habitacional transparente, democrática e integrada às diretrizes da Política Nacional de Habitação;
- Fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação como um órgão de co-gestão da política habitacional e a implementação de instrumentos de suporte à gestão e ao monitoramento das ações da política habitacional.

*Diretrizes de Implementação:*

- Atendimento programado e continuado do quadro de necessidades habitacionais e adequado às características dos diferentes grupos sociais da demanda;
- A elaboração do Plano Municipal de Redução de Riscos para definição e intervenção nos assentamentos informais;
- A inclusão sócio-espacial dos assentamentos informais urbanos consolidáveis, vinculada às ações de regularização das posses;
- Os reassentamentos preferencialmente próximos aos locais de origem das famílias;
- A adoção de tipologias diferenciadas e segundo a necessidade das famílias a serem atendidas;
- A promoção de assistência técnica para a capacitação social, fomento à autogestão e/ou autofinanciamento, e na melhoria e adequação da moradia urbana e rural;
- Complementação programada e continuada dos serviços básicos de saneamento e mobilidade urbana pela implementação dos Planos Setoriais, para a universalização da oferta;

*Diretrizes de Gestão do Solo:*

- Fortalecimento de uma política fundiária para promover melhor aproveitamento das áreas dotadas de infraestrutura nas ações da provisão pública e privada da moradia de interesse social;
- Adequação da legislação urbanística para fomento e regulação da produção privada e a regulamentação e implementação dos instrumentos do Plano Diretor que fazem valer a função social da propriedade e combatem a especulação;
- Determinar as ZEIS para o atendimento dos objetivos estabelecidos pelo Plano Diretor e PLHIS.

*Diretrizes de Gestão da Demanda:*

- O atendimento prioritário para os grupos de maior vulnerabilidade, em situação de risco, e sem condições de acesso ao financiamento observados os critérios estabelecidos pelo CMH;
- Acompanhamento social das famílias beneficiárias dos programas habitacionais visando à adaptação ambiental e a promoção sócio-cultural;
- Atendimento das demandas por novas habitações através de aplicação não onerosa e monitorada do instrumento Concessão do Direito Real de Uso, com objetivo de minimizar a transferência da posse;
- Contribuição financeira das famílias beneficiárias dos programas habitacionais compatível com a renda, com vistas ao fortalecimento do vínculo à moradia e da permanência, além de alimentar o Fundo Local de HIS.

Por fim, se estabelecem os objetivos. Os objetivos remetem aos resultados que se pretendem alcançar, dentro de um marco temporal – 2011/2031, com a implementação do PLHIS, a partir das diretrizes definidas. Considerando o objetivo maior de universalização do acesso às moradias, cinco objetivos estratégicos vão pautar o conjunto de ações e programas deste PLHIS:

- O atendimento das necessidades habitacionais relativas ao déficit, melhoria da moradia e demanda futura;
- A regularização dos assentamentos informais e precários;
- A redução das situações de risco da moradia e monitoramento das APPs;
- O fortalecimento institucional para a gestão e implementação integrada do PLHIS;
- O desenvolvimento social das comunidades e a melhoria do ambiente.

A partir destes objetivos estratégicos definem-se os instrumentos que serão instruídos por este PLHIS, ou seja – os programas que formatam a política habitacional e implementam as ações no âmbito municipal. Os programas e seus objetivos específicos (programáticos) delineiam uma pauta de ação para a política habitacional local.

### Estratégias, Programas e Ações

Para um melhor enquadramento e posterior definição de estratégias deste PLHIS, parte-se da classificação tipológica dos municípios brasileiros definida no trabalho “*Caracterização dos Tipos de Municípios*” desenvolvido no âmbito do processo de elaboração do PlanHab. Segundo o estudo “as tipologias desenvolvidas partem da análise multivariável que considera indicadores intra-municipais e características microrregionais, assim como aspectos relacionados à rede de cidades”.

O município de Rio dos Cedros é classificado como um município tipo “D”, apesar de não possuir mais de 100 mil habitantes, pois conforme o PlanHab os municípios “*com componentes de aglomerações urbanas melhor constituídos foram incorporados aos tipos de A a D*”. A Tabela 4.1 descreve as tipologias adotadas pelo PlanHab para os municípios.



Tabela 4.1: Tipologias dos municípios segundo PlanHab (Fonte: PlanHab).

Municípios integrantes de Regiões Metropolitanas e Municípios com mais de 100 mil habitantes.	A	Regiões metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo Metrôpoles: situadas em regiões de alta renda, com alta desigualdade social. São denominadas metrôpoles globais pela concentração de atividades e fluxos econômicos e financeiros.
	B	Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais do Centro-Sul: Metrôpoles, aglomerações urbanas e capitais situadas em regiões de alto estoque de riqueza e grande importância funcional na rede de cidades. São consideradas cidades polo em suas respectivas regiões.
	C	Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais prósperas do Norte e Nordeste: Principais centros polarizadores do Norte e Nordeste, com estoque de riqueza inferior aos tipos A e B, com maior concentração de pobreza e alta desigualdade.
	D	Aglomerados e centros regionais do Centro-Sul: Municípios situados em regiões com alto estoque de riqueza, com importância como centros polarizadores em sua microrregião.
	E	Aglomerados e centros regionais do Norte e Nordeste: Municípios com baixo estoque de riqueza, porém com grande importância regional. Cidades pólo situadas em microrregiões de menor dinamismo. Municípios com população entre 20 e 100 mil habitantes.
Municípios com população com menos de 20 mil habitantes.	F	Centros urbanos em espaços rurais prósperos: Municípios que estão crescendo moderadamente, situados nas microrregiões mais ricas do país. Têm mais condições de enfrentar o déficit com recursos próprios.
	G	Centros urbanos em espaços rurais consolidados, com algum grau de dinamismo: Municípios situados em microrregiões historicamente de maior pobreza e relativa estagnação, mas apresentam situação mais positiva em comparação aos demais tipos subsequentes.
	H	Centros urbanos em espaços rurais com elevada desigualdade e pobreza: Municípios que se destacam pelos níveis mais elevados de pobreza, maior número de domicílios sem banheiro e alto déficit habitacional relativo.
	I	Pequenas cidades em espaços rurais prósperos.
	J	Pequenas cidades em espaços rurais consolidados, mas de frágil dinamismo recente.
	K	Pequenas cidades em espaços rurais de pouca densidade econômica.

Em relação à classificação da demanda, a SNH estratifica os seguintes grupos sociais e os caracteriza conforme sua capacidade de acesso às linhas de financiamento habitacional, definindo a fonte dos recursos dos programas para o atendimento de suas necessidades e o seu percentual na composição do déficit habitacional brasileiro total. No âmbito nacional, 94% do déficit se concentra nos grupos I e II.

No caso de Rio dos Cedros, devido a baixa capacidade institucional na área, recomenda-se concentrar as ações nos Grupos 1 e 2, deixando os demais para a iniciativa de mercado formal de

habitação (Tabela 4.2).

**Tabela 4.2:** Grupos de Atendimentos: características, fontes de recursos e distribuição do déficit e da demanda futura. (Fonte: PlanHab).

