

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

HABITAFOR

Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza

PLHIS-FOR

1

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE FORTALEZA

**PROPOSTA FINAL DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL – PLHIS-For** (complementada e
revisada)

PRODUTO V

Janeiro de 2013

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Luizianne de Oliveira Lins

Prefeita

HABITAFOR

Roberto Márcio Dutra Gomes

Presidente

Daniel Gonçalves Rodrigues

Coordenador Geral

EQUIPE DE ACOMPANHAMENTO INSTITUCIONAL

Caroliny Braga

Assessora de Comunicação

Cleiton da Silva Barbosa Brandão

Secretário do Conselho Municipal de Habitação

Popular

Danielle Gomes

Diretora Departamento Financeiro

Duane Brasil

Assistente Social

Francisco de Assis Araujo Feitosa

Coordenação de Participação Comunitária

Glaucia Hansen de Souza Mota

Assessoria Jurídica

João Sérgio Queiroz de Lima

Geógrafo – Mestre em Geografia/Planejamento e

Projetos Estratégicos

Rafael Costa de Moura

Arquiteto e Urbanista – CPH

EQUIPE DE ELABORAÇÃO TÉCNICA

Camila Rodrigues Aldigueri

Msc. Em Urbanismo /

Arquiteta Urbanista

Carla Camila Girão Albuquerque

Msc. Desenvolvimento Urbano /

Arquiteta Urbanista

Cesar Weyne Batista de Souza

Sociólogo

Talita Miranda Vitalino

Advogada

Daniel Gonçalves Rodrigues

Arquiteto Urbanista

João Sérgio Queiroz de Lima

Geógrafo – Mestre em Geografia/Planejamento e

Projetos Estratégicos

Raul Corrêa

Economista

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

EQUIPE DE APOIO

Amanda de Sousa Monteiro

Secretária

Ana Virgínia Elias Pinto

Estagiária Arquitetura e Urbanismo

Beatriz Rodrigues Andrade

Estagiária Arquitetura e Urbanismo

Bruna Gripp Ibiapina

Estagiária Arquitetura e Urbanismo

Carla Nottingham

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

Carlos Eduardo Alves de Lima

Estagiário de Sociologia

Cibele Moreira Nobre Bonfim

Estagiária Arquitetura e Urbanismo

Jean Marcel Nunes Parente

Estagiário Arquitetura e Urbanismo

Jessica Mota

Estagiária Arquitetura e Urbanismo

Larissa de Alcântara Viana

Estagiária Arquitetura e Urbanismo

Lista de Quadros

Quadro 1. Definição dos componentes do Déficit habitacional Quantitativo.....	21
Quadro 2. Definição dos componentes do Déficit Habitacional Qualitativo.....	24
Quadro 3. Estimativa total de domicílios 2010/2023.	26
Quadro 4. Relação diagnóstico físico e tipo de intervenção necessária	34
Quadro 5. Relação entre tipo de assentamentos e intervenções recomendadas.....	34
Quadro 6. Valores absolutos dos componentes das necessidades habitacionais em Fortaleza (domicílios).	37
Quadro 7. Critérios morfológicos para mapeamento dos assentamentos precários	45
Quadro 8. Variáveis do banco de dados por assentamento	49
Quadro 9. Características dos tipos de assentamento precários	86
Quadro 10. Necessidade habitacional	93
Quadro 11. Tipos de intervenção	99
Quadro 12. Custos médio por família.....	110
Quadro 13. Valor médio do m2 dos imóveis por bairro	124
Quadro 14. Critérios de aptidão de terra para implantação HIS	126
Quadro 15. Variáveis do banco de dados dos vazios.....	133
Quadro 16. Paralelo linha programáticas da PLANHAB e eixos de ação da PHIS de Fortaleza	134
Quadro 17. Priorização do tipo de intervenção	158
Quadro 18. Critérios de priorização e valores.....	160
Quadro 19. Priorização dos grupos de atendimento aos assentamentos	161
Quadro 20. Sugestão de procedimentos para atuação do poder público	162
Quadro 21. Linhas e sub-linhas de ação do PLHIS-For.....	165
Quadro 22. Período de Avaliação e revisão do andamento do PLHIS-For	207

Lista de Tabelas

Tabela 1. Estimativa do déficit habitacional segundo categorias de déficit relativo municipal e regional.	22
Tabela 2. Estimativa de déficit habitacional e de domicílios vagos.	22
Tabela 3. Estimativa dos componentes do déficit habitacional.	23
Tabela 4. Componentes do déficit habitacional qualitativo: domicílios sem banheiro e acesso à infraestrutura urbana.	25
Tabela 5. Componentes do déficit habitacional qualitativo: inadequação fundiária e adensamento excessivo.	25
Tabela 6. Regularização da propriedade do terreno, por município.	25
Tabela 7. Demanda Futura por moradia	27
Tabela 8. Domicílios em setores subnormais e precários.	37
Tabela 9. Assentamentos precários por tipologias.....	51
Tabela 10. Dados caracterização geral	54
Tabela 11. Dados Sociais.....	56
Tabela 12. Domicílios em assentamentos precários – comparativo evolutivo	57
Tabela 13. Tipologias e áreas de risco	74
Tabela 14. Resultados inadequação ambiental.....	75
Tabela 15. Resultados inadequação urbanística	77
Tabela 16. Resultados déficit Habitacional por inadequação (produção de moradias) dos assentamentos precários mapeados	79
Tabela 17. Resultados inadequação urbanística (áreas de lazer, institucional e fundo de terra)	80
Tabela 18. Resultados dos déficit habitacional quantitativo (produção de moradia)	90
Tabela 19. Valores absolutos dos componentes do déficit quantitativo das necessidades habitacionais em Fortaleza nos assentamentos precários (FJP E PLHIS-For).....	91
Tabela 20. Resultado estimativa domicílios com necessidades habitacional de urbanização e melhorias habitacionais.....	96
Tabela 21. Resultado estimativas domicílios com necessidades habitacional de gerenciamento de risco e regularização da posse	97
Tabela 22. Receitas da PMF e gastos com habitação (2002 A 2010)	106
Tabela 23. Percentual de gastos administrativos no setor habitacional (2002 A 2010)	108
Tabela 24. Custos de obras para provisão habitacional com infraestrutura com base nos dados da FJP	111
Tabela 25. Custos de obras para urbanização com base nos dados da CEM/CEBRAP.....	111
Tabela 26. Custos de melhorias habitacionais com base nos dados da FJP.....	111

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 27. Custos de regularização da posse com base nos dados da FJP.....	112
Tabela 28. Incremento de custos da demanda demográfica	112
Tabela 29. Resultado dos Custos de atendimento ao déficit e inadequação habitacional atual com base nos dados da FJP.....	113
Tabela 30. Consolidação dos custos para a resolução do déficit e inadequação habitacional com base nos dados da FJP.....	113
Tabela 31. Consolidação dos custos para a resolução do déficit e inadequação habitacional com base nos dados da FJP, considerando gastos administrativos.....	114
Tabela 32. Custos de obras para provisão habitacional com infraestrutura para os assentamentos precários .	115
Tabela 33. Custos de obras para urbanização e gerenciamento de risco para os assentamentos precários.....	116
Tabela 34. Custos de melhorias habitacionais para os assentamentos precários	116
Tabela 35. Custos de obras para urbanização e gerenciamento de risco para os assentamentos precários.....	116
Tabela 36. Consolidação da estimativa de custos de atendimento ao déficit quantitativo e qualitativo atual dos assentamentos precários.....	117
Tabela 37. Resultados da estimativa dos custos das necessidades habitacionais dos assentamentos precários	118
Tabela 38. Resultados da estimativa de custos das necessidades habitacionais dos assentamentos precários - totais.....	118
Tabela 39. Consolidação da estimativa de custos de atendimento ao déficit quantitativo e qualitativo atual dos assentamentos precários do PLHIS-For, incluindo gastos administrativos	119
Tabela 40. Comparativo custos atuais da demanda habitacional	119
Tabela 41. Área necessária para abrigar a demanda do déficit quantitativo habitacional - PLHIS-For	128
Tabela 42. Resultado do mapeamento dos vazios	131
Tabela 43. Síntese das Projeções para cenário I - pessimista.....	147
Tabela 44. Percentuais progressivos de investimento Cenário II	148
Tabela 45. Projeção com investimento de 6% para demanda atual e futura, incluindo gastos administrativos	149
Tabela 46. Projeção de investimentos necessários para resolver o déficit habitacional no Cenário II.....	150
Tabela 47. Síntese das Projeções para cenário II - conservador.....	151
Tabela 48. Projeção com investimento de 8% até 2023 - Cenário III.....	151
Tabela 49. Projeção de erradicação com investimento proposto de 8% para o gasto total necessário.....	153
Tabela 50. Projeção erradicação das necessidades habitacionais com foco nos assentamentos precários, considerando o critério de atendimento	156

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 51. Projeção erradicação das necessidades habitacionais com foco nos assentamentos precários, considerando o critério de atendimento (continuação)157

Lista Gráficos

Gráfico 1. Resultado análise técnica do mapeamento comunitário.....	40
Gráfico 2. Resultado geral das necessidades habitacionais prioritárias identificadas pela comunidade.	40
Gráfico 3. Participantes por AP.	41
Gráfico 4. Assentamentos mapeados visitados.....	44
Gráfico 5. Assentamentos precários por tipologias em Fortaleza	51
Gráfico 6. Assentamentos precários de Fortaleza por Regional.....	51
Gráfico 7. Regional e tipologias.....	52
Gráfico 8. Tipologias por SER	53
Gráfico 9. Domínio do terreno dos assentamentos em Fortaleza.....	58
Gráfico 10. Domínio do terreno detalhado.....	58
Gráfico 11. Rede de esgoto no universo total dos assentamentos e por tipologias.....	59
Gráfico 12. Rede de abastecimento de água no universo total dos assentamentos e por tipologias	61
Gráfico 13. Coleta de lixo no universo total dos assentamentos e por tipologias.....	62
Gráfico 14. Energia domiciliar no universo total dos assentamentos e por tipologias.....	63
Gráfico 15. Energia elétrica no universo total dos assentamentos e por tipologias.....	64
Gráfico 16. Sistema viário – existência de vias de acesso ao assentamento.....	65
Gráfico 17. Sistema viário – existência de vias pavimentadas nos assentamentos.....	66
Gráfico 18. Existência de equipamentos e serviços dentro ou no entorno dos assentamentos	67
Gráfico 19. Gabarito predominante nos assentamentos.....	70
Gráfico 20. Acabamento predominante nos assentamentos.....	70
Gráfico 21. Intervenções previstas nos assentamentos.....	71
Gráfico 22. Agente responsável pelas Intervenções previstas nos assentamentos	71
Gráfico 23. Inserção dos assentamentos quanto às bacias hidrográficas.....	72
Gráfico 24. Assentamentos em áreas de risco	73
Gráfico 25. Tipologia detalhadas com áreas de risco	73
Gráfico 26. Tipo de risco	74
Gráfico 27. Inadequação ambiental e urbanística	76
Gráfico 28. Inadequação urbanística	80
Gráfico 29. Assentamentos inseridos em ZEIS	82
Gráfico 30. Organização comunitária nos assentamentos.....	83
Gráfico 31. Organização comunitária nos assentamentos por tipo de organização.....	83

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Gráfico 32. Rendimentos médio mensal.....	85
Gráfico 33. Tipo de assentamentos	87
Gráfico 34. Tipo de assentamentos com detalhamento das intervenções em processo	87
Gráfico 35. Tipo dos assentamentos precários por tipologia.....	87
Gráfico 36. Assentamentos com necessidades de produção habitacional (%)	94
Gráfico 37. Assentamentos com necessidades de terra urbanizada (%)	94
Gráfico 38. Assentamentos com necessidade de urbanização (%).....	95
Gráfico 39. Assentamentos com necessidade de melhorias habitacionais (%).....	95
Gráfico 40. Assentamentos com necessidade de gerenciamento de risco (%)	97
Gráfico 41. Assentamentos com necessidade de regularização da posse (%)	97
Gráfico 42. Gráficos dos tipos de intervenção no universo total dos assentamentos e por tipologia	100
Gráfico 43. Gráficos dos tipos de intervenção com detalhamento das intervenções em processo	101
Gráfico 44. Arrecadação municipal (2002-2010).....	107
Gráfico 45. Investimento em habitação (2002-2010).....	107
Gráfico 46. Percentual de gastos administrativos no setor habitacional (2002 A 2010)	109
Gráfico 47. Percentual de investimentos por categoria/necessidade habitacional atual a partir dos dados da FJP	114
Gráfico 48. Percentual de investimentos por categoria/necessidade habitacional atual a partir dos dados do PLHIS-FOR	117
Gráfico 49. Resultado dos tipos de vazios mapeados.....	130
Gráfico 50. Projeção das arrecadações anuais.....	148
Gráfico 51. Projeção com investimento de 8%	152
Gráfico 52. Comparativo entre totais em 13 anos em diferentes percentuais de investimento com o custo total	154
Gráfico 53. Prioridade de intervenção dos assentamentos precários	161

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Figura 1. Esquema metodológico: Etapas e produtos do PLHIS-FOR.....	16
Figura 2. Conteúdo Diagnóstico	18
Figura 3. Necessidades Habitacionais.....	19
Figura 4. Assentamentos mapeados nas oficinas após checagem técnica.	38
Figura 5. Resultado do mapeamento das oficinas.....	39
Figura 6. Assentamento precários de Fortaleza, PLHIS-For (2010/2012)	45
Figura 7. Assentamentos precários por tipologias, PLHIS-For (2010/2012)	47
Figura 8. Mapa áreas ambientalmente frágeis.....	121
Figura 9. Mapa zonas de atendimento por equipamentos sociais	123
Figura 10. Mapa zonas com atendimento de esgotamento sanitário	124
Figura 11. Mapa valor da terra.....	125
Figura 12. Mapa Resultado das áreas e suas aptidões para implantação de HIS	127
Figura 13. Vazios urbanos mapeados a partir dos critérios de aptidão para terra urbana.	132

INDICE

INTRODUÇÃO	14
1. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL DE FORTALEZA	18
1.1. Componentes metodológicos do diagnóstico do setor habitacional	18
1.2. Necessidades Habitacionais.....	19
1.2.1. Déficit Habitacional Quantitativo	20
1.2.2. Déficit Habitacional Qualitativo	23
1.2.3. Demanda Futura.....	26
1.3. Assentamentos precários em Fortaleza	27
1.3.1. Definições básicas	28
1.3.1.1. Das tipologias dos assentamentos precários.....	28
1.3.1.2. Do Diagnóstico Físico dos assentamentos precários	31
1.3.1.3. Das Intervenções físicas necessárias.....	32
1.3.1.4. Das Intervenções já realizadas	35
1.3.2. Síntese do novo panorama dos Assentamentos precários em Fortaleza	36
1.3.2.1 Leitura Social	37
1.3.2.2 Leitura Técnica	41
a. Resultados da análise geral dos assentamentos precários de Fortaleza	50
b. Resultados do diagnóstico físico, das necessidades habitacionais e do tipo de intervenção dos assentamentos precários.....	85
1.4. Recursos disponíveis e estimativa de custos da demanda habitacional.....	101
1.4.1 Fontes e recursos disponíveis	101
1.4.2 Custos da demanda habitacional de Fortaleza.....	109
1.4.2.1. Produção de novas unidades habitacionais com infraestrutura	110
1.4.2.2. Urbanização.....	111
1.4.2.3. Melhorias Habitacionais.....	111
1.4.2.4. Regularização da posse	112
1.4.2.5. Incremento de custos da demanda demográfica	112
1.4.2.6. Consolidação de Custos	113
1.4.3 Custos da demanda habitacional dos assentamentos precários de Fortaleza	114
1.4.3.1. Produção de novas unidades habitacionais com infraestrutura	115
1.4.3.2. Urbanização e gerenciamento de risco.....	115

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

1.4.3.3. Melhorias Habitacionais.....	116
1.4.3.4. Regularização da posse e trabalho social.....	116
1.4.3.5. Consolidação de Custos	116
1.4.4 Conclusões	120
1.5. Critérios para definição de terra adequada e demanda e oferta de terra urbanizada para produção de novas moradias.....	120
1.5.1 Critérios para definição de terra adequada	120
1.5.2 Demanda e oferta de terra urbanizada para produção de novas moradias	127
1.5.3 Conclusões	133
2. COMPATIBILIZAÇÃO DO PLANHAB E DA PHIS COM O PLHIS-FOR	134
3. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLHIS-FOR	137
3.1. Princípios.....	137
3.2. Objetivos	138
3.3. Diretrizes	139
4. ESTRATÉGIAS ADOTADAS E CENÁRIOS PARA RECURSOS PARA ENFRENTAMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS	143
4.1. ESTRATÉGIAS ADOTADAS	144
4.1.1 Estratégia de provisão, adequação e urbanização	144
4.1.2 Estratégia normativa e institucional.....	145
4.1.1 Estratégia financeira.....	145
4.2 CENÁRIOS PARA A PREVISÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	146
5. critérios de priorização para ATENDIMENTO AOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	158
6. linhas de ação, estratégias específicas e programas habitacionais	164
LA1. Integração urbana de assentamentos precários e informais (Regularização Fundiária);	164
LA2. Melhoria da unidade habitacional;.....	164
LA3. Produção, aquisição e locação da unidade habitacional;	164
LA4. Acesso à terra urbana;.....	164
LA5. Assessoria Técnica Gratuita;	164
LA6. Desenvolvimento Institucional e normativo	164
grupos de atendimento.....	197
7. METAS E INDICADORES	198
8. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO	205

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

9. BIBLIOGRAFIA.....	209
10. LISTA DE SIGLAS.....	211
11. ANEXOS	213

INTRODUÇÃO

Atualmente, mais de 137 milhões de brasileiros, cerca de 80% da população, vivem nas cidades. Diante da velocidade do processo de urbanização, as cidades foram incapazes de promover a inclusão das camadas mais pobres. Essa população buscou alternativas para sua moradia, ocupando informalmente imóveis públicos e privados em áreas sem infraestrutura e geralmente com risco à vida dos moradores. Junto a este contexto, as políticas públicas de promoção de moradias revelaram a ineficiência do poder público quanto ao problema da falta de moradia digna para a população de baixa renda ao longo do tempo.

Em Fortaleza, a exemplo da realidade vivenciada em outras grandes cidades do país, o crescimento urbano também foi marcado por um desenvolvimento desigual e excludente. Grande parte da política habitacional realizada, prioritariamente, apenas através da construção de conjuntos habitacionais, foi marcada pela inadequação urbanística, segregação territorial e por inúmeros vícios; desde ausência de transferência da propriedade do terreno para o Município até a não concessão de título que legalize a posse dos moradores.

Verifica-se um quadro vivenciado pelos órgãos estaduais e municipais que atuam nos serviços relacionados à habitação popular de grande carência de informações sistematizadas e confiáveis sobre este setor e, em particular, quanto aos assentamentos precários. Assim como a precariedade de diagnósticos, a ausência de planejamento no setor habitacional constitui-se entrave a ser superado para a execução da política habitacional.

14

Para o enfrentamento da problemática habitacional, foi instituído, em âmbito nacional, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), por força da Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005. São objetivos do SNHIS: **a)** viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável; **b)** implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e **c)** articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Com o fim de proporcionar um maior impulso à política habitacional, foi instituído também o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), cujos recursos deverão ser aplicados de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Municípios e Distrito Federal, desde que cumpridas as exigências legais. Dentre as exigências apresentadas pelo artigo 12, da Lei 11.124/2005, para acessar os recursos do FNHIS, os municípios

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

deverão elaborar seu **Plano Habitacional de Interesse Social**, que deverá estar adequado à realidade e às demandas locais.

A Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF), neste contexto, vem tomando iniciativas visando seu aparelhamento técnico e institucional, dentre elas, a recente aprovação da Lei Municipal nº 7.966/96 reestruturada pela lei Municipal nº 9.132/06, habilitando a adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) com a institucionalização do Conselho Municipal de Habitação Popular (COMHAP), bem como pela criação o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

O grande desafio do PLHIS-For é formular uma estratégia que viabilize o principal objetivo da Política Nacional de Habitação: universalizar o acesso à moradia digna para os cidadãos brasileiro. Não se trata de um objetivo fácil de ser alcançado em nenhuma cidade de grande porte como Fortaleza, que caracteriza-se por um quadro de profunda desigualdade social e econômica, com significativa porcentagem das famílias em estado de pobreza absoluta.

Dando continuidade ao processo de aparelhamento técnico e institucional para o enfrentamento das questões habitacionais, e como requisito para o acesso aos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), a Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR) deu início ao processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza (PLHIS-For) em julho de 2010.

15

O horizonte temporal do PLHIS-For deverá seguir a forma do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) levando em conta o intervalo de tempo do Plano Plurianual (PPA), traduzindo-se em objetivos e metas a serem alcançadas até o ano de 2023. O Plano trará orientações para o atendimento global das necessidades habitacionais e da demanda por moradia, com foco especial na população com baixa capacidade de endividamento e não pela sua renda bruta, como usualmente adotada em estudos anteriores. Este parâmetro torna mais realista a disponibilidade das famílias para arcar com os custos de uma habitação, e o consequente estudo dos subsídios necessários para viabilizar o acesso à moradia das camadas mais carentes da população. Para tanto, foram desenvolvidos ao longo da elaboração do Plano, com a participação de segmentos representativos da sociedade, estudos e propostas nos aspectos da produção e melhorias habitacionais, da cadeia produtiva, financeira, fundiária, legislativa e da gestão habitacional.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quando da execução do plano, a PMF elaborou seis produtos, obedecendo aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência. Os produtos estão vinculados às etapas previstas no Produto II- Proposta Metodológica consolidada, e encontram-se descritos a seguir:



Figura 1. Esquema metodológico: Etapas e produtos do PLHIS-FOR

A **Proposta Metodológica**, estrutura as duas etapas posteriores, norteia procedimentos, define conteúdos e estabelece como a proposta deverá ser pactuada com a sociedade.

Produto I: Proposta Metodológica Preliminar

Uma vez concluídos os estudos relativos ao contexto do município, a construção da proposta metodológica foi submetida à validação pelo COMHAP de forma a colher sugestões e subsídios que possam resultar em melhoria da qualidade do projeto.

Produto II: Proposta Metodológica Pactuada

Proposta Metodológica revisada consolidando todos os aspectos da metodologia de trabalho a ser desenvolvida ao longo da elaboração do PLHIS-FOR.

O **Diagnóstico** reuniu informações a respeito do déficit habitacional (quantitativo e qualitativo), identificou os assentamentos precários e levantou suas características urbanísticas, ambientais, sociais e fundiárias. Buscou-se, também, estimar as necessidades habitacionais e dimensionar os recursos necessários para enfrentar o problema. Nesta Etapa, contou-se com as informações colhidas com a comunidade, compondo a leitura social.

Produto III: Diagnóstico Técnico e Social

Diagnóstico contendo: levantamento de informações sobre o Município; levantamento da legislação vigente sobre HIS, com a devida análise; caracterização e mapeamento e dimensionamento da demanda habitacional (mapas e gráficos comparativos considerando bairros e regionais, levantamento dos assentamentos precários); levantamento dos projetos de revisão da legislação municipal de HIS; levantamento da legislação pertinente.

A Estratégia de Ação, consiste na definição de mecanismos para resolver os principais problemas, especialmente no que se refere à habitação de interesse social. Nela devem constar: os princípios, os objetivos e as diretrizes do plano local de habitação; as linhas programáticas e ações; as metas a serem alcançadas e a estimativa dos recursos necessários para atingi-las por meio de programas ou ações, identificando-se as fontes existentes; e ainda, os indicadores que permitam medir a eficácia do planejamento.

Produto IV: Proposta preliminar do PLHIS-FOR

Relatório contendo a proposta preliminar do Plano para ser discutido com a população, com a sistematização das contribuições da população com avaliação destas contribuições e como foram incorporadas.

Produto V: Proposta final do PLHIS-FOR

Proposta Final do Plano Local de Habitação de Interesse Social, acompanhado de sistematização das propostas apresentadas na discussão sobre a versão preliminar do plano, avaliação dessas propostas e como foram incorporadas, bem como as complementações necessárias para alcançar a totalidade dos conteúdos exigidos nesta Etapa (etapa III). Este produto, contempla ainda uma síntese dos principais pontos do diagnóstico.

17

Também foram elaborado em paralelo o **Produto VI: Mobilização e Participação Social**.

Relatório contendo o material e as atividades de divulgação para promoção de discussões junto à sociedade civil e Poder Público; relatório das atividades de participação social realizadas em todos os eventos de todo o processo, acompanhados de, no mínimo, registro fotográfico e listas de presença.

Após finalização do Plano e entrega de todos os produtos, a Prefeitura Municipal de Fortaleza deverá buscar elaborar o **Produto VII: Cartilha para divulgação do PLHIS-FOR** que consiste em uma versão didática do PLHIS-FOR, voltada a sua ampla divulgação.

Seguindo as diretrizes da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), o presente documento apresenta a **Etapa 3** do projeto, referente à **Proposta Final do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For**, dando sequência ao que estipulou a Etapa 1 – Proposta Metodológica (ver Produto II - Proposta Metodológica Pactuada).

1. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL DE FORTALEZA

Esta parte do trabalho apresentará a construção do diagnóstico e desenvolverá uma síntese das necessidades habitacionais atuais e das geradas pela demanda demográfica projetada para os próximos 13 anos, de forma a orientar o desenvolvimento das linhas de ação e programas construídos pelo PLHIS-For que possam atender às especificidades identificadas.

1.1. COMPONENTES METODOLÓGICOS DO DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

O diagnóstico foi organizado em duas frentes principais. A primeira, denominada **CONTEXTO**, abriga o levantamento e análise das informações vinculadas às características gerais do município de Fortaleza: Contexto da Política Habitacional; Contexto regional; Características gerais do Município; Capacidades administrativas; Mapeamento dos atores sociais e institucionais; Marcos legais e regulatórios; e Programas.

A segunda parte, em que apresentaremos uma síntese neste documento, supõe o levantamento e análise das informações concernente às **NECESSIDADES HABITACIONAIS**: Déficit habitacional; Inadequação habitacional; Demanda futura, Mapeamento, análise e necessidades habitacionais relativas aos Assentamentos Precários; Oferta de terra adequada; e Custos.

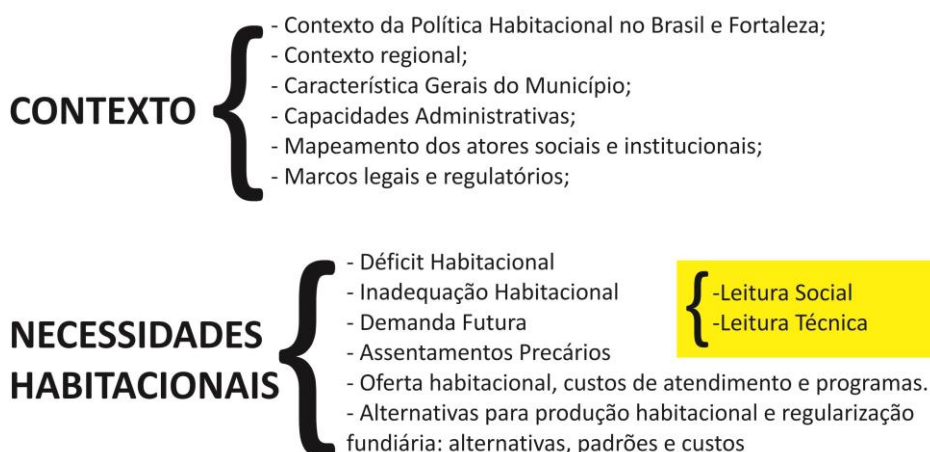


Figura 2. Conteúdo Diagnóstico

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Para cada uma destas frentes, procedimentos metodológicos distintos foram tomados. A revisão bibliográfica e coleta de informações secundárias já processadas viabilizou o processamento da parte do diagnóstico que se referia ao Contexto. Para as Necessidades Habitacionais dois procedimentos metodológicos foram utilizados: a Leitura Social e a Leitura Técnica.

1.2. NECESSIDADES HABITACIONAIS

Durante a década de 90, o conceito de déficit habitacional sofreu mudanças no sentido de incorporar ao cômputo total, antes formado apenas pela reposição total de unidades habitacionais e pelo o atendimento da demanda por habitações reprimidas, dois outros fatores: a demanda futura de habitação, medida pelo crescimento demográfico, e a necessidade de melhorias habitacionais que apresentem certo tipo de carência (as inadequações habitacionais), sem, contudo, neste último caso, ser necessária a produção de novas moradias¹. Este novo conceito, mais amplo, é denominado de *Necessidades Habitacionais* (FJP, 1995).



Figura 3. Necessidades Habitacionais

O Ministério das Cidades adota os resultados dos cálculos elaborados pela Fundação João Pinheiro (FJP) sobre o Déficit Habitacional e a Inadequação Habitacional para orientar a Política Nacional de Habitação, assim também adotou a mesma fonte básica para a elaboração do Plano Nacional de Habitação (PlanHab). Visando manter o paralelismo entre a política nacional, o PLHIS-For também adotará como dados principais os produzidos pela FJP, buscando compatibilizá-los às estimativas produzidas pelo estudo local que tem como foco os assentamentos precários mapeados.

A utilização da abordagem da FJP se justifica principalmente pela distinção das diferentes situações, e por consequência, das diferentes soluções da precariedade da moradia. A diferença entre produção de novas unidades (em que é necessário o reassentamento nos casos de situações não consolidáveis) e execução de

¹ A Fundação João Pinheiro (FJP) foi a responsável por uma série de estudos utilizados hoje como base das políticas públicas.

melhorias das unidades e do entorno (inadequação habitacional, exigindo melhoramentos, mas sem remoção) permite abordar de forma mais adequada o problema dos assentamentos precários.

1.2.1. Déficit Habitacional Quantitativo

O déficit habitacional quantitativo corresponde à quantidade de **moradias novas que necessitam ser produzidas para atender às demandas acumuladas**. Caracteriza-se pela noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento. O cálculo desse déficit engloba os domicílios instalados em edificações precárias do ponto de vista físico e cujos ocupantes não possuem condições estáveis de segurança e permanência no local. Considerando esses pressupostos, e tomando como referência a base de informações do IBGE², a composição do déficit habitacional básico é trabalhada atualmente a partir de apenas três componentes: **os domicílios rústicos, os domicílios improvisados e a coabitação domiciliar**. O componente relativo ao ônus excessivo com aluguel foi excluído do total do déficit, tendo em vista a inviabilidade de seu cálculo devido à retirada do Censo IBGE 2000 do dado relativo ao valor do aluguel.

Já o componente relativo à coabitação familiar representa um dos principais problemas existentes no cálculo do déficit habitacional, devido às limitações dos dados primários utilizados, que podem contribuir para que estes se tornem superestimados. Questiona-se a incorporação do total de famílias conviventes num mesmo domicílio como demandas automáticas por novas moradias, uma vez que, certamente, parte dessas famílias pode ser levada à coabitação por razões diversas daquelas relacionadas com a impossibilidade de acesso à habitação. Entretanto, a FJP (2005) entende que não se pode deixar de incluir essas famílias no cálculo das estimativas do déficit, tendo-se por expectativa que a maior parcela desse componente se constitua em demandas por novas construções (CIDADES, 2009, p.75).

Para não se superestimar o déficit habitacional em função da limitação colocada, o déficit habitacional básico ajustado contém redução de 35% correspondente às famílias conviventes que, supostamente, não integram as demandas atuais por novas moradias.

² A FJP trabalha com dados do IBGE de 2000. O PLHIS-For (2010-2012) trabalho em seu diagnóstico também com dados do IBGE de 2000, uma vez que os dados do IBGE, especialmente com relação aos setores subnormais, não se encontravam disponíveis durante a elaboração do Diagnóstico do PLHIS-For. Os dados do IBGE foram finalizados e disponibilizados posterior à conclusão do diagnóstico, portanto não caberia a inclusão dos dados do IBGE de 2010, pois isso implicaria em refazer parte do diagnóstico e não havia tempo e recursos humanos para tal. Apenas, alguns dados foram acrescentados como, por exemplo, total de domicílios particulares permanentes, total de domicílios em aglomerados subnormais.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quadro 1. Definição dos componentes do Déficit habitacional Quantitativo.

COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO	DEFINIÇÃO
DOMICÍLIOS RÚSTICOS	São os domicílios permanentes cuja construção é feita por material inadequado, como madeira aproveitada, e que correspondem à parcela da necessidade de reposição que pode ser definida como os domicílios a serem substituídos ou repostos;
DOMICÍLIOS IMPROVISADOS	São edifícios construídos para fins não residenciais, mas que estão servindo de moradia;
COABITAÇÃO FAMILIAR	Compreende a convivência de mais de uma família no mesmo domicílio (denominadas de famílias conviventes, diferenciando-se as principais das secundárias) ou o aluguel de quartos ou cômodos para a moradia de outras famílias. Famílias conviventes secundárias são constituídas por, no mínimo, duas pessoas que residem em um mesmo domicílio junto com outra família denominada principal.
ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	Corresponde ao número de famílias urbanas com renda de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel (FJP, 2005).

Fonte: Déficit Habitacional no Brasil, Fundação João Pinheiro, 2006.

Segundo a Fundação João Pinheiro (2006), o Déficit habitacional no Brasil é de 6,6 milhões de moradias, das quais um total estimado em 1,95 milhões de unidades estão localizadas nas regiões metropolitanas, sendo que 80% do problema está localizado em famílias com renda inferior a 3 salários mínimos. No Estado do Ceará, o déficit habitacional aumentou consideravelmente nos últimos anos. Em 1993, a demanda era de 80 mil moradias para famílias de baixa renda. Em 1997, o número aumentou para 150 mil (dados do CDPDH). Atualmente, o Estado possui o déficit de 408.021 unidades habitacionais, onde a Região Metropolitana de Fortaleza, possui o déficit de 163.933.

Fortaleza apresenta um total de **526.079 domicílios** particulares permanentes (IBGE, 2000), sendo que, ocupados por uma população de 2.131.931 habitantes, conformando uma densidade média de **4,05 habitantes por domicílio**. Destaca-se que 9.471 habitantes não residem em domicílios particulares permanente. Segundos dados do IBGE, 75,65% dos domicílios são próprios, o que apresentaria uma baixa irregularidade fundiária. 86% da população reside em casas, 12,42% em apartamentos e 0,60 em cômodos. 47,91% da população moradora em domicílios particulares permanentes encontram-se na faixa de renda de até 3 SM, e 19,08% na faixa de renda de mais de 10 SM. Segundo dados do Censo IBGE/2000, existiam 82.771 domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais, o que representaria 15,74% do total de domicílios de Fortaleza.³

³ Um elemento a ser considerado com relação aos números levantados pela Fundação João Pinheiro para 2000, diz respeito à subestimação dos valores referentes à população e aos domicílios em favelas, segundo os levantamentos do IBGE. Ao caracterizar os chamados “setores em aglomerados subnormais”, parte de um número mínimo de 50 domicílios. Isso faz com que as pequenas favelas ou

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Deste quadro geral de domicílios, Fortaleza apresenta um déficit quantitativo total, ou seja, o número total de domicílios novos a serem construídos para atender às situações de precariedade habitacional, para o ano de 2000⁴, de **77.615 unidades, correspondendo a 14,75% do total dos domicílios do município**. Destaca-se que esta quantidade de domicílios representa 60,37% do déficit total da RMF e 19,81% do total do estado do Ceará. Esse número tende a crescer devido ao crescimento populacional e pela necessidade de atender a população de moradias precárias.

Tabela 1. Estimativa do déficit habitacional segundo categorias de déficit relativo municipal e regional.

	Total de domicílios	Déficit Habitacional Absoluto Municipal	Déficit Habitacional Relativo Municipal (%)	Déficit Habitacional Relativo Regional (%)
Fortaleza	526.079	77.615	14,75	60,37

Fonte: Fundação João Pinheiro, dados IBGE/2000.

Por outro lado, verifica-se que o percentual de déficit habitacional quantitativo é bem próximo ao número de domicílios vagos (69.995 mil imóveis). Contudo, a relação não pode ser realizada de forma tão simplificada, visto que estes imóveis possuem relação direta com a expansão do mercado imobiliário de média e alta renda, seja para o setor turístico ou para aquisição como forma de investimento, além de que decorrem de outros motivos: da incapacidade de absorção dos imóveis pelo mercado de locação ou da localização errada e distante de conjuntos habitacionais em relação aos locais de trabalho (PEQUENO, 2009,p.71).

22

Tabela 2. Estimativa de déficit habitacional e de domicílios vagos.

	Déficit Habitacional		Domicílios Vagos	
	Total	%	Total	%
Fortaleza	77.615	14,75	69.995	13,31

Fonte: Fundação João Pinheiro, dados IBGE/2000.

Para Fortaleza, 80,28% do déficit habitacional quantitativo concentra-se na faixa de renda de até 3 salários mínimos, cerca de 62.309 unidades.

partes de favelas maiores fiquem em setores classificados como “normais”, ou seja, não-favela, e, também, que partes de setores normais venham a ser caracterizados como favelas.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Considerando os componentes adotados para dimensionamento do déficit habitacional pela FJP, pode-se perceber que mais de 84,97% (65.948 unidades habitacionais) do déficit habitacional de Fortaleza corresponde à condição de coabitação. Apenas 17% deste total localiza-se nos aglomerados subnormais, o que reafirma a fragilidade deste mapeamento. Ficando o restante do déficit distribuído entre os domicílios rústicos (12,05%) e uma pequena parcela de domicílios considerados improvisados (2,38%). 70,76% dos domicílios improvisados abrigam a população de até 3 SM, 79,82% dos domicílios em coabitação abrigam a população de até 3 SM

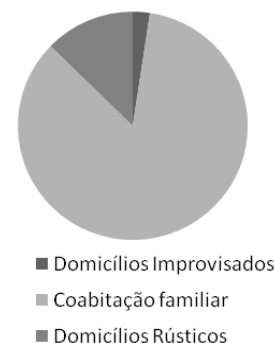


Tabela 3. Estimativa dos componentes do déficit habitacional.

	% do déficit habitacional básico		
	Domicílios Improvisados	Coabitação familiar	Domicílios Rústicos
Fortaleza	2,38	84,97	12,65

Fonte: Dados Fundação João Pinheiro, dados IBGE/2000.

Dos domicílios particulares permanente, 75,5% são domicílios alugados. Ressalta-se que o empobrecimento da população tem levado à redução da demanda por imóveis de aluguel, derivando especialmente na expansão da favelização e das áreas de risco constatada a partir do incremento de percentual de famílias vivendo em moradias improvisadas, feitas em materiais rústicos. Um outro elemento de destaque na dinâmica habitacional em Fortaleza são as soluções dadas pela população não incorporada pelo mercado. Ou seja, reunindo mais de uma unidade doméstica de uma mesma família num só domicílio, a expansão de cômodos de aluguel, ou na autoconstrução feita com materiais rústicos e improvisados situados nas áreas de risco.

1.2.2. Déficit Habitacional Qualitativo

O déficit habitacional qualitativo corresponde ao conceito de inadequação de moradias, pois reflete os problemas da qualidade de vida dos moradores. Não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim às especificidades internas do mesmo. Seu dimensionamento visa o delineamento de políticas complementares à construção de novas moradias, voltadas para a melhoria dos domicílios existentes. As políticas de regularização fundiária encontram-se especialmente vinculadas às inadequações habitacionais.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

A Fundação João Pinheiro (2005) considera como inadequados os domicílios que apresentem:

Quadro 2. Definição dos componentes do Déficit Habitacional Qualitativo

COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO	DEFINIÇÃO
CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA	São aquelas moradias que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo;
ADENSAMENTO EXCESSIVO	Adensamento excessivo ocorre quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que, em caráter permanente, serviam de dormitório para os moradores do domicílio. Incluem-se aí os que assim são utilizados em função de inexistir acomodação adequada a essa finalidade. Excluem-se desse componente os domicílios com famílias conviventes e quartos ou cômodos alugados, para que não seja incorporada a dimensão da coabitação, que faz parte da composição do déficit;
INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA	Consideram-se os casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que se localiza;
INEXISTÊNCIA DE UNIDADE SANITÁRIA DOMICILIAR EXCLUSIVA	Define o domicílio que não dispõe de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do domicílio.
DEPRECIAÇÃO DOS IMÓVEIS	Definida “como o complemento dos domicílios com mais de 50 anos de construção cuja reposição é considerada necessária” (FJP, 2005). A partir das bases de informações disponíveis, não se torna possível incorporar esse componente ao cálculo das necessidades habitacionais.

Fonte: Déficit Habitacional no Brasil, Fundação João Pinheiro, 2006.

Ressalta-se que mesmo não havendo necessidade de construção de nova unidade habitacional frente ao déficit qualitativo, uma parte desses domicílios em setores subnormais podem acabar sendo removidos e reassentados em caso de urbanização. Esses domicílios removidos e reassentados devem, em tese, integrar o déficit habitacional básico ajustado. O número desses domicílios foi estimado em 15% do total localizado em setores subnormais.

No que se refere à situação de inadequação fundiária, observa-se que mais de 13,09% (68.834 domicílios) da população afirma ter construído sua casa em terreno que não seja de sua propriedade. Isto representa 32,98% dos domicílios em aglomerados subnormais e 70,93% da população até 3 SM.

Já 8,24% dos domicílios apresentam adensamento excessivo (43.347 domicílios), representando 12,46% dos domicílios em aglomerados subnormais e 70,47% até 3 SM.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Do total de domicílios, 10,40% dos domicílios não possuem banheiro (54.690 domicílios), destes, 20,42% são localizados em aglomerados subnormais, correspondendo a 84,29% da população com renda de até 3 SM. 42,54% dos domicílios não apresentam infraestrutura (223.755 domicílios), destes, 52,69% são localizados em aglomerados subnormais, correspondendo a 59,78% da população com renda de até 3 SM.

Tabela 4. Componentes do déficit habitacional qualitativo: domicílios sem banheiro e acesso à infraestrutura urbana.

	Total de domicílios particulares permanentes Ano 2000	Domicílios sem banheiro		Carência de infraestrutura	
		Absoluto	% dos domicílios urbanos	Absoluto	% dos domic. urbanos
Fortaleza	526.079	54.690	10,40	223.755	42,54

Fonte: Fundação João Pinheiro, dados IBGE/2000.

Tabela 5. Componentes do déficit habitacional qualitativo: inadequação fundiária e adensamento excessivo.