Grupos	Condições de Acessar um financiamento	Fontes de recursos	Distribuição do déficit acumulado (%)	Renda Familiar (tipologia D)
Grupo I	Famílias com renda líquida abaixo da linha de financiamento	FNHIS	40,00	Menos de R\$ 400,00
Grupo II	Famílias que acessam ao financiamento habitacional, mas que requerem subsídio de complemento e equilíbrio	FGTS / FNHIS Financiamento com subsídio	54,00	De R\$ 400,00 a R\$ 1.200,00
Grupo III	Famílias podem acessar ao financiamento habitacional, com subsídio de equilíbrio	FGTS Financiamento com desconto	2,00	De R\$ 1.200,00 a R\$ 1.600,00
Grupo IV	Famílias com capacidade de assumirem financiamento habitacional	FGTS	4,00	De R\$ 1.600,00 a R\$ 4.000,00
Grupo V	Famílias com capacidade de acesso a um imóvel através de financiamento de mercado	SBPE	—	Mais de R\$ 4.000,00

Para projetar a demanda de domicílios em Rio dos Cedros foram feitas algumas projeções de crescimento até o ano de 2031. A partir dos dados do diagnóstico habitacional do município verificou-se que o número de domicílios é de 3.161 no ano de 2010, e para o ano de 2000 era de 2.497. As estimativas de crescimento da população foram realizadas pelo método geométrico. Em termos técnicos, para se obter a taxa de crescimento ( $r$ ), subtrai-se 1 da raiz enésima do quociente entre a população final ( $P_t$ ) e a população no começo do período considerado ( $P_0$ ), multiplicando-se o resultado por 100, sendo “ $n$ ” igual ao número de anos no período. Aplicando esta técnica de crescimento obtivemos um crescimento de 2,66 % de domicílios ao ano, conforme mostra a Figura 4.1 e a Tabela 4.3.

Figura 4.1: Crescimento do número de domicílios em Rio dos Cedros – SC

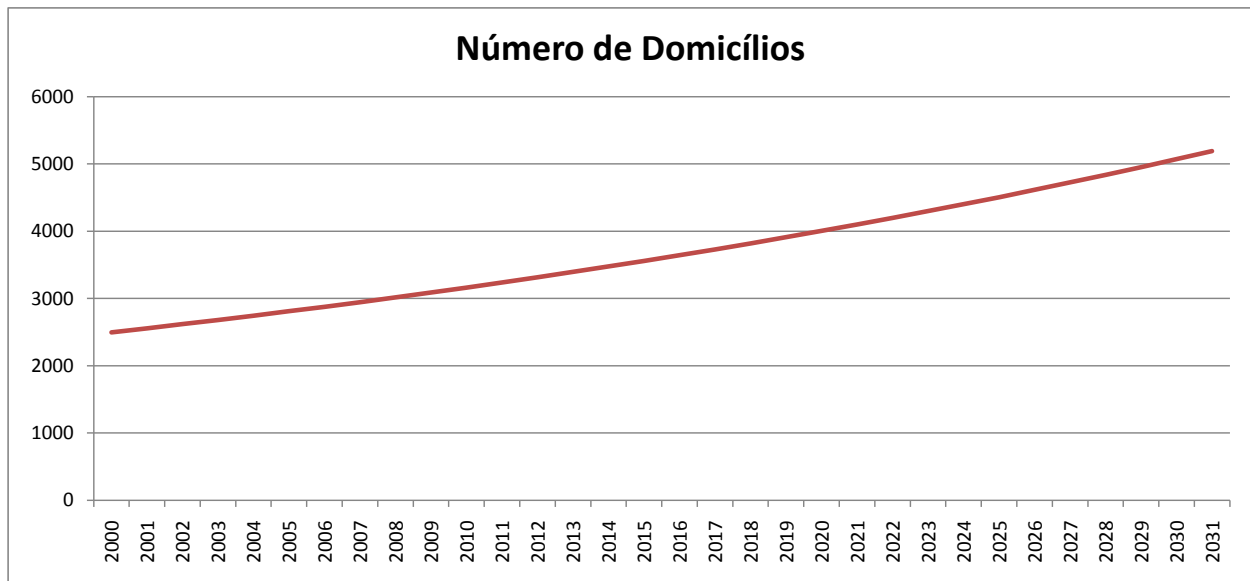


Tabela 4.3: Crescimento do nº de domicílios em Rio dos Cedros. Fonte: Própria.

Ano	Nº Domicílios
2010	3.161
2015	3.559
2020	4.005
2025	4.507
2030	5.072
2031	5.193

Para o cálculo do déficit habitacional foi usada a mesma proporção existente nos dados coletados no diagnóstico habitacional, entre o número de domicílios e o déficit. Desta forma, temos o seguinte (Tabela 4.4).

Tabela 4.4: Crescimento do Déficit Habitacional em Rios dos Cedros. Fonte: Própria.

Ano	Nº Domicílios
2010	342
2015	385
2020	433
2025	488
2030	549
2031	562

Para a inadequação habitacional os cálculos foram os mesmos, obtendo como resultado a seguinte Tabela 4.5.

Tabela 4.5: Crescimento da inadequação habitacional em Rio dos Cedros. Fonte: Própria.

Ano	Carência de Infraestrutura	Adensamento Excessivo	Inadequação fundiária	Domicílios s/banheiro
2010	794	26	49	26
2015	894	29	55	29
2020	1.006	33	62	33
2025	1.132	37	70	37
2030	1.274	42	79	42
2031	1.304	43	80	43

A partir do estudo do diagnóstico, foram elencados quatro grandes desafios que articulam as principais questões observadas na sua síntese final. O enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais do município exige, para além das ações propostas por este PLHIS, a articulação com outros setores da gestão pública para a sustentabilidade da política habitacional. Tais são os desafios a serem enfrentados por este PLHIS:

1. Crescimento local com sustentabilidade e articulação regional:

- Conforme visto no diagnóstico, Rio dos Cedros cresce acima da média do Estado, deixando de ser um município rural para tornar-se urbano no curto prazo. Desta maneira, há que se considerar e buscar instrumentos de gestão dos impactos decorrentes, tanto no que se refere à ocupação do território, como no aumento da demanda por HIS e por serviços urbanos. A articulação com os demais municípios da região é imprescindível para a sustentabilidade da política habitacional a ser empreendida.

2. O quadro das necessidades habitacionais de Rio dos Cedros:

- No que diz respeito ao déficit habitacional, os dados obtidos junto às Agentes Comunitárias de Saúde apontaram a necessidade de reposição de 342 unidades habitacionais. Isto corresponde a 10,8% do estoque edificado. No que se refere à inadequação habitacional, de acordo com os levantamentos realizados pela Fundação João Pinheiro (FJP) foram obtidos números elevados, principalmente na carência de infraestrutura. Dentre as carências, a que apresenta a pior situação é a de abastecimento de água, com 496 domicílios nesta situação. Outro indicador elevado é o da inadequação fundiária, com 48 domicílios nesta situação.

3. As ocupações irregulares, em áreas de risco e APPs:

- Questão central para Rio dos Cedros, as ocupações irregulares são as maiores causas do déficit habitacional tratado no item anterior. Porém, o elevado número de moradias

localizadas em área de risco e localizadas em APPs, somado ao tensionamento crescente de novas ocupações e ao seu difícil controle, faz com que este tema seja tratado em separado. Foram identificadas 82 moradias a menos de 30 metros de rios e sujeitos a alagamentos frequentes e 12 sujeitas a deslizamentos, totalizando mais de 50 % do déficit no município. A relevância da questão ambiental para o vale do Itajaí, e o agravamento do quadro de irregularidade habitacional que resulta da ocupação precária e predatória, tem sido um dos grandes desafios para o desenvolvimento sustentável para a região. Resulta a baixa qualidade das condições de moradia para as famílias que habitam em situação precária e de risco, e resulta também a perda gradativa do patrimônio natural, onde todos perdem. A população, de modo geral, demanda por ação mais efetiva do poder público no controle destas ocupações. Por outro lado, sabe-se que a falta de alternativas adequadas às famílias de menor renda é que tem levado ao agravamento do quadro.

#### 4. Ações para o desenvolvimento social e institucional:

- A adequação da estrutura administrativa e o fortalecimento institucional para empreender uma política que atenda às diretrizes da Política Nacional de Habitação, e que tenha como resultados melhoras efetivas na condição de moradia das famílias, finaliza os temas levantados como desafio. A articulação entre departamentos, gerências e secretarias; a visão transdisciplinar do território; a qualificação das informações; recursos tecnológicos e humanos atualizados; conformam um quadro a ser melhorado ou potencializado dentro da instituição para a implantação efetiva das ações estabelecidas no âmbito dos PLHIS. Rio dos Cedros apresenta avanços e lacunas na sua estrutura de gestão pública. A insuficiente estrutura da Prefeitura, sem uma secretaria específica para a questão habitacional, um plano diretor por ser revisado sem aplicabilidade para os instrumentos não regulamentados, um cadastro imobiliário e planta de valores desatualizados, a pouca articulação na atuação das secretarias, a ausência de uma política fundiária, a insuficiente arrecadação, entre outras questões, configuram a fragilidade da administração municipal para ações mais efetivas no campo habitacional. O campo do desenvolvimento institucional inclui ainda as instâncias participativas. A pouca articulação e ausência de uma atuação mais permanente do Conselho de Habitação são mais exemplos de fragilidades a serem enfrentadas.

A partir deste diagnóstico se estabelecem as linhas programáticas no campo habitacional, de forma que supram as questões levantadas anteriormente e que serão determinados e instruídos por este PLHIS.

Os custos estimados para cada programa foram baseados na Apostila de Ensino a Distância de Planos de Locais de Habitação de Interesse Social do Ministério das Cidades, desta forma, estes custos servem para ter uma base de cálculo e devem ser aprofundados. Estes custos englobam a elaboração de projetos, aquisição de terreno, contratação de consultoria, trabalho social, revisão da legislação e outros itens. De acordo com o Livro citado temos:

Custos médios por família por tipo de intervenção:

- Reconstrução de unidades habitacionais: R\$ 23.000,00
- Urbanização complexa: R\$ 11.000,00
- Urbanização simples: R\$ 5.500,00
- Regularização Fundiária: R\$ 300,00
- Trabalho social: R\$ 300,00

Para estimar os recursos dos programas e ações, também foram pesquisados os valores médios de investimento alocados em programas habitacionais na Prefeitura de Rio dos Cedros, desde o ano de 2008 até 2011, conforme a Figura 4.2. Podemos observar que a partir do ano de 2011 ocorreu um salto nos investimentos em habitação no município, pois nos anos anteriores os recursos para este setor não chegam aos R\$ 100.000,00.

Desta forma o ano de 2011 é um marco para o setor habitacional no município, pois este passou a olhar e se preocupar para esta questão, do qual vem sofrendo com a imigração de várias cidades do Brasil, conforme o Diagnóstico deste PLHIS.

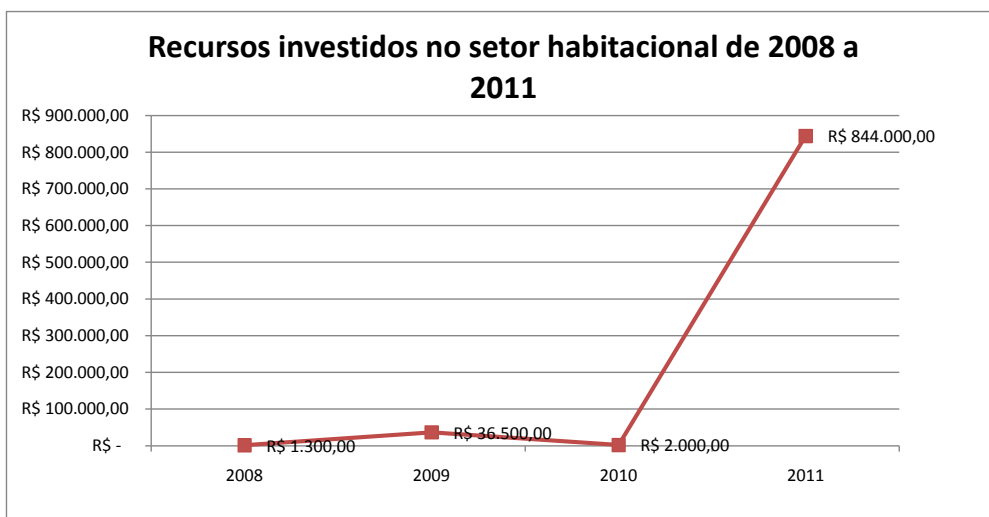


Figura 4.2: Recursos investidos no setor habitacional de 2008 a 2011 em Rio dos Cedros. Fonte: Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros.



Figura 4.3: Fonte dos recursos em habitação para o município de Rio dos Cedros em 2011.

Para entendermos melhor os investimentos em habitação no ano de 2011, a Figura 4.3 demonstra a fonte destes recursos em Rio dos Cedros. Durante os anos de 2008, 2009 e 2010 todos os recursos em habitação foram provenientes da própria Prefeitura. Já no ano de 2011, 98,22 % dos recursos vieram do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Novamente frisamos que 2011 é um novo período para o setor de habitação no município, do qual não deve perder a continuidade dos investimentos em habitação, como aconteceu no Brasil nos anos anteriores, quando a habitação recebia picos de recursos sem a devida continuidade, e sem um enfrentamento sério do problema.

## 4.1 Linha Programática e de Assentamento Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais

A Linha Programática Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais abrange as ações e programas e sub-programas que se destinem ao atendimento das necessidades existente no universo dos assentamentos precários e irregularidades.

### 4.1.1 Programa de Regularização Urbanística de Assentamentos Precários Urbanos

**Objetivo:** O objetivo da regularização urbanística de assentamentos precários é promover sua integração física ao conjunto da cidade e melhorar os diversos aspectos das condições habitacionais. Trata-se de efetivar a inclusão territorial dos seus moradores, predominantemente de baixa renda, por meio de ações que assegurem melhorias nas suas condições de vida através da (1) oferta de infra-estruturas de saneamento básico e drenagem, articuladas como sistema viário e de espaços públicos

conectados com as vias do entorno, (II) prestação de serviços públicos que promovam o desenvolvimento humano e comunitário, (III) da implantação de equipamentos comunitários básicos, em especial de lazer, saúde e educação.

**Contexto local:** Na região do centro e entorno os assentamentos em Rio dos Cedros são de pequeno porte, o que facilita o processo de identificação e intervenção. O primeiro passo é realizar um levantamento de dados e diagnóstico completo destes assentamentos, inclusive com o levantamento cadastral planialtimétrico, sócio econômico e fundiário.

**Perfil dos grupos de atendimento prioritário:** População identificada no Diagnóstico com carência de infraestrutura (rede de água e esgoto, coleta de lixo e iluminação elétrica), totalizando 1.304 famílias (previsto para 2031).

**Agentes:**

- Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros – Promotor;
- Ministério das Cidades – Coordenador;
- Caixa Econômica Federal – Operador e financeiro;
- Agentes de Assistência Técnica.