	Total de domicílios particulares permanentes Ano 2000	Inadequação fundiária		Adensamento excessivo	
		Absoluto	% dos domicílios urbanos	Absoluto	% dos domicílios urbanos
Fortaleza	526.079	68.834	13,08	43.347	8,24

Fonte: Fundação João Pinheiro, dados IBGE/2000.

Fortaleza, mais uma vez se destaca pela representatividade do município mais populoso, onde mais de 75% das famílias se dizem proprietárias dos seus domicílios.

25

Tabela 6. Regularização da propriedade do terreno, por município.

Municípios	Próprios quitados e em quitação	%	Alugados	%	Cedidos pelo empregador	%	Cedidos -outra forma	%
Fortaleza	398.002	75,7	93.140	17,7	3.661	0,7	20.601	3,9

Fonte: Fundação João Pinheiro, dados IBGE/2000.

Observa-se que dos mais de 111 mil imóveis alugados presentes na RMF, mais de 83 mil se encontram em Fortaleza, representando quase 85% do total de domicílios efetivamente em condição de locação na Região Metropolitana de Fortaleza.

1.2.3. Demanda Futura

Consiste no componente das necessidades habitacionais que dimensiona as moradias a serem acrescentadas ao estoque habitacional a fim de acomodar o crescimento populacional projetado em determinado período. Essa estimativa das necessidades de incremento do estoque de moradias, não considera o déficit habitacional acumulado nem a inadequação de parcela do estoque existente. O cálculo dessa demanda vai depender da taxa de crescimento da população e da média de moradores por domicílio, refletindo o tamanho da família e os arranjos familiares.

Para o cômputo das necessidades habitacionais do Município de Fortaleza, o PLHIS-For adotou para o cálculo das demandas futuras o estudo realizado pelo Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional de Minas Gerais (CEDEPLAR), publicado pelo Ministério das Cidades em 2009: “Demanda Futura por moradia no Brasil 2003-2023: uma abordagem demográfica”.

O ministério das cidades recomenda que as políticas habitacionais considerem as **novas tendências de organização familiar**, uma vez que estas geram demandas crescentes e diferenciadas em função da moradia. Uma vez bem identificadas e mensuradas, essas necessidades podem ser qualificadas e hierarquizadas de acordo com as prioridades de atendimento e os recursos a serem alocados. A demanda por habitação no horizonte temporal entre 2010-2023 será abordada por faixas de renda, buscando refletir as diferentes capacidades de pagamento pelos serviços de habitação (e diferentes necessidades de subsídios).

26

Segundo a projeção estimada pelo Ministério das Cidades (2009), em 2023 Fortaleza contará com uma população que ocupará 1.180.491 domicílios, ou seja, um acréscimo de 55,43%, ou 654.412 domicílios nos anos compreendidos entre 2000 e 2023.

Quadro 3. Estimativa total de domicílios 2010/2023.

Nome do Município	Total de domicílios 2000*	Estimativa do total de domicílios 2010**	Estimativa do total de domicílios 2023**
Fortaleza	526.079	839.512	1.180.491

Fonte: Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional de Minas Gerais (CEDEPLAR), 2009.

Ao considerar que seja mantida a atual distribuição dos rendimentos domiciliares, do total de 654.412 novos domicílios, 50% corresponderão à faixa de rendimentos abaixo de 1 salário mínimo (S.M.) (327.206 domicílios),

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

e 16,85% à faixa entre 1 e 5 S.M. (110.268 domicílios), faixas estas prioritárias em termos de atendimento ao déficit habitacional.

Isso significa que, além de atender ao déficit atual, será necessário criar condições de acessibilidade para cerca de **654.412 novas unidades habitacionais nos próximos anos**, sendo prioritária como alvo de políticas públicas **437.474 novas unidades habitacionais**.

Verifica-se, pela projeção realizada, que o número de inadequações será superior ao déficit habitacional quantitativo. Outro elemento de destaque consiste na tendência da queda do déficit habitacional em Fortaleza.

Tabela 7. Demanda Futura por moradia

Nome do Município	Total de domicílios (2000)	Déficit Habitacional Absoluto Municipal (2000)	No domicílios (2023)	Déficit Habitacional Absoluto Municipal (2023)	Domicílios Inadequados (2023)	Domicílios Adequados (2023)
Fortaleza	526.079	77.615	1.180.491	32.468	261.478	886.544

Fonte: Ministério das Cidades/Cedeplar, 2009 e Censo IBGE/2000.

1.3. ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS EM FORTALEZA

27

Um contingente expressivo da população da cidade de Fortaleza vive em assentamentos precários marcados pela inadequação de suas habitações e pela irregularidade no acesso a terra. Podem ser identificados alguns fatores causadores deste contexto:

- Os limites estruturais do mercado de moradias para oferta de habitações em número suficiente;
- As moradias ofertadas apresentam baixa qualidade construtiva e em localização inadequadas frente aos aspectos ambiental e social;
- A ausência de políticas públicas que tenham como objetivo ampliar o acesso à terra urbanizada.

Como consequência, observa-se o comprometimento da qualidade de vida da população e a degradação ambiental e territorial de parte substantiva do município. Este cenário tem sua principal consolidação formal através dos *Assentamentos Precários*. Este conceito refere-se às situações das áreas ocupadas irregularmente, seja do ponto de vista jurídico ou urbanístico, e que apresentam deficiências de infraestrutura e de acessibilidade. Definem-se como assentamentos precários todas aquelas áreas que demandam a ação do poder

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

público quanto ao atendimento de necessidades habitacionais (quantitativa ou qualitativa), e que apresentem todas as seguintes características:

- Morfologia urbana que o distinga do entorno quanto às suas características físicas;
- Ocupados por população de baixa renda;
- Ausência de regularidade urbanística e/ou fundiária.

O recorte frente às características necessárias implica em não incluir possíveis áreas que tenham uma conformação física semelhante ao entorno regularizado (neste caso, entende-se que a regularização dever ser dada de forma onerosa) e nos quais onde o perfil social e de renda da população moradora seja superior àquela considerada prioritária para a política habitacional do município.

É necessário salientar que não é o déficit que caracteriza a precariedade do assentamento, mesmo que ele possa ocorrer, mas a **inadequação**. Ao falar de precariedade, é importante que se tenha em mente o assentamento como um todo, e não das moradias de forma individualizada. Desta maneira, as políticas, programas ou projetos de intervenção são feitos sobre os assentamentos, trechos inadequados claramente definidos no território, e não sobre unidades habitacionais tomadas isoladamente.

Os assentamentos precários são classificados a partir de três aspectos principais:

- Quanto ao tipo de assentamento precário (tipologias);
- Quanto ao diagnóstico físico do assentamento precário;
- Quanto ao tipo de intervenção física necessária no assentamento precário.

28

Tais classificações permitirão acompanhar, ao longo do tempo, a evolução e transformação de cada assentamento na cidade de Fortaleza, viabilizando a atualização constante dos componentes do déficit habitacional e das inadequações habitacionais.

1.3.1. Definições básicas

1.3.1.1. Das tipologias dos assentamentos precários

A classificação quanto à tipologia visa uma melhor mensuração e caracterização dos assentamentos precários para que possam ser estabelecidos os critérios para priorização das intervenções e distribuição dos recursos. As

tipologias adotadas procuram considerar elementos para a construção de alternativas de intervenção mais apropriadas à realidade dos diferentes assentamentos.

Grande parte dos **assentamentos precários** apresentam-se em situação de inadequação ambiental e irregularidade urbanística e fundiária. Isso ocorre, principalmente, pela inserção construtiva indiscriminada no meio físico natural e pela ausência e ineficiência de infraestruturas urbanas e de serviços urbanos essenciais. Em Fortaleza, foram encontradas seguintes tipologias de assentamentos precários:

Favela

São os assentamentos precários, em terreno de propriedade alheia (em áreas públicas ou privadas) que, independente do grau de precariedade das condições de habitabilidade e da oferta de infra-estrutura básica, sejam ocupadas por não proprietários (mais de um núcleo familiar). A maior parte dos assentamentos edificaram suas casas de forma desordenada (exceção das ocupações organizadas), e todos encontram-se à margem dos códigos legais de parcelamento, ocupação e uso, independente do número de domicílios e do material empregado nas construções. Na favela, não se caracteriza a existência de agente promotor e/ou comercializador e tampouco a existência de plano de ocupação pré-fixado.

A situação fundiária das favelas tem sido modificada pelo reconhecimento dos direitos de posse e/ou de uso das áreas ocupadas. Por esta razão, a nomenclatura “favela”, é encarada de forma estigmatizada pelos próprios moradores que se reconhecem por outras nomenclaturas, como comunidade, vila, associação, ocupação, entre outras. Por vezes, dado o estado de consolidação urbanística, os moradores sequer se reconhecem como moradores de áreas irregulares ou precárias.

29

Mutirão habitacional ou sistema de ajuda mútua

Assentamento que surgiu a partir de uma alternativa habitacional baseada no esforço coletivo e organizado da comunidade para a construção de suas próprias moradias. Podem ser: *mutirão por gestão institucional ou administração direta; o mutirão por co-gestão, e o mutirão por autogestão.*

A maior parte dos mutirões identificados em Fortaleza foram por *mutirão por gestão institucional ou administração direta*, ou seja, correspondem aos casos em que o agente público, principalmente o governo estadual, gera o empreendimento, isto é, elabora os projetos, fornece equipe técnica que gerencia a obra e administra todos os recursos financeiros e não financeiros aportados.

O mutirão por co-gestão corresponde aos empreendimentos nos quais o Poder Público repassa recursos às comunidades, representadas e organizadas em associações comunitárias, as quais contratam escritórios técnicos autônomos para assessorá-las na administração dos recursos. Tais escritórios, também conhecidos como “assessorias técnicas”, normalmente elaboram os projetos e exercem a direção técnica das obras, responsabilizando-se tecnicamente por sua execução. O mutirão por autogestão é a modalidade na qual a comunidade, por meio das associações de moradores, é a responsável pela administração geral do empreendimento bem como pelo gerenciamento de todos os recursos. Nesse caso, também pode haver participação de assessorias técnicas.

Cortiço

Também denominado como "Habitação Coletiva Precária de Aluguel" (HCPA), é uma unidade utilizada como moradia coletiva multifamiliar muito adensada. Apresenta as seguintes características: ser subdividida em vários cômodos conjugados para aluguel; ter várias funções exercidas no mesmo cômodo; Ter acesso e uso comum dos espaços não edificados, de instalações sanitárias (banheiros, cozinhas e tanques) e de instalações elétricas. Os cortiço apresentam-se principalmente localizados na área central e nas favelas e loteamentos de periferia.

Conjunto habitacional irregular ou degradado

Os conjuntos habitacionais têm como origem programas habitacionais sociais nos quais sejam previstos a oferta de moradias prontas, independente da tipologia e morfologia do parcelamento do solo, enquadrados em programas de entidades governamentais federais, estaduais e municipais para atendimento da população de baixa renda.

Os conjuntos habitacionais degradados são aqueles produzidos pelo setor público que se encontram em situação de irregularidade e/ou degradação, demandando ações de reabilitação ou adequação. Identificam-se problemas quanto à instalação incompleta e manutenção da infraestrutura urbana bem como para a regularização fundiária. Eventualmente, também são identificados unidades habitacionais insalubres e/ou que apresentam problemas de risco.

Loteamento irregular ou clandestino de morador de baixa renda

Loteamentos ocupados por moradores de baixa renda, onde se caracteriza a existência de um agente promotor e/ou comercializador, voltados ao uso predominantemente residencial de pequeno porte, no qual não seja prevista a oferta de moradias prontas para os adquirentes. Geralmente são caracterizados pela auto-construção das unidades habitacionais e pela ausência ou precariedade de infraestruturas urbanas básicas.

Os loteamentos irregulares ou clandestinos são implantados e ocupados sem prévia aprovação pelos órgãos públicos responsáveis, ou, quando aprovados ou em processo de aprovação, implantados em desacordo com a legislação ou com o projeto aprovado. Os loteamentos irregulares ocupados por moradores de média e alta renda podem receber projetos de regularização, desde que de forma onerosa.

Assentamentos em Área de risco

Qualquer uma das tipologias podem ser classificada como parcialmente ou totalmente em área de risco. A maior parte das situações de risco no território do Município de Fortaleza é associada a processos hidrológicos. Estes assentamentos são caracterizados pelas adversidades sentidas pelos grupos sociais ocupantes dos assentamentos precários tais como inundações, ou seja, extravasamento das águas da calha de rios, bacias lacustres e de açudes; ou alagamentos, ou seja, acumulação de água por drenagem deficiente em áreas que não deveriam ser submersas. A maior parte das áreas de risco são de propriedade pública, tratando-se frequentemente de áreas inadequadas à urbanização, como faixas da marinha, margens de rios, lagoas, dunas e outras áreas “abandonadas” pelo mercado. Geralmente, observa-se a situação de risco incidindo sobre a tipologia favela.

31

1.3.1.2. Do Diagnóstico Físico dos assentamentos precários

Quanto ao diagnóstico físico, os assentamentos precários caracterizam-se como: consolidados, consolidáveis e não-consolidáveis, sendo conceituados conforme segue abaixo:

Assentamentos precários consolidados: são assentamentos já integrados urbanisticamente e dotados de infraestrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia (reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário), ou mesmo a execução de obras de infraestrutura básica. Os assentamentos podem, porém, não ter regularidade fundiária e sua população pode apresentar demandas específicas por programas sociais, por equipamentos, por serviços públicos ou melhorias habitacionais.

Assentamentos precários consolidáveis: o assentamento consolidável é aquele que apresenta condições favoráveis de recuperação urbanística (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infraestrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo) e ambiental. Os assentamentos consolidáveis podem ser:

Consolidáveis sem reassentamento: assentamentos cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam permitem a sua urbanização sem necessidade de um número significativo de reassentamento de domicílios.

Consolidáveis com reassentamento: assentamentos cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam permitem a sua urbanização, no todo ou em parte, sendo necessário para isso a remoção de parte dos domicílios, seja por ocupação em áreas de risco, em áreas com restrições legais à ocupação, seja por necessidade de desadensamento.

Assentamentos precários não consolidáveis: é o núcleo que não apresenta condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano. Trata-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, como, por exemplo, os que se localizam sobre aterro sanitário, oleoduto, sistema viário estrutural da cidade, áreas de risco, de preservação ambiental e *non aedificandi*. Os núcleos não consolidáveis são objeto de intervenção do tipo reassentamento, em novas áreas, preferencialmente em áreas próximas ao seu local de origem.

32

1.3.1.3. Das Intervenções físicas necessárias

De acordo com o diagnóstico físico, a *Urbanização* viabiliza a qualificação e consolidação do assentamento precário com a manutenção total ou parcial da população no local. Compreende abertura, readequação ou consolidação de sistema viário, implantação de infraestrutura completa, reparcelamento do solo (quando couber), regularização fundiária e, quando necessário, a execução de obras de consolidação geotécnica, a construção de equipamentos sociais e a promoção de melhorias habitacionais. A Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades sugere uma classificação segundo os tipos de intervenção, que podem ser assim definidos:

Urbanização simples: Compreende a intervenção em assentamentos que possuem baixa ou média densidade, traçado regular, no geral, não apresentam necessidade de realização de obras complexas de infraestrutura urbana, consolidação geotécnica e drenagem, sem necessidade de reassentamento.

Urbanização Complexa: Compreende a intervenção em assentamentos que necessitam de reassentamentos, que, no geral, não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem urbana, como canalização de córregos, contenção de encostas, etc.

Regularização da posse: Consiste na inclusão do assentamento, que se encontra na clandestinidade ou irregularidade, no contexto geral da cidade legalizada e urbanizada. Os procedimentos a serem adotados implicam numa série de ações de natureza jurídica e urbanística. Quando necessário, a regularização fundiária deverá vir sempre junto à processos de urbanização simples ou complexa.

Remanejamento (ou relocação): Trata-se da reconstrução da unidade no mesmo perímetro do assentamento precário que está sendo objeto de urbanização. A população é mantida no local após a substituição das moradias e do tecido urbano. A intervenção, nesse caso, também envolve a abertura de sistema viário, implantação de infraestrutura completa, parcelamento do solo, construção de equipamentos (quando necessário) e regularização da posse.

Reassentamento (ou realocação): Compreende a remoção para outro terreno, fora do perímetro da área de intervenção. Trata-se da produção de novas moradias de diferentes tipos (apartamentos, habitações evolutivas, lotes urbanizados) destinadas aos moradores removidos dos assentamentos precários consolidáveis ou não consolidáveis. Os reassentamentos deverão ser reguardar proximidade ao local de origem dos moradores, em áreas adequadas e com infraestrutura, com vistas a diminuir impactos sociais e economicos aos moradores removidos.

Eliminação e gerenciamento de risco: gestão de riscos associados principalmente à inundações e alagamentos, bem como risco de deslizamento, em áreas de ocupação por assentamentos precários pela proposição de medidas de intervenções para redução e eliminação dos riscos tais como processos de remanejamento e reassentamento vinculados a urbanização de áreas ambientalmente frágeis.

Melhoria habitacional: Articulação entre o financiamento à pessoas físicas para aquisição de material de construção acompanhadas de assistência técnica e capacitação para melhoria das condições da unidade habitacional.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quadro 4. Relação diagnóstico físico e tipo de intervenção necessária

Característica do assentamento precário		Tipo de intervenção necessária
Consolidado		Sem intervenção (ou intervenção já realizada)
		Regularização da posse
Consolidável	Consolidável sem reassentamento	Urbanização simples
	Consolidável com reassentamento	Urbanização complexa
		Remanejamento
		Reassentamento (parcial)
Não consolidável		Reassentamento (total)

Algumas intervenções específicas são recomendadas para as tipologias de assentamentos, conforme se observa no quadro a seguir:

Quadro 5. Relação entre tipo de assentamentos e intervenções recomendadas

Tipo de assentamento	Intervenções recomendadas
Assentamentos em Área de risco	Prevenção e redução de riscos: plano de gestão de risco e intervenções pontuais (proteção, contenção e estabilização do solo), reassentamento ou remanejamento;
Favelas	Projetos de planejamento e implantação de intervenções integrais ou progressivas de infraestrutura urbana e saneamento ambiental, regularização fundiária, recuperação e/ou realocação de unidades habitacionais, metodologias participativas, trabalho e equipamento social, regulação urbana pós-ocupação;
Loteamentos irregulares, Mutirões e Conjuntos Habitacionais	Regularização fundiária; recuperação ou melhorias de unidades habitacionais (instalações hidráulico-sanitárias domiciliares, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentação e obras viárias, ligações domiciliares de energia elétrica/iluminação pública e recuperação ambiental).
Cortiços	Melhoria habitacional, regularização e reabilitação urbana, especialmente das zonas encortçadas centrais das cidades, portanto, integrada aos programas que atendem a reabilitação de áreas urbanas centrais.

34

No contexto dos tipos de intervenção apresentados, a ação do poder público configura-se como fundamental tanto na estruturação das intervenções, quanto, propriamente, na sua execução. Destaca-se ainda que, dada a natureza das intervenções e o público alvo, os recursos empenhados devem, em sua maioria, ser de natureza não onerosa conforme a Lei que institui o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Contudo, contar com os setores, mesmo da população de baixa renda, que possuam a capacidade de assumir financiamentos é fundamental para aumentar a escala das intervenções necessárias e cabe ao Governo Federal um novo desenho fiscal buscando esta viabilização.

1.3.1.4. Das Intervenções já realizadas

As *intervenções já realizadas* são todas as ações de ordem física implementadas nos assentamentos precários, seja pela administração municipal, seja por outras esferas de governo ou por particulares. Os assentamentos precários que já receberam intervenções dividem-se em: urbanizados totalmente, urbanizados parcialmente, em processo de urbanização, em processo de remanejamento/reassentamento, com intervenções pontuais, em processo de regularização da posse e sem intervenção, conceituados conforme a seguir:

Urbanizados totalmente: assentamentos onde já foram concluídos totalmente os serviços necessários para a urbanização integral. Estes serviços podem ser: reparcelamento do solo (divisão em lotes, definição do sistema viário e de áreas livres e institucionais), infra-estrutura básica (rede oficial de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água com ligações domiciliares, sistema de drenagem das águas pluviais, abertura, consolidação e pavimentação do sistema viário, rede de energia elétrica com ligações domiciliares), obras de geotécnica necessárias para a consolidação geotécnica e eliminação de situações de risco onde necessárias. Outras obras previstas em projeto, tais como paisagismo, implantação de equipamentos comunitários ou de lazer, unidades de comércio, entre outras, não são consideradas necessárias para a definição do assentamento como urbanizado totalmente (obs.: alguns núcleos de grande porte, onde ainda sejam necessárias algumas obras pontuais e localizadas, mas considerados consolidados, incluem-se também nessa classificação);

35

Urbanizados parcialmente: assentamentos onde, em setor/trecho claramente definido espacialmente, já tenham sido concluídos totalmente os serviços de urbanização conforme descritos no item anterior, e onde no restante do assentamento não existam obras de urbanização em andamento;

Em processo de urbanização: assentamentos onde estejam sendo realizadas obras de urbanização, independente de sua fase (pode inclusive ainda está na fase de projeto, desde que já esteja garantido os recursos para sua viabilização), mesmo que já exista trecho claramente definido onde as obras estejam concluídas.

Em processo de reassentamento: assentamentos não consolidáveis cujos domicílios já estejam sendo reassentados para outras áreas, ou onde estejam em andamento as obras nas áreas de destino dos moradores;

Com intervenções pontuais: assentamentos, consolidáveis ou não, onde tenham sido realizadas uma ou mais das seguintes obras: redes de água, esgotos, obras de drenagem, de contenção, intervenções no sistema viário (escadarias, vias), sem que as mesmas se insiram dentro de um plano global de intervenção determinado por um projeto completo de urbanização, visando melhorar as condições de habitação, eliminar ou minimizar situações de risco e de insalubridade, enquanto não seja possível promover a urbanização integral do assentamento ou enquanto não seja possível promover o reassentamento (no caso dos assentamentos não consolidáveis).

Regularização da posse: assentamentos consolidados ou consolidáveis cujos domicílios já estejam sendo alvo de regularização da posse que consiste na inclusão do assentamento, que se encontra na clandestinidade ou irregularidade, no contexto geral da cidade legalizada e urbanizada.

Sem Intervenção: assentamentos onde não tenha havido nenhuma intervenção quanto à realização de obras de infra-estrutura ou outras que sejam específicas do assentamento em questão (excetuando-se rede de abastecimento de água ou reparos em redes de esgoto não oficiais), ainda que os domicílios possam se servir da infra-estrutura circundante.

Para efeito de quantificação da demanda e do atendimento às necessidades habitacionais, a partir do dimensionamento dos componentes das necessidades habitacionais, o diagnóstico do PLHIS-For procurou entender e mapear onde e como tais componentes encontram-se atualmente na cidade (projetos e obras do setor habitacional com recursos garantidos até 2011), excluindo-se do déficit quantitativo e/ou qualitativo os assentamentos urbanizados totalmente; os trechos já urbanizados dos assentamentos urbanizados parcialmente; e, especialmente, os assentamentos em processo de remanejamento ou reassentamento, urbanização, bem como regularização da posse.

36

1.3.2. Síntese do novo panorama dos Assentamentos precários em Fortaleza

A partir do dimensionamento das necessidades habitacionais (ver quadro abaixo), alguns procedimentos metodológicos foram construídos visando a atualização e ajuste, na escala municipal, dos dados frente as necessidades habitacionais e aos assentamentos precários. Lugares na cidade onde de fato as necessidades habitacionais apresentam-se como mais prioritárias.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quadro 6. Valores absolutos dos componentes das necessidades habitacionais em Fortaleza (domicílios).

	Déficit habitacional quantitativo (2000)	Déficit habitacional qualitativo (2000)	Demanda Futura (2023)
Fortaleza	77.615	352.936	654.412 (437.474 até 5 S.M)

Utilizando-se como base o estudo do Centro de Estudos da Metrópole (CEM), os setores censitários classificados como subnormais e precários torna, como um todo, Fortaleza a que apresenta o segundo pior indicador frente a proporção de domicílios e pessoas nestas condições frente as demais capitais do país.

Tabela 8. Domicílios em setores subnormais e precários.

Municípios	Total de domicílios particulares permanentes Ano 2000	Domicílios em setores subnormais	Domicílios em setores precários	Estimativa de domicílios em assentamentos precários	Total de domicílios em todos os tipos de setores	% dos domicílios em assentamentos precários
Fortaleza	526.079	82.956	60.949	143.905	526.057	27,36

Fonte: Elaboração CEM/ Cebrap a partir do Censo Demográfico IBGE(2000).

Desta forma, Fortaleza apresenta 15,76% do total de domicílios em setores subnormais, 11,58% dos domicílios em setores precários, totalizando 27,36% do total de domicílios em assentamentos precários.

O diagnóstico do PLHIS-For desenvolveu uma quantificação e qualificação das necessidades habitacionais atuais para os assentamentos precários de Fortaleza de forma a orientar o desenvolvimento de ações estratégicas e programas que possam atender às especificidades das situações identificadas e planejar o seu desenvolvimento futuro. Para as Necessidades Habitacionais dois procedimentos metodológicos foram utilizados: a **Leitura Social** e a **Leitura Técnica**.

1.3.2.1 Leitura Social

A **Leitura Social** foi realizada através de 13 oficinas realizadas em todas as Secretarias Executivas Regionais (ver relatório II – Proposta metodologica consolidada e relatório VI – Mobilização e participação social). Os dados coletados e sistematizados nas oficinas dizem respeito às seguintes temáticas:

- Identificação e mapeamento dos assentamentos precários;
- Identificação de prioridades frente aos componentes do déficit e da inadequação habitacional.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Sobre os dados revelados pela população, a compatibilização técnica foi executada, validando ou refutando as informações fornecidas por meio de um trabalho de checagem do mapeamento dos assentamentos fornecido pela população nas oficinas.

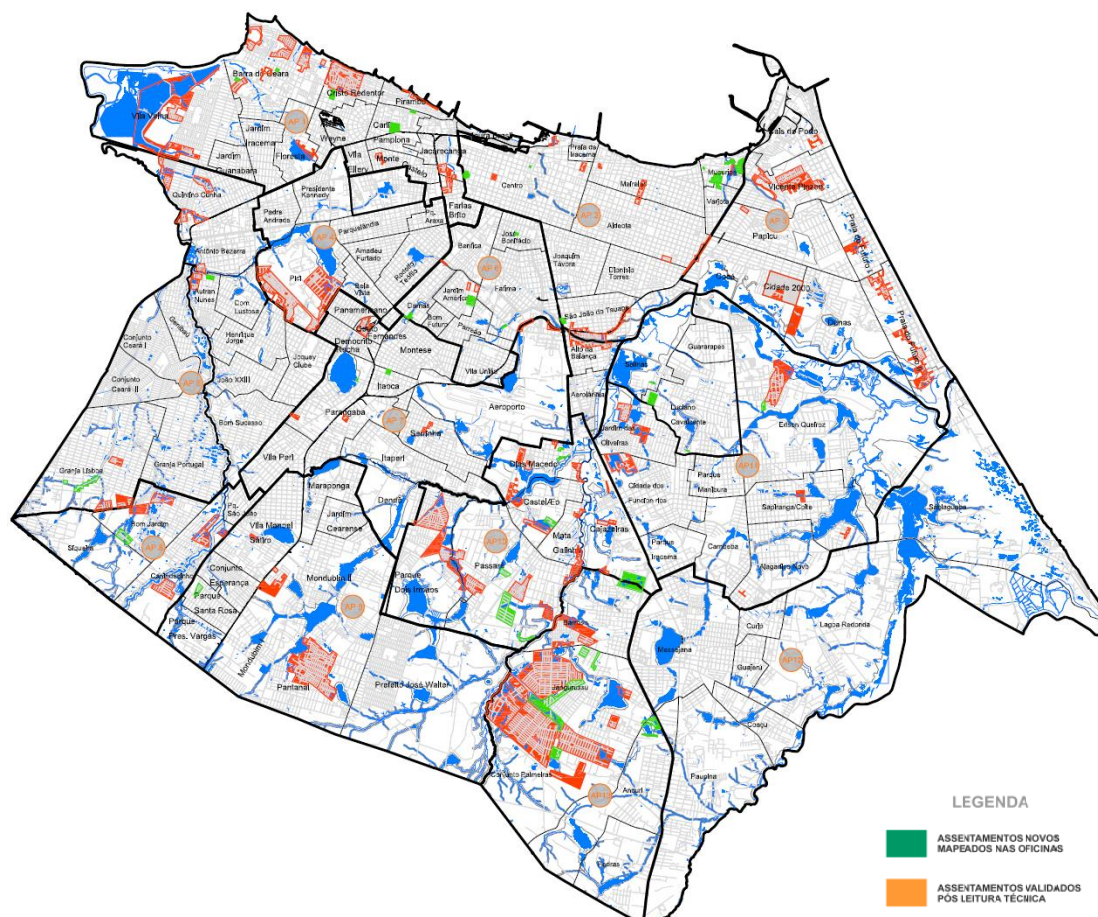


Figura 4. Assentamentos mapeados nas oficinas após checagem técnica.

Observou-se que o mapeamento das oficinas não foi preciso em termos de delimitação, e, por vezes, de localização. Sendo assim, para o mapeamento das oficinas tomou-se: 1) como elemento de confirmação de áreas existente já mapeadas em outros levantamento, confirmando-se os nome das comunidades e/ou localização e 2) como identificação de novas áreas que passaram a ser delimitadas pelo critério morfológico, sendo posteriormente confirmadas através de visita de campo (ver mapa – figura 4).

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

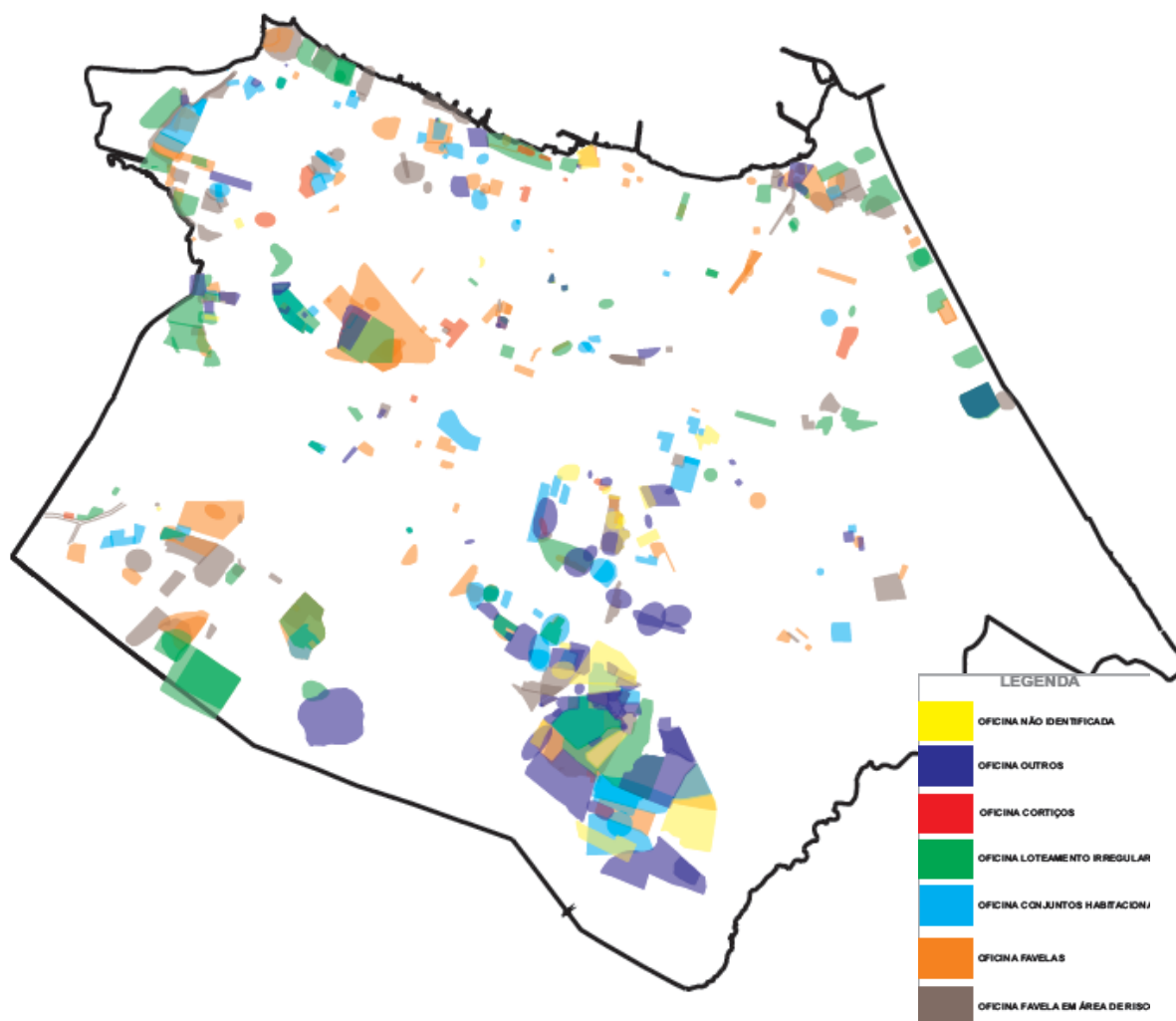
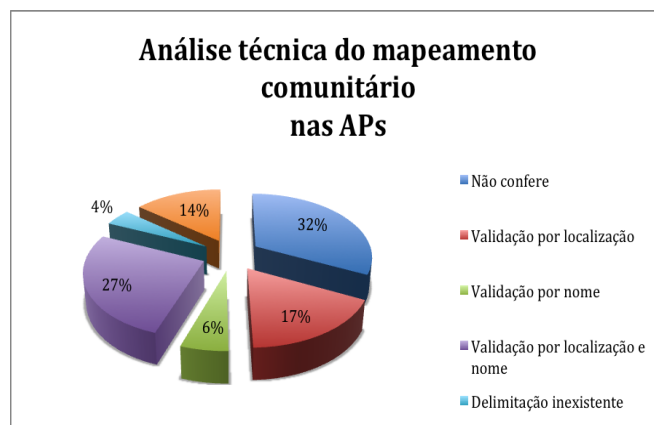


Figura 5. Resultado do mapeamento das oficinas.

Com relação ao resultado do mapeamento dos assentamentos identificados no mapeamento participativo nas oficinas de participação - APs, 27% dos assentamentos apontados nas oficinas pela população foram validados como existentes através da correspondência do nome e da localização, 17% foram validados por localização. 32% dos assentamentos foram descartados, por não corresponderem a assentamentos precários.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

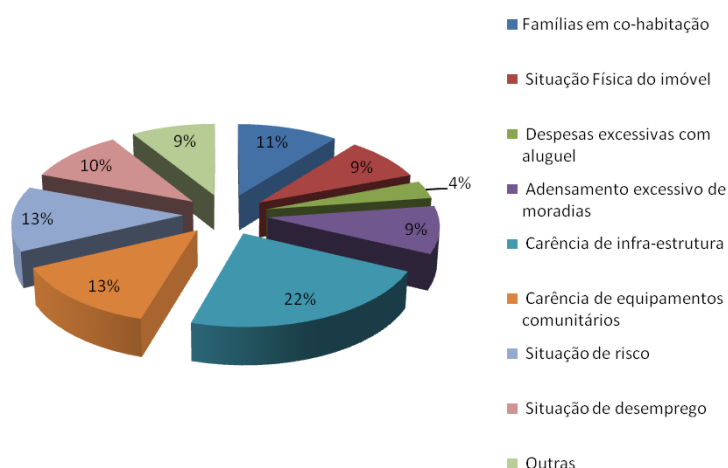
Gráfico 1. Resultado análise técnica do mapeamento comunitário.



Além do mapeamento (ver mapa - figura 5), durante a realização das oficinas, pediu-se que os participantes caracterizassem os assentamentos identificados em cada Área de Participação (AP) quanto a sua tipologia e indicassem três prioridades principais que refletissem os principais problemas de cada assentamento. As prioridades postas como opções foram baseadas nos critérios estabelecidos pela Fundação João Pinheiro para identificar “déficit” e “inadequação domiciliar”. São estes: famílias em co-habitação, situação física do imóvel, despesas excessivas com aluguel, adensamento excessivo de moradias, carência de infra-estrutura, carência de equipamentos comunitários, situação de risco, situação de desemprego e outra (ver gráfico 2).

40

Gráfico 2. Resultado geral das necessidades habitacionais prioritárias identificadas pela comunidade.



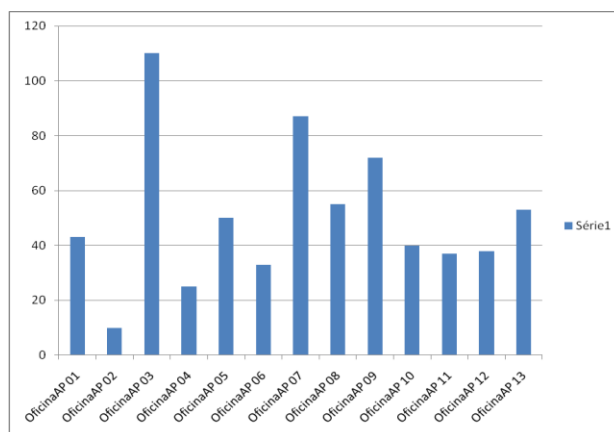
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

No quadro geral de todas AP's, a “carência de infra-estrutura” foi a prioridade mais citada, com 22% do total dos itens assinalados nas oficinas. Em todas as áreas de participação, esta prioridade ficou entre as três mais citadas. Em segundo lugar, a “carência de equipamentos comunitários” atingiu 13% de indicações de prioridades, quase empatada com a prioridade “situação de risco”, que mesmo não aparecendo como as três primeiras prioridades na maioria das AP's, obteve enorme destaque na AP 13, com 23% das marcações.

O quadro apresentou certo equilíbrio. “Famílias em co-habitação” apresentou 11% das marcações; “Situação de desemprego”, 10%; “Situação física do imóvel” e “Adensamento excessivo”, 9%. A prioridade “outra” também atingiu 9% das assinaladas. Entre as prioridades marcadas como “outra”, a segurança (2,72%) e a regularização fundiária (1,6%) obtiveram maior destaque. “Despesas excessivas com aluguel” não foi tão citado, atingindo apenas 4% das marcações.

Participaram das 13 oficinas 653 pessoas, destacando-se positivamente a participação na Área 03 (AP3), com quase 120 participantes. Por outro lado, a Área 2 obteve um número reduzido de participantes. Foram mapeados pelas comunidades 318 assentamentos entre as mais diversas tipologias conforme mapa da figura 1.

Gráfico 3. Participantes por AP.



1.3.2.2 Leitura Técnica

A **Leitura Técnica**, foi subdividida em duas etapas: **caracterização e diagnóstico**.

Para a **caracterização**, dois procedimentos foram realizados:

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- **Coleta e sistematização de Dados Oficiais:** dados secundários foram coletados a partir de fontes oficiais de pesquisa, como por exemplo: PMF (Secretarias diversas, principalmente SEFIN, SEINF e HABITAFOR), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Fundação João Pinheiro, Centro de Estudos da Metrópole (CEM), entre outros.
- **Trabalho de Campo:** visitas aos assentamentos precários para coleta de dados *in loco* realizadas entre agosto de 2010 e outubro de 2011.

Com base nesse procedimento foram realizados o **mapeamento dos assentamentos precários** e a **elaboração de um banco de dados** com um conjunto de informações que caracterizam cada assentamento e possibilita a análise e configuração do diagnóstico da situação habitacional de Fortaleza no que se refere aos assentamentos precários.

Quanto ao mapeamento dos assentamentos precários

O mapeamento dos assentamentos precários foi realizado em três etapas: (1) Delimitação de assentamentos precários com base em fontes existentes, (2) delimitação de novos assentamentos e a (3) classificação das tipologias dos assentamentos mapeados (critério morfológico).

- Delimitação de assentamentos precários (fontes existentes)

42

A coleta e sistematização de dados oficiais consistiu, principalmente, em mapear e identificar os assentamentos precários por tipologias. Para tal fim, diversas fontes existentes foram sobrepostas visando: 1) sistematizar e digitalizar informações e 2) atualizar e compactar as informações. As seguintes fontes foram utilizadas para alcançar o mapeamento:

- Mapeamento Mutirões, Conjunto Habitacionais e reassentamentos (Fonte: PMF e GOV);
- Levantamento de adensamentos favelados (Fonte: COMHAB, 1991);
- Mapeamento Assentamentos precários (Fonte: PDH, 2003/2004);
- Mapeamento áreas de risco (Fonte: Defesa Civil, 2010);
- Levantamento de assentamento em leito de ruas (Fonte: SEFIN, 2010);
- Mapeamento áreas institucionais e terras públicas (Fonte: SEINF (sem data) e SEFIN, 2010).
- Mapeamento dos Cortiços da área Central (Fonte: PHRACF, 2009)

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Além disso, ressalta-se que as informações processadas na Leitura social contribuíram para a validação de alguns assentamentos mapeados pelas fontes oficiais supramencionadas.

Para cada um dos assentamentos, visando a atualização do perímetro, foram realizadas sobreposições dos distintos levantamentos. Os seguintes procedimentos de checagem foram executados:

- Checagem dos limites definidos nas distintas fontes, redelimitando as poligonais das fontes existentes quando necessário.
- Subdivisão dos assentamentos das fontes existentes de acordo com a tipologia, utilizando o critério morfológico através da imagem de satélite (2004 e 2009) e a checagem em fontes existentes relacionadas com mapeamentos tipológicos específicos como, por exemplo, o mapeamento dos Mutirões e conjuntos habitacionais (PMF/GOV). Ressalta-se que, alguns assentamentos podem conter mais de uma comunidade, visto a dificuldade de estabelecer os limites destas. Também, os assentamentos/comunidades podem, eventualmente, apresentar limites reais diferentes dos apresentados neste estudo. Sendo assim, destaca-se que o mapeamento realizado pelo PLHIS-FOR não é algo engessado e definitivo. Trata-se de um importante mapeamento “ponto de partida”, tendo em vista a dinâmica da transformação dos assentamentos e da atualização e aprofundamento das informações, sendo o poder público, juntamente com a população, responsável pelo seu constante aperfeiçoamento e aprimoramento.