**Formas de Financiamento:** Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o FMHIS para a elaboração e implementação de projetos de regularização urbanística em assentamentos precários, incluindo recursos para a promoção de unidades habitacionais prontas destinadas a atender moradores realocados e remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos na elaboração e implementação de projetos de regularização urbanística em assentamentos precários;

Empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários com capacidade de endividamento interessados em adquirir materiais de construção para reforma e ampliação das suas habitações, em assentamentos regularizados ou em vias de regularização.

**Fontes de Recursos:**

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;
- Recursos orçamentários da Prefeitura destinados ao Fundo Municipal de Habitação.



Considerando que o programa irá atender na totalidade 1.320 famílias, durante 19 anos, de forma que serão realizadas Urbanizações Complexas e Urbanizações Simples, será necessário um total de R\$ 9.680.000.

## 4.2 Linha Programática e de Atendimento Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional

A linha Programática e de Atendimento Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional, abrange as ações, programas e sub-programas destinados a melhorias e apoio técnico à autopromoção habitacional atendendo as demandas do déficit habitacional em suas abrangências quantitativas e qualitativas.

### 4.2.1 Programa de Apoio a Autopromoção Habitacional Assistida

**Objetivo:** As pessoas que produzem, por conta própria, a maior parte das moradias dispersas no país, compõem a principal demanda por materiais de construção e assistência técnica prevista nesse programa. O objetivo principal é garantir, na execução, reforma e ampliação dessas moradias por autopromoção, meios que propiciem boas condições de habitabilidade e salubridade, uso adequado dos materiais e técnicas construtivas, valorização arquitetônica e inserção urbana adequada, entre outros fatores necessários à melhoria do parque habitacional edificado. Nesse sentido, propõe-se articular os acessos aos materiais de construção e aos serviços de assistência técnica em arquitetura e engenharia numa estratégia única de financiamento voltada para as pessoas que contam com recursos para a execução, reformas ou ampliações de moradias realizadas por conta própria.

**Contexto Local:** não é possível identificar precisamente a demanda por este tipo de apoio institucional, mas durante as reuniões ficou claro que muitas vezes o próprio morador tem condições de resolver seu problema habitacional de forma rápida e efetiva, podendo inclusive receber incentivos para se organizar formalmente em associações ou cooperativas habitacionais.

**Locais de Intervenção:** em todo o território municipal, priorizando o atendimento em terrenos localizados em áreas não alagáveis e já regularizados. Este programa oferta serviços de assistência técnica em engenharia, arquitetura, assuntos jurídicos, serviço social e contabilidade. Pode ser oferecido pelo governo municipal através de seus quadros técnicos ou de ONGs, universidades e escritórios de arquitetura e engenharia, contratados pela Prefeitura. O programa indica também a

possibilidade de financiamentos públicos para aquisição de materiais de construção e pagamentos de mão de obra especializada. Este programa deve estar articulado com outro programa de regularização fundiária de assentamentos informais (Programa para Regularização Jurídica), priorizando o atendimento às famílias moradoras em loteamentos já regularizados.

**Perfil dos grupos de atendimento prioritário:** famílias classificadas nos Grupos de Atendimento 1 e 2. Previsão de atendimento a 20% do déficit projetado para os próximos 20 anos, 562 unidades, ou seja, atender neste programa 112 unidades. Também atender ao problema do adensamento excessivo e falta de banheiro domiciliar projetado para os próximos 20 anos, 86 unidades. Priorizar o atendimento a grupos organizados, cooperativas e associações de moradores;

**Instrumentos normativos:** Para a implementação do programa de Apoio para melhoria e Provisão de novas oportunidades habitacionais, far-se-á necessária a adequação do Plano Diretor da Cidade, Lei Complementar 109/2006, com vistas a prever os novos instrumentos Jurídicos incorporados na Lei 11.251/2005 (Estatuto da Cidade), a saber Demarcação Urbanística para fins de Regularização Fundiária e Legitimação de Posse, para os casos de proprietários que não possuam registro do imóvel. A regulamentação da assessoria técnica a ser destinado aos munícipes se torna ação fundamental para o sucesso do programa.

#### **Agentes envolvidos e atribuições:**

- Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros através da Diretoria de Assistência Social: Agente Coordenador e Promotor;
- Associações e cooperativas voltadas para o auto-atendimento habitacional;
- Caixa Econômica Federal e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Rio dos Cedros.

#### **Fontes de Financiamento**

- Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para os FMHIS para subsidiar a aquisição de materiais de construção a serem utilizados, com a assessoria de agentes de assistência técnica, na edificação, reforma e ampliação de moradias autopromovidas dos membros dos Grupos de Atendimento 1 e 2.

- Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para os Fundos Estaduais e Municipais de Habitação para remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos na elaboração de projetos arquitetônicos e execução das obras de reforma e ampliação das habitações dos beneficiários que acessam subsídios para a aquisição de materiais de construção;
- Empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários com capacidade de endividamento interessados em adquirir materiais de construção para reforma e ampliação das suas habitações.

#### Fontes de recursos

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS);
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados aos Fundos Estaduais de Habitação.

Considerando a população atendida temos um total de custos de R\$ 303.700,00.

**Horizonte temporal:** Distribuir o atendimento ao longo de 20 anos.

#### 4.2.2 Programa para Regularização Jurídica

**Objetivo:** O objetivo deste programa é regularizar os domicílios dispersos no município de Rio dos Cedros assegurando a posse e a propriedade definitiva das moradias das famílias de baixa renda que se encontram em situação irregular por diferentes processos de compra, doação ou desmembramento não oficializados ou incompletos. A segurança da posse ou da propriedade das moradias de interesse social deverá ser alcançada pela combinação de instrumentos de política urbana e de titulação dos imóveis em nome dos moradores segundo os requisitos das legislações pertinentes. Este programa objetiva também dar condições as famílias desse universo a possibilidade de acessar financiamentos para reforma ou ampliação das unidades habitacionais que exigem garantia real.

**Contexto local:** Devido ao grande número de domicílios irregulares em Rio dos Cedros, do ponto de vista da titulação, optou-se por elaborar um programa específico para este caso.

**Locais de intervenção:** em todo o território municipal, priorizando o atendimento em:

- Terrenos localizados em áreas não alagáveis;
- A mais de 30 metros de distância de cursos d'água;
- Com o afastamento exigido das rodovias;
- Não estarem em baixo de linhas de tensão e;
- Terrenos não sujeitos a deslizamentos.

**Perfil dos grupos de atendimento prioritário:** Este Programa visa atender famílias com renda de até 3 salários mínimos com recursos não onerosos e de 3 a 5 salários mínimos com recursos onerosos.

**Controle e Participação Social:** A prefeitura realizará campanha municipal pela regularização fundiária, com divulgação na mídia local e também pelos canais de comunicação estabelecidos com a comunidade através das entidades sociais e as cooperativas habitacionais. Convênio com o cartório de registro de imóveis que atende o município será firmado para agilizar e facilitar a regularização dos imóveis em situação irregular. Além disso, por meio de política de incentivo a ser apresentada à Câmara de Vereadores, serão oferecidos incentivos fiscais às famílias que regularizarem a situação fundiária de seus imóveis no prazo de um ano. Por outro lado, será intensificada a fiscalização, especialmente após este período, como forma de coibir a permanência de situações de inadequação e o surgimento de novos casos.

**Instrumentos normativos:** Para a implementação do programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários, far-se-á necessária a adequação do Plano Diretor da Cidade, Lei Complementar 109/2006, com vistas a prever os novos instrumentos Jurídicos incorporados a Lei 11.251/2005 (Estatuto da Cidade), a saber, Demarcação Urbanística para fins de Regularização Fundiária e Legitimação de Posse. A realização e aprovação do Plano Local de Regularização Fundiária, também se mostra como instrumento normativo essencial para o sucesso do Programa. A delimitação das áreas de assentamentos precários com a respectiva instituição como Zonas Especiais de Interesse Social, também será medida normativa essencial para a execução da regularização fundiária destas localidades. Necessária adequação da Legislação Tributária do Município no sentido da concessão de isenções, e ou abatimentos dos tributos incidentes na transmissão de bens imóveis, taxas para regularização de imóveis e outros impostos.

**Agentes envolvidos:**

- Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros através da Diretoria de Assistência Social (coordenação): Agente Promotor e Financiador;
- Comissões Locais de Regularização Fundiária;
- Governo Federal;
- Caixa Econômica Federal e;
- Cartórios de Registro.

**Formas de Financiamento:**

- Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o Fundo Municipal de Habitação para a elaboração e implementação de projetos de regularização jurídica em assentamentos precários, incluindo a remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos na elaboração e implementação de projetos de regularização jurídica em assentamentos precários;

**Fontes de recursos:**

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e;
- Recursos orçamentários do governo municipal destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

O montante a ser investido neste Programa é de R\$ 28.200,00.

**Horizonte temporal:** No curto prazo, correspondente há 24 meses, atender a no mínimo 20 famílias por ano. Passados esses 2 anos, atender no mínimo a 3 famílias por ano durante 17 anos. No médio prazo, em 5 anos, elaborar e aprovar o Plano Local de Regularização Fundiária (PLRF).

### 4.3 Linha Programática e de Atendimento Produção da Habitação

A Linha Programática Produção da Habitação abrange as ações e programas e sub-programas voltados para provisão habitacional, objetivando o enfrentamento do déficit habitacional acumulado e a demanda futura de novas unidades habitacionais que se apresentará no horizonte temporal do PlanHab até 2023.

### 4.3.1 Programa de apoio à Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas

**Objetivo:** O objetivo deste programa é promover a oferta de unidades habitacionais prontas, em meio urbano e rural, por meio dos processos de autogestão que envolva a população de baixa renda.

**Contexto Local:** Rio dos Cedros não possui experiência nesta área, e atualmente não existe uma organização não governamental voltada para a questão habitacional, entretanto nas reuniões locais foi manifestado o interesse da população se envolver mais nos processos do setor de habitação. Este programa visa fortalecer a organização desta população em processos coletivos que favorecem soluções mais adequadas aos seus desejos e necessidades habitacionais. A promoção de novas moradias urbanas e rurais por autogestão pode ocorrer com ou sem mutirão. Neste último caso, as entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional podem contratar serviços para a execução das obras do empreendimento habitacional

**Perfil dos grupos de atendimento prioritário:** Este programa visa atender famílias com renda de até 3 salários mínimos com recursos não onerosos e de 3 a 6 salários mínimos com recursos onerosos e não onerosos, com subsídios inversamente proporcional a renda familiar.

#### Agentes envolvidos:

- Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros, através da Diretoria de Assistência Social – Co-Promotor;
- Companhia de Habitação Popular/SC – Co-Promotor;
- Entidades Privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional – Promotor;
- Ministério das Cidades – Coordenador;
- Caixa Econômica Federal – Operador financeiro.

#### Formas de Financiamento:

- Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o Fundo Municipal para serem repassados a entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas, para promoção habitacional por autogestão incluindo remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos nos processos de trabalho;

- Empréstimos com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários dos Grupos de Atendimento 2 e 3 que serão repassados a entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas, para promoção habitacional por autogestão incluindo remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos nos processos de trabalho.

**Fontes de recursos:**

- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social;
- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Fundo de Desenvolvimento Social.

Os custos totais deste Programa para sua implementação é de R\$ 4.600.000,00.

**Horizonte temporal:** Construir 10 unidades habitacionais por ano, durante 19 anos. Desta maneira, suprirá a demanda de 30 % do déficit habitacional esperado para o período.

### 4.3.2 Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas

**Objetivo:** O objetivo deste programa é promover a oferta pública de unidades habitacionais urbanas prontas, para os membros dos Grupos de Atendimento 1 e 2. A promoção pública dessas unidades para o Grupo de Atendimento 1 deverá ocorrer em locais onde seus custos de produção sejam equivalentes aos dos lotes urbanizados ofertados somados aos subsídios para aquisição de materiais de construção e acesso a serviços de assistência técnica. No caso da promoção habitacional pública para o Grupo de Atendimento 2, os recursos não onerosos do FNHIS, destinados às promoções estaduais e municipais, viabiliza subsídios parciais complementados por recursos onerosos do FGTS acessados como empréstimos pelo beneficiário final.

**Contexto Local:** conforme identificado no Diagnóstico Habitacional o déficit habitacional atual em Rio dos Cedros é de 342 unidades habitacionais, se considerarmos a taxa de crescimento populacional médio para os próximos 20 anos, teríamos um déficit de 562 unidades.

**Locais de Intervenção:** Prioritariamente na Zona de Adensamento Prioritário e Zona de Adensamento Secundário, conforme o Plano Diretor de Rio dos Cedros, potencializando o adensamento e o aproveitamento e qualificação da infra-estrutura já existente.

**Perfil dos grupos de atendimento prioritário:** Famílias cadastradas no Cadastro Municipal Único que não apresentam capacidade de acessar sua moradia através do mercado imobiliário, classificados nos Grupos de Atendimento 1 e 2 que necessitem subsídio público.

**Agentes envolvidos:**

- Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros, através da Diretoria de Assistência Social – Agente Promotor;
- Agentes de Assistência Técnica contratados para suporte e execução;
- Caixa Econômica Federal – Agente Operador e Financeiro;
- Ministério das Cidades – Agente Coordenador.

**Formas de Financiamento:**

- Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o FMHIS para a realização de empreendimentos habitacionais com unidades prontas para os Grupos de Atendimento 1 e 2.
- Empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários do Grupo de Atendimento 2 interessados em adquirir unidades habitacionais prontas promovidas pelo poder público.

**Fontes de recursos:**

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Recursos orçamentários da Prefeitura de Rio dos Cedros destinado ao FMHIS.

Considerando que o programa irá atender a 300 famílias, ou seja, 50 % do déficit habitacional do município, através da construção de novas unidades habitacionais, é necessário um montante de R\$ 6.900.000,00.



**Horizonte temporal:** 19 anos, mantendo um ritmo de produção de 15 unidades habitacionais ao ano.

### 4.3.3 Programa de Promoção Pública de Unidades Habitacionais Rurais

**Objetivo:** O objetivo deste programa é ofertar de forma estável, unidades habitacionais para atender a demanda por habitações de interesse social rural prioritariamente para as famílias com menor renda que moram no perímetro rural.

**Contexto Local:** conforme identificado no Diagnóstico Habitacional, o déficit rural atual em Rio dos Cedros é de 126 unidades.

**Locais de Intervenção:** prioritariamente na Zona de Ocupação Rarefeita, conforme o Plano Diretor de Rio dos Cedros. As intervenções localizadas nas Áreas Especiais de Interesse Turístico e Ambiental e nas Zonas de Ocupação Controlada devem ser analisadas caso à caso, e não devem configurar o foco de ação deste programa, principalmente porque dizem respeito à outras áreas de interesse além da habitacional.

**Perfil dos grupos de atendimento prioritário:** famílias classificadas nos Grupos de Atendimento 1 e 2 cuja renda familiar proceda de atividades rurais.