43

- Delimitação de novos assentamentos precários

Após o procedimento de compatibilização das fontes existentes, novos assentamentos foram mapeados, utilizando também as imagens de satélite (2004 e 2009), através do critério morfológico. As informações processadas pela Leitura social foram incorporadas à delimitação dos novos assentamentos. Ressalta-se, no entanto, como destacado anteriormente, que não foi possível levar em conta os limites precisos de cada comunidade, uma vez que, seria necessária visitas detalhadas que requerem mais tempo e contato com cada comunidade e reuniões com todas as lideranças comunitárias para tentar garantir uma precisão de onde começa uma comunidade e onde termina. Sendo assim, o critério preponderante para definição dos limites foi o morfológico.

As visitas de campo foram essenciais para validar a atualização dos assentamentos previamente mapeados com base nas fontes secundárias, bem como para a verificação dos novos assentamentos mapeados através da imagem de satélite e apontados nas oficinas da leitura comunitária. Foram mapeados preliminarmente mais de

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

903 assentamentos, considerando as distintas tipologias adotadas (favelas, mutirão, conjunto habitacional, loteamento irregular, cortiço). Destes, cerca de 60 assentamentos foram descartados após visita de campo por não configurarem como assentamentos precários, segundo critérios adotados pelo PLHIS-For, contabilizando no total 843 assentamentos precários que compõem o banco de dados elaborado pelo PLHIS-For. Destes 903 assentamentos previamente mapeados (entre assentamentos mapeados em fontes existente e novos assentamentos mapeados através de imagem de satélite e identificados através das oficinas), 694 assentamentos foram visitados pela equipe do PLHIS-FOR. Dos assentamentos que compõem hoje o mapeamento do PLHIS-FOR, 634 foram visitados, cerca de 75% do universo total dos assentamentos.

Gráfico 4. Assentamentos mapeados visitados



44

Os procedimentos vinculados às visitas de campo dos assentamentos ocorreram em duas rodadas. A primeira rodada de visitas foi realizada de agosto de 2010 a novembro de 2010 e consistia na ida da equipe técnica, formada por um mobilizador social, um estagiário de arquitetura e urbanismo e um estagiário de assistência social. Duas fichas de levantamento de dados (física e social) eram preenchidas (ver anexo do produto do diagnóstico) por meio da observação in loco do assentamento e através de breves entrevistas com moradores. Na segunda rodada, realizada de abril de 2011 a outubro de 2011, a visita técnica foi realizada por um mobilizador social e dois estagiários de arquitetura e urbanismo. Para a segunda rodada foi preenchida apenas uma ficha que condensava dados físicos e alguns dados sociais (ver produto III - diagnóstico). Tal medida, deu-se ao tempo e disponibilidade de recursos para a realização das visitas de campo, bem como a dificuldade de obter informações relativas aos dados sociais em campo. Ressalta-se ainda que, roteiros de percursos foram previamente estabelecidos para guiar a visita de campo e registros fotográficos foram realizados visando a montagem de fichas cadastrais para cada assentamento⁵.

⁵ Recomendação: O modelo da ficha encontra-se no Produto III. As fotos foram organizadas em pastas com o código de cada assentamento. Após a finalização do banco de dados, as fichas foram iniciadas. A Habitafor deverá dar continuidade a elaboração das

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

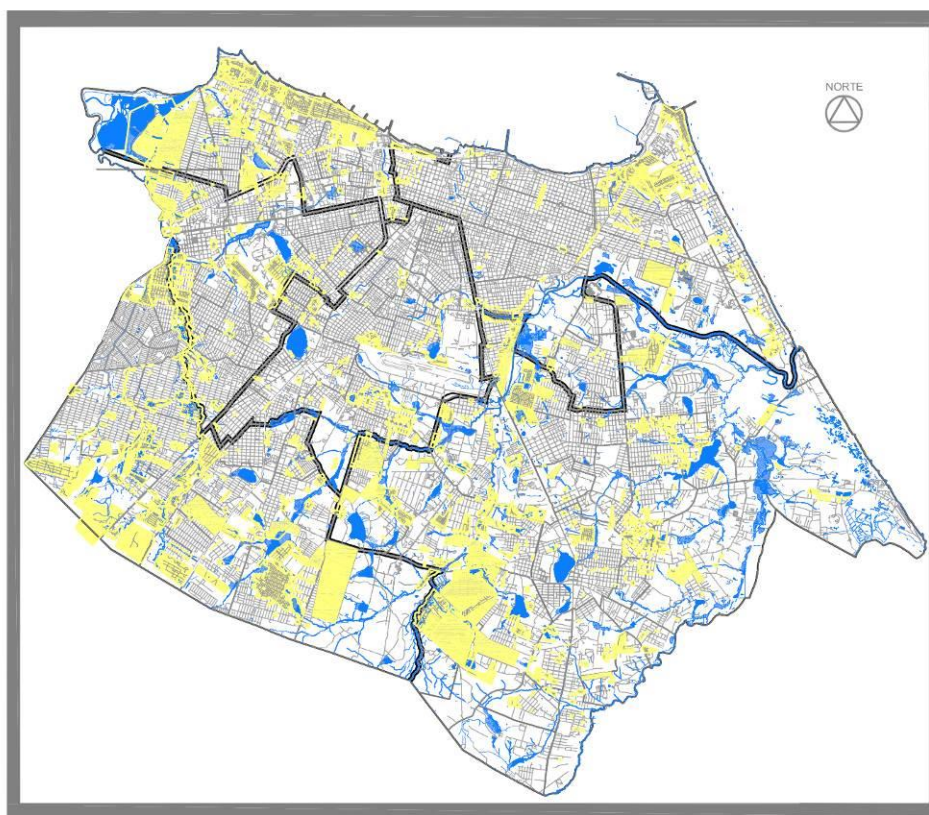


Figura 6. Assentamento precários de Fortaleza, PLHIS-For (2010/2012)

45

- Classificação das tipologias dos assentamentos mapeados (critério morfológico)

Para o melhor entendimento e dimensionamento das ações do PLHIS-For, critérios foram estabelecidos para a identificação do tipo de cada um dos assentamentos precários. Estes critérios foram adotados tanto para a compatibilização das fontes existentes, quanto para o mapeamento de novos assentamentos. No quadro abaixo são listadas as características principais dos tipos adotados para Fortaleza, tomando como base a conceituação apresentada anteriormente.

Quadro 7. Critérios morfológicos para mapeamento dos assentamentos precários

TIPOLOGIA (QUALQUER) EM ÁREAS DE RISCO	Assentamentos, ou parte deste, que ocupam sistema geoambientais frágeis e inadequados à ocupação como dunas, faixa de praia, planície fluviais e lacustres, ficando sujeitos à risco de inundação, alagamento, assoreamento, ataque das ondas, deslizamento, entre outros. Geralmente, em Fortaleza, ocupam o entorno corpos hídricos referentes, principalmente, às bacias do Rio Cocó e Maranguapinho, além dos diversos cursos
---	---

fichas cadastrais a fim de contemplar os 843 assentamentos cadastrados e, dessa forma, a população ter acesso a ficha de sua respectiva comunidade.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

	<p>difusos que formam a bacia Vertente Marítima. As habitações, por vezes, apresentam um maior grau de precariedade em suas características edilícias e de infraestrutura urbana.</p> <p>Foram considerados para a identificação de assentamentos em risco: os sistemas geoambientais, o mapeamento de área de risco da Defesa Civil Municipal de Fortaleza (2010), delimitação das áreas de preservação de Fortaleza, área <i>non aedificandi</i> para linha férrea e dutos⁶.</p>
FAVELAS	<p>O processo de ocupação espontâneo geralmente define o caráter irregular e a exigüidade do sistema viário, bem como os “lotes”, distinguindo as favelas dos demais assentamentos urbanos em função de apresentarem morfologia específica, constituída por espaços construídos quase contínuos, formados por unidades residenciais justapostas e conectadas a estreitas vielas de pedestres;</p> <p>A morfologia pode, contudo, apresentar variações quanto for resultante de processos de ocupação por movimentos organizados, pois, nesses casos, costuma existir uma definição prévia de traçado viário e delimitação de lotes, como ocorre nos loteamentos irregulares;</p> <p>As condições de moradia variam dentro da mesma favela, sendo que as unidades que apresentam o melhor padrão construtivo são aquelas localizadas nas ruas que permitem tráfego regular de veículos e constituem as áreas de contato da favela com as demais áreas da cidade. O padrão construtivo degrada-se à medida que se penetra nas áreas mais internas do assentamento e de acordo com a piora das condições físico-ambientais dos terrenos (declividades, margens de córregos etc);</p>
CORTIÇOS	<p>A maioria localiza-se em áreas centrais. Caracterizam-se pelo acesso mediante pagamento de aluguel e são geralmente ocupações em imóveis abandonados; Seu mapeamento preciso só pode ser alcançado com o levantamento em campo.</p> <p>Essa tipologia disseminou-se dentro de favelas e loteamentos de periferia e assemelhados, tornando-se parte integrante desses assentamentos.</p>
LOTEAMENTOS IRREGULARES DE BAIXA RENDA	<p>Possuem um traçado majoritariamente regular, vias largas e lotes bem delimitados. As áreas destinadas à implantação de equipamentos sociais e áreas verdes públicas encontram-se geralmente ocupadas por favelas, dificultando os processos de regularização fundiária e prejudicando as condições de atendimento aos moradores por esses serviços;</p> <p>Muitos loteamentos são abertos em áreas griladas, o que os coloca em situação semelhante a das favelas resultadas de processos de invasão organizada.</p>

⁶ Ver metodologia do mapeamento das áreas de risco no Produto III

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

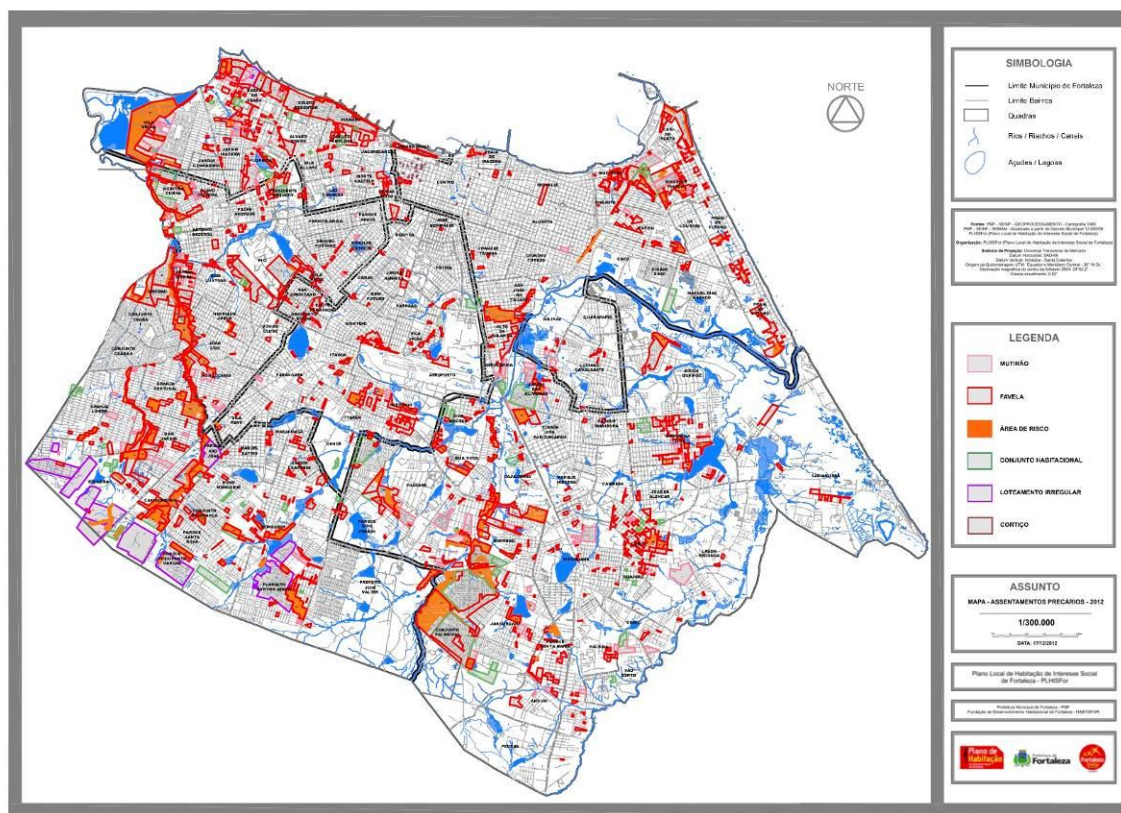


Figura 7. Assentamentos precários por tipologias, PLHIS-For (2010/2012)

47

Quanto ao banco de Mapas

Uma das contribuições do PLHIS-FOR, foi a elaboração de um conjunto de mapas georeferenciados que compõe o que chamamos de “banco de mapas”. O banco de mapas foi dividido em 3 “pastas”: **a. Bases (BA); b. Bases Temáticas (BT); c. Produtos (P).**

Os mapas bases consistem de um conjunto de camadas de informações que o município possui, tais como: sistema de vias; recursos hídricos; limite administrativo do município e dos bairros; limites administrativos das regionais; curvas de nível; áreas de preservação permanente; sistema viário básico do município (Lei de 1996) e os limites das áreas de participação do PLHIS-FOR. São camadas de informação georeferenciadas para montar o mapa base de Fortaleza e servir como base para os mapas temáticos e mapas produtos.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

As bases temáticas referem-se à base de mapas de diferentes temas que o município possui, e que se apresentava em diferentes formatos, escalas e referências geográficas. O PLHIS-FOR sistematizou as informações no mesmo formato (dwg) utilizando a mesma base (mapa base) e mesma referência geográfica para possibilitar a superposição de informações e o desenvolvimento das análises e dos mapas produtos. Foram elaborados 13 bases temáticas: áreas públicas – fundo de terra; áreas públicas mapeadas pela SEFIN; áreas públicas – bens patrimoniais do município por usos (SEINF); Assentamentos favelados (COMHAB/1991); Assentamentos precários (PDH/2003); Assentamentos precários em área de risco (PDH/2003); áreas de risco da Defesa Civil (CEG/2011); Conjuntos e mutirões construídos pela PMF e Governo do Estado; cortiços (PHRACF/2009); Vias ocupadas por assentamentos mapeadas pela SEFIN (2010); ZEIS PDPFOR (2009); Bacias hidrográficas de Fortaleza; Sistemas geoambiental de Fortaleza.

Os mapas produtos consistem dos mapas elaborados e produzidos pelo PLHIS-FOR a partir das análises. São mapas que estão relacionados com o diagnóstico e a proposta do PLHIS-FOR. Foram desenvolvidos 30 mapas: mapa atualizado das favelas; mapa atualizado dos conjuntos e mutirões; mapa dos loteamentos irregulares; mapa dos cortiços; mapa atualizado dos assentamentos precários de Fortaleza – todas as tipologias; mapa atualizado dos assentamentos precários em área de risco; mapa leitura comunitária das oficinas nas APs – mapeamento; mapa análise técnica da leitura comunitária; mapa das zonas de fragilidade ambiental; mapa grau de atendimento dos equipamentos públicos (escola e saúde); mapa grau de atendimento de infraestrutura de esgotamento sanitário; mapa valor da terra; mapa do zoneamento do grau de aptidão para implantação de HIS; mapa inadequação ambiental – inserção risco; mapa inadequação ambiental – inserção em apps; mapa inadequação ambiental – inserção em faixa de praia; mapa inadequação urbanística – inserção em faixa de servidão; mapa inadequação urbanística – inserção em área de ampliação/abertura de vias ou faixa de domínio; mapa inadequação urbanística – inserção em leito de via; mapa inadequação urbanística – inserção em área destinada à praça; mapa inadequação urbanística – inserção em área institucional; mapa assentamentos em fundo de terra; mapa dos vazios urbanos; mapa dos raios de atendimento dos equipamentos educacionais públicos; mapa dos raios de atendimento dos equipamentos de saúde públicos; mapa análise fundo de terras; mapa propriedade áreas públicas (União, Estado e Município); mapa das visitas de campo; mapa diagnóstico físico (características) dos assentamentos precários; mapa dos tipos de intervenção; mapa da priorização de atendimento dos assentamentos.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

É válido ressaltar que no geral os mapas elencados consistem de uma camada (base, temática ou produto) em arquivo dwg, do mapa montado com a camada na base do município de Fortaleza em formato dwg e pdf⁷.

Quanto ao banco de dados dos assentamentos precários

A montagem do banco de dados é, talvez, a maior contribuição do diagnóstico do PLHIS-For. Este sistema de informações, alimentável, atualizável e com vinculação a uma base cartográfica georeferenciada, possibilitará um acompanhamento da evolução do setor habitacional de interesse social de Fortaleza. O banco de dados é organizado pelos seguintes elementos que caracterizam cada assentamento:

Quadro 8. Variáveis do banco de dados por assentamento⁸

CONTEXTUALIZAÇÃO GERAL	Código do assentamento (cada assentamento recebeu um número para sua localização na base cartográfica); Nome Assentamento; Localização (Bairro e Regional); área total; estimativa da área ocupada (m ² e %); Estimativa n° de imóveis; Densidade (imóvel/m ²); Fração ideal (média) do imóvel; Tamanho lote; situação fundiária/domínio do terreno; situação fundiária/tempo de existência assentamento; situação fundiária / início do assentamento; situação fundiária / existência de processo jurídico ou conflito.
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	Sistema de esgoto sanitário; Sistema de abastecimento de água; Sistema de drenagem das águas pluviais; Coleta de lixo; Energia elétrica domiciliar; Energia elétrica iluminação pública; Sistema viário/ existência de vias de acesso para veículo; Sistema viário / existência de vias pavimentadas; Existência de equipamentos dentro ou próximo ao assentamento; Tipologia edificação/gabarito predominante; Tipologia edificação/padrão de acabamento predominante; Tipologia edificação/padrão construtivo predominante; Intervenções já realizadas; Previsão de intervenção; Integração a malha do entorno
ADEQUAÇÃO AMBIENTAL E URBANÍSTICA	Sistema Geoambiental; Risco ambiental; Tipo de risco; Presença em APP; Tipo de inserção do domicílio/em faixa de praia; Tipo de inserção do domicílio/em área de faixa de servidão; Tipo de inserção do domicílio/em área de abertura de vias e/ou faixa de domínio; Tipo de inserção do domicílio/em leito de rua; Tipo de inserção do domicílio/em praça; Tipo de inserção do domicílio/em área institucional; Tipo de inserção do domicílio/em fundo de terra; Déficit por inadequação ambiental e urbanística; Bacia hidrográfica; Parametros de legislação (PDPFOR) - Macrozoneamento Urbano, Macrozoneamento Ambiental e ZEIS; Tipo de risco critério SMS: áreas de inaptidão.
PERFIL SÓCIO-ECONOMICO	Organização comunitária; Estimativa número de habitantes; Estimativa número de famílias; Densidade populacional; Estimativa da renda mensal média do assentamento
DIAGNÓSTICO	Tipologia; Características; Estimativa n° domicílios de déficit habitacional (por inadequação, Coabitação e total); Quantitativo (n° de domicílios) das Necessidades habitacionais (produção de novas moradias; terra

⁷ Para alguns mapas foi elaborado um pequeno memorial de instruções sobre a elaboração do mapa com intuito de orientar a equipe de estagiários na elaboração dos mapas.

⁸ Para definição de cada variável ver o manual do banco de dados no produto III

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

	urbanizada; urbanização; melhoria habitacional; geranciamento de risco; legalização da posse) área necessária para abrigar a demanda de déficit habitacional (DDH); Tipo de Intervenção necessária; Custos; Prioridade de atendimento por assentamento
OUTRAS INFORMAÇÕES	Assentamento visitados; mapeamento de origem do assentamento.

A **leitura técnica** aqui apresentada, trata-se de uma síntese dos principais resultados da caracterização e do diagnóstico dos assentamentos precários mapeados pelo PLHIS-For, pautada no produto III da Etapa 2 do PLHIS-For. Para tanto, foram apresentados resultados no diagnóstico a partir de três abordagens:

- caracterização geral e diagnóstico dos assentamentos precários de Fortaleza em que se considera o universo de todos os assentamentos precários independente de sua tipologia e de sua localização;
- caracterização geral e diagnóstico dos assentamentos precários de Fortaleza por Regional em que são destacados dados por regional;
- caracterização e diagnóstico dos assentamentos precários de Fortaleza por Tipologia em que são analisados dados por tipologia;

Sendo assim, os dados foram analisados por temas através das principais variáveis consolidadas no banco de dados, seguindo as abordagens supramencionadas.

Ao longo do texto foram feitas, quando pertinente, análises entre os resultados da leitura técnica com os resultados obtidos na leitura social. Também foram apresentadas recomendações para continuidade e aperfeiçoamento da metodologia e dos dados do banco de dados dos assentamentos.

50

a. Resultados da análise geral dos assentamentos precários de Fortaleza

Quanto à quantidade, à tipologia (V56) e a localização dos assentamentos

O PLHIS-For identificou e mapeou **843 assentamentos precários**. Destes, conforme tabela 8 e gráfico 5, 622 foram classificados como favelas, o que corresponde a maior parte do universo de assentamentos precários, cerca de 74% dos assentamentos. Foram identificados ainda 128 assentamentos classificados na tipologia mutirão, o que corresponde a 15%; 48 conjuntos habitacionais correspondendo a 6% do universo de assentamentos; e, de forma menos expressiva, 29 cortiços, com um peso de apenas 3% dos assentamentos mapeados e 16 loteamentos irregulares, o que corresponde a apenas 2% dos assentamentos precários⁹.

⁹ Deverá ser realizado estudo mais detalhado para a identificação e mapeamento de outros loteamentos irregulares e cortiços.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 9. Assentamentos precários por tipologias

Tipologia	Total por tipologia
favela	622
conjunto habitacional	48
mutirão	128
loteamento irregular	16
cortiço	29
total	843

Fonte: PLHIS-FOR, 2010-2012

A maioria dos assentamentos precários encontram-se situados na Regional V e VI, apresentando, respectivamente, 148 e 268 assentamentos, o que representa 18% e 32% do universo total dos assentamentos mapeados, conforme gráfico 6. A Regional II e Regional III concentram igualmente 14% dos assentamentos, enquanto a Regional IV apresenta o menor número de assentamentos precários, representando apenas 8% do universo total dos assentamentos.

Gráfico 5. Assentamentos precários por tipologias em Fortaleza

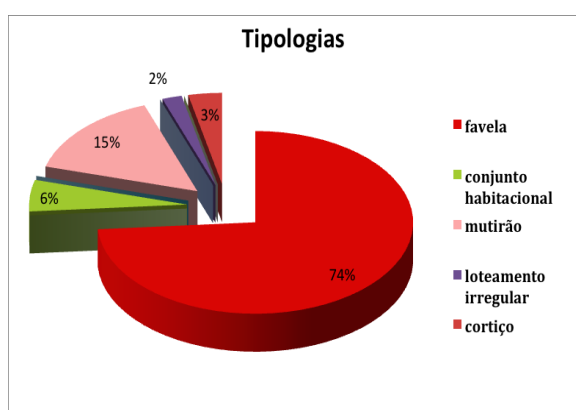
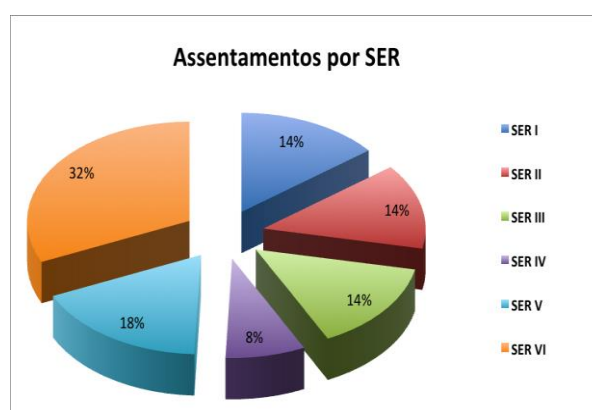


Gráfico 6. Assentamentos precários de Fortaleza por Regional



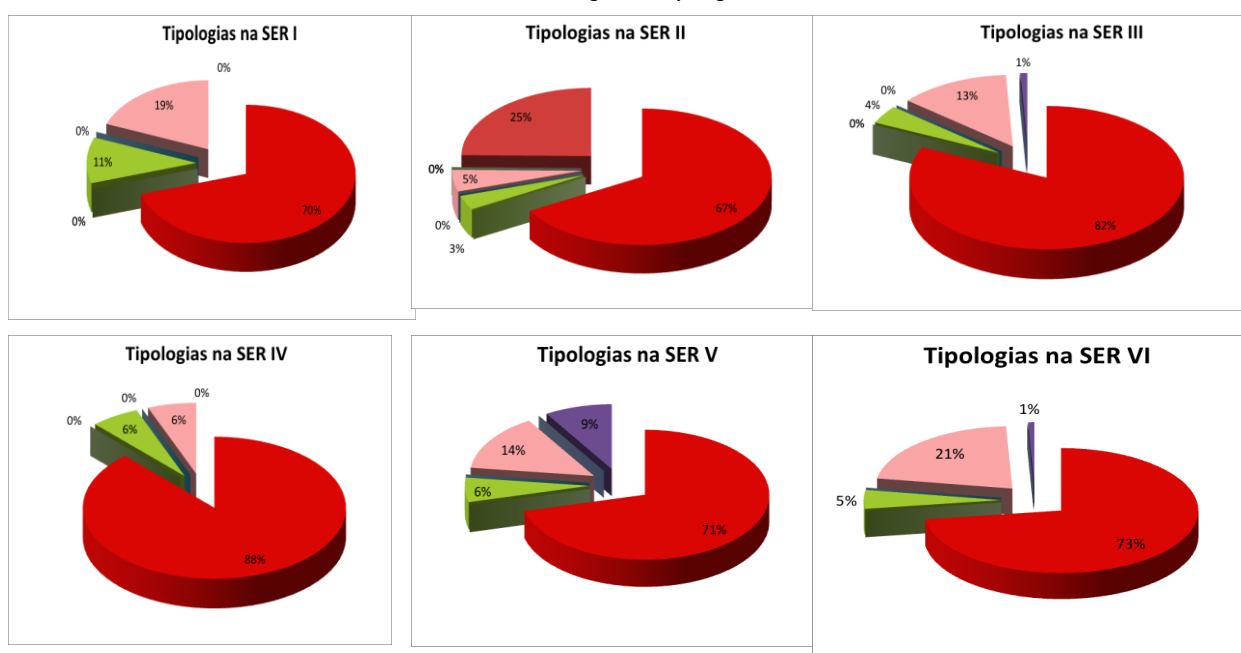
Com relação à distribuição das diferentes tipologias (favelas, mutirão, conjuntos habitacionais, loteamentos irregulares e cortiços), conforme gráficos 7, podemos observar que em todas as Regionais, das diferentes tipologias trabalhadas, há uma maior concentração de favelas.

Com base nos gráficos 8 - das Tipologias por SER, podemos perceber que há um maior número de favelas na SER VI, concentrando 31% das favelas mapeadas. Ressalta-se que, conforme observado anteriormente, essa Regional é uma das que concentra o maior número de assentamentos mapeados. Posteriormente, apresentam

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

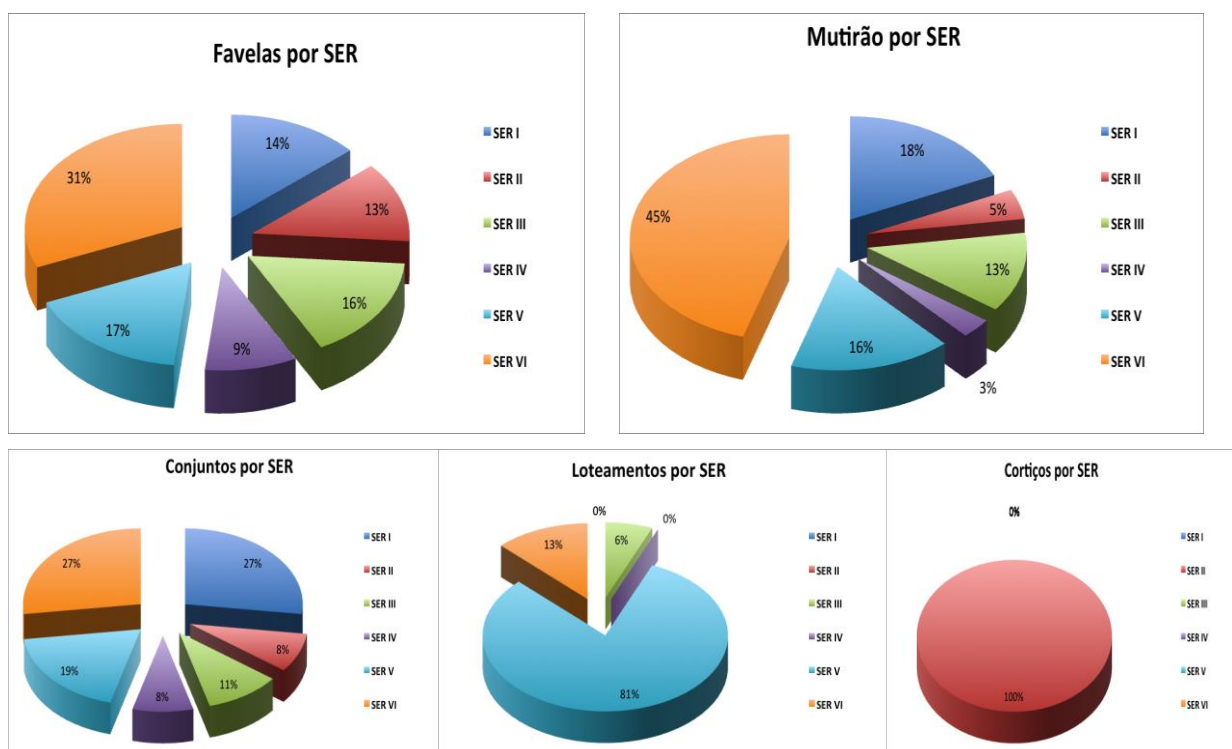
presença semelhante de quantidade de favelas a Regional V com 17% desta tipologia, a Regional III com 16%, a Regional I com 14% e a Regional II com 13%. A Regional IV é a que apresenta menor quantidade de concentração de favelas com apenas 9% de assentamentos classificados nessa tipologia. Com Relação à tipologia mutirão, percebe-se também que a Regional VI concentra o maior número de mutirões, apresentando 45% do total de mutirões mapeados. Em seguida, a Regional I apresenta 18% e a Regional V com 16%. As regionais que apresentam uma menor quantidade de mutirões são as Regionais II e IV, com 5% e 3%, respectivamente. Com relação aos conjuntos, podemos perceber que a maior parte estão concentrados na Regional VI e I, com 28% e 27% dos conjuntos mapeados, respectivamente. A Regional V também apresenta uma quantidade representativa dos conjuntos habitacionais mapeados com um percentual de 19%. A Regional II e IV apresentam uma menor quantidade com apenas 8%, como podemos perceber no gráfico 8 de Conjuntos por SER. Com relação ao pequeno universo de loteamentos mapeados pelo PLHIS-For, até o momento, pode-se perceber que a maioria estão inseridos na Regional V com cerca de 81% do universo, ou seja, dos 16 loteamentos irregulares mapeados, 13 estão na Regional V. Com relação aos cortiços, todos os cortiços mapeados encontram-se na Regional II, no Bairro Centro.

Gráfico 7. Regional e tipologias



FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Gráfico 8. Tipologias por SER



Com base nas observações anteriores e observando-se o mapa dos assentamentos precários e o mapa de cada tipologia identificada (mapa favela, mapa conjuntos e mutirões, mapa loteamentos irregulares e mapa cortiços), nos anexos deste plano, podemos destacar quanto à distribuição e à localização em Fortaleza que:

- No geral, as favelas encontram-se dispersas por todo o tecido de Fortaleza. Contudo, há áreas com maior concentração. Na Região oeste e centro sul de Fortaleza, observa-se uma maior presença das favelas no tecido urbano dessas zonas. Destaca-se que, apesar da Regional VI apresentar o maior número de favelas, observando a relação entre o tamanho desta Regional e a área ocupada pelas favelas, não fica tão marcada a presença das favelas como em outras regionais, como a Regional I, III e V que correspondem a região oeste da cidade. Percebe-se a configuração de vetores de concentração de favelas ao longo da faixa litorânea oeste e leste, ao longo dos recursos hídricos e, ainda, na parte sul periférica do município de Fortaleza.
- Os conjuntos e mutirões guardam proximidade quanto à sua localização em Fortaleza. Podemos perceber concentração nas “bordas” do município de Fortaleza, formando um “arco” descontínuo desde a porção oeste da Regional I e Regional III, e na parte sul do município, caracterizando-se por uma localização predominante na periferia do Município.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Os poucos loteamentos irregulares mapeados concentram-se em grande parte na periferia do município, porção sudoeste, na Regional V.
- Os cortiços mapeados encontram-se na área central da cidade. Destaca-se que na porção central a presença das demais tipologias é quase insignificante.

Quanto à área dos assentamentos (V07/V08) e à fração média do lote (V10)¹⁰

Os assentamentos precários em Fortaleza apresentam uma área total de cerca de 39.941.014m², com área ocupada correspondente a uma superfície de aproximadamente 33.951.695m². A tabela 10, mostra-nos que a Regional V e VI, além de apresentar a maior quantidade de assentamentos precários, representam também um somatório maior da superfície do município ocupada pelos assentamentos precários. Destaca-se, contudo, que enquanto a Regional VI apresenta mais que o dobro de assentamentos precários em relação à Regional V, esta não apresenta o dobro de área ocupada por assentamentos, o que se confirma quando observamos a distribuição dos assentamentos no município no mapa dos assentamentos precários (ver anexos).

Tabela 10. Dados caracterização geral

	Quantidade assentame ntos	Área total (m ²)	Estimativa área ocupada (m ²)	estimativa nº de imóveis	Fração média do imóvel (m ² /imóvel)
Universe de todos os assentamentos	843	39.941.014	33.951.695	246.231	112
assentamentos SER I	121	6.380.496	5.805.772	45.294	14
assentamentos SER II	117	3.896.126	3.737.383	31.910	11
assentamentos SER III	122	4.371.083	4.105.832	34.296	16
assentamentos SER IV	67	1.739.939	1.551.181	13.330	109
assentamentos SER V	148	11.237.234	8.189.323	49.494	136
assentamentos SER VI	268	12.316.136	10.562.204	71.907	124
Favelas	622	24.153.641	20.953.512	162.311	112
Mutirão	128	5.094.398	4.731.210	38.071	117
Conjuntos	48	5.114.866	4.691.179	31.652	132
Loteamentos	16	5.578.108	3.575.794	14.197	227
Cortiços	29	-	-	-	-

Fonte: PLHIS-FOR, 2010-2012

¹⁰ Relação entre a área ocupada e o número de imóveis

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Ainda com base na tabela 10, destacamos a fração ideal do imóvel. Observa-se que, a média para o universo de todos os assentamentos seria cerca de 112 m²/imóvel¹¹. Podemos notar que as Regionais I, II e III são as que apresentam um número bem reduzido da fração média por assentamentos. Percebe-se, também, que as favelas e mutirões apresentam frações médias por imóvel menores que as demais tipologias. Ressalta-se que o universo de assentamentos apresenta uma grande variação de fração média do imóvel por assentamento e por vezes dentro de um mesmo assentamento. Na tipologia favela, por exemplo, encontramos frações mínimas abaixo de 20 m²/imóvel e máximas de mais de 250 m²/imóvel. Com base no banco de dados dos assentamentos, verifica-se que aproximadamente 9% dos assentamentos mapeados apresentam uma média de lote que podemos considerar pequena, sendo abaixo de 60m².

Quanto ao número de imóveis (V09), à população (V52)¹² e ao número de famílias (V53)¹³

A estimativa do número de domicílios nos assentamentos precários mapeados foi procedida a partir da contagem do número de imóveis (desconsiderando grandes equipamentos e edificações identificadas que não condizem morfológicamente como habitações) utilizando imagem de satélite (Google, 2010).

A estimativa do número total de imóveis para o universo de todos os assentamentos precários é de **246.231 imóveis**, que representa 32% dos domicílios de Fortaleza, com uma população estimada em **1.077.059 habitantes** e **269.265 famílias**. Com base na tabela 11, podemos observar que a Regional VI, com 71.907 imóveis (cerca de 29,2% do total de imóveis), e a Regional V, com 49.494 imóveis (cerca de 20,1% do total de imóveis) concentram a maior quantidade de imóveis, bem como população e famílias situadas em assentamentos precários.

É importante destacar que, do universo mapeado, a tipologia favela, que representa a maior parte do universo dos assentamentos precários, concentra a grande maioria dos imóveis em assentamentos precários, com 65,92%, o que corresponde à 162.311 domicílios situados em favelas. Isso representa aproximadamente 21%

¹¹ O cálculo é uma ESTIMATIVA e não se apresenta com tanta precisão, visto que este tem como base a estimativa da área ocupada e esta não representa fielmente a área ocupada pelos assentamentos, na medida em que, não são descontadas as áreas livres das vias e de algumas pequenas áreas livres no interior do assentamento. Foram descontados os vazios de maior expressividade.

¹² Estimativa do número de habitantes: estimativa do número de habitantes com base na estimativa do número de imóveis em que se considera a média de 4 habitantes por domicílio com base no Censo IBGE de 2000.

¹³ Famílias= nº imóveis + (famílias coabitantes). Famílias coabitantes = nº imóveis x índice coabitação.

Índice coabitação = índice estabelecido com base em amostra entre a relação do número de imóveis e famílias coabitantes a partir de diagnóstico social

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

dos domicílios de Fortaleza. Em Fortaleza, as favelas compõem um universo populacional de 711.784 pessoas vivendo em favelas e 177.946 famílias.

Tabela 11. Dados Sociais

	estimativa nº de imóveis	%	Estimativa do nº habitantes	Estimativa do nº de famílias	%
Universe de todos os assentamentos	246.231	-	1.077.059	269.265	-
assentamentos SER I	45.294	18,39%	200.735	50.184	18,64%
assentamentos SER II	31.910	12,96%	140.563	35.141	13,05%
assentamentos SER III	34.296	13,93%	151.353	37.838	14,05%
assentamentos SER IV	13.330	5,41%	58.295	14.574	5,41%
assentamentos SER V	49.494	20,10%	214.711	53.678	19,94%
assentamentos SER VI	71.907	29,20%	311.402	77.851	28,91%
Favelas	162.311	65,92%	711.784	177.946	66,09%
Mutirão	38.071	15,46%	166.284	41.571	15,44%
Conjuntos	31.652	12,85%	138.263	34.566	12,84%
Loteamentos	14.197	5,77%	60.728	15.182	5,64%
Cortiços	SI	-	SI	SI	-

Fonte: PLHIS-FOR, 2010-2012

56

A tabela 12 apresenta uma tentativa de comparação entre dados evolutivos do IBGE e dados gerados pelo PLHIS-For. Podemos observar que os dados do IBGE apresentam um aumento do número de assentamentos precários (aglomerados subnormais) e de domicílios situados nestes setores subnormais, apesar de manter-se a representatividade entre o número de domicílios do município de Fortaleza e os situados em aglomerados subnormais em torno de 14% a 15%.

Ainda conforme tabela 12, nota-se que os dados elaborados pelo CEM/ Cebap, a partir do Censo Demográfico IBGE(2000), que consideram setores em aglomerados subnormais e setores em aglomerados precários, apresentam números mais significativos de domicílios situados em assentamentos precários (143.905), que correspondiam a 27,4% do total de domicílios no município de Fortaleza.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Destaca-se que o número total de assentamentos precários mapeados pelo PLHIS-For (843), divididos em diferentes tipologias, é bem maior que o do IBGE apresentado em 2010. O número de imóveis situados nos assentamentos mapeados pelo PLHIS-For apresenta-se mais que o dobro do número de domicílios apresentados pelo IBGE/2010, e os imóveis situados em favelas contabilizados pelo PLHIS-For (162.311) somam aproximadamente 1/3 a mais dos contabilizados pelo IBGE/2010. Enquanto, os domicílios situados em aglomerados subnormais do IBGE/2010 representam cerca de 14% do total de domicílios em Fortaleza, os imóveis situados no universo dos assentamentos precários e na tipologia favela, computados pelo PLHIS-FOR, representam 32% e 21%, respectivamente, do total de domicílios em Fortaleza.

Com relação ao levantamento do CEM/ Cebrap de 2006, o PLHIS-For apresenta valor menor se comparado apenas o quantitativo de imóveis na tipologia favela.

Tabela 12. Domicílios em assentamentos precários – comparativo evolutivo

	nº assentament os precários	Total de domicílios particulares permanentes	Estimativa de domicílios em assentamento s precários	Estimativa do nº habitantes	Estimativa do nº de famílias	% aproximados domicílios em assentamentos subnormais
IBGE 1991	115	-	57.449	-	-	14,8%
IBGE 2000	157	-	82.771	-	-	15,0%
CEM/ Cebrap a partir do Censo Demográfico IBGE(2000).	-	526.079	143.905	-	-	<u>27,4%</u>
IBGE 2010	194	779.952	109.122	396.390	-	14,0%
Universo de todos os assentamentos (PLHIS-FOR)	843	-	246.231	1.077.059	269.265	32,0%
Favelas (PLHIS-FOR)	622	-	162.311	711.784	177.946	<u>21,0%</u>

Fonte: IBGE 1991, 2000 e 2010; CEM/ Cebrap a partir do Censo Demográfico IBGE(2000); PLHIS-FOR, 2010-2012

Contudo, é válido destacar a diferença nas metodologias, que por um lado o IBGE não considera assentamentos menores que 50 domicílios e o PLHIS-FOR apresenta cerca de 23% dos seus assentamentos com número de imóveis igual ou inferior a 50 unidades, sendo a grande maioria desses pequenos assentamentos classificados na tipologia favela. Por outro lado, ressalta-se outros pontos como: diferença de limites dos assentamentos; alguns assentamentos do IBGE incorporam mais de um assentamento do PLHIS-FOR; há domicílios dentro dos aglomerados subnormais do IBGE que não podem ser considerados precários.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quanto à situação fundiária¹⁴

No que se refere ao domínio do terreno, até o momento, pode-se perceber, com base nos gráficos abaixo, que há uma predominância de assentamentos totalmente ou parcialmente (domínio misto) em terrenos de propriedade pública, representando respectivamente 36% e 20% do universo dos assentamentos. Dos assentamentos em propriedade de domínio público, há uma quantidade representativa de terrenos de propriedade da União e do Município.

Contudo, é válido ressaltar que deve ser realizado um estudo mais detalhado sobre a propriedade dos terrenos dos assentamentos precários a fim de confirmar as informações apresentadas no PLHIS-FOR e para complementar as informações indefinidas, visto que é expressivo a quantidade de assentamentos sem esta informação (35% do total dos assentamentos).