#### Agentes envolvidos:

- Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros através da Diretoria de Assistência Social – Promotor;
- Ministério das Cidades – Coordenador;
- Caixa Econômica Federal – Operador e Financeiro;
- Agentes de Assistência Técnica.

**Formas de Financiamento:**

- Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o FMHIS para a realização de empreendimentos habitacionais com unidades prontas para os Grupos de Atendimento 1 e 2.
- Empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários do Grupo de Atendimento 2 interessados em adquirir unidades habitacionais prontas promovidas pelo poder público.

**Fontes de recursos:**

- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS),

O investimento total para a implantação deste Programa é de R\$ 3.220.000,00.

**Horizonte temporal:** Nos primeiros 5 anos, manter uma média de produção de 10 habitações ao ano. Nos 14 anos seguintes, diminuir a média para 6 habitações ao ano.

## 4.4 Linha Programática Desenvolvimento Institucional

A Linha Programática e de atendimento Desenvolvimento Institucional destina-se ao desenvolvimento de ações estratégicas que possibilitarão o bom andamento dos demais programas e ações incluídos no PlanHab. Seu foco de atuação é o desenvolvimento do Sistema Nacional de Habitação em todos seus componentes. Apesar desta linha programática ser a única que não tem como demanda a provisão habitacional, será através da implementação de suas ações que o Sistema Nacional de Habitação poderá enfrentar satisfatoriamente as metas definidas pelo Plano Nacional de Habitação e conseqüentemente do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Rio dos Cedros.

### 4.4.1 Programa de Desenvolvimento Institucional

**Objetivo:** O Programa de Desenvolvimento Institucional prima por práticas adequadas de planejamento que resultem em modernização organizacional e capacitação técnica dos agentes públicos, além da integração dos diferentes atores das distintas esferas e níveis de atuação, de forma transparente e eficiente com vistas a propiciar maior capacidade de gerenciamento das questões habitacionais.

**Contexto Local:** Rio dos Cedros não conta com um órgão específico para a habitação, ficando este sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social.

**Tipos de Ação:** Reformular a Lei Complementar 91/2006, que criou a Secretaria Municipal de Saúde e Bem Estar Social. Apesar dos temas que trata esta secretaria (Saúde, Assistência Social e Habitação) estarem integrados entre si, na prática deveriam estar separados, principalmente a Habitação, a qual deve ter pessoal próprio o capacitado, além de equipamentos adequados, tendo em vista as competências específicas para o planejamento habitacional, elaboração, deliberação, implementação, monitoramento e avaliação, bem como autonomia técnica, administrativa e de gestão da questão habitacional do município.

Outras ações referem-se à qualificação da gestão do funcionamento do Fundo Municipal de Habitação e do Conselho Municipal de Habitação, de maneira contínua, com vistas a assegurar que a oferta de recursos regulares e de sua aplicação seja capaz de assegurar a implementação da Política de Habitação do Município.

Também, o sistema de informações sobre habitação deverá ser aprimorado mediante sua informatização e georreferenciamento de forma a contemplar informações sobre os agentes habitacionais públicos e privados, sobre a demanda, a oferta e o atendimento habitacional realizado. Deverá permitir o cruzamento com informações sobre habitação e o atendimento às famílias no âmbito do Governo Federal e Estadual.

É necessário também elaborar a Lei de Zonas de Especial Interesse Social.

### **Agentes envolvidos**

- Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros – Promotor;
- Ministério das Cidades – Gestor;
- Caixa Econômica Federal – Operador e Financeiro;
- Fundo Municipal de Interesse Social.

### **Fontes de recursos:**

- Financiamento por meio de recursos onerosos do FGTS para elaboração de projetos e estudos necessários à formulação de pleitos e à reestruturação do órgão municipal responsável pela formulação e execução da política habitacional local;

- Recursos orçamentários federais de outras áreas que possam apoiar o financiamento da capacitação e formação dos agentes do SNHIS e à estruturação tecnológica de órgãos e organizações (Tabela 4.6);

**Tabela 4.6:** Recursos necessários para o Programa de Desenvolvimento Institucional do PLHIS de Rio dos Cedros.  
Fonte: Própria.

Ação	Investimento (R\$)
Criar oficialmente a Secretaria Municipal de Habitação, mediante estruturação adequada e alocação de pessoal capacitado	10.000,00
Promover a formação e capacitação de agentes municipais envolvidos com a Política Habitacional e de Regularização Fundiária	20.000,00
Adquirir equipamentos e softwares para complementação da infraestrutura técnica e tecnológica da prefeitura	40.000,00
Estruturar em conjunto com a secretaria de comunicação formas de divulgação e registros das atividades realizadas e planejadas	10.000,00/cada 2 anos
Realizar avaliação de desempenho das equipes envolvidas no processo, para verificação do alcance das metas	10.000,00/ano
Incentivar a participação dos técnicos municipais de eventos (seminários, palestras, cursos, etc) relacionados à questão urbanística, ambiental e de habitação	20.000,00/ano
<b>TOTAL (considerando período de 20 anos)</b>	<b>770.000,00</b>

**Metas:** Em 5 anos criar a Secretaria Municipal de Habitação com a seguinte estrutura pessoal mínima inicial:

- 1 Diretor de Habitação;
- 1 Arquiteto e urbanista;
- 1 Engenheiro Civil;
- 1 Assistente Social;
- 1 Técnico administrativo-financeiro;
- 1 Secretária;
- 1 Estagiário.

A fim de resumir todos os programas e ações, foi elaborada uma tabela contendo suas metas, recursos, fontes (detalhadas no item seguinte) e período do programa, conforme a Tabela 4.7.

Tabela 4.7: Resumo dos programas e ações.

Programa	Meta	Recurso	Fonte	Período
Programa de Regularização Urbanística de Assentamentos Precários Urbanos	66 famílias/ano	R\$ 9.680.000,00	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social Fundo de Garantia por Tempo de Serviço Recursos orçamentários da Prefeitura destinados ao Fundo Municipal de Habitação	19 anos
Programa de Apoio a Autopromoção Habitacional Assistida	Estruturar o cadastro habitacional único de forma a identificar o tipo de atendimento a ser feito Definir os critérios de prioridade e classificar os locais de regularização Cadastro técnico multifinalitário georreferenciado	R\$ 303.700,00	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS); Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados aos Fundos Estaduais de Habitação	Cadastro habitacional único estruturado para o ano de 2012 Cadastro técnico multifinalitário georreferenciado para 2012
Programa para Regularização Jurídica	Elaborar o Plano Local de Regularização Fundiária até 2012 Atender 40 famílias nos primeiros 2 anos Nos 17 anos seguintes atender 3 famílias/ano	R\$ 28.200,00	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e; Recursos orçamentários do governo municipal destinados ao Fundo Municipal de Habitação.	20 anos
Programa de apoio à Promoção por Auto-gestão de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas	Construir 10 unidades habitacionais/ano	R\$ 4.600.000,00	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social; Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social; Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social; Fundo de Desenvolvimento Social.	19 anos
Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas	Construir 15 unidades habitacionais/ano	R\$ 6.900.000,00	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) Recursos orçamentários da Prefeitura de Rio dos Cedros destinado ao FMHIS.	19 anos
Programa de Promoção Pública de Unidades Habitacionais Rurais	Construir nos primeiros 05 anos 10 unidades habitacionais/ano Construir nos 14 anos seguintes 06 habitações/ano	R\$ 3.220.000,00	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)	19 anos
Programa de Desenvolvimento Institucional	Criar a Secretaria Municipal de Habitação Capacitar os agentes municipais Adquirir softwares e equipamentos	R\$ 770.000,00	Financiamento por meio de recursos onerosos do FGTS para elaboração de projetos e estudos necessários à formulação de pleitos e à reestruturação do órgão municipal responsável pela formulação e execução da política habitacional local; Recursos orçamentários federais de outras áreas que possam apoiar o financiamento da capacitação e formação dos agentes do SNHIS e à estruturação tecnológica de órgãos e organizações;	Secretaria Municipal de Habitação criada em 2012 Agentes municipais capacitados em 2012 20 anos

# Metas, Indicadores e Fontes de Financiamento

## 5.1 Metas e Indicadores

Este capítulo apresenta as metas e indicadores necessários para alcançar os objetivos de cada programa habitacional proposto. As metas podem ser entendidas como as quantidades de produtos a serem ofertados por programa em um determinado período de tempo, constituindo-se no resultado intermediário que contribui para atingir os objetivos. Já os indicadores são instrumentos capazes de medir o desempenho dos programas e devem ser passíveis de aferição e coerentes com o objetivo estabelecido, ser sensíveis à contribuição das principais ações e apuráveis em tempo oportuno e permitir, conforme o caso, mensuração da eficácia, eficiência ou efetividade alcançada com a execução do programa (CEF, 2008).

Não existe, no entanto, uma fórmula para desenvolver um sistema de indicadores. De acordo com as circunstâncias atuais, necessidades, disponibilidades de dados, atores interessados e envolvidos no processo, cada comunidade deve desenvolver o seu próprio sistema.

Por fim, é importante destacar a necessidade de um acompanhamento periódico e pré-determinado, configurando um mecanismo de avaliação constante. Sugere-se o repasse e divulgação de informações por parte dos departamentos da prefeitura de forma bimestral para o gestor dos indicadores, e realização de conferências municipais na mesma periodicidade objetivando a avaliação pública e discussão de alternativas e propostas para melhorar o desempenho destes indicadores. Isto pode inclusive permitir a comparação entre diferentes momentos do governo ou diferentes gestões.

Para os sete programas propostos elencaram-se, portanto, os principais objetivos e estabeleceram-se os indicadores de eficácia, isto é, aqueles que visam o alcance das metas, conforme a Tabela 5.1. Destaca-se ainda que outros indicadores podem ser acrescentados, na medida em que a ação de monitoramento se consolide ou quando se torne necessário, tendo em vista a dinâmica da implementação

do PLHIS de Rio dos Cedros e a estruturação do setor habitacional e urbano. O horizonte temporal deste Plano é de 20 anos. Entretanto para que a Prefeitura tenha tempo de organizar-se (criação da Secretaria Municipal de Habitação, capacitação dos técnicos entre outras ações), os programas entrarão em vigor a partir do ano de 2012.

Tabela 5.1: Indicadores e Metas do PLHIS de Rio dos Cedros. Fonte: Própria.

Programa	Meta	Indicador
Programa de Regularização Urbanística de Assentamentos Precários Urbanos	66 famílias/ano durante 19 anos sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 44 urbanizações simples.</li> <li>• 22 urbanizações complexas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nº de famílias com esgotamento sanitário.</li> <li>• Nº de famílias com abastecimento de água.</li> <li>• Nº de famílias com coleta de lixo.</li> <li>• Nº de famílias com iluminação elétrica.</li> </ul>
Programa de Apoio a Autopromoção Habitacional Assistida	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estruturar o cadastro habitacional único de forma a identificar o tipo de atendimento a ser feito.</li> <li>• Definir os critérios de prioridade e classificar os locais de regularização.</li> <li>• Cadastro técnico multifinalitário georreferenciado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadastro habitacional único estruturado para o ano de 2012.</li> <li>• Critérios definidos para 2012.</li> <li>• Cadastro técnico multifinalitário georreferenciado para 2012.</li> <li>• Nº de domicílios com adensamento excessivo.</li> <li>• Nº de domicílios sem banheiro.</li> </ul>
Programa de Regularização Jurídica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborar o Plano Local de Regularização Fundiária até 2012.</li> <li>• Atender 40 famílias nos primeiros 2 anos.</li> <li>• Nos 17 anos seguintes atender 3 famílias/ano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano Local de Regularização Fundiária elaborado até 2012.</li> <li>• Nº de famílias a serem regularizadas.</li> </ul>
Programa de Apoio à Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construir 10 unidades habitacionais/ano durante 19 anos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nº de moradias produzidas para Grupo 1.</li> <li>• Nº de moradias produzidas para Grupo 2.</li> </ul>
Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construir 15 unidades habitacionais/ano durante 19 anos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nº de moradias produzidas para Grupo 1.</li> <li>• Nº de moradias produzidas para Grupo 2.</li> </ul>
Programa de Promoção Pública de Unidades Habitacionais Rurais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construir nos primeiros 5 anos 10 unidades habitacionais/ano.</li> <li>• Construir nos 14 anos seguintes 6 habitações/ano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nº de moradias rurais produzidas.</li> <li>• Grau de satisfação das famílias atendidas.</li> </ul>
Programa de Desenvolvimento Institucional	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criar a Secretaria Municipal de Habitação.</li> <li>• Capacitar os agentes municipais.</li> <li>• Adquirir softwares e equipamentos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secretaria Municipal de Habitação criada em 2012.</li> <li>• Agentes municipais capacitados em 2012.</li> </ul>

## 5.2 Recursos e Fontes de Financiamento

### 5.2.1 Recursos

No capítulo anterior, Programas e Ações, já foram levantados os custos para cada programa. Neste subitem iremos detalhar os investimentos necessários ao longo do horizonte temporal do Plano, bem como identificar as principais fontes de financiamento do setor habitacional.

As Tabelas 5.2 e 5.3, apresentam uma estimativa de custos para as ações condicionantes e os programas do PLHIS de Rio dos Cedros, que consideram, entre outros itens, a execução de obras, elaboração de projetos, aquisição de terreno, contratação de consultoria, trabalho social e revisão ou elaboração de legislação, valores calculados para cada programa e cada ano, prevendo-se um prazo de até 20 anos.



Tabela 5.2: Cronograma Financeiro do PLHIS de Rio dos Cedros.

Programa	ANO 01 (R\$)	ANO 02 (R\$)	ANO 03 (R\$)	ANO 04 (R\$)	ANO 05 (R\$)	ANO 06 (R\$)	ANO 07 (R\$)	ANO 08 (R\$)	ANO 09 (R\$)	ANO 10 (R\$)
01/01/11	—	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00
02/01/11	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00
02/02/11	3.525,00	3.525,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00
03/01/11	—	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25
03/02/11	—	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90
03/03/11	—	230.000,00	230.000,00	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94
04/01/11	70.000,00	40.000,00	30.000,00	40.000,00	30.000,00	40.000,00	30.000,00	40.000,00	30.000,00	40.000,00
<b>Subtotal/ano</b>	<b>88.710,00</b>	<b>1.374.448,15</b>	<b>1.365.623,15</b>	<b>1.307.976,09</b>	<b>1.297.976,09</b>	<b>1.307.976,09</b>	<b>1.297.976,09</b>	<b>1.307.976,09</b>	<b>1.297.976,09</b>	<b>1.307.976,09</b>

Tabela 5.3: Cronograma Financeiro do PLHIS de Rio dos Cedros.