Gráfico 9. Domínio do terreno dos assentamentos em Fortaleza

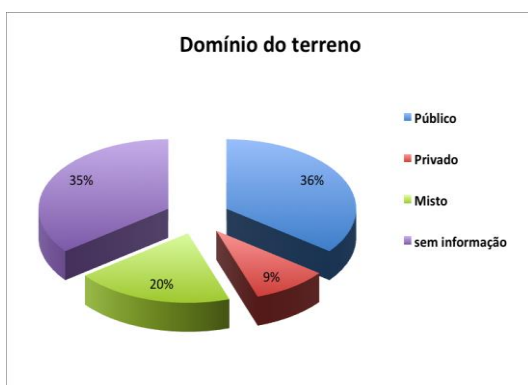
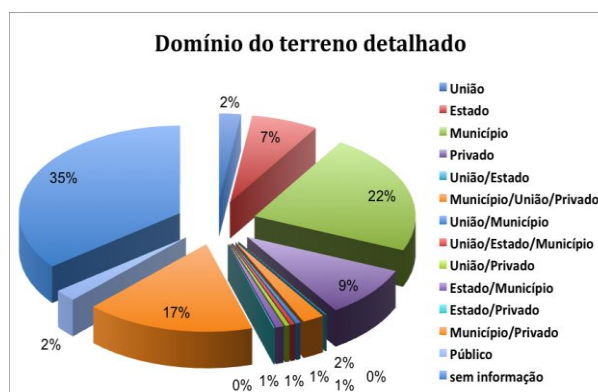


Gráfico 10. Domínio do terreno detalhado



58

Recomendação

Recomenda-se realizar aprofundamento da propriedade do(s) terreno(s) dos assentamentos precários através da coordenadoria de regularização fundiária da HABITAFOR

Com relação ao tempo de existência dos assentamentos mapeados, praticamente todos apresentam mais de 5 anos de existência.

¹⁴ Dados com base no mapa dos bens patrimoniais do município (SEINF) e mapa de conjuntos e mutirões (PMF) Considerou-se que os mutirões ou conjuntos implantados pelo governo do Estado estão em terrenos de propriedade do Estado e os conjuntos e mutirões implantados pelo município estão em terrenos de propriedade do município, ainda que não se tenha finalizado o processo de regularização da posse.

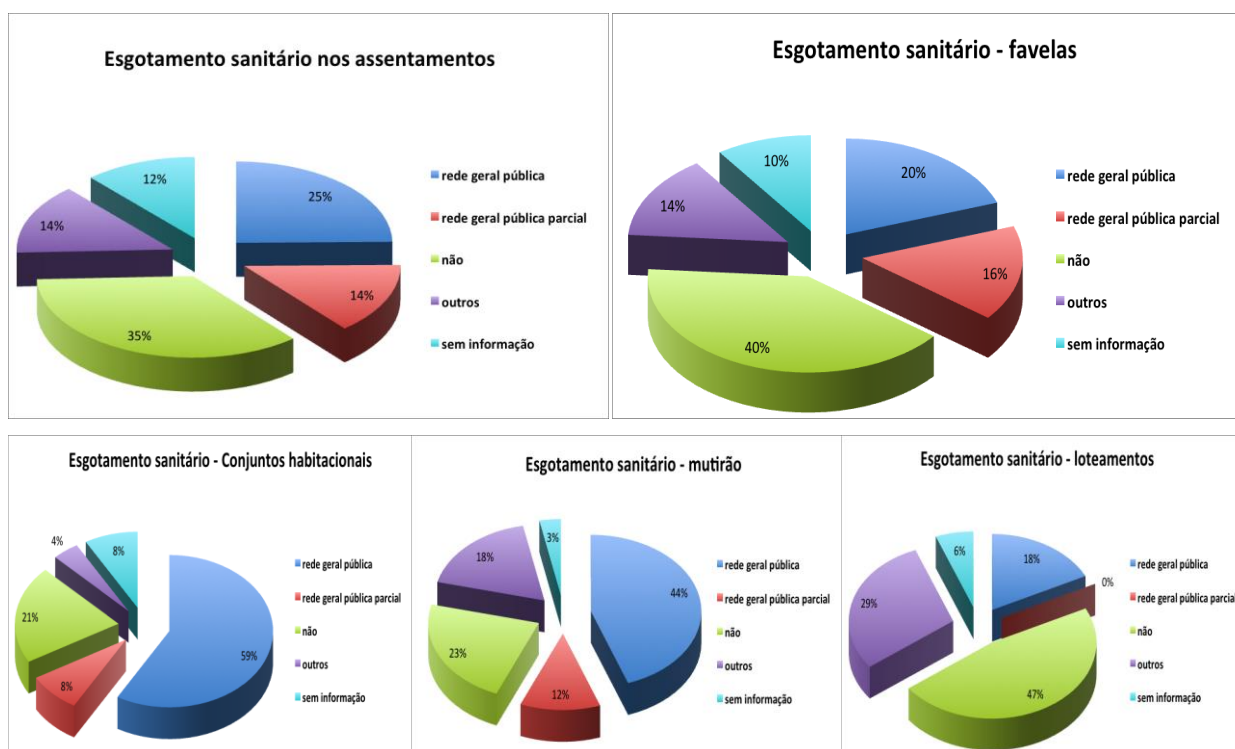
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quanto à infraestrutura¹⁵

Rede de esgoto (V15)

No que se refere ao esgotamento sanitário, do universo total dos assentamentos precários mapeados pelo PLHIS-FOR, percebe-se que a maior parte não se encontra ligado à rede de esgoto, nem apresenta outras formas alternativas¹⁶ de esgoto como fossa séptica/ fossa sumidouro ou lagoa de estabilização. Isso significa, conforme gráfico abaixo, que 35% do total dos assentamentos não apresentam a maior parte dos seus domicílios atendidos por rede de esgoto, nem por formas alternativas eficientes de tratamento dos efluentes.

Gráfico 11. Rede de esgoto no universo total dos assentamentos e por tipologias



¹⁵ Os dados sobre infraestrutura foram obtidos através de dados do IBGE, dados de outros levantamentos como fichas dos assentamentos do PDH, relatório de visita de campo da Fundação de Desenvolvimento Habitacional (poucos assentamentos) e complementação através das visitas de campo realizadas pela equipe do PLHIS-FOR. Ressalta-se que a informação refere-se a predominância do assentamento, não sendo possível uma contabilização precisa do percentual do número de unidades atendidas pela rede de esgoto no assentamento.

¹⁶ As formas de tratamento como fossa rudimentar ou sistema de valas não foram consideradas como opção “outras” em decorrência da precariedade e ineficiência destes sistemas de tratamento, considerando-se, nestes casos, como ausência de esgotamento sanitário.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Ainda com base nos gráficos, cerca de 14% dos assentamentos foram considerados parcialmente ligados à rede de esgoto, ou seja, há uma parcela considerável de domicílios ligados à rede nestes assentamentos, contudo nem todos são atendidos pela rede de esgoto. Nesses casos, foram encontrados assentamentos que a parte que não era atendida pela rede de esgoto ou não possuía nenhuma forma de tratamento de esgoto, ou apresentava outras formas alternativas como fossa séptica.

Também, tem-se como resultado 14% dos assentamentos com predomínio dos domicílios com outras formas de tratamento de esgoto, como fossa séptica.

Conclui-se que, **mais da metade dos assentamentos precários, cerca de 63%**, necessitam de investimento em infraestrutura de esgotamento sanitário, visto que a forma mais eficiente e adequada ao meio ambiente urbano e à população é a rede de tratamento de esgoto. Apenas 25% do total dos assentamentos apresentam a grande maioria dos domicílios ligados à rede de esgoto. Destaca-se que há um universo de 12% dos assentamentos que não foi possível, até o momento, obter tais informações.

Com base nos dados do banco de dados, verifica-se que as Regionais que apresentam maior precariedade com relação à existência de serviço de rede de esgoto são as Regionais V e VI, com apenas 10% dos assentamentos com a maior parte dos domicílios ligados à rede de esgoto, enquanto cerca de 60% dos assentamentos da Regional V e 44% dos assentamentos da Regional VI não apresentam a maior parte dos domicílios com tratamento de esgoto. A regional IV apresenta 48% dos assentamentos com a maior parte dos seus domicílios sem nenhum tratamento de esgoto, contudo possui cerca de 25% do universo dos seus assentamentos¹⁷ ligados à rede. A regional I é a que apresenta melhores condições dessa infraestrutura nos assentamentos mapeados, com cerca de 56% dos assentamentos com a maior parte dos domicílios ligados à rede.

Ainda com base no gráfico 11, observa-se que as tipologias com melhor cenário de infraestrutura de rede de esgoto são os conjuntos habitacionais, com cerca de 59% da maior parte ou o total de domicílios ligados à rede de esgoto e os mutirões com 44% dos assentamentos ligados à rede. Apesar de se encontrarem em melhores condições, há um percentual significativo destes assentamentos que não apresentam nenhuma forma de tratamento, em torno de 21% dos conjuntos mapeados e 23% dos mutirões, o que reforça o motivo pelo qual tais tipologias foram enquadradas como assentamentos precários. A tipologia favela desponta com uma grande quantidade de assentamentos sem nenhuma forma de tratamento de esgoto, cerca de 40%.

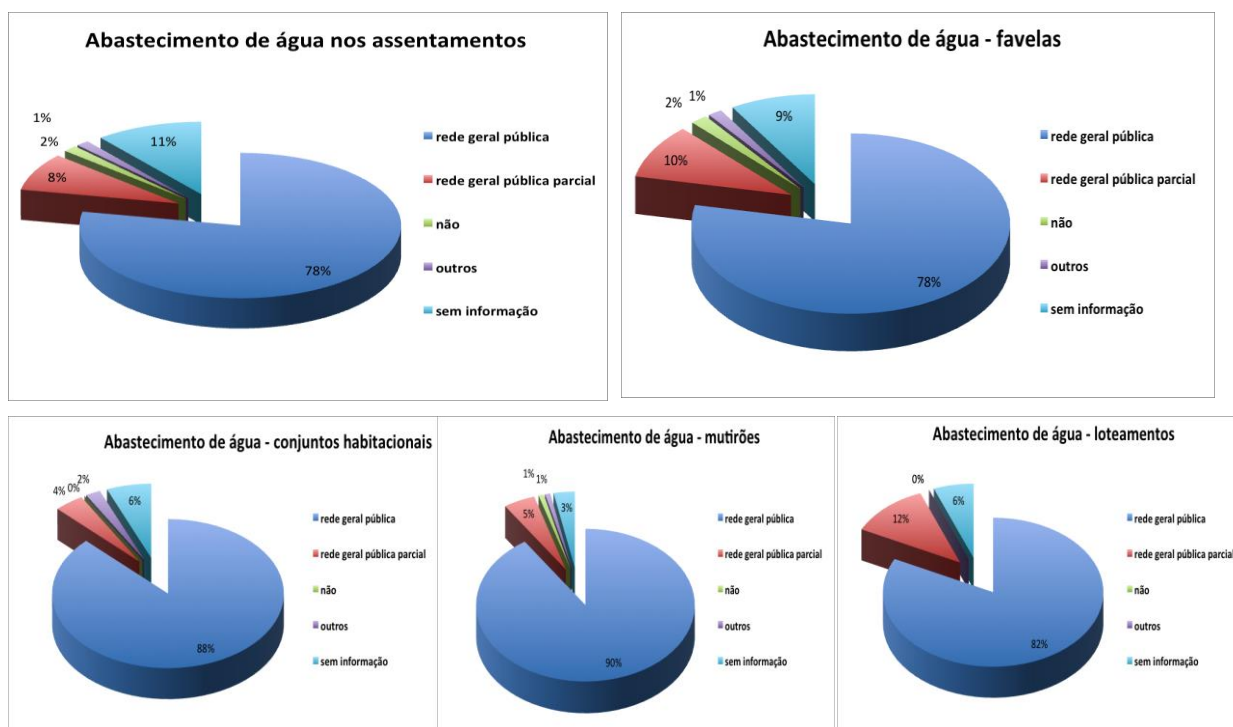
¹⁷ Ressalta-se que o quantitativo do número de assentamentos da Regional IV é inferior aos da Regional V e VI.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Rede de abastecimento de água (V16)

No que se refere ao abastecimento de água, do universo total dos assentamentos precários mapeados pelo PLHIS-For, percebe-se que a grande maioria dos assentamentos, cerca de 78%, encontram-se com a maior parte ou a totalidade de seus domicílios atendidos pela rede de abastecimento de água. Há uma pequena porcentagem parcialmente atendidos pela rede. Nesses casos, o que se observou, no geral, é que apresentam uma pequena parcela dos domicílios abastecidos através de poço ou cisternas. Os conjuntos e mutirões apresentam melhores percentuais de assentamentos atendidos pela rede de abastecimento de água se comparado as favelas e loteamentos irregulares, conforme gráficos abaixo.

Gráfico 12. Rede de abastecimento de água no universo total dos assentamentos e por tipologias

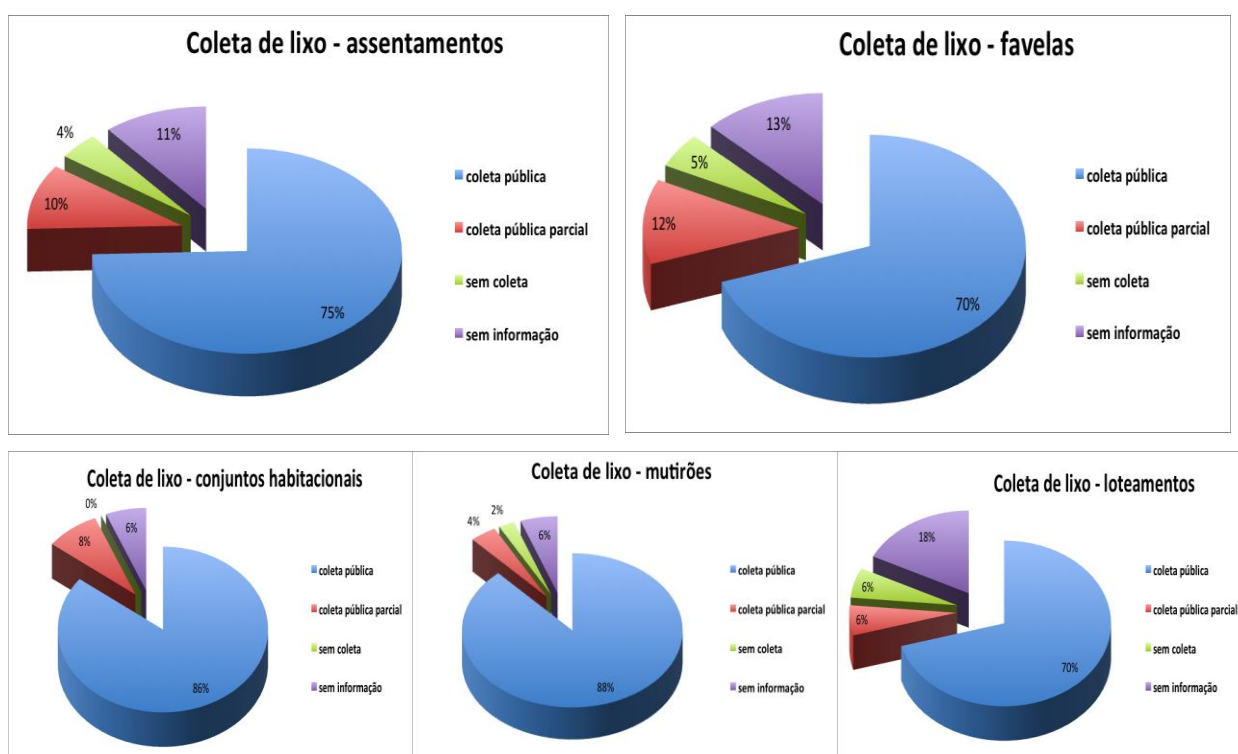


FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Coleta de lixo (V18)

A maioria dos assentamentos são atendidos pela coleta de lixo, sendo 75% dos assentamentos contemplados pelos serviços de coleta pública e 10% dos assentamentos parcialmente contemplados por este serviço. O atendimento por Regional é similar ao do universo total. Podemos observar, nos gráficos abaixo, que os conjuntos habitacionais e mutirões apresentam um percentual de atendimento um pouco superior ao da tipologia favela.

Gráfico 13. Coleta de lixo no universo total dos assentamentos e por tipologias

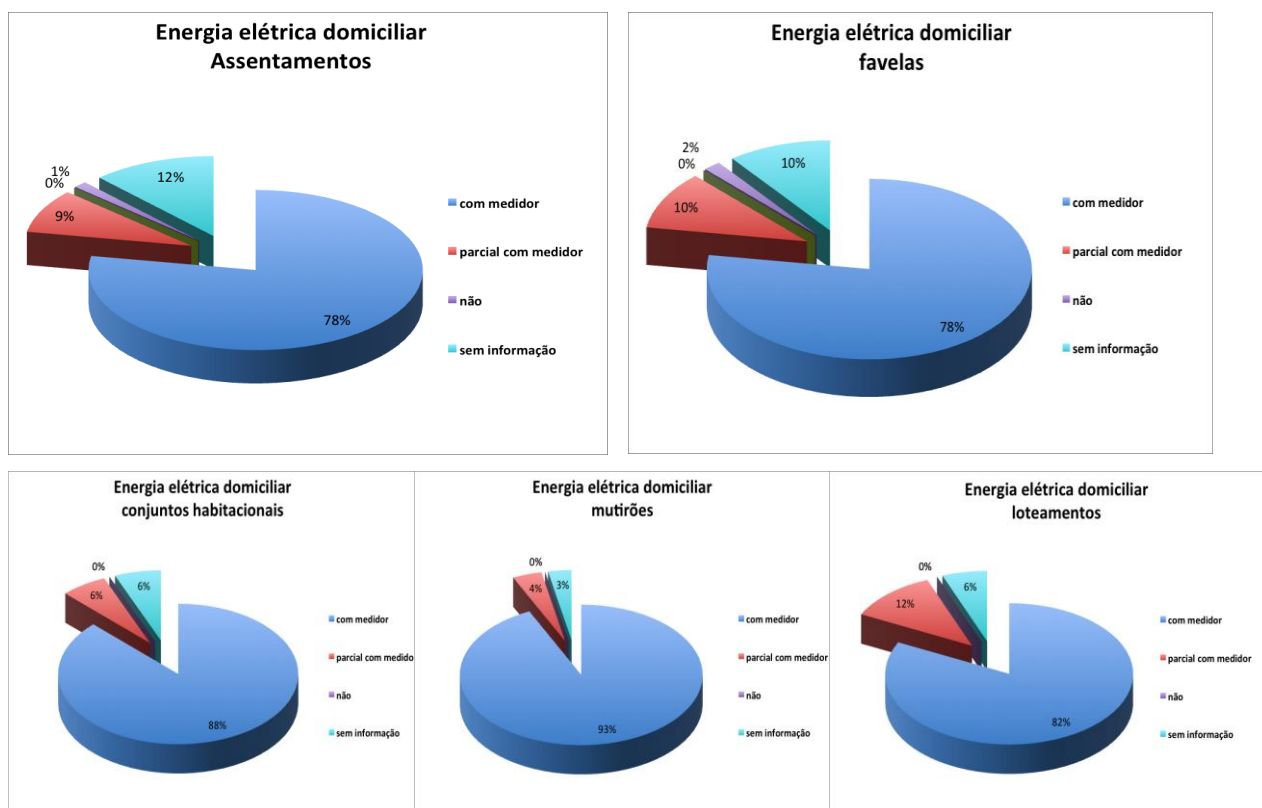


Energia elétrica domiciliar (V19)

Com relação à energia elétrica domiciliar, com base nos gráficos abaixo, percebe-se que a maioria dos assentamentos estão ligados à rede elétrica com medidor, representando cerca de 78% dos assentamentos. Podemos observar que os conjuntos habitacionais e mutirões apresentam um percentual um pouco superior às favelas.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Gráfico 14. Energia domiciliar no universo total dos assentamentos e por tipologias



63

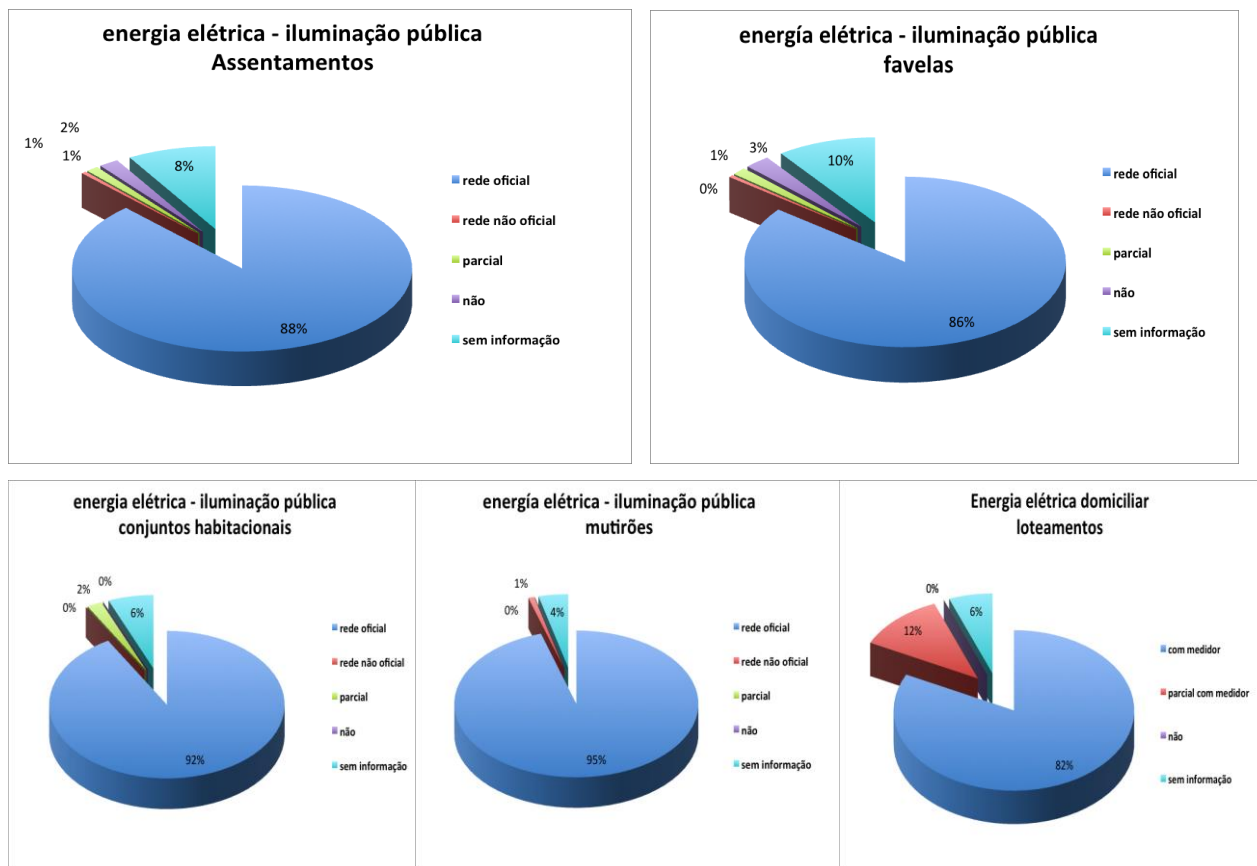
Energia elétrica – iluminação pública (V20)

Com relação ao serviço de iluminação pública, em termos quantitativo, podemos perceber que praticamente a totalidade dos assentamentos são contemplados com iluminação pública, nas distintas tipologias. Há um pequeno percentual das favelas que não são servidas por iluminação pública. Ressalta-se que há um percentual de assentamentos que não apresentam, até o momento, esta informação.

Destaca-se que os dados refletem análises quantitativas, não contemplando a qualidade de tal serviço. No geral, Fortaleza, apesar de ser praticamente toda coberta pela rede de energia elétrica pública, apresenta deficiências em termos qualitativos, com muitas áreas escuras que contribuem para a insegurança na cidade. Para os assentamentos precários esta realidade não é diferente, e, geralmente, apresenta-se de forma mais acentuada. Isto também vale para os demais serviços de infraestrutura urbana analisados.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Gráfico 15. Energia elétrica no universo total dos assentamentos e por tipologias



64

Recomendação

Recomenda-se a complementação das informações no banco de dados para os assentamentos precários que ainda não apresentam tais informações (infraestrutura)

Em suma, percebe-se que a carência e precariedade de infraestrutura concentra-se especialmente no serviço de esgotamento sanitário, contemplando mais da metade dos assentamentos precários, e tendo na tipologia favela a maior concentração desta carência.

Leitura Técnica e Leitura Social:

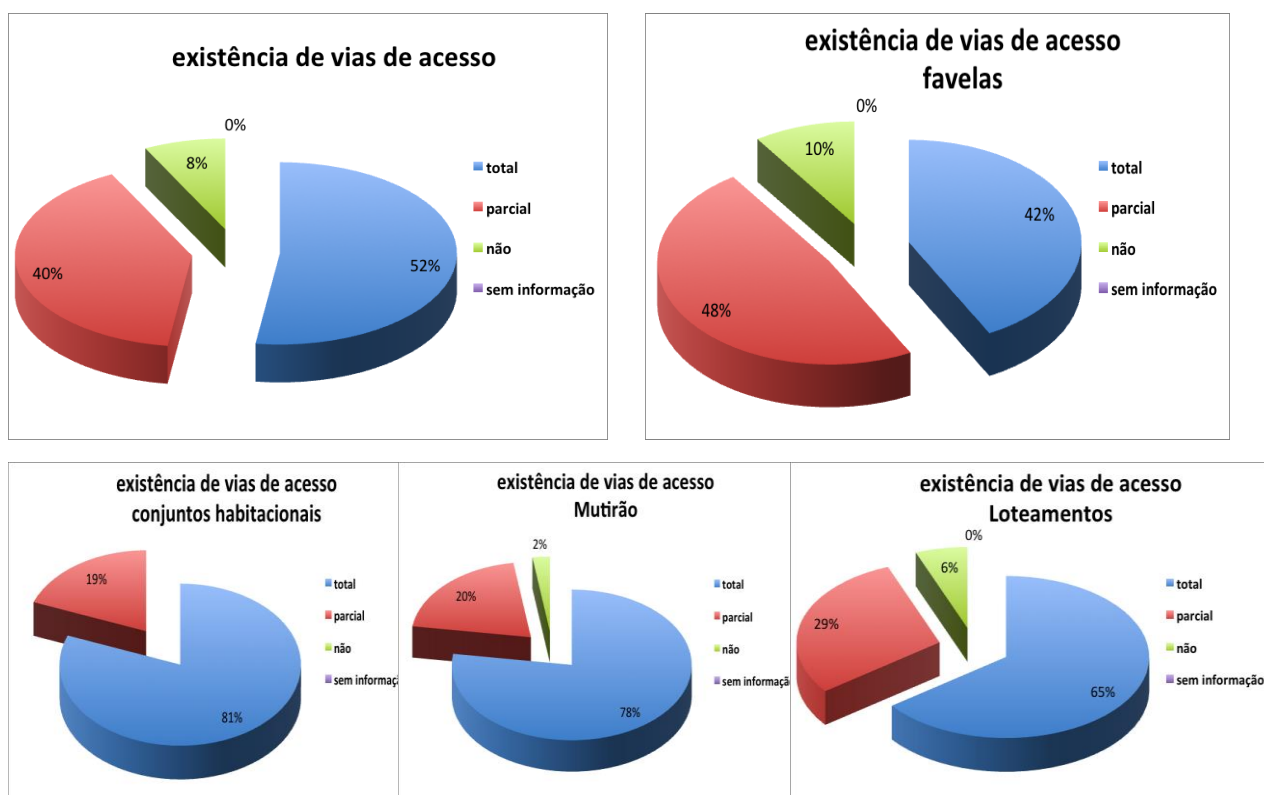
Reforça-se que, nas oficinas de participação – Aps, a “carência de infraestrutura” foi a prioridade mais citada, com 22% do total dos itens de necessidades habitacionais apresentado nas oficinas. Em todas as áreas de participação, esta prioridade ficou entre as três mais citadas. Isto confirma e reforça os dados apresentados, com relação a inexistência de infraestrutura, como o esgotamento sanitário, e a necessidade de intervenções que contemplem tal necessidade habitacional.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quanto ao sistema viário (V21 e V22)¹⁸

No universo dos assentamentos analisados percebe-se que cerca da metade, 52% dos assentamentos, apresentam-se totalmente contemplados por vias de acesso, enquanto 40% apresentam-se com parte do assentamento inacessível à veículos. Ainda com relação ao universo total, 8% dos assentamentos são inacessíveis ao automóvel. Com base nos gráficos abaixo, observa-se que dentro do universo das favelas há uma maior representatividade de assentamentos com existência de vias de acesso parcial e ausência de vias de acesso.

Gráfico 16. Sistema viário – existência de vias de acesso ao assentamento



65

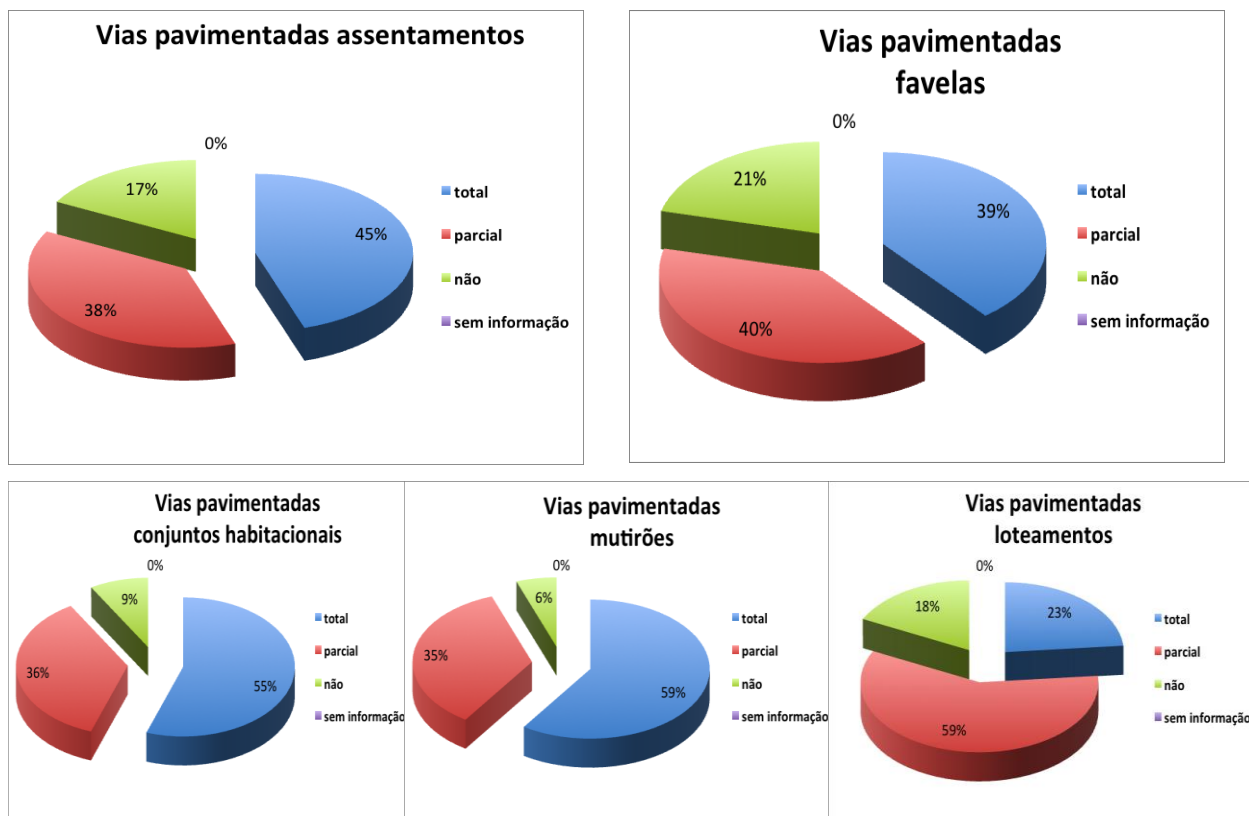
Quanto à pavimentação, verifica-se que 45% dos assentamentos precários apresentam-se totalmente pavimentados, 38% apresentam-se parcialmente com suas vias pavimentadas e 17% apresentam suas vias sem nenhum tipo de pavimentação. A regional I é a que apresenta o maior número de assentamentos com vias totalmente pavimentadas, com 84% do universo de assentamentos desta SER. Enquanto que, as Regionais V e VI apresentam uma menor quantidade de assentamentos com suas vias totalmente pavimentadas. Com base

¹⁸ Dados obtidos através de visita de campo e análise de imagem de satélite do google.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

nos gráficos abaixo, verifica-se que o universo da tipologia favela é o que apresenta o maior número de assentamentos sem pavimentação, sendo 21% das favelas com vias desprovidas de pavimentação.

Gráfico 17. Sistema viário – existência de vias pavimentadas nos assentamentos



66

Quanto ao acesso aos serviços e equipamentos (V23)¹⁹

No que se refere à existência de serviços e equipamentos dentro dos assentamentos ou no entorno, com base nos gráficos abaixo, encontramos 63% dos assentamentos precários próximo à alguma escola; 47% próximo à posto de saúde; 19% próximo à posto policial; 74% apresentam comércio dentro ou em suas redondezas; 65% apresentam serviços dentro do assentamento ou no entorno; 33% dos assentamentos apresentam equipamentos esportivos como, por exemplo, quadras, campos de futebol, no seu interior ou proximidades; 67% apresentam alguma instituição religiosa dentro ou no entorno; apenas 7% apresentam algum tipo de equipamento cultural, como, por exemplo, anfiteatro e teatro; e 24% possuem centro comunitário, como, por

¹⁹ Informações obtidas através das visitas de campo, com base nas informações dadas pelos moradores e de levantamentos existentes, como PDH/2003 e relatório de visitas técnicas da HABITAFOR.

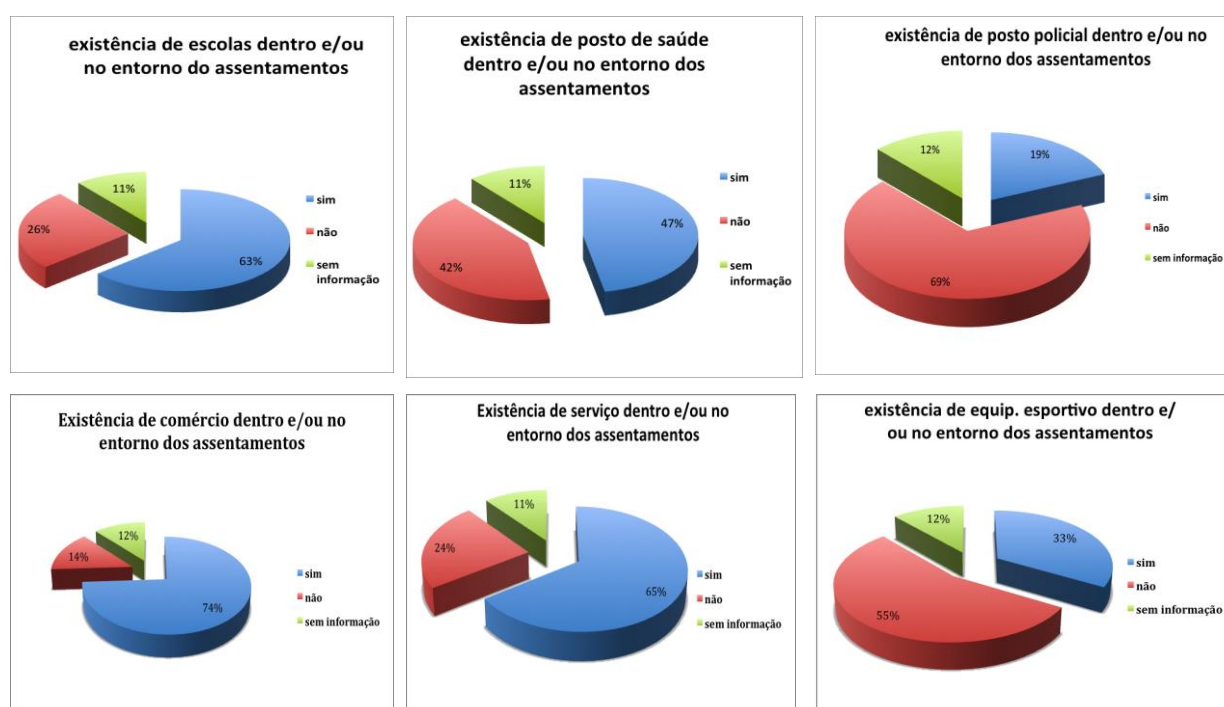
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

exemplo, sede de associações. Sendo assim, podemos perceber que há um maior número de assentamentos próximo aos equipamentos educacionais, religiosos e à áreas dotadas de comércio e serviços.

Há um número reduzido de assentamentos servidos por postos policiais, equipamentos esportivos, culturais e centros comunitários. A carência desses equipamentos podem apresentar um rebatimento direto na segurança do assentamento e seu entorno, em decorrência não apenas da ausência de posto policial, mas fundamentalmente da ausência de locais voltados ao lazer, à cultura e à organização e mobilização social que podem promover um desenvolvimento da população local, do espírito de coletividade, da cidadania, especialmente da população jovem moradora destes assentamentos.

A quantidade de assentamentos próximos à postos de saúde se apresenta insuficiente, pois praticamente a metade dos assentamentos não se encontram próximos à esses equipamentos, segundo as fontes consultadas.

Gráfico 18. Existência de equipamentos e serviços dentro ou no entorno dos assentamentos



FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For



Com base nos dados do banco de dados, a Regional I é a que apresenta o maior número de assentamentos, acima de 90%, próximos à diferentes tipos de equipamentos como escolas, postos de saúde, posto policial, equipamento cultural, religioso, etc. Sendo, portanto, a Regional mais bem servida. A Regional VI é a que apresenta pior situação em termos de disponibilidade de equipamentos próximos aos assentamentos precários, visto que apresenta os piores percentuais, com apenas 24% dos seus assentamentos próximos à escolas, 11% próximos à postos de saúde, 10% próximo à equipamentos esportivos, 2% próximo à equipamentos culturais. Em seguida, a Regional V, também apresenta um quadro escasso de equipamentos próximos aos assentamentos situados em seu território, como 55% dos assentamentos contemplados por escolas, apenas 15% por postos de saúde, 15% por algum equipamento esportivo. Ressalta-se ainda que a Regional IV é bastante deficiente em relação à proximidade de postos de saúde aos assentamentos, com apenas 33% dos assentamentos.

68

Com base no mapa de equipamentos educacionais – escolas públicas de ensino médio e fundamental e seus raios de atendimento, e no mapa de equipamento de saúde – postos de saúde e seus raios de atendimento com base na densidade populacional (IBGE/2000) por bairro²⁰, podemos confirmar ou contrapor algumas das análises supracitadas pautadas nos dados do banco de dados.

O mapa dos equipamentos habitacionais, demonstra que há uma maior concentração destes equipamentos na Regional I e III, confirmando as análises com base no banco de dados. Contudo, a Regional V, apresenta-se relativamente com uma quantidade significativa de áreas atendidas por escolas, especialmente se comparada com a Regional II, IV e VI. Entretanto, é válido considerar que a Regional V apresenta um maior número de assentamentos em relação à Regional II e IV e, portanto, apesar de apresentar uma maior quantidade de

²⁰ ver produto III

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

escolas, estas não devem ser de fato suficiente para atender ao total de assentamentos que se distribuem nesta Regional, especialmente aqueles localizados no limite do município, onde se observa uma menor presença desses equipamentos.

O mapa de equipamento de saúde mostra que, no geral, Fortaleza apresenta uma carência de equipamentos públicos de saúde. Há muitas áreas descobertas por esse serviço. Em relação às Regionais, a Regional I e III são as que apresentam um melhor quadro com relação ao atendimento à tal serviço. O mapa confirma os dados levantados nos assentamentos, tendo em vista que a Regional I apresenta 96% dos seus assentamentos próximos à postos de saúde e a Regional III apresenta 99%.

Por fim, ressalta-se que as análises realizadas pautam-se em dados quantitativos. Ou seja, mesmo tendo a proximidade à determinado equipamento não significa que o serviço oferecido atenda à população moradora dos assentamentos de forma satisfatória, visto que há outros fatores a serem considerados como, por exemplo, a relação entre oferta e demanda, a qualidade do serviço oferecido, entre outros. Faz-se necessário um estudo mais aprofundado para dimensionar tal necessidade habitacional, previamente apontada aqui.

Leitura Técnica e Leitura Social:

Fazendo a análise entre a leitura técnica e a leitura comunitária, nas oficinas de participação – Aps, a “carência de equipamentos comunitários” atingiu 13% de indicações de prioridades pela população, no que se refere ao resultado geral das APs. As APs que apresentaram percentuais mais significativos quanto à prioridade dessa carência para a população que participou das oficinas foram: AP1 com 15% de indicações, pertencente a parte da SER I; AP3 com 13%, inserida em parte da SER II; AP8 com 18%, localizada na SER IV; AP9 com 30%; AP11 com 15%; AP11 com 15%, todas inseridas na SER V; e AP13 com 14%, situada na SER VI. Observa-se que há uma maior demanda nas APs constituintes da SER V, o que aponta para a necessidade de suprir a demanda por equipamentos nesta Regional que apresenta um grande número de assentamentos precários.

Em suma, sejam os dados do banco de dados dos assentamentos precários, sejam os dados observados nos mapas de equipamentos, sejam as informações coletadas nas oficinas de participação, há uma carência de equipamentos, principalmente, os equipamentos de saúde, lazer, cultura e segurança. E verifica-se que há uma necessidade de maior investimento para implantação de equipamentos nas Regionais V e VI.

Recomendação

Como continuidade e aprofundamento, recomenda-se a criação de mais uma variável no banco de dados observando, para cada assentamento, se eles estão inseridos dentro do raio de atendimento das escolas e posto de saúde, com base no mapa dos equipamentos elaborados pelo PLHIS-For

Quanto à tipologia edilícia (V25 e V26)

O gabarito predominante nos assentamento é até 2 pavimentos e cerca de 56% dos assentamentos mapeados tem a maior parte dos imóveis em alvenaria com acabamento, enquanto 21% apresentam alvenaria sem acabamento. Foram identificados poucos assentamentos em que a maioria dos seus imóveis eram com material improvisado. Destaca-se que os dados referem-se à predominância das características edilícias do assentamento, e, portanto, podem haver trechos dentro do assentamento com imóveis com materiais improvisados e que não se refletem significativamente nos dados.