Programa	ANO 11 (R\$)	ANO 12 (R\$)	ANO 13 (R\$)	ANO 14 (R\$)	ANO 15 (R\$)	ANO 16 (R\$)	ANO 17 (R\$)	ANO 18 (R\$)	ANO 19 (R\$)	ANO 20 (R\$)	TOTAL (R\$)
01/01/11	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	484.000,00	9.196.000,00
02/01/11	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	15.185,00	303.700,00
02/02/11	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	28.200,00
03/01/11	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	242.105,25	4.600.000,00
03/02/11	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	363.157,90	6.900.000,00
03/03/11	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	162.352,94	3.220.000,00
04/01/11	30.000,00	40.000,00	30.000,00	40.000,00	30.000,00	40.000,00	30.000,00	40.000,00	30.000,00	40.000,00	770.000,00
<b>Subtotal/ano</b>	<b>1.297.976,09</b>	<b>1.307.976,09</b>	<b>1.297.976,09</b>	<b>1.307.976,09</b>	<b>1.297.976,09</b>	<b>1.307.976,09</b>	<b>1.297.976,09</b>	<b>1.307.976,09</b>	<b>1.297.976,09</b>	<b>1.307.976,09</b>	<b>25.017.900,00</b>

## 5.3 Fontes de Financiamento

### 5.3.1 Fundos Federais

#### 5.3.1.1 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.

#### 5.3.1.2 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.

#### 5.3.1.3 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.

#### 5.3.1.4 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.

#### 5.3.1.5 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 8677, 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.

#### 5.3.1.6 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.

### 5.3.2 Fundos Estaduais

#### 5.3.2.1 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.

### 5.3.3 Fundos Municipais

#### 5.3.3.1 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.

### Monitoramento, Avaliação e Revisão

O monitoramento é uma atividade gerencial contínua que se realiza durante o período de execução e operação do programas. Da mesma forma a avaliação deve ser sistemática, contemplando a concepção, implementação e resultados dos programas (CEF, 2008). Vale ressaltar que o objetivo central do monitoramento é identificar possíveis obstáculos para se atingir metas e objetivos, permitindo a correção de erros e rumos, mais do que uma simples mensuração de qualidade das intervenções.

Para viabilizar o monitoramento do processo de implementação do PLHIS de Rio dos Cedros, sugere-se a avaliação e revisão sistemática de um conjunto de indicadores e metas com distintas finalidades (Tabela 6.1).

Desta forma, a fim de reforçar a avaliação e revisão, a proposta de implementação deste sistema de indicadores estabelece as seguintes metas:

- Elaboração de relatório de avaliação dos indicadores de eficácia na implantação das metas do PLHIS para o Conselho Municipal de Habitação a cada 02 anos;
- Realização a cada 2 anos da Conferência Municipal de Habitação para prestação de contas sobre implementação do PLHIS, e avaliação da necessidade de ajustes com atividades regionais preparatórias de forma articuladas às associações de moradores e ao Conselho Municipal de Habitação.

Cabe destacar que há a necessidade de modernização das estruturas da Prefeitura, tanto física (equipamentos e materiais) quanto de pessoal (capacitações) e de sua estrutura organizacional, possibilitando a implementação de um Sistema de Informações Integrado, processo previsto no Programa de Desenvolvimento Institucional.

Desse modo, os gestores públicos poderiam obter de forma ampla, clara e rápida a real situação das famílias (suas principais carências e necessidades, perfil social e econômico) para assim

**Tabela 6.1:** Avaliação e revisão sistemática de um conjunto de indicadores e metas com distintas finalidades. Fonte: Própria.

O quê	Quando	Quem	Como
PLHIS incorporado ao PPA	A cada 04 anos	Coordenação de Assistência Social juntamente ao Conselho Municipal de Habitação.	O PLHIS de Rio dos Cedros possui um horizonte temporal definido para 2031, desta forma, a cada 4 anos este deverá ser incorporado ao Plano Plurianual de Assistência Social do município.
Revisão do PLHIS	A cada 04 anos	Secretaria de Saúde e Bem Estar Social, através da coordenação de Assistência Social e do Conselho Municipal de Habitação.	Revisar a cada 04 anos (2015, 2019, 2023, 2027 e 2031). A revisão do PLHIS deve levar em conta os resultados da Conferência Municipal da Habitação e o Relatório de avaliação dos indicadores de eficiência. As metas do PLHIS deverão ser comparadas com seus indicadores, para verificar seu andamento. Caso haja necessidade, deverão ser realizadas modificações no Plano para que este se enquadre na realidade municipal.
Conferência Municipal da Habitação	A cada 02 anos	Coordenação de Assistência Social e Conselho Municipal de Habitação.	A cada dois anos a SMSBES irá organizar a conferência para prestação de contas sobre a implementação do PLHIS, e avaliação da necessidade de ajustes com atividades regionais preparatórias de forma articulada às associações de moradores e ao Conselho Municipal de Habitação.
Relatório de avaliação dos indicadores de eficiência	A cada 02 anos	Secretaria de Saúde e Bem Estar Social, através da coordenação de Assistência Social. Ou contratação de Consultoria especializada	Avaliar primeiramente através de dados quantitativos para verificar a redição do quadro de necessidades habitacionais. Para isto, a proposta é que seja utilizada a sistematização da Fundação João Pinheiro a partir das informações dos Censos do IBGE. Também deverá ser instrumentalizado e institucionalizado o levantamento sistemático das mesmas categorias da FJP pelos agentes de saúde de forma a permitir o monitoramento a cada 02 anos. Estes dados devem ser todos resumidos em um Relatório e seu resultado ser apresentado na Conferência Municipal da Habitação.

encaminhá-las aos programas habitacionais mais apropriados de forma a atender às demandas e hierarquizando o atendimento daquelas já cadastradas.

Em vários municípios do Brasil, a implantação de sistemas integrados de informações sobre o setor habitacional o sistema municipal de informações, possibilitou a minimização do número de novas invasões e ocupações irregulares, além da agilidade no atendimento das populações mais carentes, agregando maior qualidade de vida e dignidade às mesmas.



# ANEXOS

# ANEXO A

## Material de Apoio das Audiências Públicas



Ecolibra Consultoria Ambiental LTDA.  
Rua 1.111, nº 90, sala 1, Balneário Camboriú, SC, Brasil  
✉ contato@ecolibra.com.br ☎ +055 (47) 3367-0097  
🌐 <http://www.ecolibra.com.br>

# ANEXO B

## Listas de Presença das Audiências Públicas



Ecolibra Consultoria Ambiental LTDA.  
Rua 1.111, nº 90, sala 1, Balneário Camboriú, SC, Brasil  
✉ contato@ecolibra.com.br ☎ +055 (47) 3367-0097  
🌐 <http://www.ecolibra.com.br>

# ANEXO C

## Atas das Audiências Públicas



Ecolibra Consultoria Ambiental LTDA.  
Rua 1.111, nº 90, sala 1, Balneário Camboriú, SC, Brasil  
✉ contato@ecolibra.com.br ☎ +055 (47) 3367-0097  
🌐 <http://www.ecolibra.com.br>

# ANEXO D

## Convite e editais das Audiências Públicas



Ecolibra Consultoria Ambiental LTDA.  
Rua 1.111, nº 90, sala 1, Balneário Camboriú, SC, Brasil  
✉ contato@ecolibra.com.br ☎ +055 (47) 3367-0097  
🌐 <http://www.ecolibra.com.br>

# ANEXO E

## Registro Fotográfico



Ecolibra Consultoria Ambiental LTDA.  
Rua 1.111, nº 90, sala 1, Balneário Camboriú, SC, Brasil  
✉ contato@ecolibra.com.br ☎ +055 (47) 3367-0097  
🌐 <http://www.ecolibra.com.br>