Gráfico 19. Gabarito predominante nos assentamentos

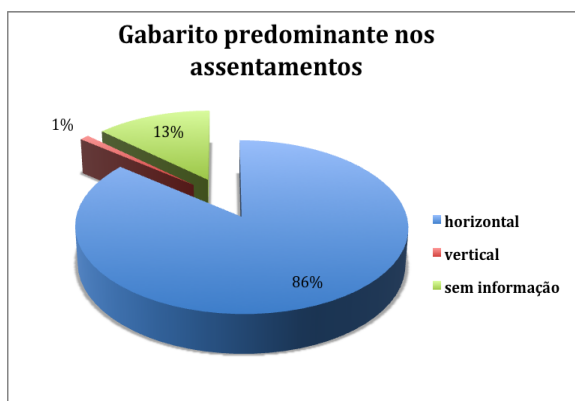
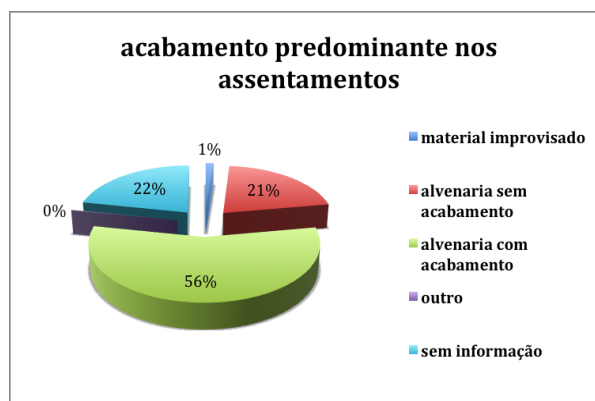


Gráfico 20. Acabamento predominante nos assentamentos



Recomendação

Recomenda-se que seja posteriormente aprofundada análise quanto às características, observando-se o padrão do assentamento (V27 – padrão do assentamentos). Sugeriu-se criar padrão médio, alto e baixo, considerando aspectos relacionados, por exemplo, ao acabamento das edificações, ao tamanho dos lotes (frente e fundo), à existência de recuos, ao percentual de ocupação do lote.

Quanto à previsão de intervenção

Do universo total dos 843 assentamentos, apenas 15% foram identificados, até o momento, com intervenções previstas ou em andamento, sendo o município responsável pela maioria das intervenções. A grande maioria das ações do poder público concentram-se nas ações de regularização da posse com 9% dos assentamentos contemplados por esse tipo de intervenção, sendo 43 mutirões, 18 conjuntos, 19 favelas e 1 loteamento irregular. As ações de regularização da posse tem como principal agente responsável a Prefeitura de Fortaleza. Os demais tipos de intervenções atingem apenas à tipologia favela, com 15 favelas em processo de urbanização integral, 15 em processo de urbanização parcial, 15 em processo de reassentamento de um universo de 622 favelas, em que o Governo do Estado é responsável por 23 destes assentamentos e a Prefeitura de Fortaleza por 39.

Gráfico 21. Intervenções previstas nos assentamentos

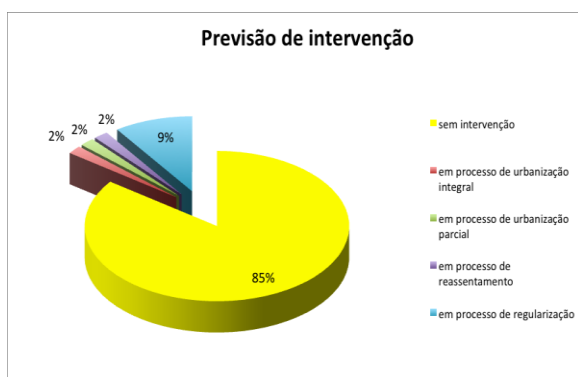
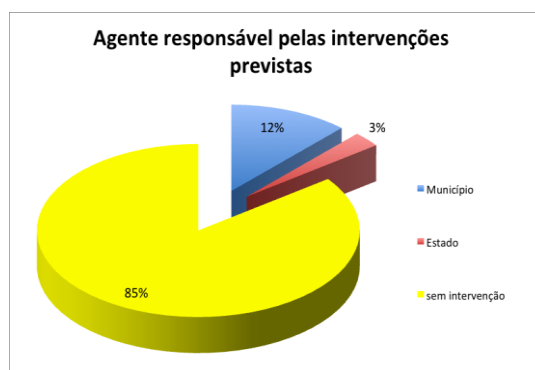


Gráfico 22. Agente responsável pelas Intervenções previstas nos assentamentos



As Regionais I, V e VI, concentram a maioria das intervenções previstas e em andamento de regularização da posse, sendo 21 assentamentos contemplados na SER I, 15 na SER V e 26 na SER VI. Quanto às intervenções de urbanização e reassentamento, a Regional I apresenta 7 assentamentos com urbanização parcial e 7 reassentamentos, o que engloba, por exemplo, intervenções como o projeto Vila do Mar, o projeto de urbanização da lagoa e comunidade do Urubu. A Regional II apresenta 3 áreas com urbanização integral em processo, como, por exemplo, o projeto da lagoa do Papicu, na comunidade Pau Fininho, o projeto no Poço da Draga e no Serviluz/Titanzinho com o projeto Aldeia da Praia. A Regional III e V, concentram a maioria das intervenções de urbanização e reassentamento ao longo do rio Maranguapinho, através do projeto do Rio Maranguapinho que tem como agente executor o Governo do Estado. A regional VI contempla parte das

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

intervenções ao longo do rio Cocó, através do projeto do Rio Cocó do Governo do Estado e o PREURBIS da Prefeitura de Fortaleza.

A previsão de intervenções englobam aquelas ações do poder público com recursos disponíveis e garantidos. Tais intervenções encontram-se em diferentes estágios de desenvolvimento, algumas em projeto, outras com obras em andamento.

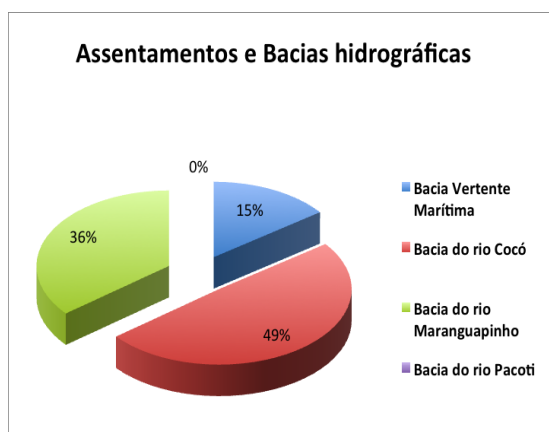
Ressalta-se que, o fato da intervenção estar posta como em processo não significa que não cabe sugestões e alterações, especialmente por parte da população diretamente atingida. O PLHIS-FOR entende que são intervenções que devem ser consideradas como prioritárias pelo poder público e pela população, requerendo maior atenção e envolvimento dos agentes envolvidos para encontrar a melhor solução, especialmente, para a população diretamente afetada.

Quanto à inserção em bacias hidrográficas (V44)

Fortaleza apresenta 4 bacias hidrográficas, sendo a bacia do rio Cocó e Maranguapinho as que ocupam a maior porção do território do município. Por suas dimensões, acabam por incorporar a grande maioria dos assentamentos mapeados, sendo 49% dos assentamentos situados na bacia do rio Cocó, 36% na bacia do rio Maranguapinho e 15% dos assentamentos inseridos na bacia da Vertente Marítima, como podemos verificar no gráfico abaixo.

72

Gráfico 23. Inserção dos assentamentos quanto às bacias hidrográficas



Quanto à inadequação urbanística e ambiental (V33 a V42)

Um dos dados importantes contemplados no banco de dados referem-se as variáveis de inadequação ambiental e urbanística. As variáveis de inadequação ambiental contemplam assentamentos inseridos em áreas de risco, em áreas de preservação e em faixa de praia; enquanto as variáveis de inadequação urbanística consistem de assentamentos situados em faixa de servidão, em área de abertura ou ampliação de vias e faixa de domínio, em leito de vias, em áreas que deveriam ser destinadas ao lazer e em áreas destinadas à receber equipamentos institucionais. Parte destas variáveis correspondem ao *déficit habitacional quantitativo por inadequação* dos assentamentos precários.

Quanto aos assentamentos situados em área de risco, conforme gráficos abaixo, podemos perceber que 11% dos assentamentos mapeados estão inseridos totalmente em área de risco, enquanto que 16% do universo dos assentamentos encontram-se parcialmente em situação de risco, o que corresponde a um universo total de 231 assentamentos com risco (ver tabela).

Gráfico 24. Assentamentos em áreas de risco

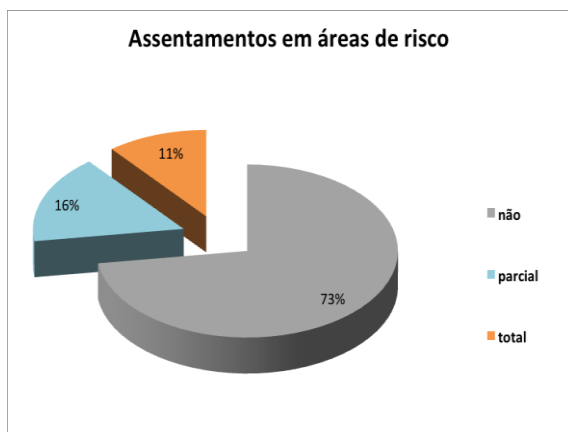
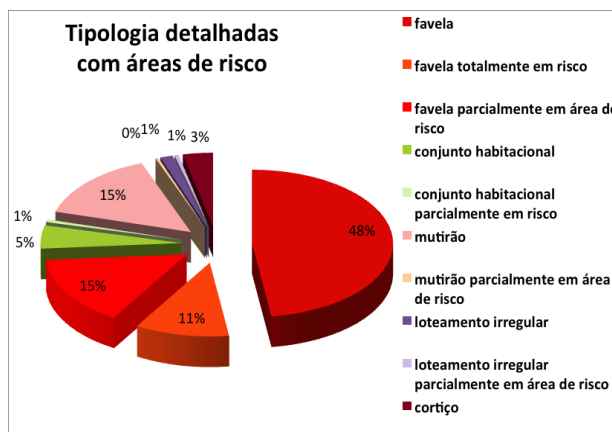


Gráfico 25. Tipologia detalhadas com áreas de risco



As favelas concentram a maior parte dos assentamentos em risco, tendo que das 622 favelas identificadas, 219 apresentam risco, com 91 favelas totalmente em risco e 128 favelas parcialmente em risco. Foram identificados alguns poucos conjuntos parcialmente em risco, apenas 5. Três mutirões parcialmente em risco e quatro loteamentos parcialmente em risco.

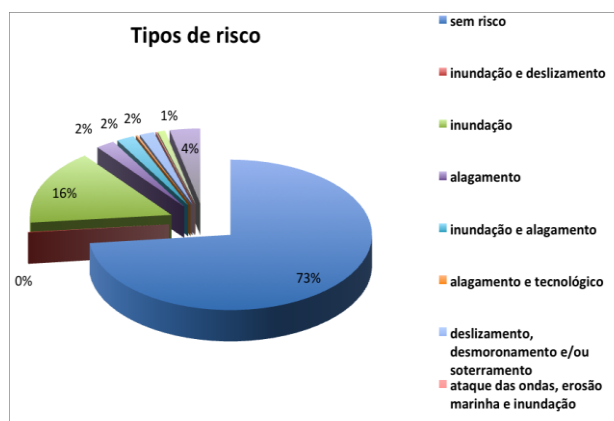
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 13. Tipologias e áreas de risco

tipologia	tipologia com detalhamento de área de risco	quantitativo detalhado	total por tipologia	Área de risco por tipologia
favela	favela	403	622	219
	favela totalmente em risco	91		
	favela parcialmente em área de risco	128		
conjunto habitacional	conjunto habitacional	43	48	5
	conjunto habitacional parcialmente em risco	5		
mutirão	mutirão	125	128	3
	mutirão parcialmente em área de risco	3		
loteamento irregular	loteamento irregular	12	16	4
	loteamento irregular parcialmente em área de risco	4		
cortiço	cortiço	29	29	0
totais		843	843	231

Fonte: PLHIS-FOR, 2010-2012

Gráfico 26. Tipo de risco



Foram identificados diferentes tipos de risco como: inundação, alagamento, deslizamento, desmoronamento, soterramento, ataque das ondas, erosão marinha e risco tecnológico.²¹ O risco mais comum identificado foi o risco de inundação (135 assentamentos), em decorrência da grande presença de assentamentos nas margens de rios, riachos, córregos e lagoas. O risco de deslizamento, desmoronamento e soterramento aparece em

²¹ Ver produto III.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

alguns assentamentos situado em área de dunas. Ataque das ondas e erosão marinha ocorrem em alguns assentamentos situados ao longo da faixa de praia. Alguns desses assentamentos encontram-se em processo de reassentamento. O risco tecnológico está relacionado aos assentamentos situados na faixa de segurança ao longo das linhas férreas e linhas de alta tensão.

Foram contabilizados **42.538 imóveis situados em áreas de risco**, o que corresponde a 17,28% do total de imóveis do universo dos assentamentos precários e a 5% do total de domicílios particular permanente de Fortaleza, considerando o Censo do IBGE de 2010 (779.952 DPP). De acordo com os dados da tabela abaixo, as regionais com maior número de imóveis em área de risco são a Regional V, com 12.477 imóveis, e a Regional VI, com 12.232 imóveis, o que representa, respectivamente, 29,33% e 28,76% do total de imóveis em área de risco. Com relação ao número de imóveis em área de risco por tipologia, observamos a maioria na tipologia favela com 41.544 imóveis, o que representa 97,66% do total de imóveis inseridos em área de risco.

Tabela 14. Resultados inadequação ambiental

	estimativa nº imóveis em risco	% imóveis em risco do universo de todos os assentamentos em risco	estimativa nº imóveis em APP	% imóveis em app do universo de todos os assentamentos em app	estimativa nº imóveis em faixa de praia	% imóveis em f.praia do universo de todos os assentamentos em f.praia
Universo de todos os assentamentos	42.538	*17,28%	16.570	*6,73%	1.609	*0,65%
Assentamento SER I	4.281	10,06%	2.437	14,71%	1.025	63,70%
Assentamento SER II	6.778	15,93%	845	5,10%	564	35,05%
Assentamentos SER III	4.897	11,51%	3.593	21,68%	20	1,24%
assentamentos SER IV	1.873	4,40%	601	3,63%	0	0,00%
assentamentos SER V	12.477	29,33%	4.246	25,62%	0	0,00%
assentamentos SER VI	12.232	28,76%	4.848	29,26%	0	0,00%
Favelas	41.544	97,66%	15.818	95,46%	1.609	100,00%
Mutirão	41	0,10%	184	1,11%	0	0,00%
Conjuntos	764	0,44%	293	1,77%	0	0,00%
Loteamentos	189	0,44%	275	1,66%	0	0,00%
Cortiços	SI		SI		SI	

*Percentual do total de imóveis em relação ao total de imóveis dos assentamentos

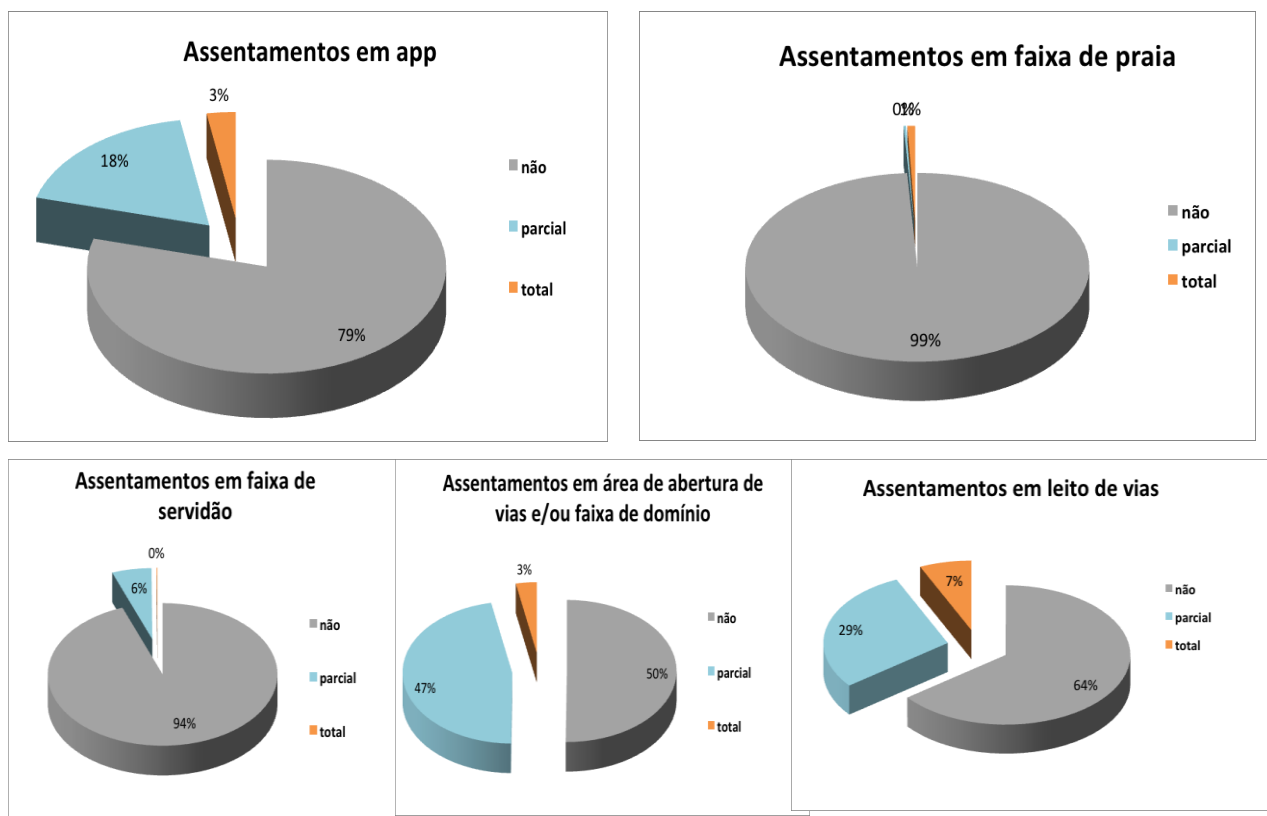
Fonte: PLHIS-FOR, 2010-2012

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Com relação a inserção dos assentamentos em áreas de preservação, 21% dos assentamentos encontram-se ocupando áreas de preservação dos recursos hídricos, sendo 18% parcialmente inseridos em área de preservação e 3% estão totalmente inseridos. As áreas dos assentamentos que estão sobre **apps**, contabilizaram uma estimativa de **16.570 imóveis**, que representa 6,73% do total de imóveis dos assentamentos precários. As Regionais III, V e VI são as que apresentam o maior número de imóveis em assentamentos precários que desrespeitam essas áreas, conforme tabela 14. Com relação as tipologias, a tipologia favela também é a que se apresenta com o maior número de imóveis situados em áreas de preservação, com cerca de 15.818, o que representa 95,43% do total de imóveis em apps.

Com relação aos assentamentos em faixa de praia, percebe-se um percentual pequeno de assentamentos parcialmente inseridos nessas áreas. Contabilizou-se cerca de **1.609 imóveis em faixa de praia**, o que representa apenas 0,65% do total de imóveis do universo total dos assentamentos. Estes, conforme tabela 14, encontram-se principalmente na orla das Regionais I e II.

Gráfico 27. Inadequação ambiental e urbanística



FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

No que se refere aos assentamentos em faixa de servidão²², ou seja, a faixa de segurança *non aedificandi* marginal as linhas férreas e linhas de alta tensão, percebe-se um percentual pequeno de assentamentos parcialmente inseridos nessas áreas, que representa apenas 6% dos assentamentos precários mapeados. Foram contabilizados cerca de **1.955 imóveis** nessas áreas, o que representa apenas 0,79% do total de imóveis do universo total dos assentamentos. Estes, conforme tabela 15, encontram-se principalmente nas Regionais II, com 834 imóveis, que corresponde à 42,66% do total de imóveis inseridos em faixa de servidão e a Regional IV, com 481 imóveis, o que representa 24,60% dos imóveis em faixa de servidão. A tipologia que apresenta a maior concentração de assentamentos e imóveis nessa situação trata-se da tipologia favela. Contudo, destaca-se que há, também, alguns poucos imóveis de conjuntos e de mutirão que foram implantados em local inadequado urbanisticamente, como podemos observar na tabela 15.

Tabela 15. Resultados inadequação urbanística

	estimativa n° imóveis em faixa de servidão	% imóveis em f. Servidão do universo de todos os assentame ntos em f. Servidão	estimativa n° imóveis em área de abertura e ampliação vias e faixa de domínio	% imóveis em abertura de via do universo de todos os assentame ntos em abertura de via	estimativa n° imóveis em leito de vias	% imóveis em leito de via do universo de todos os assentame ntos em leito de via
Universo de todos os assentamentos	1.955	*0,79%	19.075	*7,75%	10.692	*4,34%
assentamentos SER I	198	10,13%	3.787	19,85%	1.300	12,16%
assentamentos SER II	834	42,66%	3.904	20,47%	1.798	16,82%
assentamentos SER III	202	10,33%	2.603	13,65%	900	8,42%
assentamentos SER IV	481	24,60%	724	3,80%	1.184	11,07%
assentamentos SER V	100	5,12%	2.865	15,02%	1.472	13,77%
assentamentos SER VI	140	7,16%	5.192	27,22%	4.038	37,77%
Favelas	1.823	93,25%	14.681	76,96%	10.492	98,13%
Mutirão	80	4,09%	2.250	11,80%	184	1,72%
Conjuntos	52	2,66%	1.467	7,69%	11	0,10%
Loteamentos	0	0,00%	744	3,90%	5	0,05%
Cortiços	SI	-	SI	-	SI	-

*Percentual do total de imóveis em relação ao total de imóveis de imóveis dos assentamentos. Fonte: PLHIS-FOR, 2010-2012

²² Tomou-se como base a lei de parcelamento do solo (Lei 6766/79) que considera 15 metros de faixa *non aedificandi*, do eixo da linha férrea, para cada lado.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quanto aos assentamentos em **área de ampliação/abertura de vias²³ e/ou faixa de domínio²⁴**, verifica-se no gráfico acima que metade do número dos assentamentos encontram-se nessas áreas, sendo 47% com parte do assentamento ao longo dessas áreas e 3% totalmente inseridos. Foram contabilizados cerca de **19.075 imóveis** nessas áreas, o que representa 7,75% do total de imóveis do universo dos assentamentos. Conforme tabela 15, encontra-se a maior concentração de imóveis com essa inadequação urbanística na Regional VI, com 5.192 imóveis, o que corresponde a 27,22% do total de imóveis inseridos em área de ampliação/abertura de vias ou faixa de domínio. A tipologia que apresenta a maior concentração de assentamentos e imóveis nessa situação trata-se da tipologia favela, com 76,96%. Contudo, destaca-se que há alguns poucos imóveis de conjuntos e de mutirões, nesta situação, e, portanto implantados em local inadequado urbanisticamente, como podemos observar na tabela 15.

Com relação a inserção dos assentamentos **em leito de via**, 29% dos assentamentos encontram-se parcialmente com domicílios em leito de via e 7% estão inseridos totalmente ao longo do leito de vias. Foram computados **10.692 imóveis**, que representa 4,34% do total de imóveis dos assentamentos precários. Conforme tabela 15, essa situação ocorre mais significativamente na Regional VI, com 4.038 imóveis, que corresponde à 37,77% do total de imóveis inseridos em leito viário. A tipologia favela também é a que apresenta o maior número de imóveis nessa situação em relação as demais tipologias. Contudo, também podemos encontrar alguns poucos imóveis da tipologias conjunto e mutirão. Por serem empreendimentos implantados pelo poder público não deveriam apresentar inadequações urbanísticas e ambiental.

78

O déficit habitacional de Fortaleza, para produção de novas moradias, definido pelo PLHIS-For, é composto pelo déficit de inadequação e o déficit por coabitação. O déficit por inadequação considera os imóveis inseridos em assentamentos precários que apresentam alguma das inadequações supra mencionadas, seja ambiental (inseridos em área de risco, áreas de app, ou faixa de praia), seja urbanística (inseridos em área de servidão, área de abertura/ampliação vias ou faixa de domínio, ou em leito viário). Sendo assim, o resultado do déficit por inadequação para os assentamentos mapeados até o presente momento foi ESTIMADO em 67.290, conforme verificamos na tabela 16²⁵.

²³ Tomou-se como base o Sistema Viário Básica do Município de Fortaleza (1996) que traz o traçado do sistema viário básico principal do município.

²⁴ referente às rodovias.

²⁵ Ressalta-se que não se trata do apenas do somatório de todos os imóveis inseridos nas situações mencionadas acima, visto que há imóveis que se encontram em mais de uma dessas situações e este foi contabilizado apenas uma vez.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Percebe-se que as regionais VI e V são as mais problemáticas no que se refere a inadequação e as que necessitarão de maiores investimentos para produção habitacional. Observa-se também que a tipologia favela é onde concentra-se a grande parte do déficit por inadequação, com 61.477 imóveis o que representa 91,36% do déficit por inadequação.

Tabela 16. Resultados déficit Habitacional por inadequação (produção de moradias) dos assentamentos precários mapeados

	valor déficit por inadequação	% déficit por inadequação em relação ao déficit total por inadequação no universo dos assentamentos
Universo de todos os assentamentos	67.290	-
assentamentos SER I	8.257	12,27%
assentamentos SER II	10.896	16,19%
assentamentos SER III	8.199	12,18%
assentamentos SER IV	3.489	5,19%
assentamentos SER V	15.838	23,54%
assentamentos SER VI	20.611	30,63%
Favelas	61.477	91,36%
Mutirão	2.692	4,00%
Conjuntos	2.177	3,24%
Loteamentos	1.011	1,50%
Cortiços	SI	-

Fonte: PLHIS-FOR, 2010-2012

79

Ainda com relação a inadequação urbanística, temos imóveis inseridos em áreas que deveriam cumprir função social distinta da habitação, pois seriam áreas destinadas ao lazer, como áreas para implantação de praças e parques, e áreas que deveriam ser destinadas à receber equipamentos institucionais como posto de saúde, escola, entre outros. Destaca-se que essas situações não compõem o déficit habitacional, visto que, nestes casos, não se considera a necessidade de reassentamento, apenas regularização da posse, pois os assentamentos encontram-se relativamente consolidados e, nesse caso, por não apresentarem risco aos moradores não se justifica a remoção, pois esta normalmente acarreta em impactos sociais para os moradores atingidos.

No que se refere aos assentamentos situados em áreas destinadas ao lazer, foram identificados 19% inseridos parcialmente e 6% dos assentamentos totalmente inseridos, o que representa 25% dos assentamentos. Encontram-se **21.512 imóveis em áreas destinada ao lazer**, o que representa 8,74% do total de imóveis nos assentamentos precários. As regionais I, III e IV, conforme tabela abaixo, são as que concentram o maior número de imóveis em assentamentos precários, nessa situação. Também se observa que na tipologia favela é

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

onde se concentra o maior número de imóveis nessa situação com 19.183 imóveis, cerca de 89,17%. Verifica-se na tabela 17, que uma pequena parcela de imóveis em mutirões e conjuntos foram implantados de forma inadequada nessas áreas.

Gráfico 28. Inadequação urbanística

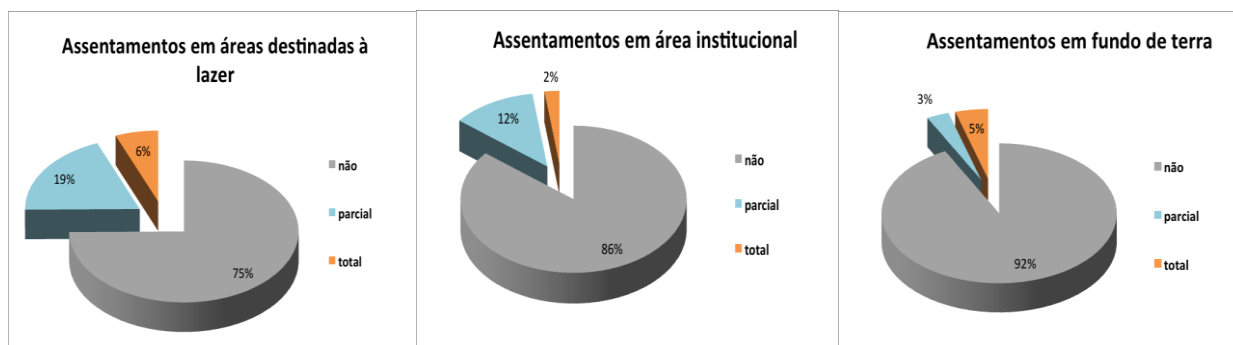


Tabela 17. Resultados inadequação urbanística (áreas de lazer, institucional e fundo de terra)

	estimativa nº imóveis em áreas destinadas ao lazer	% imóveis em área lazer de todos os assentame ntos em área lazer	estimativa nº imóveis em área institucional	% imóveis em área institucional de todos os assentament os em área institucional	estimati va nº imóveis em fundo de terra	% imóveis em fundo de terra de todos os assentame ntos em fundo de terra
Universe de todos os assentamentos	21.512	*8,74%	9.468	*3,85%	9.989	*4,06%
assentamentos SER I	1.743	8,10%	1.997	21,09%	1.722	17,24%
assentamentos SER II	3.334	15,50%	416	4,39%	129	1,29%
assentamentos SER III	3.078	14,31%	1.666	17,60%	773	7,74%
assentamentos SER IV	1.158	5,38%	2.429	25,65%	483	4,84%
assentamentos SER V	4.826	22,43%	1.014	10,71%	1.739	17,41%
assentamentos SER VI	7.373	34,27%	1.946	20,55%	5.143	51,49%
Favelas	19.183	89,17%	6.986	73,79%	2.537	25,40%
Mutirão	1.273	5,92%	1.084	11,45%	4.833	48,38%
Conjuntos	614	2,85%	1.309	13,83%	2.560	25,63%
Loteamentos	442	2,05%	89	0,94%	59	0,59%
Cortiços	SI	-	SI	-	SI	-

*Percentual do total de imóveis em relação ao total de imóveis dos assentamentos

Fonte: PLHIS-FOR, 2010-2012

Nas áreas institucionais foram identificados 12% dos assentamentos inseridos parcialmente e 2% totalmente inseridos, o que representa 14% dos assentamentos. Encontram-se **9.468 imóveis em áreas institucionais**, o que representa apenas 3,85% do total de imóveis dos assentamentos precários. As regionais I, IV e VI conforme tabela abaixo, são as que concentram o maior número de imóveis em assentamentos precários, nessa situação. Também se observa que a tipologia favela concentra o maior número de imóveis nessa situação, com 6.986 imóveis. Verifica-se ainda, na tabela 17, que uma pequena parcela de imóveis em mutirões e conjuntos foram implantados de forma inadequada nessas áreas que deveriam ser destinadas ao uso institucional.

Na tabela 17, podemos ainda observar os imóveis inseridos em fundo de terra, área que tem como função ser destinada à habitação de interesse social. Encontramos poucos assentamentos inseridos em fundo de terra, apenas 8% dos universos dos assentamentos, com cerca de **9.989 imóveis**, o que representa apenas 4,03% do total de imóveis dos assentamentos precários mapeados. Há uma maior utilização do fundo de terra na Regional VI, V e I, que concentram a maior quantidade de número de imóveis implantados nessas áreas. Ressalta-se que 48,38% dos imóveis em fundo de terra pertencem à mutirões e 25,63% à conjuntos habitacionais, o que aponta para o uso correto destas áreas, não configurando uma inadequação urbanística nesses casos, pois ela cumpre sua função social que tem por objetivo a implantação de habitação de interesse social.

81

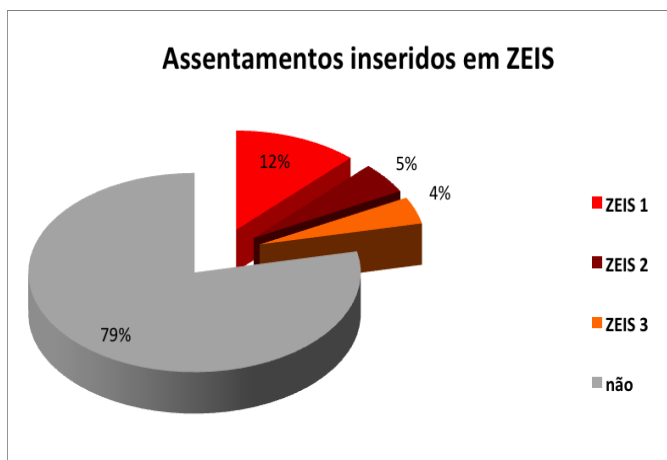
Em suma, podemos perceber que:

- dentro das variáveis de inadequação ambiental e urbanística, a grande problemática seria os assentamentos situados em área de risco, pois apresentam um número considerável de assentamentos e de imóveis sujeito à risco, o que requer maior atenção do poder público;
- A tipologia favela concentra a maior parte dos imóveis em todas as situações de inadequação ambiental e urbanística analisadas, o que também contribui para que essa tipologia seja um dos alvos prioritários de intervenção;
- Há conjuntos e mutirões que se encontram com problemas de inadequação, contudo são assentamentos implantados pelo poder público e, portanto, não deveriam apresentar precariedades no que concerne a estes aspectos. Isso reforça o motivo destas tipologias comporem o universo de assentamentos precários.

Quanto aos parâmetros de legislação – ZEIS

Observa-se, no universo de assentamentos mapeados, que a maioria dos assentamentos não são contemplados com o instrumento da ZEIS. Apenas 21% dos assentamentos estão inseridos totalmente ou parcialmente em algum tipo de ZEIS. Com base no gráfico abaixo, percebe-se que apenas 12% dos assentamentos encontram-se parcialmente ou totalmente inseridos em ZEIS 1 (ZEIS que tem como foco os assentamentos com certo grau de consolidação e geralmente da tipologia favela), o que corresponde à 102 assentamentos; 5% estão parcialmente ou totalmente inseridas em ZEIS 2 (ZEIS que tem como foco os mutirões e conjuntos), cerca de 43 assentamentos, e 4% estão inseridas em ZEIS 3 (Zeis de vazios), que corresponde à 37 assentamentos.

Gráfico 29. Assentamentos inseridos em ZEIS



No geral, observou-se uma coerência entre os tipos de ZEIS e os assentamentos identificados e classificados como favela, mutirão, conjuntos e loteamentos, na medida em que, mais de 80% dos assentamentos inseridos em ZEIS 1 são considerados favelas pelo PLHIS-FOR (83 assentamentos), cerca de 76% das ZEIS 2 são classificadas como mutirão ou conjuntos. Contudo, há um pequeno universo que gera algumas contradições que devem ser consideradas:

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- há assentamentos situados parcial ou totalmente em ZEIS de vazios, que deveriam ser terrenos vazios que tem como objetivo ser destinado a produção de novas habitações de interesse social. Entretanto, isso pode ser justificado porque o que se percebe é que, no geral, os assentamentos situados nessas áreas são muitas vezes assentamentos que estão inseridos em leito de vias, como pode-se verificar na SER VI (exemplo: ZEIS da Sapiranga/Coité) e na SER I.
- verifica-se que, no geral, há conjuntos e mutirões que por se encontrarem no meio de diversos assentamentos que compõem uma ZEIS 1, estão incorporados pela ZEIS do tipo 1 e não como ZEIS do tipo 2;
- há algumas poucas situações em que o assentamento é um conjunto, mas está marcado como uma ZEIS 1. Tal ponto deve ser investigado (exemplo: assentamentos 470 e 581).

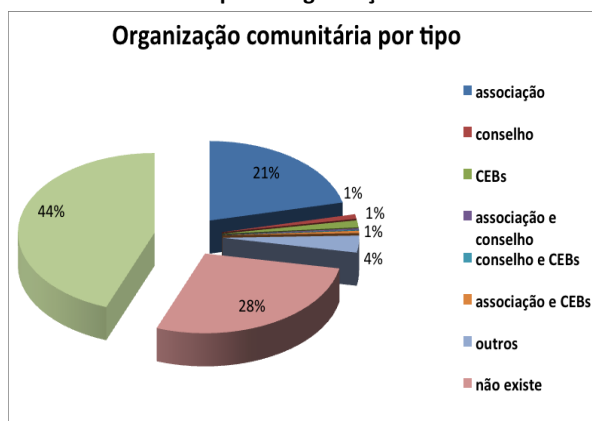
Quanto à organização comunitária²⁶

Quanto à organização comunitária dos assentamentos, os que apresentam informação sobre essa variável, metade possui algum tipo de organização e metade não possui.

Gráfico 30. Organização comunitária nos assentamentos



Gráfico 31. Organização comunitária nos assentamentos por tipo de organização.



Dos 28% do total dos assentamentos que apresentam organização comunitária, 21% são através de associações, conforme podemos observar no gráfico acima. Outras formas de organização que aparecem de forma menos expressiva que a forma associação são as Comunidades Eclesiásticas de Base – CEB e conselhos. Há situações que existem mais de uma forma de organização comunitária no mesmo assentamento. A organização comunitária para as diferentes tipologias adotadas (favelas, mutirões, conjuntos e loteamentos)

²⁶ Dados obtidos através de levantamentos existentes e visitas de campo.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

guardam semelhança em termos quantitativos: do universo das favelas, 27% possuem organização e 29% não possuem; do universo dos mutirões, 38% possuem e 31% não possuem; do universo dos conjuntos, 32% apresentam organização comunitária e 19% não possuem; e do universo dos loteamentos, 29% possuem e 12% não possuem organização comunitária. É válido destacar que há um número significativo de assentamentos em que, até o momento, não se conseguiu informações sobre essa variável.

Recomendação

Recomenda-se que sejam cadastradas as organizações comunitárias de cada assentamento (quando houver) para que, dessa forma, possa-se facilitar a execução de processos participativos de possíveis planos, projetos ou programas que envolvam direta ou indiretamente o assentamento.

Quanto à renda²⁷

A grande maioria dos assentamentos apresentam renda mensal dos responsáveis dos domicílios de 0 a 3 salários mínimos, configurando cerca de 60% dos assentamentos, sendo a concentração mais significativa na renda de 1 a 2 salários mínimos, o que consiste em 38% dos assentamentos. A faixa de renda de 2 a 3, contempla 21% dos assentamentos mapeados. É válido destacar que, há um número significativo de assentamentos sem informação, o que pode representar que haja mais de 60% dos assentamentos com renda de 0 a 3 salários mínimos. Há um número relevante de assentamentos na faixa de renda de 3 a 5 salários com base na metodologia adotada. Contudo, como os dados foram baseados nos setores censitários e estes não apresentam a mesma divisão do assentamento, incorporando domicílios que estão fora dos assentamentos precários, pode ocorrer distorções da média mensal para o assentamento, ou seja, o assentamento, por vezes, pode ser uma exceção dentro do setor censitário, especialmente quando o assentamento está classificado na tipologia favela.

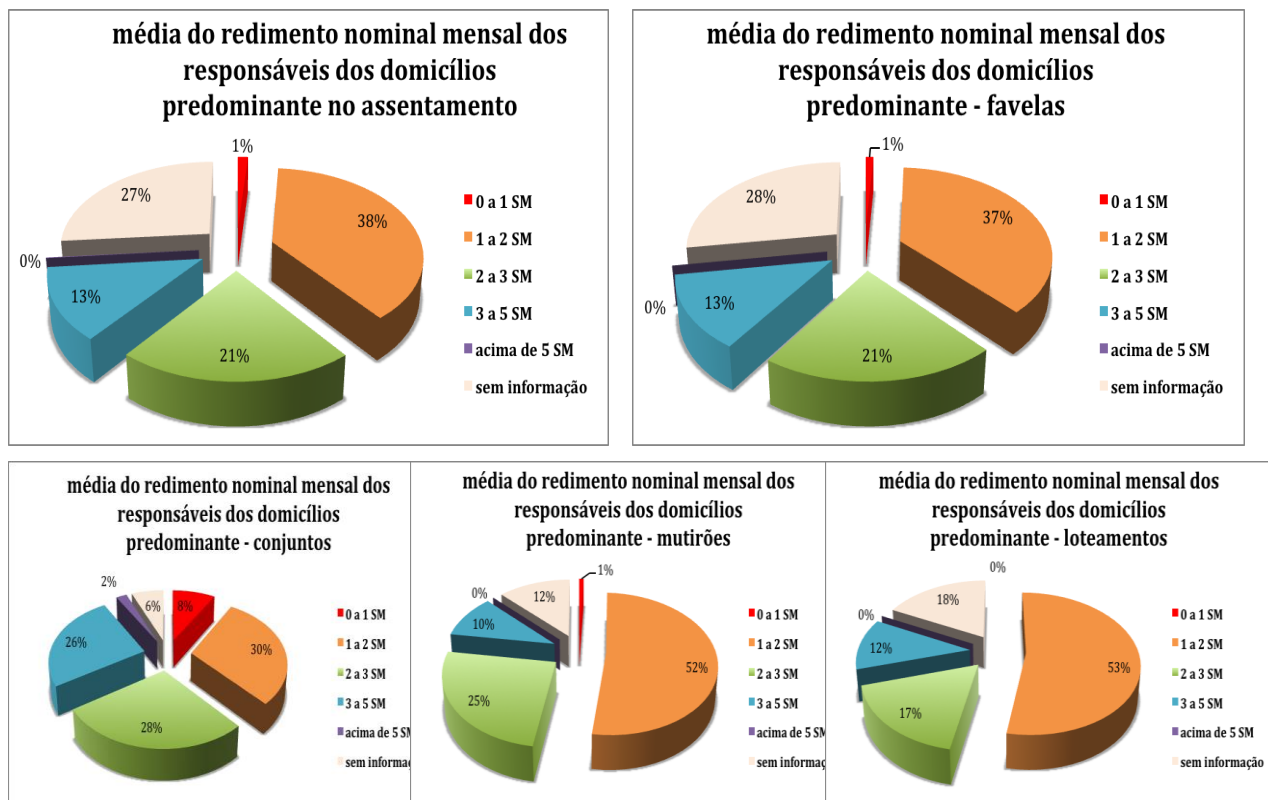
Com base nos gráficos da renda média mensal por tipologia, percebe-se que, dentro do universo das favelas há uma maior representatividade de assentamentos com renda de 1 a 2 salários mínimos. No universo de assentamentos da tipologia conjuntos há uma representatividade de assentamentos na renda de 1 a 2 e de 2 a 3 salários mínimos e ainda, 26% dos conjuntos apresentam renda de 3 a 5 salários mínimos. Na tipologia mutirão e loteamentos mais de 50% dos assentamentos concentram na renda de 1 a 2 salários mínimos.

²⁷ Baseado no mapa da média do rendimento nominal mensal dos responsáveis dos domicílios particulares permanentes, elaborado pelo PET/UFC, com base nos dados do IBGE/2000

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Esse cenário coaduna com os dados da FJP em que a precariedade habitacional concentra-se na faixa de renda de 0 a 3 S.M. Isso revela a vulnerabilidade social e a baixa capacidade de financiamento da maioria da população situada nos assentamentos precários.

Gráfico 32. Rendimentos médio mensal



85

b. Resultados do diagnóstico físico, das necessidades habitacionais e do tipo de intervenção dos assentamentos precários

Quanto ao diagnóstico físico dos assentamentos

Conforme estabelecido anteriormente, os assentamentos foram classificados em consolidado, consolidável sem reassentamentos, consolidável com reassentamento, não consolidável. Tal classificação está diretamente relacionada com algumas condições dos assentamentos, tais como tempo de existência, condições de infraestrutura, e, principalmente, existência de inadequação urbanística e ambiental que geram o déficit por

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

novas moradias e caracterizam, em um primeiro momento, a necessidade de reassentamento ou remanejamento de moradias. A classificação proposta, também está diretamente relacionada com as necessidades habitacionais e o tipo de intervenção necessária para cada assentamento precário mapeado pelo PLHIS-FOR. Assim, temos:

Quadro 9. Características dos tipos de assentamento precários

Tipo de assentamento precário		Características do tipo de assentamentos precários
Consolidado ²⁸		Os assentamentos que são totalmente contemplados por todas as infraestruturas, e ao mesmo tempo apresenta predomínio de domicílios em alvenaria, que apresente pelo menos uma rua que dê acesso à carro, que exista a mais de 5 anos, e NÃO se encontre total ou parcial em situação de inadequação ambiental (em área de app, ou, de risco, ou faixa de praia) e/ou urbanística (em leito de via, ou em área de servidão, ou área de domínio e abertura de vias).
Consolidável	Consolidável sem reassentamento (ou remanejamento)	Os assentamentos com mais de 5 anos de existência, que podem ou não apresentar infraestruturas, e NÃO apresentem-se inseridos parcial ou totalmente em situação de inadequação ambiental (em área de app, ou, de risco, ou faixa de praia) e/ou urbanística (em leito de via, ou em área de servidão, ou área de domínio e abertura de vias). No caso dos assentamentos com menos de 5 anos, mas que possuam todas as infraestruturas da rede pública.
	Consolidável com reassentamento (ou remanejamento)	Os assentamentos com mais de 5 anos de existência, que podem ou não apresentar infraestruturas, contudo apresentam-se PARCIALMENTE inseridos em situação de inadequação ambiental (em área de app, ou, de risco, ou faixa de praia) e/ou urbanística (em leito de via, ou em área de servidão, ou área de domínio e abertura de vias). No caso dos assentamentos com menos de 5 anos, mas que possuam todas as infraestruturas da rede pública.
Não consolidável		- Os assentamentos que estão TOTALMENTE inseridos em APP, e/ou área de risco, e/ou em faixa de praia, e/ou em leito de via, e/ou em área de servidão, e/ou em - faixa de domínio e abertura de vias. ²⁹ Os Assentamentos com menos de 5 anos, quando ocorre a ausência ou existência parcial de qualquer uma das infraestrutura.

86

Conforme podemos observar no gráfico abaixo, a maioria dos assentamentos enquadram-se como consolidáveis com reassentamento, representando 56% do universo, que corresponde à 469 assentamentos. Em seguida temos os não consolidáveis com 19%, que somam 162 assentamentos. Com 13%, os consolidáveis

²⁸ Ressalta-se que diante do vasto universo de novos assentamentos identificados no mapeamento e, portanto, muitos dos quais, ainda, não foi possível obter todas as informações sobre a situação da infraestrutura, a definição da característica fica incompleta. Nesses casos, através da análise da cartografia podemos excluir as categorias NÃO CONSOLIDÁVEL ou CONSOLIDÁVEL COM REASENTAMENTO, identificando a existência ou não de déficit por inadequação. Contudo, faz-se necessário visitar futuramente tais assentamentos para identificação da situação de sua infraestrutura para definir entre categorias consolidável sem reassentamento ou consolidado. Sendo assim, criamos temporariamente o universo de assentamentos com a categoria Consolidável sem reassentamento ou consolidado – a especificar.

²⁹ Tais situações de inadequação urbanística e ambiental caracterizam assentamentos, em princípio, como não consolidável por ser recomendável seu reassentamento, visto que, no geral, são situações que oferecem risco à população e degradação ao meio ambiente (como no caso das áreas de risco, da faixa de segurança da área de servidão e das apps), ou não seria possível sua regularização (como no caso da ampliação do sistema viário básico e, especialmente, daqueles inseridos em leito viário). Contudo, o tipo de intervenção indicada e o número de imóveis estimados para o déficit devem ser confirmados na medida em que se for intervir nos assentamentos, pois o estudo do caso a caso irá poder traçar medidas que podem ser alternativas à estimada.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

com reassentamento, que consiste em 106 assentamentos e com 8% os consolidados, que correspondem a 68 assentamentos. Observa-se no gráfico abaixo, que há alguns assentamentos com intervenções previstas/em andamento na instância estadual e municipal, conforme mencionado anteriormente, sendo os não consolidáveis em processo de erradicação e os consolidados em processo de regularização da posse os mais frequente entre o pequeno universo dos assentamentos alvo de intervenção.

Gráfico 33. Tipo de assentamentos

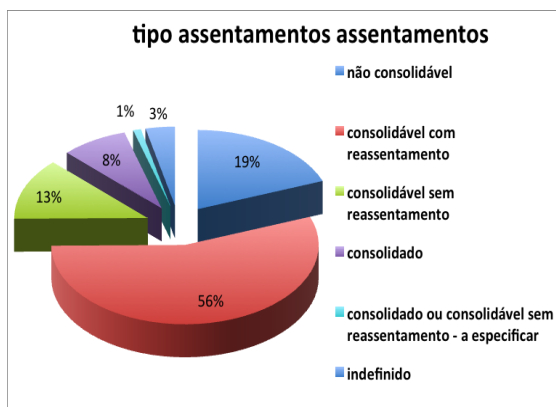


Gráfico 34. Tipo de assentamentos com detalhamento das intervenções em processo

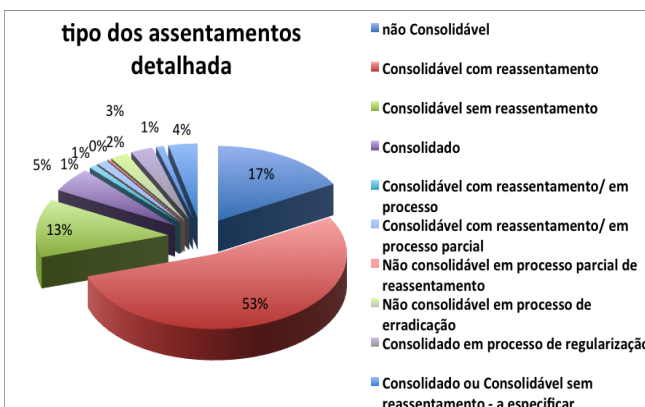
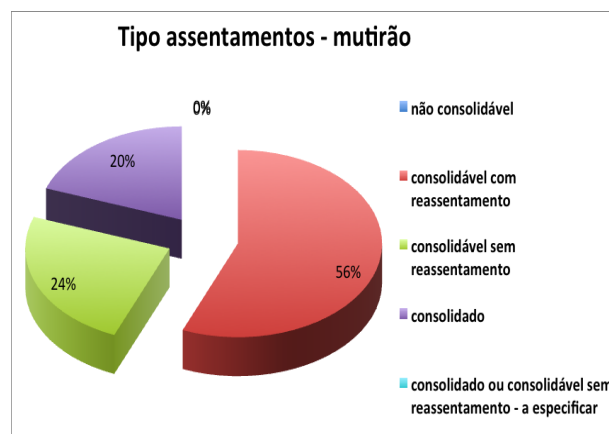
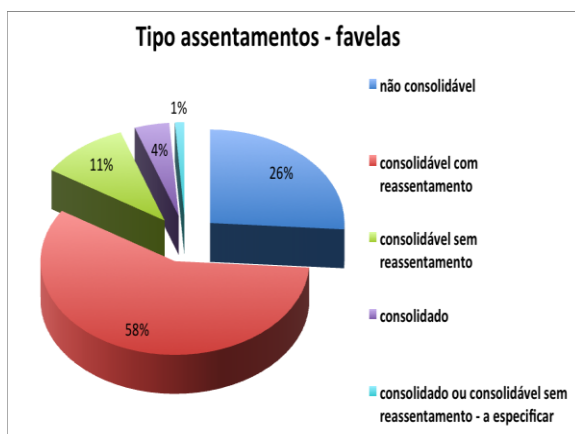
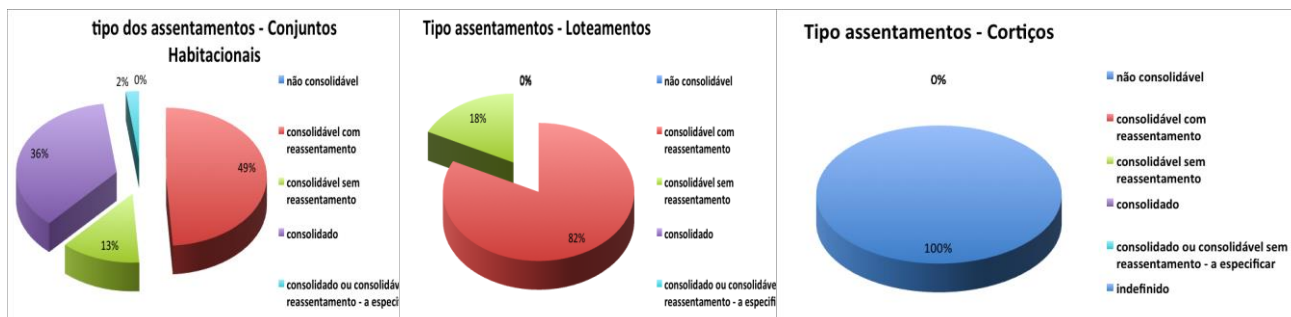


Gráfico 35. Tipo dos assentamentos precários por tipologia



FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For



Verifica-se que a tipologia favela apresenta uma distribuição semelhante ao universo dos assentamentos. Destaca-se que não há mutirões, conjuntos habitacionais, e loteamentos que foram classificados como não consolidáveis, sendo este tipo de assentamento existente apenas para os assentamentos considerados favelas. No geral, entende-se que os mutirões apresentam-se mais precários que os conjuntos habitacionais e o tipo de intervenção aponta para isto, visto que o percentual de conjuntos consolidados é mais representativo que o percentual de mutirões consolidados. Do universo de loteamentos mapeados (pequeno universo) até então, encontramos apenas loteamentos consolidáveis. Os cortiços mapeados estão como indefinidos, pois, até o momento, não apresentam informações suficientes para sua classificação.

Quanto ao déficit habitacional quantitativo dos assentamentos precários

88

O déficit habitacional de Fortaleza, para produção de novas moradias, definido pelo PLHIS-For, denominado no PLHIS-FOR por *déficit habitacional quantitativo*, como mencionado anteriormente, é composto pelo *déficit quantitativo por inadequação* e o *déficit quantitativo por coabitação*.

O *déficit quantitativo por inadequação* considera os imóveis inseridos em assentamentos precários que apresentam algumas das inadequações, anteriormente apresentadas, sejam ambientais (inseridos em área de risco, áreas de app, ou faixa de praia), sejam urbanísticas (inseridos em área de servidão, área de abertura/ampliação vias ou faixa de domínio, ou em leito viário). Nesses casos, considera-se, em princípio, a necessidade de produção de novas moradias e o reassentamento ou remanejamento dos domicílios inseridos nesta situação.

O *déficit quantitativo por coabitação* corresponde à ESTIMATIVA do número de famílias em coabitação por assentamento, que consiste no excedente de famílias com relação à quantidade de imóveis existente no assentamento. Para estimativa do déficit por coabitação foi estabelecido índices de coabitação tomando como

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

base os diagnósticos sociais³⁰ realizados pela HABITAFOR, relacionando-os à densidade dos bairros³¹. Observou-se índices variando desde 4% a 19% de famílias coabitantes sobre o número de imóveis cadastrados. Tomou-se como base as médias simples estabelecendo-se dois índices: 6% para assentamentos situados em bairros com as densidades mais baixas e 12% para assentamentos situados em bairro com as densidades médias e altas.

Ressalta-se que para definir a estimativa do déficit quantitativo por coabitação foram descontados 35% do total de famílias coabitantes, visto que o PLANAB/2009 estabelece tal parâmetro para definir quantitativo de coabitação em que considera ser necessário um “desconto” do número total de famílias coabitantes, em decorrência da real necessidade e desejo daqueles que vivem sob o mesmo teto em adquirirem sua casa próprio, uma vez que, muitas famílias tem a coabitação como uma estratégia de sobrevivência. Sendo assim, o PLANHAB estabelece parâmetro de desconto de 35% do total de famílias coabitantes³².

Recomendação

Os índices estabelecidos para coabitação 6% e 12%, são estimativas geradas a partir dos dados disponíveis e estudos possíveis, no prazo do plano. A amostragem em que esses índices se pautam é muito pequena (8 assentamentos da tipologia favela) para o universo total dos assentamentos mapeados. Sendo assim, recomenda-se, como a continuidade de aprofundamento e atualização dos dados, estudos mais detalhados sobre a coabitação. Sugere-se que: a. seja ampliado o universo amostral dos assentamentos de forma a relacionar número de unidades, número de famílias total e número de famílias coabitantes; b. que o universo contemple as diferentes tipologias e possa observar se há a necessidade de se estabelecer índices diferentes para as distintas tipologias trabalhadas pelo PLHIS-FOR; c. que se estabeleça de forma mais apurada uma relação entre índice e a densidade do assentamento e não a densidade do bairro e sua localização no município, observando-se se há dinâmicas distantes para os assentamentos com baixa, média e alta densidade, situados em diferentes áreas como, por exemplo, assentamentos em áreas mais centrais, assentamentos em áreas mais periféricas.

89

Com base no exposto, o resultado do **déficit habitacional quantitativo por inadequação estimado** para os assentamentos mapeados até o presente momento foi ESTIMADO em **67.290**, conforme verificamos na tabela

³⁰ O quadro com os dados foi apresentado no produto III

³¹ Baseado no mapa da PMF/2006 com base nos dados do IBGE/2000.

³² Então temos para o déficit por coabitação = $(n^{\circ} \text{ famílias} - n^{\circ} \text{ Imóveis}) - (0,35 \times (n^{\circ} \text{ famílias} - n^{\circ} \text{ imóveis}))$

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

16, apresentada no item sobre a inadequação ambiental e urbanística. Sendo que, na tabela 18 abaixo, apresenta-se um número menor de **59.844**, isso porque foram descontados aquelas áreas que tem previsão/intervenção em andamento, portanto, são atendidos por programas e projetos em andamentos do governo do Estado ou da Prefeitura Municipal de Fortaleza, e que já possuem seus recursos garantidos.

Tabela 18. Resultados dos déficit habitacional quantitativo (produção de moradia)

	Estimativa nº domicílios déficit habitacional/ quantitativa por inadequação	% em relação ao déficit do universo de todos os assentame ntos	Estimativa nº domicílios déficit habitacional/ por coabitação	% em relação ao déficit do universo de todos os assentame ntos	Estimativa nº domicílios déficit habitacional/TO TAL	% em relação ao déficit do universo de todos os assentam entos
Universe de todos os assentamentos	59.844	-	14.763	-	74.607	-
assentamentos SER I	6.905	11,54%	3.098	20,98%	10.003	13,41%
assentamentos SER II	10.771	18,00%	2.095	14,19%	12.866	17,25%
assentamentos SER III	7.302	12,20%	2.264	15,34%	9.566	12,82%
assentamentos SER IV	3.489	5,83%	808	5,47%	4.297	5,76%
assentamentos SER V	13.080	21,86%	2.677	18,13%	15.757	21,12%
assentamentos SER VI	18.297	30,57%	3.820	25,88%	22.117	29,64%
Favelas	53.998	90,23%	9.954	67,43%	63.952	85,72%
Mutirão	2.692	4,50%	2.275	15,41%	4.967	6,66%
Conjuntos	2.210	3,69%	1.894	12,83%	4.104	5,50%
Loteamentos	944	1,58%	640	4,34%	1.584	2,12%
Cortiços	SI	-	SI	-	SI	-

90

Conforme tabela 18, a maior parte do déficit habitacional por inadequação estão na Regional II com 18% do déficit por inadequação, na Regional V, com 21,86% do déficit e na regional VI, com 30,57%. A tipologia **favela** concentra a grande parte do déficit por inadequação apresentando 90,23% do déficit o que representa **53.998** unidades habitacionais, a tipologia mutirão representa 4,50% do déficit, que consiste em 2.692 unidades, os conjuntos mapeados com 3,69%, ou seja, 2.210 unidade habitacionais e os loteamentos mapeados com 1,58%, que representa 944 unidades habitacionais.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

O **déficit habitacional quantitativo por coabitação estimado**, é de **14.763 unidades habitacionais**. A regional I, V e VI, concentram a maior parte do déficit por coabitação, conforme podemos perceber na tabela 18. A tipologia **favela** concentra a grande parte do déficit por coabitação apresentando 67,43% do déficit o que representa 9.954 unidades habitacionais, a tipologia mutirão representa 15,41% do déficit, que consiste de 2.275 unidades, os conjuntos mapeados com 12,83%, ou seja, 1.894 unidade habitacionais e os loteamentos mapeados com 4,34% que representa 640 unidades habitacionais.

Sendo assim, o **déficit habitacional quantitativo total apresentado pelo PLHIS-For**, no que se refere a produção de novas moradias, até o presente momento, é de **74.607**. Sendo a maior parte do déficit concentrado na tipologia favela com 85,72% do déficit habitacional quantitativo total, o que representa 63.952. Lembrando que, dos 74.607, já estão descontados aqueles imóveis que compõem o déficit que apresentam intervenções em andamento com recursos garantidos.

Recomendação

Sabe-se que os assentamentos podem apresentar ainda, *déficit quantitativo habitacional por densidade*, ou seja, a necessidade de desadensar o assentamento para possibilitar viabilizar, por exemplo, a implantação de infraestrutura. Isso poderá incrementar o déficit por produção de novas moradias. Recomenda-se para tanto realizar pesquisas mais aprofundadas, com base em estudos de caso, para definir parâmetros para calcular esse possível déficit habitacional.

91

Se fossemos fazer um paralelo com o dados apresentados da Fundação João Pinheiro, resguardado as diferença de metodologia e o recorte temporal, teríamos:

Tabela 19. Valores absolutos dos componentes do déficit quantitativo das necessidades habitacionais em Fortaleza nos assentamentos precários (FJP E PLHIS-For)

	Déficit habitacional Valores absolutos (nº imóveis)	Déficit habitacional quantitativo – coabitação Valores absolutos (n imóveis)	TOTAL Déficit habitacional quantitativo Valores absolutos (n imóveis)
Fundação João Pinheiro (2000)	11.667	65.948	77.615
Déficit global de Fortaleza			
Fundação João Pinheiro (2000)	11.667	52.098 (até 3SM)	54.424 (até 3SM)
Déficit assentamentos subnormais ou até 3SM			
Universo de todos os assentamentos precários	59.844	14.763	74.607

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

(PLHIS-For)			
Favelas (PLHIS-For)	53.998	9.954	63.952

Fonte: Dados FJP com base no IBGE de 2000 e PLHIS-For, 2010-2012

Como vimos anteriormente, a Fundação João Pinheiro considera que o déficit quantitativo de Fortaleza é 77.615 (incluindo a coabitação). Sendo que destes, 11.667 referem-se aos domicílios rústicos e improvisados considerados edificações precárias do ponto de vista físico e cujos ocupantes não possuem condições estáveis de segurança e permanência no local. O PLHIS-For contabilizou 59.844 imóveis associados aos assentamentos precários mapeados, considerando como edificações precárias e cujo os ocupantes não possuem condições estáveis de segurança e permanência no local como aquelas que se encontram inseridas em situação de risco, em App, em leito de via, em faixa de servidão ou em abertura de via, independentemente das unidades serem improvisadas ou rústicas.

Com relação à coabitação, se compararmos o valor total de coabitantes considerados pela Fundação João Pinheiro e a ESTIMATIVA computada pelo PLHIS, observa-se um número inferior contabilizado pelo PLHIS. Contudo, o PLHIS-For apresenta apenas um cálculo ESTIMADO da coabitação referente aos assentamentos precários não englobando o universo total dos domicílios com renda de 0 a 3 SM, tão pouco o universo de todos dos domicílios em todas as faixas de renda. Também é válido levantar a hipótese da necessidade de produzir estudos para melhorar os indicadores adotados quanto à coabitação, pois estes foram pautados em uma base amostral pequena, conforme mencionado anteriormente e, portanto, o número ora apresentado pode apresentar-se subdimensionado.

92

Ressalta-se novamente que há diferenças metodológicas e, portanto, não se deve fazer um comparativo absoluto dos números apresentados pela Fundação João Pinheiro e pelo PLHIS-FOR.

Quanto ao déficit qualitativo e às necessidades habitacionais

Conforme critérios metodológicos adotados, o PLHIS-FOR trabalhou com as seguintes necessidades habitacionais para os assentamentos precários:

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quadro 10. Necessidade habitacional

Necessidade habitacional	Características
Terra urbanizada	vinculada ao déficit habitacional por inadequação, que está diretamente vinculado à necessidade de remoção de famílias por encontrarem-se em áreas ambientalmente inadequadas, como áreas de APP, área de risco e faixa de praia, bem como urbanisticamente inadequada. Portanto, assentamentos NÃO CONSOLIDÁVEL ou CONSOLIDÁVEL COM REASSENTAMENTO contemplam esta categoria.
Novas unidades habitacionais	Assim como a necessidade de terra urbanizada, a aquisição de novas unidades habitacionais está relacionada ao déficit habitacional por inadequação. A produção de novas unidades habitacionais inclui a construção de novas unidades com toda a infraestrutura urbana necessária para implantação do reassentamento/Remanejamento. Portanto, assentamentos NÃO CONSOLIDÁVEL ou CONSOLIDÁVEL COM REASSENTAMENTO contemplam esta categoria.
Melhorias habitacionais	Está vinculado à precariedade dos imóveis, podendo cada imóvel apresentar distinto tipo de melhoria habitacional, tais como melhoria estrutural, melhoria das condições de salubridade, entre outros. Para definição desta necessidade em cada assentamento faz-se necessário visita técnica a cada imóvel para mensurar quantitativamente essa necessidade. Dessa forma, recomenda-se um levantamento preciso da real necessidade de melhoria em cada assentamento, seja através do Senso de favelas, ou quando o assentamento for objeto de intervenção, através de diagnóstico físico-social. Para dimensionamento desta necessidade, trabalhou-se com um percentual de 25% sobre o número de imóveis dos assentamentos.
Urbanização	Trata-se da urbanização do assentamento com a implantação de infraestrutura básica, bem como, quando necessário, melhoria e/ou abertura de vias para garantir o acesso adequado ao assentamento e sua integração a malha urbana. Podem também contemplar melhorias estruturais, melhorias de acabamento, sendo o foco para melhorias em dotar o domicílio de unidade sanitária adequada). Engloba os assentamentos CONSOLIDÁVEIS.
Gerenciamento de risco	Trata-se de medidas para redução ou eliminação dos riscos, tais como: obras de drenagem, urbanização da margem de recursos hídricos, educação ambiental, entre outras. Ressalta-se que a remoção de famílias de áreas de risco também pertence ao conjunto de medidas para eliminação e gerenciamento de risco, contudo destaca-se que tal medida está contemplada no item produção de novas moradias. Engloba os assentamentos NÃO CONSOLIDÁVEL e CONSOLIDÁVEL COM REASSENTAMENTO quando estes estão inseridos em área de risco.
Legalização da posse	no geral os assentamentos não se encontram regularizados com relação a sua situação fundiária e por vezes urbanística. Tal categoria encontra-se aplicável aos assentamentos CONSOLIDADOS, CONSOLIDÁVEIS COM REASSENTAMENTO e CONSOLIDÁVEL SEM REASSENTAMENTO.

93

As necessidades de urbanização, melhorias habitacionais, gerenciamento de risco e legalização da posse configuram o que consideramos como **déficit habitacional qualitativo**.

O resultado do diagnóstico, quanto às necessidades habitacionais, no que se refere à ***necessidade de produção de novas unidades habitacionais***, que compõe o ***déficit quantitativo***, já mencionado anteriormente, apresenta 72% dos assentamentos com necessidade de novas moradias para suprir a demanda do déficit por inadequação³³. 3% dos que necessitam apresentam intervenções previstas e, portanto, foram consideradas em processo, não contabilizando tais unidades habitacionais como demanda. 22% dos assentamentos não necessitam da produção de novas moradias, sendo aqueles assentamentos que não apresentam inadequação ambiental e nem urbanística, configurando-se como assentamentos consolidados ou consolidáveis sem

³³ O gráfico da necessidade de moradia não considera a demanda de produção de unidades habitacionais por coabitação, caso fosse, seria que 100% dos assentamentos necessitariam de novas unidades, ainda quem em diferentes quantidades.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

reassentamentos. O quantitativo de imóveis a serem produzidos são os que compõem o *déficit habitacional quantitativo*. A necessidade de terra urbanizada segue as mesmas porcentagens da necessidade de produção habitacional, visto que os assentamentos que necessitam de novas moradias são os mesmo que necessitarão de terra urbanizada para implantação das novas unidades.

Gráfico 36. Assentamentos com necessidades de produção habitacional (%)

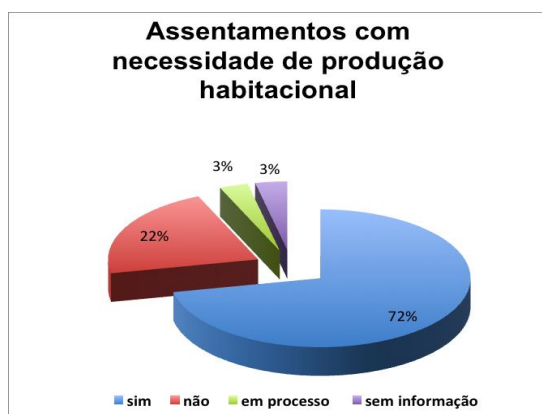
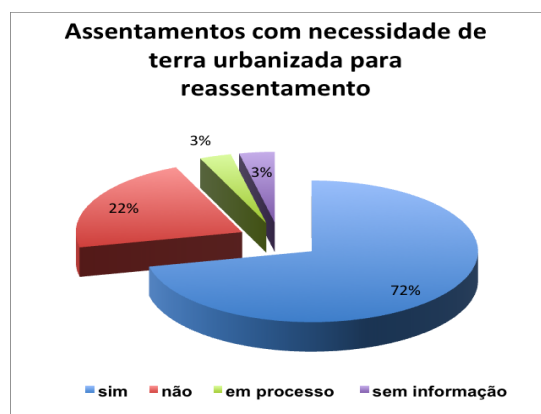


Gráfico 37. Assentamentos com necessidades de terra urbanizada (%)



Com base no dimensionamento da quantidade de novas moradias, foi possível dimensionar³⁴ a demanda de área de terreno necessária para abrigar as novas unidades que corresponde à 3.264.006m² (ver detalhamento no item sobre demanda e oferta de terra urbanizada)

94

A **necessidade de urbanização** foi estimada para 85% dos assentamentos que não se apresentam consolidados e que não serão totalmente reassentados como no caso dos não consolidáveis. Identificou-se que 3% dos assentamentos já estão em processo de urbanização. Do universo de assentamentos que necessitam de

³⁴ No produto III, apresentamos os critérios para o cálculo da área necessária para produção habitacional. Reforça-se que foi estimada a área utilizando tipologia horizontal (ADH) e tipologia vertical (ADV), com base em intervenções padrão de empreendimento habitacional produzida pela prefeitura de Fortaleza.

Para tipologia horizontal, considera-se uma média de 155m² por unidade habitacional considerando as dimensões de lote e da área necessária para implantação de infraestrutura de serviços urbanos e sistema viário. Sendo assim, multiplica este valor pelo déficit habitacional. Então temos: ADH = DDH x 155

Para tipologia vertical, considera-se uma área de 350m² capaz de contemplar 1 bloco padrão, com terreo + 3 pavimentos (trabalhou-se com a tipologia prevista pela LEMHIS), apresentando 8 unidades habitacionais, considerando recuos e área necessária para implantação de infraestrutura básica (vê cálculo estimativa média para área de terreno tipologia vertical no produto III). Então, se em 1 bloco cabem 8 unidades habitacional em 350m², temos: ADV = DDH x 350/8

Sendo: ADH: área demanda para tipologia horizontal; DDH: demanda déficit habitacional (necessidade de novas unidades habitacional); ADV: área demanda para tipologia vertical

Destaca-se ainda que as áreas médias tanto para demanda vertical quanto horizontal são estimativas, que podem variar tanto para mais ou menos dependendo de diversas condicionantes, tais como geometria do terreno de implantação, condições topográfica, forma de implantação/organização dos blocos e lotes, quantidade de unidades habitacionais a serem implantadas no terreno, etc.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

urbanização foram estimados que **218.699 imóveis** apresentam essa necessidade, o que corresponde à 88,82% do universo total de imóveis contabilizados nos assentamentos precários. Destes, 14.645 imóveis compõem os assentamentos classificados com necessidade de urbanização simples. As Regionais que apresentam o maior número de assentamentos com necessidade de urbanização são as Regionais V e VI. As análises anteriores apontam que as maiores demandas nas intervenções de urbanização são esgotamento sanitário - visto que mais de 63% dos assentamentos estão total ou parcialmente descoberto pela rede; demanda por equipamentos, especialmente de saúde, lazer segurança e cultura; abertura e pavimentação de vias; além da diminuição do adensamento, visto que há assentamentos com a fração média do lote em torno de 20m2, etc.

A **necessidade de melhoria habitacional** aparece em 80% dos assentamentos, praticamente um quantitativo semelhante à necessidade de urbanização. Foram estimados **44.060 imóveis**³⁵ com necessidade de melhoria habitacional o que representa 17,80% do total de imóveis dos assentamentos precários. Conforme tabela abaixo, observa-se que as Regionais que concentram as maiores necessidades de melhoria habitacional são as Regionais I, V e VI.

Gráfico 38. Assentamentos com necessidade de urbanização (%)



Gráfico 39. Assentamentos com necessidade de melhorias habitacionais (%)



95

³⁵ Para ESTIMATIVA do quantitativo de melhorias habitacionais nas áreas alvo de urbanização, limita-se o total de melhorias a **25%** dos imóveis que não sofrerão reassentamento (V09 – V58a), conforme parâmetro estabelecidos no plano habitacional de Santo André. Tal índice possibilita apenas uma ESTIMATIVA de cálculo de forma generalizada diante do enorme universo de assentamentos mapeados. O ideal é uma estimativa caso a caso, na medida em que o poder público for realizar intervenção no assentamento específico. O limite de moradias a serem contempladas pelos programas de urbanização faz-se necessário uma vez que acredita-se que deve-se incentivar as famílias com melhores condições financeiras e que apresentam suas moradias em melhores condições de habitabilidade acessarem programas de financiamento de melhoria habitacional e dessa forma possibilitar ampliação do atendimento direto do poder público àquelas famílias mais necessitadas.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

As melhorias habitacionais consideradas nos 17,80% apresentados referem-se àquelas que devem ocorrer concomitantemente às intervenções de urbanização dos assentamentos e recomenda-se focar nas unidades habitacionais mais necessitadas, especialmente na construção de unidades sanitárias para as habitações que não apresentam banheiros. As melhorias, que compõem o computo apresentado, não incorporam todos os domicílios dos assentamentos, uma vez que, acredita-se que se deve incentivar as famílias com melhores condições financeiras e que apresentam suas moradias em melhores condições de habitabilidade acessarem programas de financiamento de melhoria habitacional e, dessa forma, possibilitar ampliação do atendimento direto do poder público àquelas famílias mais necessitadas.

Tabela 20. Resultado estimativa domicílios com necessidades habitacional de urbanização e melhorias habitacionais

	Estimativa nº domicílios com necessidade de urbanização (simples e complexa)	%	Estimativa nº domicílios com necessidade de melhoria habitacional	%
Universo de todos os assentamentos	218.699	*88,82%	44.060	*17,89%
assentamentos SER I	37.009	16,92%	9.237	20,96%
assentamentos SER II	27.589	12,62%	4.536	10,30%
assentamentos SER III	31.578	14,44%	6.569	14,91%
assentamentos SER IV	11.800	5,40%	2.460	5,58%
assentamentos SER V	46.000	21,03%	8.859	20,11%
assentamentos SER VI	64.723	29,59%	12.400	28,14%
Favelas	147.891	67,62%	24.607	55,85%
Mutirão	32.465	14,84%	8.845	20,07%
Conjuntos	24.146	11,04%	7.296	16,56%
Loteamentos	14.197	6,49%	3.313	7,52%
Cortiços	SI	-	SI	-

*Percentual do total de imóveis em relação ao total de imóveis dos assentamentos

Fonte: PLHIS-For, 2010-2012

A **necessidade de gerenciamento de risco** foi estimada para 23% dos assentamentos, além dos 4% que já apresentam previsão de intervenção e deverão ser contemplados com tal tipo de ação. Esses percentuais correspondem exatamente aos 27% dos assentamentos que se encontram total ou parcialmente inseridos em

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

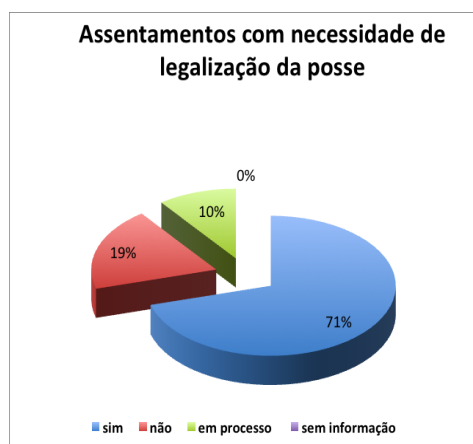
áreas de risco. Do universo de assentamentos que necessitam de gerenciamento de risco foram estimados que **33.776 imóveis** apresentam essa necessidade, o que corresponde à 13,72% do universo total de imóveis do universo dos assentamentos precários. As Regionais que apresentam o maior número de assentamentos com essa necessidade são as Regionais V e VI.

A **necessidade de regularização da posse**³⁶ foi considerada para 71% dos assentamentos, além de 10% que já apresentam previsão de regularização da posse e deverão ser contemplados com tal tipo de ação. Do universo de assentamentos que necessitam de regularização da posse foram estimados **145.601 imóveis** com essa necessidade, o que corresponde à 59,13% dos universo total de imóveis dos assentamentos precários. As favelas, por concentrarem o maior número de imóveis, apresentam também o maior número de imóveis com necessidade de regularização da posse, cerca de **81.954 imóveis**. A **necessidade de trabalho social** considera-se que deve incidir sobre os mesmos assentamentos e imóveis que necessitam de regularização da posse, ou seja, 145.601 imóveis

Gráfico 40. Assentamentos com necessidade de gerenciamento de risco (%)



Gráfico 41. Assentamentos com necessidade de regularização da posse (%)



97

Tabela 21. Resultado estimativas domicílios com necessidades habitacional de gerenciamento de risco e regularização da posse

³⁶ No geral os assentamentos não se encontram regularizados com relação a sua situação fundiária. Destaca-se que para o cálculo dos quantitativo referente ao número de imóveis com necessidade de legalização da posse faz-se necessário descontar do número total de imóveis os domicílios que já são alvo de regularização fundiária pelo poder público, com recursos garantidos, além dos imóveis que não devem ser regularizados por se enquadrarem no déficit quantitativo por inadequação ambiental e urbanística.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

	Estimativa nº domicílios com necessidade de gerenciamento de risco	%	Estimativa nº domicílios com necessidade de regularização da posse	%
Universo de todos os assentamentos	33.776	*13,72%	145.601	*59,13%
assentamentos SER I	2.984	8,83%	26.629	18,29%
assentamentos SER II	5.939	17,58%	16.945	11,64%
assentamentos SER III	3.821	11,31%	19.990	13,73%
assentamentos SER IV	1.873	5,55%	6.934	4,76%
assentamentos SER V	9.203	27,25%	30.214	20,75%
assentamentos SER VI	9.956	29,48%	44.889	30,83%
Favelas	32.977	97,63%	81.954	56,29%
Mutirão	41	0,12%	29.072	19,97%
Conjuntos	569	1,68%	21.332	14,65%
Loteamentos	189	0,56%	189	0,13%
Cortiços	SI	-	SI	-

*Percentual do total de imóveis em relação ao total de imóveis dos assentamentos

Fonte: PLHIS-For, 2010-2012

98

Leitura Técnica e Leitura Social:

Recordamos que, no quadro geral de todas AP's, a "carência de infra-estrutura" foi a prioridade mais citada, com 22% do total dos itens de necessidade habitacional nas oficinas, o que confere com os dados técnicos apresentados anteriormente, que também demonstram que a necessidade de urbanização apresenta a maior demanda. A prioridade de intervenção em situação de risco apareceu entre as 4 necessidades com maior demanda pela população, sendo que na AP13 obteve enorme destaque, com 23% das marcações. Isso confirma a prioridade de solucionar tal questão, seja através de reassentamentos e/ou gerenciamento de risco.

A necessidade de solucionar a "Situação física do imóvel", também apareceram como demandas da população, ainda que de forma menos expressiva: apresentou 9%. Tal situação refere-se à necessidade de melhorias habitacionais.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quanto ao diagnóstico dos tipos de intervenção necessárias

Com base nos tipos de necessidades habitacionais identificadas anteriormente, os assentamentos foram classificados quanto ao tipo de intervenção a ser adotada, que estão diretamente relacionadas às necessidades habitacionais. Sendo assim, temos:

Quadro 11. Tipos de intervenção

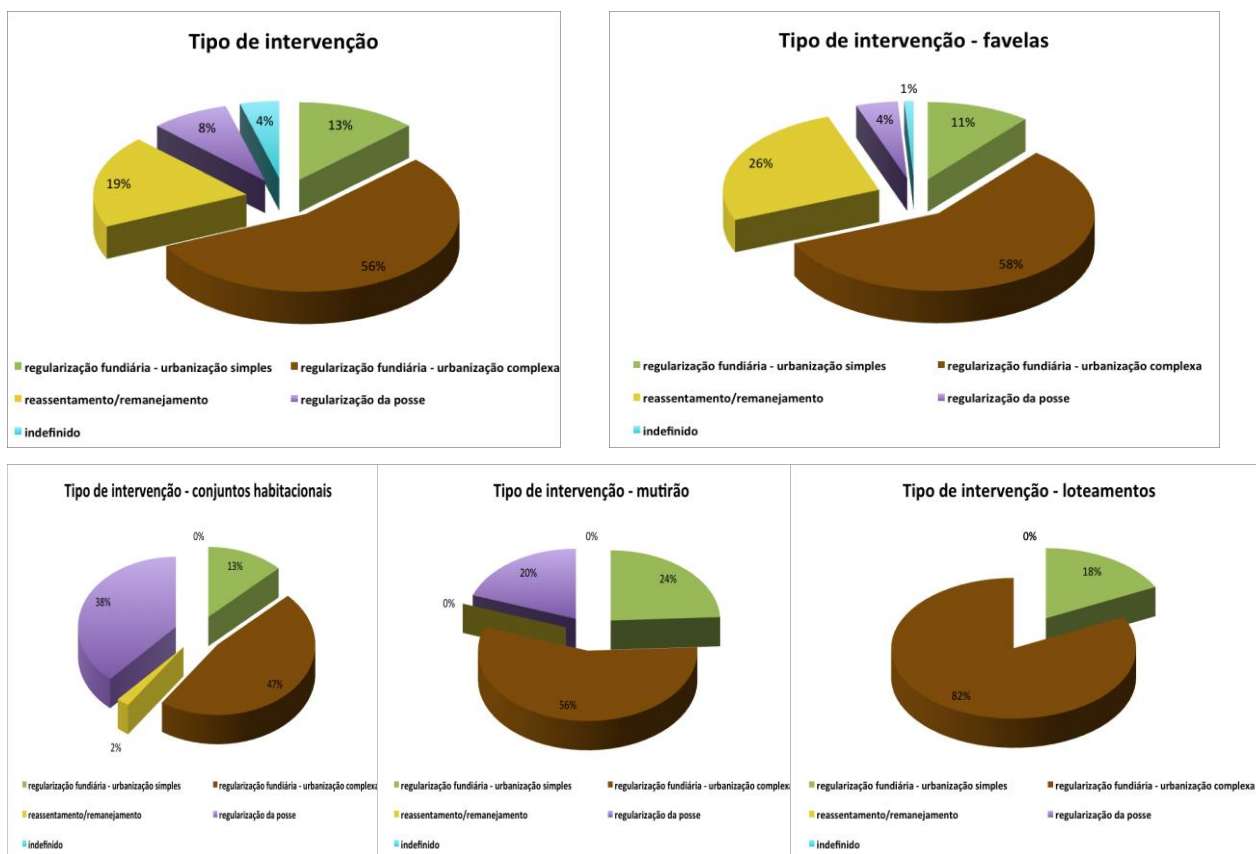
Tipo de intervenção	Características
Regularização fundiária - Urbanização simples	A regularização fundiária com urbanização simples consiste na inclusão do assentamento, que se encontra na clandestinidade ou irregularidade, no contexto geral da cidade legalizada e urbanizada, através de procedimentos de natureza jurídica e urbanística. A regularização fundiária acontece juntamente com urbanização simples que compreende a intervenção em assentamentos que, no geral, possuem baixa ou média densidade, traçado regular, não apresentam necessidade de realização de obras complexas de infraestrutura urbana, consolidação geotécnica e drenagem, construção de equipamentos, e principalmente não necessitam de reassentamento. Sendo assim, considera-se que a urbanização simples refere-se aos assentamentos consolidáveis sem reassentamento, mas que necessitam urbanização para implantação de infraestrutura básica em todo o assentamento ou em parte deste, assim como, possíveis abertura de vias, melhoria na pavimentação, etc.
Regularização fundiária - Urbanização complexa	A regularização fundiária com urbanização complexa consiste na inclusão do assentamento, que se encontra na clandestinidade ou irregularidade, no contexto geral da cidade legalizada e urbanizada, através de procedimentos de natureza jurídica e urbanística. Essa regularização fundiária acontece juntamente com a urbanização complexa que, no geral, não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem urbana, provisão de infraestrutura básica, construção de equipamentos, e, principalmente, necessitam de reassentamentos, e, portanto, engloba a necessidade de produção de novas unidades habitacionais. A regularização fundiária com urbanização complexa contempla os assentamentos considerados consolidáveis com reassentamento. Sendo assim, apresenta maior grau de complexidade no processo de intervenção, tanto no que se refere ao caráter técnico-urbanístico como em relação a impacto social.
Regularização da posse	Consiste na inclusão do assentamento, que se encontra na clandestinidade ou irregularidade, no contexto geral da cidade legalizada e urbanizada. Os procedimentos a serem adotados implicam numa série de ações de natureza jurídica. A regularização da posse (ou legalização da posse) é aplicável aos assentamentos considerados CONSOLIDADOS que não necessitam da implantação de novas infraestrutura urbana, ou a produção de novas moradias, mas apresentam necessidade de regularização do título de propriedade do imóvel. Ressalta que, a regularização da posse (ou legalização da posse) deve acompanhar as demais intervenções como as já definidas regularização fundiária e as intervenções do tipo reassentamento e remanejamento no local onde as famílias serão relocada ou realocadas.
Remanejamento/ Reassentamento	Remanejamento trata-se da reconstrução de unidades no mesmo perímetro do assentamento precário que está sendo objeto de urbanização, em que a população é mantida no local após a substituição das moradias e do tecido urbano. O reassentamento compreende o realocação para outro terreno, fora do perímetro da área de intervenção, com a produção de novas moradias de diferentes tipos (apartamentos, habitações evolutivas, lotes urbanizados) destinadas aos moradores removidos dos assentamentos precários não consolidáveis. A intervenção, em ambos os casos, pode envolver a abertura de sistema viário, implantação de infraestrutura básica, parcelamento do solo e regularização da posse, na área de reassentamento ou remanejamento.
Gerenciamento de risco	Gestão de riscos associados à inundações e alagamentos, entre outros riscos, em áreas de ocupação por assentamentos precários pela proposição de medidas de intervenções para redução e eliminação dos riscos tais como processos de remanejamento e reassentamento vinculados a urbanização de áreas ambientalmente frágeis, ou de regularização fundiária com urbanização complexa.
Melhorias habitacionais	Refere-se a articulação entre o financiamento à pessoas físicas para aquisição de material de construção acompanhadas de assistência técnica e capacitação.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

As melhorias habitacionais devem acontecer também associadas aos assentamentos alvo de regularização fundiária, englobando um percentual de moradias, com foco naquelas com maior grau de precariedade, especialmente as moradias sem banheiros. Nesse caso, trata-se do computado nas necessidades habitacionais de melhorias habitacionais apresentado anteriormente. São alvo desse tipo de intervenção assentamentos consolidáveis e consolidados.

O tipo de intervenção mais recorrente para o universo dos assentamentos precários é a **regularização fundiária com urbanização complexa**, que engloba 56% dos assentamentos. Contabilizou-se que 19% dos assentamentos tem como recomendação inicial o reassentamento ou remanejamento total, 13% necessitam de regularização fundiária com urbanização simples³⁷ e 8% dos assentamentos necessitam de regularização da posse. Os gráficos abaixo mostram que há uma maior necessidade de intervenções do tipo remanejamento/reassentamento para a tipologia favela e de regularização da posse para os conjuntos habitacionais e mutirões.

Gráfico 42. Gráficos dos tipos de intervenção no universo total dos assentamentos e por tipologia

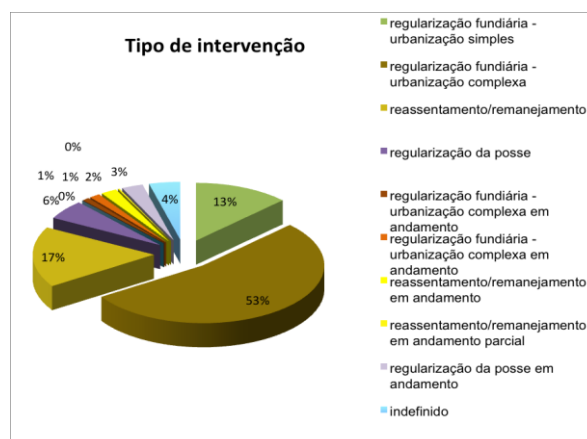


³⁷ É válido ressaltar que cerca de 17 assentamentos que foram previamente classificados com tipo de intervenção regularização fundiária com urbanização simples ou tipo de intervenção regularização da posse, apresentam uma maior densidade o que pode indicar a necessidade de intervenção do tipo regularização fundiária com urbanização complexa.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

É válido lembrar que há assentamentos que já se encontram com intervenções em processo, conforme podemos observar no gráfico abaixo.

Gráfico 43. Gráficos dos tipos de intervenção com detalhamento das intervenções em processo



1.4. Recursos disponíveis e estimativa de custos da demanda habitacional

1.4.1 Fontes e recursos disponíveis

10

Para estimar a possibilidade de investimentos em habitação em Fortaleza para os próximos anos, permitindo posteriormente a elaboração de cenários e a quantificação dos recursos necessários, é necessário conhecer as fontes e recursos disponíveis e a média dos investimentos realizados nos últimos anos em Fortaleza em habitação.

As principais fontes de recursos habitacionais do município de Fortaleza são os recursos orçamentários federais (Orçamento Geral da União – OGU) e os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) que representam a grande parcela de investimento em Habitação de Interesse Social do município. Isso significa, que a Prefeitura Municipal de Fortaleza tem uma grande dependência financeira de repasse de recursos externos, ou seja, não possui uma arrecadação forte a partir de recursos próprios, o que pode impactar negativamente na implantação da política habitacional.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Ainda, podemos encontrar outras fontes como os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), o Fundo Estadual de Combate à Pobreza (FECOP), o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), os recursos advindos de fontes internacionais como do Banco Internacional de Desenvolvimento (BID) e do Banco de Desenvolvimento da América Latina - antiga Corporação Andina de Fomento (CAF), recursos do BNDES e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

Parte das fontes supramencionadas compõem o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Para acessar os recursos do SNHIS, os municípios devem aderir ao Sistema. Para tanto, devem implantar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e o seu Conselho Gestor, além de elaborar o PLHIS. Lembrando que o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) de Fortaleza foi criado pela Lei nº 8.918/2004.

São recursos do SNHIS:

- I - Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), nas condições estabelecidas pelo seu Conselho Deliberativo;
- II - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), nas condições estabelecidas pelo seu Conselho Curador;
- III - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); e
- IV - Outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS

O FNHIS, de natureza contábil, tem por objetivo centralizar e gerenciar recursos orçamentários destinados à execução dos programas habitacionais de interesse social e é formado por:

- I - recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social, de que trata a Lei no 6.168, de 9 de dezembro de 1974;
- II - outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FNHIS;
- III - dotações do Orçamento Geral da União, classificadas na função de habitação;
- IV - recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- V - contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- VI - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FNHIS; e
- VII - outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

As ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social constituem-se na aplicação dos recursos do FNHIS para:

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- I - aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II - produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III - urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV - implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V - aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI - recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII - planos de habitação de interesse social;
- VIII - implementação de instrumentos normativos da política urbana e habitacional, como é o caso das ZEIS.
- IX - prestação de serviços de assistência técnica para habitação de interesse social; e
- X - outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS, sendo admitida, ainda, a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

As necessidade dimensionadas no Plano enquandram-se nessas opções elencadas acima.

É válido acrescentar que os recursos do FNHIS e dos fundos estaduais e municipais poderão ser associados a recursos onerosos, inclusive do FGTS, bem como de linhas de crédito de outras fontes. A aplicação dos recursos do FNHIS deve submeter-se às resoluções dos Conselhos Gestores do Fundo nacional, estadual e local e do Planos de HIS, e, no caso de áreas urbanas, como o município de Fortaleza, os recursos do FNHIS devem orientar-se pela política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor de que trata o Capítulo III da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Com relação ao órgão operador, a Caixa Econômica Federal (CEF) é a operadora do FNHIS. À CEF cabe atuar como instituição depositária dos recursos do Fundo além de controlar a sua execução físico-financeira. Deve, também, prestar contas das operações realizadas com recursos do FNHIS com base nas atribuições que lhe sejam especificamente conferidas, submetendo-as ao Ministério das Cidades. A CAIXA é também a responsável por firmar, em nome do FNHIS, contratos de repasse com os municípios.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

O FGTS ainda não tem gerado um impacto significativo no déficit, por um lado por não ser vinculado diretamente com uma política habitacional planejada, ou por outro lado porque a faixa de renda onde o déficit se concentra não consegue acessar aos créditos dos programas do FGTS (Santo André)³⁸. Contudo, embora constitua uma fonte onerosa, o atual diferencial entre as aplicações financeiras do Fundo (as taxas de juros praticadas pelo mercado) e as taxas de remuneração pagas às contas vinculadas ao Fundo produz receitas financeiras que podem ser e, de fato, já vêm sendo utilizadas como recursos não onerosos - descontos/subsídios (regulamentados pela Resolução 460) - que casados com os financiamentos habitacionais, ampliam o acesso das famílias ao Sistema Financeiro. Alguns poucos empreendimentos habitacionais de interesse social em Fortaleza foram implantados através da Resolução 460.

Dessa forma, podemos entender que o FGTS é uma importante fonte de recurso com “um grande potencial para investimentos em habitação de interesse social, pois além de ter ativos de grande magnitude e de apresentar orçamentos crescentes nos últimos anos, possui grande disponibilidade em caixa e patrimônio líquido, resultado da aplicação de seus recursos em títulos com rendimento superior ao da aplicação em habitação ou saneamento.” (PLHIS de Santo André)

Como já destaca o PLHIS do município de Santo André, a política macro-econômica criou mecanismos que podem contribuir para o FGTS ser utilizado pela faixa de renda alvo de uma política de habitação de interesse social, na medida em que a decisão do Banco Central de exigir a aplicação dos recursos do SBPE em habitação e de estimular uma redução das taxas de juros, assim como com a segurança jurídica possibilitada pela Lei Federal 10.391/04, ampliou-se enormemente a capacidade de aplicação dos recursos do SBPE na produção habitacional para a classe média, o que permitiria reduzir ou mesmo eliminar a participação do FGTS no financiamento neste segmento, como previa a Resolução 460, para o ano de 2008.

O Fundo Estadual de Combate à Pobreza (FECOP) subsidia um percentual para cada unidade habitacional produzida pelo município ou pelo Estado.

O Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) foi criado para atender a demanda de aquisição de moradias do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). A composição deste fundo é proveniente de empréstimos junto ao FGTS e de fundos públicos como o FAS, o FINSOCIAL, o PROTECH e o FDS.

³⁸ Em PLHIS do Município de Santo André

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Os recursos do Banco Internacional de Desenvolvimento (BID) referem-se à empréstimos que estão vinculados ao programa PHBB/BID, originalmente, do programa Habitar Brasil, cuja fonte de recursos era exclusivamente da OGU. A partir da assinatura do contrato de empréstimo internacional Brasil/BID, de nº 1126 OC/BR, firmado entre a União e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), em 13 de setembro de 1999, houve uma readequação do programa. Os recursos do Banco Internacional de Desenvolvimento compõem 60% dos investimentos que se somam à recursos da OGU e à contrapartidas dos estados e municípios. Atualmente, estão alocados em programas de urbanização de favelas e de desenvolvimento institucional.

Os recursos do BNDES e os recursos advindos do Banco de Desenvolvimento da América Latina (CAF) tratam de empréstimos, recentemente adquiridos pelo município de Fortaleza para compor o conjunto de recursos necessários para viabilização da urbanização da comunidade Serviluz, através do projeto Aldeia da Praia.

Por fim, destaca-se os recursos do FMHIS que tem diversas fontes de recursos, desde recursos provenientes da arrecadação anual do município, assim como doações, recursos federais, recursos proveniente de outros fundos (federais, estaduais e outros). O fundo é um mecanismo centralizador das diversas possibilidades de fontes de recursos que possam servir de financiamento para a produção habitacional. A Lei nº 9132, de 18 de dezembro de 2006, define como fontes do FMHIS:

- recursos consignados na Lei Orçamentária Anual do Município (L.O.A.) e os créditos adicionais e suplementares estabelecidos no transcorrer de cada exercício para o FMH;
- recursos provenientes de transferências do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social;
- transferências do Orçamento Geral da União;
- doações, auxílios, contribuições, subvenções e transferências oriundas de entidades nacionais e internacionais, organizações governamentais e não governamentais destinados à habitação de interesse social;
- resultado de aplicações financeiras dos recursos do Fundo realizadas na forma de lei;
- parcelas da arrecadação de outras receitas oriundas do financiamento das atividades econômicas e de prestações de serviços, bem como de outras transferências que, por força de lei, convênios ou contratos, o Fundo Municipal de Habitação deva receber;
- doações, em espécie, feitas ao FMH;
- o saldo de exercícios anteriores;

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- contrapartida financeira de parceiros em programas municipais na área de habitação de interesse social;
- empréstimos concedidos por entidades financiadoras de ações apoiadas pelo FMH;
- reembolso de créditos concedidos a beneficiários de programas amparados pelo FMH, bem como as respectivas multas e juros;
- recursos oriundos de beneficiários de imóveis de programas habitacionais municipais ou através de contratos, convênios e taxas de qualquer natureza;
- recursos oriundos das receitas correspondentes à outorga onerosa do direito de construir, conforme estabelecido no Plano Diretor;
- recursos oriundos de alienações de ativos do FMH, na forma da lei;
- recursos provenientes de quaisquer taxas instituídas ou cobradas pela HABITAFOR ou em virtude de venda de editais de suas licitações ou de quaisquer licitações com recursos do FMH;
- recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) ou do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), que lhe forem repassados, nos termos e condições estabelecidos pelo respectivo Conselho Deliberativo;

Com relação a análise da arrecadação municipal, entre os anos de 2002 a 2010, pode-se notar que essa se mantém, há alguns anos, entre R\$1,5 e R\$3 bilhões, sendo nos últimos 3 anos entre R\$2 e R\$3 bilhões com um característico crescimento anual, que é esperado, e necessário, em um local que apresenta crescimento demográfico positivo.

10

Tabela 22. Receitas da PMF e gastos com habitação (2002 A 2010)

Exercício	Receitas PMF	Gastos PMF setor habitacional	% do gasto no setor habitacional
Exercício 2002	R\$1.160.016.802,56	R\$37.482.298,90	3,23%
Exercício 2003	R\$1.360.030.941,18	R\$23.016.802,87	1,69%
Exercício 2004	R\$1.529.775.232,71	R\$44.809.024,28	2,93%
Exercício 2005	R\$1.739.486.118,29	R\$15.897.296,78	0,91%
Exercício 2006	R\$1.960.572.271,71	R\$37.357.007,41	1,91%
Exercício 2007	R\$2.187.356.978,70	R\$85.262.875,21	3,90%
Exercício 2008	R\$2.843.018.031,29	R\$182.189.054,11	6,41%
Exercício 2009	R\$2.921.974.427,36	R\$162.828.766,28	5,57%
Exercício 2010*	R\$2.216.615.912,71	R\$123.740.994,66	5,58%

Fonte: PMF-SEFIN e HABITAFOR

* O exercício de 2010 não havia sido fechado.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

O crescimento supracitado, que em 2009 chegou a quase R\$3 bilhões, caiu em 2010 para o mesmo valor aproximado de 2007, fato que causou uma descaracterização de um aumento que vinha consolidado. Contudo, isso provavelmente ocorre porque quando os dados foram disponibilizados, o exercício de 2010 ainda não havia sido fechado.

No que diz respeito ao percentual gasto com habitação, este apresenta, entre os anos de 2002 a 2009, uma média de 3,32%, contudo, a partir de 2006, observa-se um média de gasto constante de 6% da arrecadação Municipal total, advinda de diferentes fontes anteriormente citadas (recursos próprios do município; recursos do governo federal e internacional; recursos do governo Estadual, FGTS, entre outras)³⁹

Abaixo poderão ser observados gráficos da arrecadação e do percentual revertido para habitação nos anos supracitados.

Gráfico 44. Arrecadação municipal (2002-2010)

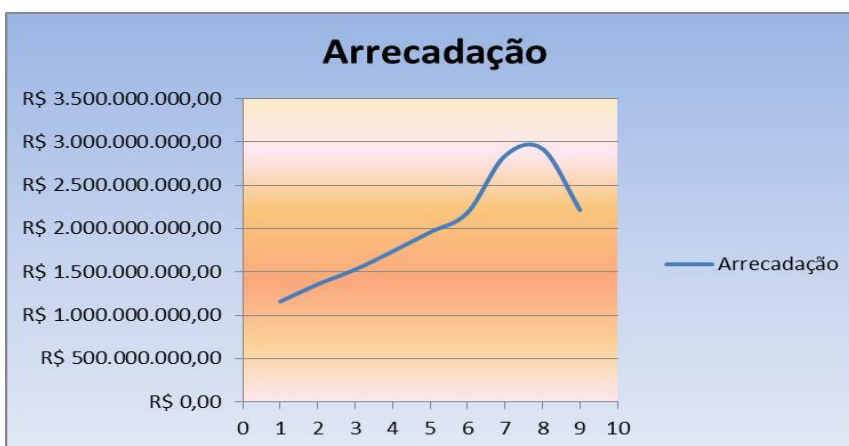


Gráfico 45. Investimento em habitação (2002-2010)

³⁹ Não foi possível, durante a elaboração do PLHIS-For, a identificação do motante de recursos por fontes, visto a insuficiência de informações.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For



Pode-se inferir do gráfico acima que o investimento em habitação cresceu vertiginosamente a partir do ano de 2006. Contudo, como será demonstrado mais adiante, o investimento em habitação ainda se faz insuficiente para prover as demandas habitacionais de Fortaleza.

Isso se agrava, quando se observa que nos gastos com o setor habitacional estão embutidos gastos administrativos⁴⁰ e, dessa forma, estes não se referem diretamente em recursos de produção habitacional (obras, indenizações, etc). Com base em dados da Prefeitura Municipal de Fortaleza, podemos observar que esses gastos representam um valor elevado. Na tabela 23 E no gráfico 46, elaborados com base nos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, podemos verificar que, excluindo-se o ano de 2006 que apresentou um valor distante dos demais anos, o percentual de gastos administrativos variam entre 13% a 25% do que é investido no setor habitacional, apresentando um percentual mais recorrente em torno de 20% a 25%.

10

Tabela 23. Percentual de gastos administrativos no setor habitacional (2002 A 2010)

Exercício	Gastos total	Gastos administrativos	% do gasto administrativo
Exercício 2002	R\$37.482.298,90	R\$ 4.971.018,44	13,26%
Exercício 2003	R\$23.016.802,87	R\$ 5.030.229,42	21,85%
Exercício 2004	R\$44.809.024,28	R\$ 9.657.471,42	21,55%
Exercício 2005	R\$15.897.296,78	R\$ 3.097.653,56	19,49%
Exercício 2006	R\$37.357.007,41	R\$ 16.970.618,44	45,43%
Exercício 2007	R\$85.262.875,21	R\$ 21.188.455,88	24,85%
Exercício 2008	R\$182.189.054,11	R\$ 27.282.906,58	14,98%

⁴⁰ Os gastos administrativos apresentam-se o mais diversos, tais como: gastos com material de escritório, com folha de pagamento de pessoal (técnicos e administrativo), etc

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Exercício 2009	R\$162.828.766,28	R\$ 36.516.262,34	22,43%
Exercício 2010*	R\$123.740.994,66	R\$ 30.126.186,12	24,35%

Fonte: PMF

* O exercício de 2010 não havia sido fechado.

Gráfico 46. Percentual de gastos administrativos no setor habitacional (2002 A 2010)



1.4.2 Custos da demanda habitacional de Fortaleza

10

Ao caracterizar os assentamentos, e suas necessidades habitacionais faz-se necessário mensurar os custos das intervenções balizadas pela urbanização (implantação de infraestrutura, abertura de vias, espaço livres, equipamentos comunitários), pela produção de novas moradias, por melhorias habitacionais e pela aquisição de terras.

Esta projeção deve se relacionar com os seguintes aspectos essenciais:

- Definição e cálculo das tipologias habitacionais que serão adotadas ou das melhorias habitacionais;
- Definição do custo dos procedimentos para a regularização fundiária;
- Definição dos padrões urbanísticos para produção de HIS;
- Definição dos custos eliminação e gestão de áreas de risco;
- Definição da fração ideal média de terra por tipologia (terra urbanizada) e cálculo da área necessária;
- Definição do custo de produção ou aquisição de novas moradias (diferentes tipologias) e de urbanização;
- Dimensionamento do número de famílias a serem beneficiadas.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Para medir os custos das necessidades habitacionais tomou-se como base os custos gerais estabelecidos pelo Ministério das Cidades, adequando-se à realidade da cidade de Fortaleza a partir da análise dos programas e projetos implantados e em processo de implementação:

Quadro 12. Custos médio por família

Necessidades habitacionais/intervenções		Custo médio por família MCid	Custo médio por família PLHIS-FOR
Produção de unidades habitacionais	Construção de unidades no local	R\$ 23.000,00	R\$ 54.000,00*
	Unidades verticalizadas	R\$ 27.600,00	
	Unidade habitacional unifamiliar com execução de infraestrutura pública	R\$ 24.000,00	
Terra urbanizada	Lotes urbanizados	R\$ 7.000,00 – RS 9.000,00	
	Urbanização simples	R\$ 5.500,00	R\$ 6.500,00
Urbanização	Urbanização complexa ou Urbanização com implantação de infraestrutura em Assentamentos Precários (favelas etc.)	R\$ 11.000,00	R\$ 13.000,00
Melhorias habitacional	-	-	R\$ 1.200,00
Gerenciamento risco	-	-	5% sobre o custo da urbanização
Regularização fundiária	-	R\$ 300,00	R\$ 500,00
Trabalho social	-	R\$ 300,00	R\$ 500,00

* Unidade verticalizada (incluindo terreno, infraestrutura, legalização da posse e trabalho social)

11

Os valores expostos apresentados acima são valores médios, devendo-se ressaltar que algumas soluções podem exigir mais ou menos complexidade nas obras.

Com base nisto, iremos primeiramente apresentar o dimensionamento dos custos das necessidades habitacionais para o município de Fortaleza a partir dos dados da Fundação João Pinheiro e do CEM/CEBRAP. Posteriormente, iremos dimensionar os custos para o universo dos assentamentos precários mapeados pelo PLHIS-For (item 1.4.3).

1.4.2.1. Produção de novas unidades habitacionais com infraestrutura

Os tipos de provisão habitacional horizontal e combinada figuram na tabela 24 apenas a título de enriquecimento informacional, pois, no caso de produção habitacional, só será levada em consideração a provisão habitacional verticalizada, caracterizadas por uma unidade habitacional pronta em conjunto urbanizado, visto que para a cidade de Fortaleza, esse tem sido o padrão adotado desde 2003. Sendo assim,

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

para o déficit habitacional quantitativo de Fortaleza, incluindo a coabitação das diferentes faixas de renda, teríamos R\$ 4.191.210.000,00.

Tabela 24. Custos de obras para provisão habitacional com infraestrutura com base nos dados da FJP

Componentes	Custos Unit (R\$)	Quantidade (domicílios)	Custos Totais (R\$)
Provisão Habitacional	Horizontal	24.000,00	1.862.760.000,00
	Combinada	39.000,00	3.026.985.000,00
	Verticalizada	54.000,00	4.191.210.000,00

*Dados Fundação João Pinheiro

1.4.2.2. Urbanização

No tocante aos custos das obras de urbanização teríamos um custo estimado de R\$ 1.870.765.000,00. Ressalta-se que os dados da Fundação João Pinheiro não diferenciam o número de domicílios com necessidade de urbanização simples ou complexa, e, portanto, adotou-se apenas um valor global de R\$ 13.000 por domicílio.

Tabela 25. Custos de obras para urbanização com base nos dados da CEM/CEBRAP

Componente	Custos Unit (R\$)	Quantidade (domicílios)	Custos Totais (R\$)
Urbanização de assentamentos precários	13.000,00	143.905*	1.870.765.000,00

*Dados CEM/CEBRAP

1.4.2.3. Melhorias Habitacionais

O total de domicílios com necessidade de melhorias habitacionais é 98.037, de acordo com dados da Fundação João Pinheiro, e o custo total corresponde é de R\$ 117.644.400,00 como especificado na tabela abaixo.

Tabela 26. Custos de melhorias habitacionais com base nos dados da FJP

Componentes	Custos Unit (R\$)	Quantidade (domicílios)	Custos Totais (R\$)
Adensamento excessivo	1.200,00	43.347*	52.016.400,00
Inexistência de unidade sanitária	1.200,00	54.690*	65.628.000,00
Total em melhorias	-	98.037	117.644.400,00

*Dados Fundação João Pinheiro

1.4.2.4. Regularização da posse

O valor adotado para ações de regularização da posse foi estabelecido com base na experiência da prefeitura na área, bem como no valor estabelecido pelo Ministério das Cidades. Esse corresponde a R\$ 550 por domicílio. A quantidade de domicílios a serem regularizados corresponde a 253.988 unidades habitacionais, referentes a 143.905 localizados em assentamentos precários, os 77.615 provenientes das obras para a erradicação do déficit habitacional atual e os 32.468 relativos à projeção do déficit em 2023. Sendo que, os 77.615 provenientes das obras não são considerados para os cálculos dos custos de regularização da posse visto que estes custos já estão contemplados no valor total de R\$ 54.000 por domicílio para a produção das novas moradias. Conclui-se, portanto, que o custo total no que diz respeito à regularização da posse é de R\$ 88.186.500,00, conforme tabela abaixo.

Tabela 27. Custos de regularização da posse com base nos dados da FJP

Componente	Custos Unit (R\$)	Quantidade (domicílios)	Custos Totais (R\$)
Regularização Fundiária	500,00	176.373*	88.186.500,00

*Dados Fundação João Pinheiro

11

1.4.2.5. Incremento de custos da demanda demográfica

A tabela abaixo mostra os custos global total para a demanda demográfica futura em diferentes faixas de renda, de 0 a 3 salários mínimos e de 3 a 5 salários mínimos, e quanto seria necessário de investimento por parte da prefeitura, considerando a tipologia habitacional vertical.

Tabela 28. Incremento de custos da demanda demográfica

Componentes	Demanda demográfica		TOTAL
	0-3 SM	3-5 SM	
Domicílios	327.206	110.268	437.474
Custo Obra global	R\$ 17.669.124.000,00	R\$ 5.954.472.000,00	R\$ 23.623.596.000,00
Valor de investimentos pela prefeitura	R\$ 8.834.562.000,00	R\$ 416.813.040,00	R\$ 9.251.375.040,00

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Em relação ao valor investido pela prefeitura, é estabelecido que, para a faixa de 0 a 3 salários mínimos, a prefeitura entraria com 50% do valor global e, para a faixa de 3 a 5, com 50% do valor da terra, considerando que esta custa cerca de 14% do valor do custo da obra global.

1.4.2.6. Consolidação de Custos

As tabelas abaixo mostra a consolidação dos custos das necessidades habitacionais no município de Fortaleza. A tabela 29 traz a consolidação definitiva dos custos, somando os resultados das tabelas anteriores. A tabela 30, por sua vez, demonstra os custos separados da demanda atual e da demanda demográfica.

Tabela 29. Resultado dos Custos de atendimento ao déficit e inadequação habitacional atual com base nos dados da FJP

Necessidades habitacionais - ações	Custo unit (R\$)	Quantidade	Custo Total (R\$)
Urbanização	13.000,00	143.905	1.870.765.000,00
Construção de unidades habitacionais	54.000,00	77.615	4.191.210.000,00
Regularização Fundiária	500,00	176.373	88.186.500,00
Melhorias Habitacionais	1.200,00	98.037	117.644.400,00
TOTAL			6.267.805.900,00

Tabela 30. Consolidação dos custos para a resolução do déficit e inadequação habitacional com base nos dados da FJP

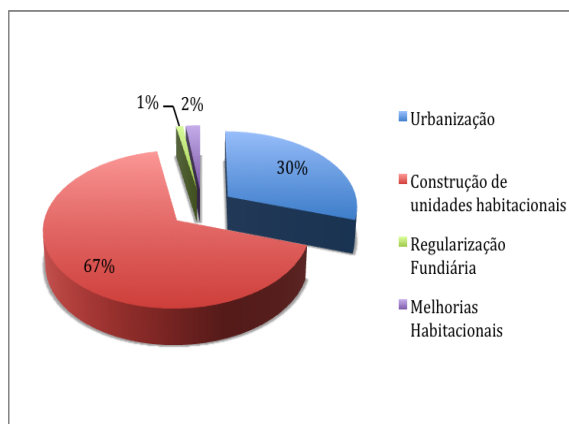
Componentes	Valor (R\$)
Atendimento (déficit + inadequação)	6.267.805.900,00
Subtotal (demanda atual)	6.267.805.900,00
Atendimento ao déficit habitacional gerado pela demanda demográfica	9.251.375.040,00
Subtotal (demanda futura)	9.251.375.040,00
TOTAL	15.519.180.940,00

Reforça-se que os custos apresentados foram baseados nos dados da Fundação João Pinheiro que tem como base o IBGE (2000). Portanto, os custos estimados podem englobar domicílios para além da demanda dos assentamentos precários.

Os resultados dos custos atuais demonstram que a maior parte do investimento necessário concentra-se na construção de novas unidades habitacionais, conforme observa-se no gráfico abaixo:

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Gráfico 47. Percentual de investimentos por categoria/necessidade habitacional atual a partir dos dados da FJP



É importante destacar que além do total dos custos das necessidades habitacionais, há custos com gastos administrativos, que englobam, inclusive, os gastos com o desenvolvimento institucional e normativo. Esses custos administrativos são fundamentais para garantir a promoção das necessidades habitacionais. Como demonstrado anteriormente no item 4.1.1, observou-se que os gastos administrativos apresentam-se, mais frequentemente, em torno de 20% a 25% do total dos gastos (gastos necessidades habitacionais + gastos administrativos). Sendo assim, iremos adotar um percentual médio de 22% para estimativa dos gastos administrativos. Tendo isso, através da relação deste percentual e dos custos referente as necessidades habitacionais, foi possível estimar, para os dados da FJP, os custos com gastos administrativos relativos a demanda habitacional, assim como, o investimento total necessário para investir no setor habitacional:

11

Tabela 31. Consolidação dos custos para a resolução do déficit e inadequação habitacional com base nos dados da FJP, considerando gastos administrativos

estimativa custo das necessidades habitacionais	Estimativa custo dos gastos administrativos	estimativa custo TOTAL
15.519.180.940,00	R\$ 4.377.204.880,51 ⁴¹	R\$19.896.385.820,51

1.4.3 Custos da demanda habitacional dos assentamentos precários de Fortaleza

Nesse item, será apresentado a estimativa dos custos das necessidades habitacionais para o universo dos assentamentos precários mapeados pelo PLHIS-For. Dessa forma, busca-se uma estimativa mais aproximada da

⁴¹ calculado a partir da formula: $CA = (0,2 * CNH) / (0,2 - 1)$, sendo CA=custos administrativos; CNH=custos total das necessidades habitacionais dimensionadas; e considerando que foi adotado o percentual médio de 22%.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

realidade dos assentamentos precários na cidade de Fortaleza, que devem compor os investimentos prioritários na erradicação do déficit de Fortaleza.

Com base nos custos já anteriormente mencionados e no dimensionamento das necessidades habitacionais dos assentamentos precários e considerando as intervenções previstas, foram ESTIMADOS os custos para cada assentamento mapeado (conforme consta no banco de dados dos assentamentos), para suas diferentes necessidades habitacionais.

1.4.3.1. Produção de novas unidades habitacionais com infraestrutura

Para a produção habitacional, será levada em consideração a unidade habitacional verticalizada, caracterizadas por uma unidade habitacional pronta em conjunto urbanizado. A tabela abaixo, apresenta os custos considerando a demanda do déficit quantitativo por inadequação, a demanda do déficit quantitativo por coabitação e o resultado total dos custos para provisão habitacional.

Tabela 32. Custos de obras para provisão habitacional com infraestrutura para os assentamentos precários

Componentes		Custos Unit (R\$)	Quantidade (domicílios)	Custos Totais (R\$)
Provisão Habitacional	Déficit quantitativo por inadequação (sem coabitação)	54.000,00	59.844 ⁴²	3.197.124.000
	Déficit quantitativo da coabitação	54.000,00	14.763	797.213.736
Provisão habitacional Total		-	74.607	3.994.337.736

11

1.4.3.2. Urbanização e gerenciamento de risco

Para urbanização, além do valor da urbanização, considerou-se um percentual de 5% do valor da urbanização para aqueles assentamentos inseridos em áreas de risco e que, portanto, necessitam de gerenciamento de risco. Tal medida foi adotada visto que a urbanização para as áreas inseridas em situação de risco são mais onerosas.

⁴² o valor é de 67.290, contudo, descontando-se os domicílios em assentamentos com intervenções previstas/andamento com recursos garantido o valor para cálculo dos custos é de 59.844

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 33. Custos de obras para urbanização e gerenciamento de risco para os assentamentos precários

Componentes	Custos Unit (R\$)	Quantidade (domicílios)	Custos Totais (R\$)
Urbanização simples	6.000,00	14.645	95.190.216,50
Urbanização complexa - sem gerenciamento de risco	13.000,00	176.533	2.652.711.005,50
gerenciamento de risco	0,5% sobre a urbanização para os assentamento em situação de risco	33.776	49.660.000
Total	-	-	2.797.561.222

1.4.3.3. Melhorias Habitacionais

Os custos para melhorias habitacionais dos assentamentos não considera melhoria por adensamento, focando em um percentual de domicílios com necessidade de melhorias nas moradias. Considera-se uma estimativa de 44.060 domicílios.

Tabela 34. Custos de melhorias habitacionais para os assentamentos precários

Componente	Custos Unit (R\$)	Quantidade (domicílios)	Custos Totais (R\$)
Melhorias habitacionais	1.200,00	44.060	52.872.402

1.4.3.4. Regularização da posse e trabalho social

Além da regularização da posse, o PLHIS-For, calculou o custo do trabalho social, visto estes ser uma prática adotada em todo assentamento alvo de intervenção, conforme tabela abaixo.

Tabela 35. Custos de obras para urbanização e gerenciamento de risco para os assentamentos precários

Componentes	Custos Unit (R\$)	Quantidade (domicílios)	Custos Totais (R\$)
Regularização da posse	500,00	145.601	72.800.535
Trabalho social	500,00	145.601	72.800.535
Total	-	-	145.601.070`

1.4.3.5. Consolidação de Custos

As tabelas abaixo mostra a consolidação dos custos das necessidades habitacionais no município de Fortaleza, no que concerne aos assentamentos precários mapeados neste plano:

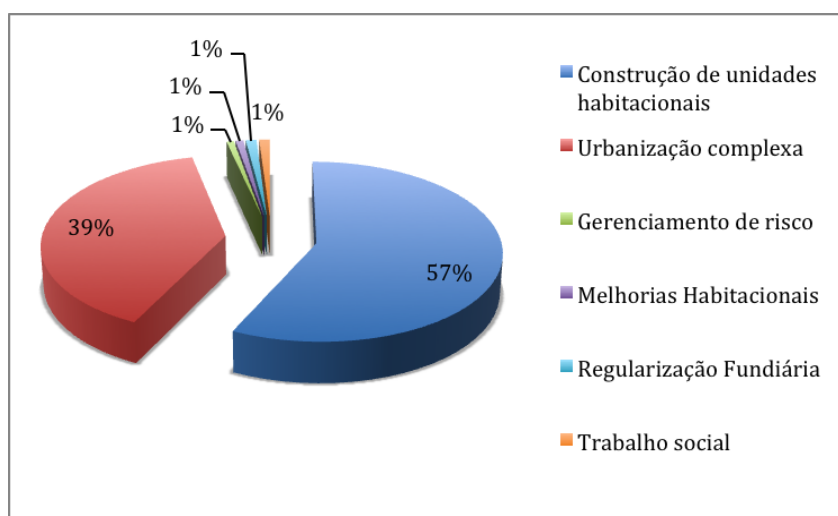
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 36. Consolidação da estimativa de custos de atendimento ao déficit quantitativo e qualitativo atual dos assentamentos precários

Necessidades habitacionais - ações	Custo unit (R\$)	Quantidade	Custo Total (R\$)
Construção de unidades habitacionais	54.000,00	74.607	3.994.337.736
Urbanização complexa	13.000,00	176.533	2.652.711.005,50
Urbanização simples	6.000,00	14.645	95.190.216,50
Gerenciamento de risco	0,5% sobre a urbanização	33.776	49.660.000
Melhorias Habitacionais	1.200,00	44.060	52.872.402
Regularização Fundiária	500,00	145.601	72.800.535
Trabalho social	500,00	145.601	72.800.535
TOTAL			R\$6.990.372.431

Assim, como nos resultados pautados nos dados da FJP, será necessário para os assentamentos do PLHIS-For, maior investimento na construção de novas habitações, conforme podemos verificar nos dados expostos e no gráfico abaixo.

Gráfico 48. Percentual de investimentos por categoria/necessidade habitacional atual a partir dos dados do PLHIS-FOR



11

As tabelas 37 e 38 apresentam uma síntese dos resultados dos custos por necessidades habitacionais com relação ao universo total dos assentamentos, assim como a discriminação dos custo por Regional e por tipologias. Verifica-se que os custos mais elevados são primeiramente relativos à produção habitacional e em seguida relativos à urbanização dos assentamentos. A regional VI é a regional que demanda maior investimento, em seguida as Regionais I, II e V demandam investimentos proporcionais. A tipologia favela é a que necessita de maior investimento.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 37. Resultados da estimativa dos custos das necessidades habitacionais dos assentamentos precários

	estimativa custos de produção de UH (sem coabitação)	estimativa custos de produção de UH (coabitação)	estimativa custos urbanização simples e complexa sem gerenciamento de risco	estimativa custos melhoria	estimativa custos gerenciamento de risco
Universe de todos os assentamentos	R\$3.197.124.000	R\$797.213.736	R\$2.747.901.222	R\$52.872.402	R\$49.660.000
assentamentos SER I	R\$372.870.000	R\$167.298.606	R\$469.540.722	R\$11.084.202	R\$4.687.150
assentamentos SER II	R\$547.182.000	R\$113.130.108	R\$348.686.000	R\$5.442.600	R\$8.377.850
assentamentos SER III	R\$306.570.000	R\$97.408.038	R\$404.651.000	R\$7.882.500	R\$8.611.200
assentamentos SER IV	R\$188.406.000	R\$43.657.380	R\$148.414.500	R\$2.952.300	R\$1.913.600
assentamentos SER V	R\$706.320.000	R\$144.583.218	R\$561.307.500	R\$10.630.500	R\$13.534.950
assentamentos SER VI	R\$988.038.000	R\$206.303.760	R\$813.975.500	R\$14.880.300	R\$12.864.150
Favelas	R\$2.881.440.000	R\$537.531.628	R\$1.881.036.234	R\$29.528.076	R\$45.628.700
Mutirão	R\$145.368.000	R\$122.836.334	R\$395.920.488	R\$10.613.827	R\$1.732.524
Conjuntos	R\$115.722.000	R\$97.608.888	R\$275.236.000	R\$8.442.600	R\$1.834.950
Loteamentos	R\$54.594.000	R\$39.236.886	R\$195.708.500	R\$4.287.900	R\$2.137.850
Cortiços	SI	SI	SI	SI	SI

Tabela 38. Resultados da estimativa de custos das necessidades habitacionais dos assentamentos precários - totais

	estimativa custos regularização da posse	estimativa custos trabalho social	estimativa custo TOTAL SEM Coabitação	estimativa custo TOTAL com COHABITAÇÃO
Universe de todos os assentamentos	R\$72.800.535	R\$72.800.535	R\$6.193.158.695	<u>R\$6.990.372.431</u>
assentamentos SER I	R\$13.314.535	R\$13.314.535	R\$884.811.145	R\$1.052.109.751
assentamentos SER II	R\$8.472.500	R\$8.472.500	R\$926.633.450	R\$1.039.763.558
assentamentos SER III	R\$9.995.000	R\$9.995.000	R\$747.704.700	R\$845.112.738
assentamentos SER IV	R\$3.467.000	R\$3.467.000	R\$348.620.400	R\$392.277.780
assentamentos SER V	R\$15.107.000	R\$15.107.000	R\$1.322.006.950	R\$1.466.590.168
assentamentos SER VI	R\$22.444.500	R\$22.444.500	R\$1.874.646.950	R\$2.080.950.710
Favelas	R\$40.976.824	R\$40.976.824	R\$4.919.586.659	R\$5.457.118.286
Mutirão	R\$14.536.211	R\$14.536.211	R\$582.707.261	R\$705.543.595
Conjuntos	R\$10.146.000	R\$10.146.000	R\$421.527.550	R\$519.136.438

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Loteamentos	R\$7.141.500	R\$7.141.500	R\$271.011.250	R\$310.248.136
Cortiços	SI	SI	SI	SI

Considerando os gastos de aproximadamente 22% com despesas administrativas, conforme citado anteriormente, estimou-se o investimento total necessário para os assentamentos precários, de acordo com as tabelas 39:

Tabela 39. Consolidação da estimativa de custos de atendimento ao déficit quantitativo e qualitativo atual dos assentamentos precários do PLHIS-For, incluindo gastos administrativos

	estimativa custo TOTAL com COHABTAÇÃO das necessidades habitacionais	Estimativa custo TOTAL dos gastos administrativos	estimativa custo TOTAL
Universe de todos os assentamentos	R\$6.990.372.431,00	R\$ 1.971.643.506,18 ⁴³	R\$8.962.015.937,18

Após estimativa de custos a partir do dados da Fundação João Pinheiro - FJP e dos dados dos assentamentos precários mapeados pelo PLHIS-FOR, podemos perceber com base na tabela 40 que os custos finais de investimentos para a demanda atual, a partir dessas duas fontes, são muito próximos.

Tabela 40. Comparativo custos atuais da demanda habitacional a partir do dados da FJP e dos dados dos assentamentos precários do PLHIS-FOR

	estimativa custo TOTAL das necessidades habitacionais	Estimativa custo TOTAL dos gastos administrativos	estimativa custo TOTAL demanda atual
FJP	R\$ 6.267.805.900,00	R\$ 1.767.842.689,74	R\$8.035.648.589,74
Universe dos assentamentos (PLHIS-FOR)	R\$6.990.372.431,00	R\$ 1.971.643.506,18	R\$8.962.015.937,18

11

Contudo, destaca-se que, por um lado, alguns dados da FJP englobam diferentes faixas de renda, inclusive acima de 3 Salários mínimo, não sendo o foco de habitação de interesse social. É válido ressaltar, que a coabitação calculada pelo PLHIS-FOR, apresenta-se bastante inferior se comparada a da FJP. Isso pode significar, que os custo calculados para os assentamentos poderiam ainda ser maiores que os aqui apresentados. Destaca-se ainda, que o PLHIS-FOR trabalho com outras demandas como gerenciamento de risco e trabalho social que não são contemplados nos dados trabalhados da FJP.

⁴³ calculado a partir da formula: $CA = (0,2 * CNH) / (0,2 - 1)$, sendo CA=custos administrativos; CNH=custos total das necessidades habitacionais dimensionadas; e considerando que foi adotado o percentual médio de 22%.

1.4.4 Conclusões

Analisando a consolidação final de custos, bem como os dados de arrecadação anual do Município de Fortaleza e os respectivos percentuais gastos com habitação, fica nítido que existe uma grande disparidade entre o custo total para a erradicação do déficit quantitativo e qualitativo e os recursos disponíveis e destinados para tal fim. Conclui-se, portanto, que as possibilidades de o município equacionar seu problema habitacional no prazo almejado (até 2023) dependem fundamentalmente da possibilidade de ampliar os investimentos, sendo necessário um aporte maior de recursos, o que se configura como um dos grandes desafios.

1.5. Critérios para definição de terra adequada e demanda e oferta de terra urbanizada para produção de novas moradias

A oferta habitacional encontra-se diretamente relacionada à questão fundiária. São inúmeras as situações de inadequação onde, de fato, a moradia de interesse social vem sendo resolvida. São ocupações de terrenos públicos e privados, sem que considerem processos de aprovação por parte dos órgãos públicos, e como vimos inapropriados à edificação, o que acarretam em desequilíbrios urbanísticos e ambientais.

A má localização de empreendimentos habitacionais também é encarada como um agravamento às condições de precarização de moradia, já que além de não atender às necessidades de acesso pelos equipamentos urbanos e comunitários, contribuem para estimular a produção dos loteamentos irregulares e favelas.

12

1.5.1 Critérios para definição de terra adequada

O PLHIS adotou 4 patamares de aptidão para a definição de terra adequada para produção habitacional, considerando aspectos relacionados à fragilidade ambiental, à adequação legal, à oferta de infraestrutura e serviços e ao valor da terra, conforme segue abaixo:

- áreas inaptas
- áreas de baixa aptidão
- áreas de média aptidão
- áreas de alta aptidão

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Áreas Inaptas

São as áreas onde **não serão consideradas** para a produção de novas unidades habitacionais e portanto, não devem compor a oferta de terra. Ou seja, nessas áreas não serão mapeados terrenos vazios para a produção habitacional, pois tratam-se de:

- Terrenos localizados em áreas ambientalmente protegidas, conformadas pela Áreas de Preservação Permanente definidas pelo PDPFOR 2009, já incorporadas as APPs definidas no âmbito estadual e federal.
- Terrenos livres que compõem os bens patrimoniais públicos do município definidos como áreas destinadas à implantação de equipamentos de lazer ou equipamentos institucionais.
- Terrenos localizados em áreas ambientalmente frágeis e medianamente frágeis conformadas pelos sistemas ambientais de Fortaleza mais vulneráveis, de acordo com o Diagnóstico Geoambiental de Fortaleza (2009) (ver figura 8)

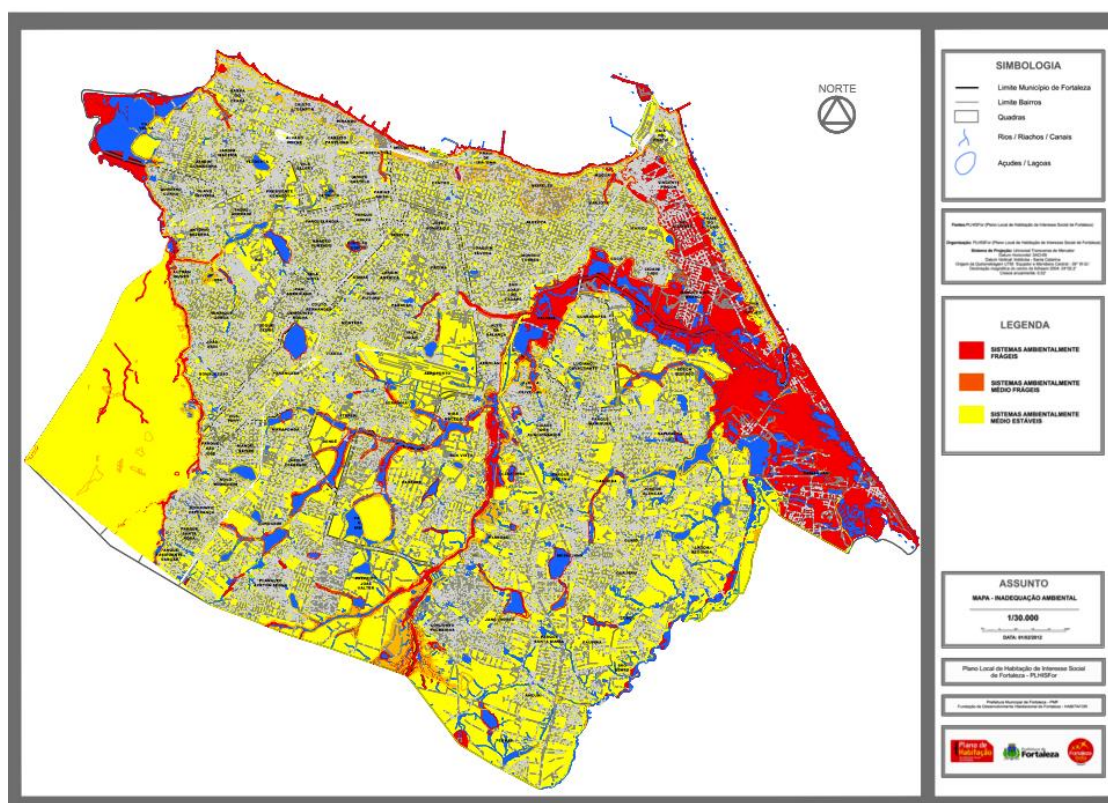


Figura 8. Mapa áreas ambientalmente frágeis

As áreas ambientalmente frágeis são as áreas que apresentam ecodinâmica de ambientes fortemente instáveis que correspondem às Dunas, às Planícies flúvio-marinhas, às faixas de praia e terraços marinhos, às planície lacustres, às planície fluviais e às cristas e aos morros residuais (PMF, 2009). Por encontrarem-se em ambientes frágeis e associados à processos inadequados de usos e ocupação do solo, considera-se como áreas inaptas à produção habitacional futura.

As áreas medianamente frágeis são as áreas que apresentam ecodinâmica de ambientes de transição, onde há frágil equilíbrio entre as condições morfogênese e pedogênese que correspondem as planície flúvio-lacustre, as dunas dissipadas e as áreas de inundação sazonal (PMF, 2009). Por apresentarem certo grau de restrição ao uso do solo, entende-se que não são recomendadas para localização futura de habitação de interesse social.

- Áreas de Baixa Aptidão

Os terrenos vazios situados em áreas de baixa aptidão serão denominados como *Vazios 3*. Essas áreas apresentam concomitantemente **dois ou mais tipos de restrições**, contudo, referem-se à tipos de terrenos que, no momento, não são os mais adequados à habitação, por apresentarem algumas condicionantes que podem dificultar a implantação de habitações, ou não terem as melhores condições locais como presença de infraestrutura e serviços. Contudo, são terrenos que são possíveis de tornarem-se adequados. Sendo assim, os terrenos vazios localizados poderão ser ocupados para provisão habitacional, todavia não são áreas prioritárias para aquisição de terreno (critério de priorização), visto que são:

- a) Terrenos localizados concomitantemente em área com **alto valor da terra** e com **baixo atendimento à equipamentos comunitários**;
- b) Terrenos localizados concomitantemente em área desprovida de **infraestrutura de esgotamento sanitário** e sem previsão de implantação e com **baixo atendimento a equipamentos comunitários**.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

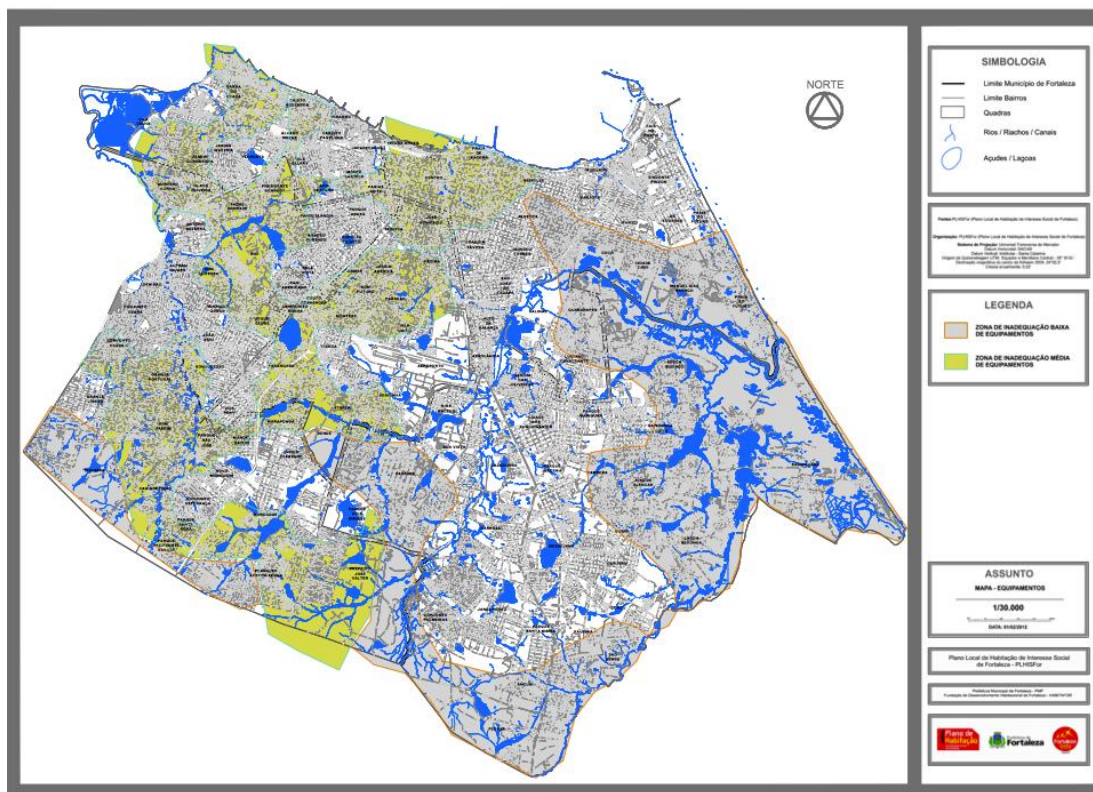


Figura 9. Mapa zonas de atendimento por equipamentos sociais

12

Com relação aos equipamentos considerou-se as zonas que são menos atendidas por escolas públicas e postos de saúde, com base no mapa elaborado pelo PLHIS-FOR dos raios de atendimento dos equipamentos educacionais e de saúde. Dessa forma, observou-se algumas zonas menos atendidas por tais serviços (ver figura 9).

Com relação à infraestrutura (ver figura 10) considerou-se as zonas que não são servidas por sistema de esgoto da rede (eventualmente há zonas com sistemas alternativos isolados, tal como lagoa de estabilização), ou não há previsão para sua implantação. Portanto, não seriam as áreas mais adequadas para receber produção habitacional futura. As zonas foram definidas com base no mapa da Cagece do layout geral do sistema de esgotamento sanitário existente e proposto (SANEFOR I/Plano diretor de esgotamento sanitário de Fortaleza).

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

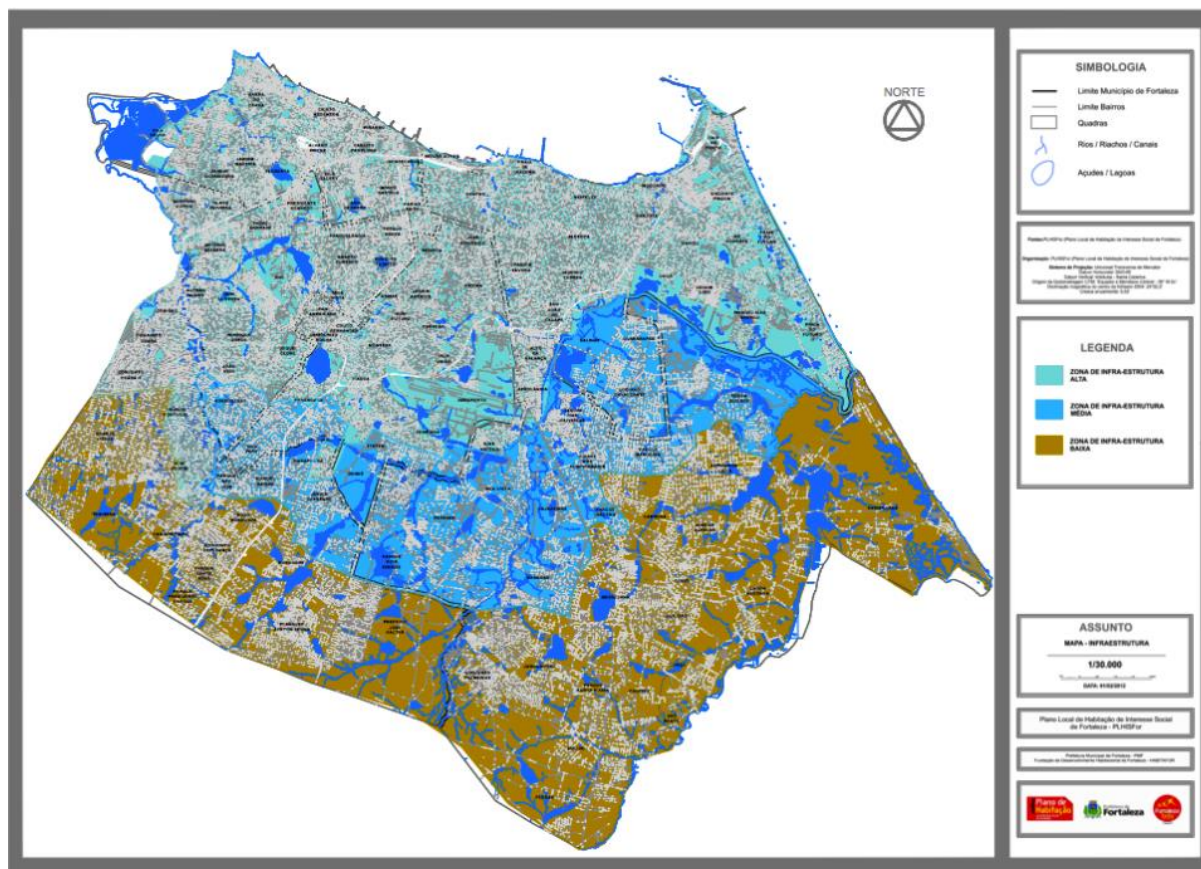


Figura 10. Mapa zonas com atendimento de esgotamento sanitário

12

Com relação ao valor da terra, tomou-se como base dados de 2000 e 2008 (SECOVI/CE), identificando-se os seguintes bairros com maior valor do imóvel por m2 (ver figura 11):

Quadro 13. Valor médio do m2 dos imóveis por bairro

Bairro	2008	2000
Meireles	R\$ 4.615,82	R\$ 700,00 a R\$ 1.200,00
Fátima	R\$ 3.106,18	R\$ 700,00 a R\$ 1.200,00
Aldeota	R\$ 2.910,91	R\$ 700,00 a R\$ 1.200,00
Papicu	R\$ 2.850,05	R\$ 700,00 a R\$ 1.200,00
Cocó	R\$ 2.723,63	R\$ 700,00 a R\$ 1.200,00
Cambeba	R\$ 2.377,87	-
Centro	R\$ 2.170,51	-
Cidade dos Funcionários	R\$ 1.990,65	-
Monte Castelo	R\$ 1.887,86	-
Praia De Iracema; Mucuripe; Varjota; José Bonifácio; Joaquim Távora; Dionísio Torres; S. João do Tauape; Cidade 2000; Praia do Futuro I	-	R\$ 700,00 a R\$ 1.200,00

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

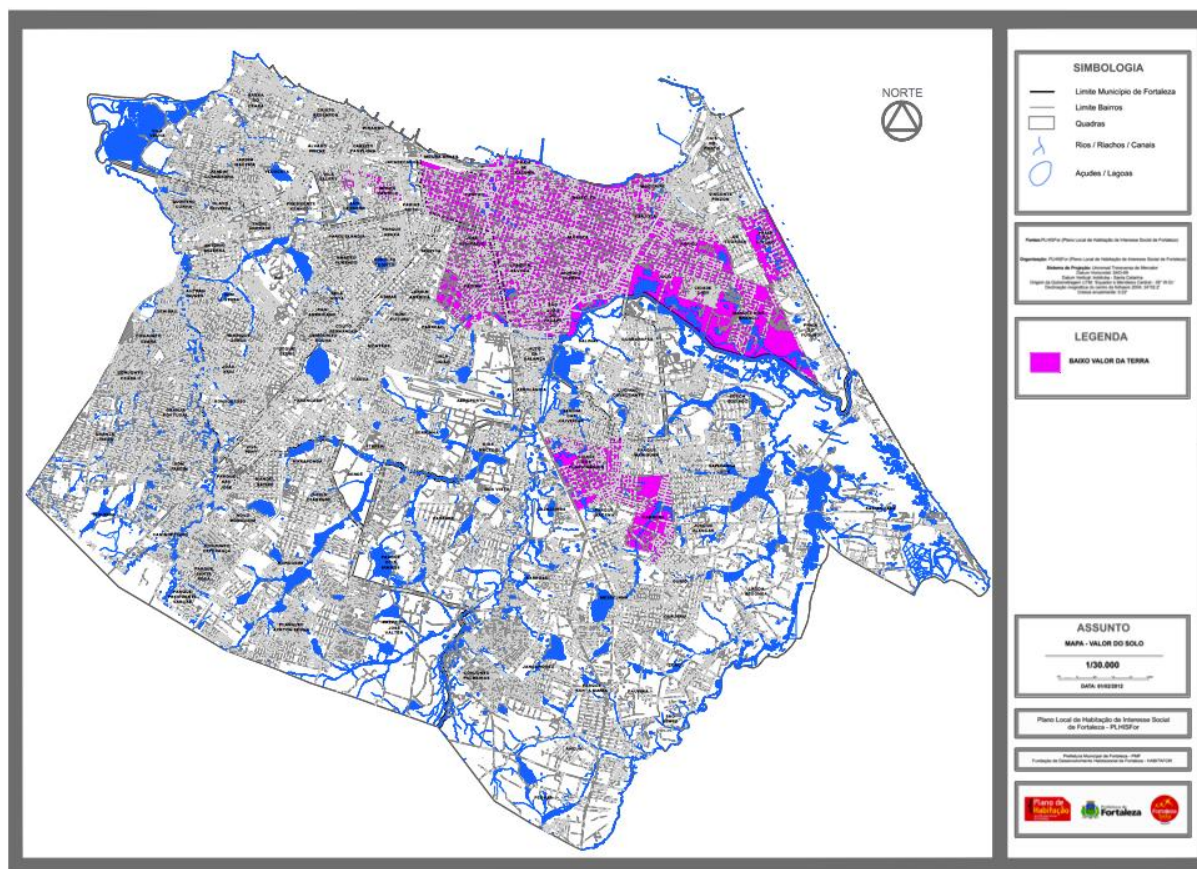


Figura 11. Mapa valor da terra

- Áreas de Média Aptidão

Os terrenos vazios situados em áreas de média aptidão serão denominados como *Vazios 2*. Essas áreas apresentam apenas **um tipo de restrição**. Os terrenos vazios localizados nessas áreas **poderão ser ocupados para provisão habitacional, contudo não são áreas prioritárias para aquisição**, seja pelo alto valor da terra, seja pela carência de infraestrutura de esgotamento sanitário, seja pela carência ou inexistência de serviços tais como equipamentos de educação e saúde. É importante a aplicação de instrumentos para viabilização econômica dos terrenos situados em áreas mais valorizadas, como ZEIS de vazio e IPTU progressivo. Os terrenos situados em áreas de média aptidão são:

- a) Terrenos localizados em áreas desprovidas de **infraestrutura de esgotamento sanitário**,

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

b) Terrenos localizados em bairros com alto valor da terra referente aos bairros que apresentam grande valorização pelo mercado imobiliário e, portanto, constam de áreas onde a aquisição de terrenos para provisão habitacional de interesse social futura apresenta, de início, certo grau de dificuldade para sua viabilização pelo poder público. Contudo, pode-se minimizar tão dificuldade através da real aplicação de instrumentos definidos no PDPFOR/2009, como, por exemplo, as ZEIS de vazio, o IPTU progressivo.

c) Terrenos localizados em área carente de equipamentos sendo servidas de forma precária por equipamento básicos como escolas ou postos de saúde.

- Adequação áreas de alta aptidão

São todas as demais áreas. Os terrenos vazios localizados nesta situação são os terrenos mais aptos para provisão habitacional. Serão denominados como *Vazios 3*. Abaixo segue quadro síntese dos critérios de aptidão e dos tipos de vazios mapeados:

Quadro 14. Critérios de aptidão de terra para implantação HIS

Graus aptidão	Critérios/Indicadores	Tipo de Vazios
Áreas de alta aptidão	Sem restrições	Vazios 1
Áreas de média aptidão	1.terrenos localizados em áreas sem infraestrutura de esgotamento sanitário 2. terrenos localizados em bairros com alto valor da terra 3. Terrenos localizados em áreas carente de equipamentos	Vazios 2
Áreas de baixa aptidão	1. terrenos localizados concomitantemente em área com alto valor da terra e com baixo atendimento a equipamentos comunitários 2. terrenos localizados concomitantemente em área desprovida e sem previsão de infraestrutura de esgotamento sanitário e com baixo atendimento a equipamentos comunitários	Vazios 3
Áreas inaptas	1. proibidas legalmente/ áreas de preservação 2. áreas com sistemas geoambiental frágeis e medianamente frágeis	Sem terrenos para habitação

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

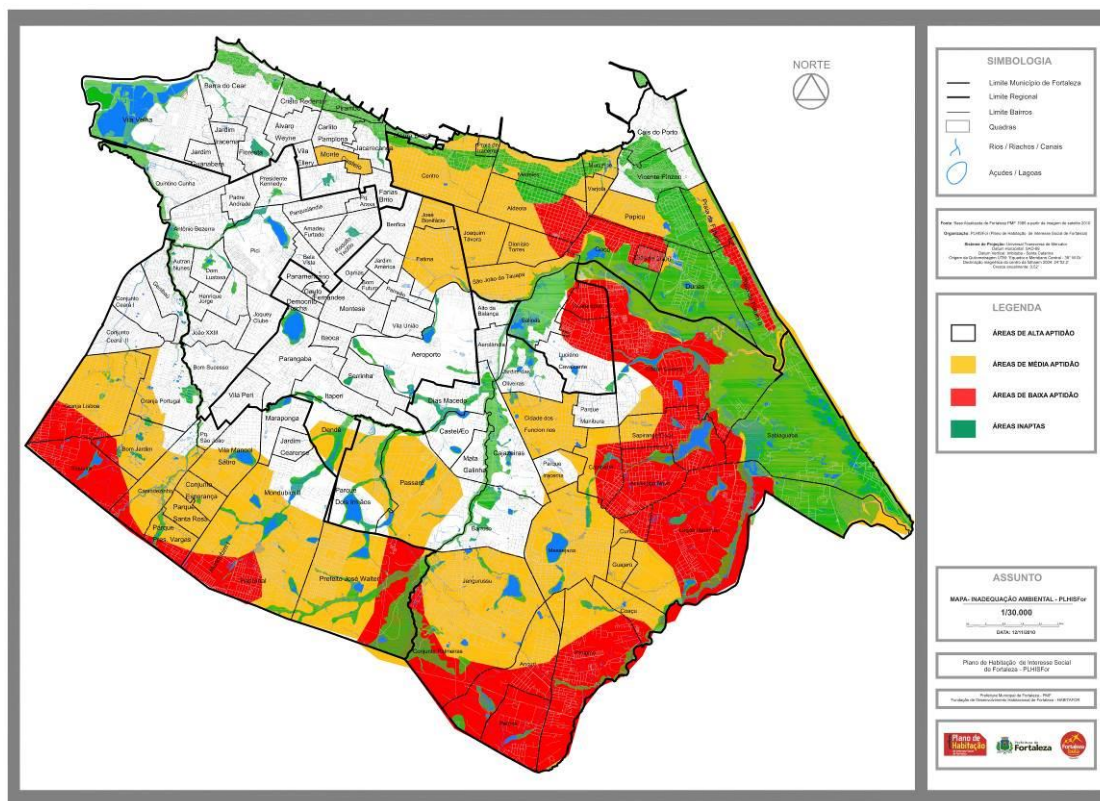


Figura 12. Mapa Resultado das áreas e suas aptidões para implantação de HIS

12

1.5.2 Demanda e oferta de terra urbanizada para produção de novas moradias

Quanto à demanda de terra

Com base no dimensionamento da quantidade de novas moradias, foi possível dimensionar⁴⁴ a demanda necessária de área de terreno necessário para abrigar as novas unidades, conforme podemos observar na

⁴⁴ No produto III, apresentamos os critérios para o cálculo da área necessária para produção habitacional. Reforça-se que foi estimada a área utilizando tipologia horizontal (ADH) e tipologia vertical (ADV), com base em intervenções padrão de empreendimento habitacional produzida pela prefeitura de Fortaleza.

Para tipologia horizontal, considera-se uma média de 155m² por unidade habitacional considerando as dimensões de lote e da área necessária para implantação de infraestrutura de serviços urbanos e sistema viário. Sendo assim, multiplica este valor pelo déficit habitacional. Então temos: $ADH = DDH \times 155$

Para tipologia vertical, considera-se uma área de 350m² capaz de contemplar 1 bloco padrão, com 4 pavimentos, apresentando 8 unidades habitacionais, considerando recuos e área necessária para implantação de infraestrutura básica (vê cálculo estimativa média para área de terreno tipologia vertical no produto III). Então, se em 1 bloco cabem 8 unidades habitacional em 350m², temos: $ADV = DDH \times 350/8$

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

tabela 41. Verifica-se que a implantação de unidades horizontais, demanda mais que o triplo de terra urbanizada para sanar o déficit habitacional, o que pode inviabilizar a utilização predominante desta tipologia em Fortaleza. Entende-se que o ideal seria adotar prioritariamente a tipologia vertical (térreo mais 3 pavimentos), podendo mesclar com a tipologia horizontal, a depender da área e densidades possíveis para a área a ser implantada.

Tabela 41. Área necessária para abrigar a demanda do déficit quantitativo habitacional - PLHIS-For

	área necessária para abrigar a demanda estimada por inadequação (horizontal em m²)	área necessária para abrigar a demanda estimada por inadequação (vertical em m²)	área necessária para abrigar a demanda estimada por coabitação (vertical em m²)	área necessária para abrigar a demanda estimada total (vertical em m²)
Universe de todos os assentamentos	9.275.820	2.618.175	645.891	3.264.066
assentamentos SER I	1.070.275	302.094	135.543	437.637
assentamentos SER II	1.669.505	471.231	91.656	562.888
assentamentos SER III	1.131.810	319.463	99.038	418.500
assentamentos SER IV	540.795	152.644	35.371	188.014
assentamentos SER V	2.027.400	572.250	117.139	689.389
assentamentos SER VI	2.836.035	800.494	167.144	967.638
Favelas	8.369.690	2.362.413	435.500	2.797.913
Mutirão	417.260	117.775	99.520	217.295
Conjuntos	342.550	96.688	82.859	179.546
Loteamentos	146.320	41.300	28.012	69.312
Cortiços	SI	SI	SI	SI

12

Considerando a implantação de tipologia vertical, temos uma demanda de:

Sendo: ADH: área demanda para tipologia horizontal; DDH: demanda déficit habitacional (necessidade de novas unidades habitacionais); ADV: área demanda para tipologia vertical

Destaca-se ainda que as áreas médias tanto para demanda vertical quanto horizontal são estimativas, que podem variar tanto para mais ou menos dependendo de diversas condicionantes, tais como geometria do terreno de implantação, condições topográfica, forma de implantação/organização do blocos e lotes, quantidade de unidades habitacionais a serem implantadas no terreno, etc.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- para o déficit quantitativo por inadequação: 2.618.175m², ou seja, 261,8ha, o que corresponde aproximadamente à 242 campos de futebol oficial.
- Para o déficit quantitativo por coabitação: 645.891m², ou seja, 64,6ha o que corresponde aproximadamente à 59 campos de futebol oficial.
- Para o déficit total (por inadequação + coabitação): 3.264.006m², ou seja, 326,4 ha, o que corresponde aproximadamente à 302 campos de futebol oficial.

Os assentamentos situados nas Regionais VI, V e II, nesta ordem, são os que demandam maior quantidade de área de terreno urbanizado.

Quanto à oferta de terra

Com base nos critérios para definição de terra adequada para atender à produção habitacional, foram mapeados vazios em diferentes graus de prioridade para aquisição pelo poder público.

Os vazios foram mapeados através de imagem de satélite do google earth/2009. Foram considerados terrenos que apresentavam metragem maior ou igual a 350m², considerada como área mínima para implantação de empreendimento habitacional. A definição da área mínima para viabilização de um empreendimento habitacional foi calculado com base em 4 empreendimentos desenvolvidos pela HABITAFOR, que utilizam a mesma tipologia de habitação. A partir do pavimento tipo térreo que apresenta 2 apartamento, propor-se trabalhar com a tipologia de bloco térreo mais 3 pavimento que é a tipologia adota pela proposta da LEHIS de Fortaleza. A área ocupada por um bloco é a relação da área total do terreno com o número de blocos distribuídos de diferente formas nos 4 empreendimentos.

12

Foram mapeados, até o momento, 1864 vazios⁴⁵ no perímetro urbano de Fortaleza, sendo 38% vazios do tipo 1, 37% vazios do tipo 2 e 25% vazios do tipo 3, conforme gráfico abaixo. Apesar dos vazios do tipo 1, que são considerados os mais adequados, apresentarem o maior número de vazios cadastrados, os vazios do tipo 2 e 3 são os que possuem no somatório a maior quantidade de área disponível, conforme podemos observar na tabela 42.

⁴⁵ Foram mapeados apenas terrenos vazios, não sendo realizado a identificação de imóveis desocupados/subutilizados

Gráfico 49. Resultado dos tipos de vazios mapeados



Com base no mapa dos vazios (terrenos), podemos perceber que a área mais central de Fortaleza apresenta quase uma inexistência de vazios (terrenos). Observa-se que os vazios 1 encontram-se distribuído na Regional I, Regional III, parte da Regional V e em pequeno trecho da Regional II (bairros Cais do Porto, Vicente Pinzon). Os vazios do tipo 2, já se encontram em áreas mais periféricas de Fortaleza, sendo ao sul da Regional V e Regional VI. É possível perceber uma parcela também na Regional II, em bairro de maior valorização pelo mercado imobiliário. Os vazios 3 em aparecem áreas periféricas da Regional V e VI, ainda pouco servida de infraestrutura e serviços, e em parte da Regional II, especialmente em bairro como o da Praia do Futuro.

13

O somatório total de área disponível é de 22.507.675m². Estimou-se um número possível de unidades habitacionais que poderiam ser construída com essa oferta de terra, utilizando-se a tipologia padrão vertical, com 8 UHs por bloco. Sendo assim, seria possível construir cerca de 512.131 UHs dessa tipologia. O que representa quase 7 vezes a estimativa do déficit habitacional dos assentamentos precários mapeados pelo PLHIS-FOR que até o presente momento é de **74.607 Unidades habitacionais, o que demandaria por aproximadamente 3.264.006m² (326,4 ha) de terreno** (considerando a tipologia vertical anteriormente mencionada). Recorda-se que, além dos terrenos vazios, Fortaleza apresenta um número considerável de domicílios vagos (69.995 mil imóveis).

Abaixo segue tabela com resultados do mapeamento do 3 tipos de vazios classificados pelo PLHIS-FOR:

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 42. Resultado do mapeamento dos vazios

Ordem da Prioridades para aquisição	Quantidade de vazios	Estimativas Total de área (m2)	Quantidade de UH's Verticalizadas possíveis (UH)	Recomendações
Vazios do tipo 1, 2 e 3 em ZEIS 3	-	6.212.000*	141.989	- Regulamentação e implantação das ZEIS 3.
Vazios 1	704	4.662.154	104.242	- Vazios do tipo 1, 2 e 3 inseridos em áreas de ZEIS devem ser prioritárias na aquisição para implantação de novas unidades habitacional.
Vazios 2	687	8.196.018	187.338	- implantação de instrumentos urbanísticos (tais como IPTU progressivo; direito de preempção) previstos no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (2009), de acordo com o permitido para cada zona, especialmente nos vazios demarcados como ZEIS 3 pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza de 2009.
Vazios 3	473	9.649.503	220.550	- Estudo da possibilidade de criar novas ZEIS 3, especialmente nos vazios do tipo 1, classificados como prioritários conforme critérios anteriormente apresentados neste relatório.
Total (vazio 1 + vazio 2 + vazio 3)	1864	22.507.675	512.131	- Constituição de banco de terras para implantação de empreendimentos habitacionais, com ênfase nos vazios do tipo 1 e demarcados como ZEIS 3 pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza (2009)

* Fonte: pesquisa Bárbara Lee Barreto, da Universidade de Fortaleza.

Os vazios do tipo 1, que são os considerados os mais adequados, já resolvem a necessidade de terra habitacional urbanizada para produção de novas unidades habitacionais. Sendo assim, fica claro que a dificuldade em obter terra para implantação de moradias de interesse social dentro do município de Fortaleza não se dá pela escassez de terra urbanizada, mas pela dificuldade de se acessar e adquirir essa terra, seja pela população, seja pelo poder público para implantação dos programas habitacionais. Isto dá-se porque estes imóveis possuem relação direta com a expansão do mercado imobiliário de média e alta renda, seja para o setor turístico ou para aquisição como forma de investimento.

Além disso, observando a localização dos vazios em relação aos assentamentos precários, percebe-se que há muitos vazios distribuídos próximos à muitos assentamentos. Tal fato, reforçar a possibilidade de reassentamentos e remanejamento (quando tal intervenção for necessária) das famílias para local próximo ao local de origem.

Dessa forma, é fundamental o estabelecimento de medidas do poder público para facilitar a aquisição dos terrenos urbanizados para produção de moradia, tais como a implantação de instrumentos previsto no Estatuto da Cidade e no PDPFOR (2009). Para possibilitar a aquisição dos vazios recomenda-se ações como:

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- a regulamentação e implantação de moradia nas ZEIS 3;
- a criação e delimitação de novas Zeis 3, especialmente nos vazios do tipo 3 próximos à grande número de assentamentos que demandam por produção de novas moradias;
- a implantação de IPTU progressivo;
- a aplicação do direito de preempção em vazios;

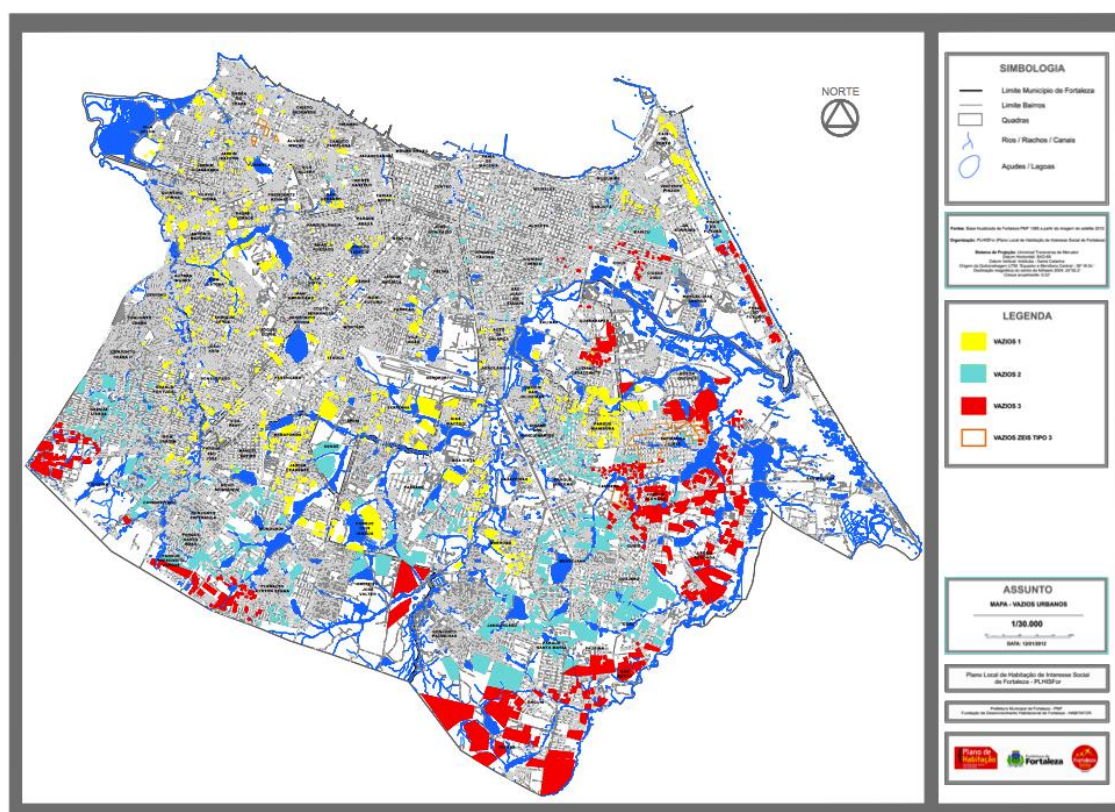


Figura 13. Vazios urbanos mapeados a partir dos critérios de aptidão para terra urbana.

Como vimos, o PLHIS-For, estabeleceu critérios de prioridade para os vazios mapeados conforme suas condições de infraestrutura e serviço e restrições do valor da terra. Ressalta-se que, tal priorização é uma sugestão que deve levar em consideração outras condicionantes como, por exemplo, a proximidade de assentamento que sofrerá intervenção e necessitará de área para reassentamento; a aplicação de mecanismo que possam baratear os vazios que encontram-se em áreas infraestruturada, mas que apresentam alto valor da terra, como ocorre com alguns vazios do tipo 2 e 3, entre outras.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Por fim, destaca-se que foi iniciado um banco de dados dos vazios urbanos, com as seguintes variáveis:

Quadro 15. Variáveis do banco de dados dos vazios

IDENTIFICAÇÃO	Código de identificação do vazio*; bairro; Regional; endereço*;
CARACTERÍSTICAS	situação fundiária/domínio do terreno; tipo do vazio*; área do vazio*; inserção em ZEIS*
DADOS ECONOMICOS	Valor venal (m2); situação fiscal
OFERTA HABITACIONAL	Número de unidades possíveis de implantação*

*dados produzidos pelo PLHIS-FOR, demais devem ser construídos.

O banco de dados dos vazios encontra-se incompleto, visto que não foi possível o acesso durante o processo de elaboração do plano a dados necessários para a sistematização dessas informações. Deve ser realizado sua complementação no que se refere aos dados pendentes e sua constante atualização. O mapeamento dos vazios e seu banco de dados é um elemento de suma importância para a implantação da política habitacional, para implantação do PLHIS-For e para a superação do déficit habitacional de Fortaleza, sendo uma das grandes contribuições elaboradas pelo município de Fortaleza, através do PLHIS-For.

1.5.3 Conclusões

Analisando a demanda por terra urbanizada para provisão habitacional, assim como a oferta de terra urbanizada no município de Fortaleza fica claro, como destacado anteriormente, que o maior problema não é a oferta de terra, mas a possibilidade de aquisição desta. Conclui-se, portanto, que a possibilidade do município de Fortaleza equacionar seu problema habitacional dependem fundamentalmente da existência de condições que permitam facilitar o acesso a terra urbanizada, o que se configura como um dos grandes desafios a ser enfrentado.

13

2. COMPATIBILIZAÇÃO DO PLANHAB E DA PHIS COM O PLHIS-FOR

A construção das linhas de ação que regem o PLHIS-For foi fundamentada na consolidação e paralelismo entre as Políticas Nacional Habitação (PNH) e Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PHIS) de 2004, bem como do que sugere o Plano Nacional de Habitação (PLANHAB). Percebeu-se, a partir de um estudo comparativo, que a Política Municipal, mostra-se compatível no que diz respeito ao desenho das linhas estratégicas.

Considerando o PLANHAB e suas linha programáticas, verifica-se que a Política de Habitação de Interesse Social de Fortaleza (2004), conforme quadro comparativo abaixo, apresenta uma correspondência entre as linhas estabelecidas no que diz respeito ao tratamento dos assentamentos existentes, a melhoria da habitação e frente a produção de novas unidades habitacionais. Percebe-se, entretanto, que o PLANHAB considera linhas de ação voltada para o Desenvolvimento Institucional, fundamental importância para a viabilização de uma política habitacional, bem como implantação das ações previstas no PLHIS-FOR, enquanto que a Política Habitacional de Interesse Social no Município não apresenta formalmente o desenvolvimento Institucional como uma estratégia de ação.

Quadro 16. Paralelo linha programáticas da PLANHAB e eixos de ação da PHIS de Fortaleza

PLANHAB	PHIS
LPA 1 - LINHA PROGRAMÁTICA INTEGRAÇÃO URBANA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	{ Estratégias qualidade de Vida Estratégia Viver Tranquilo
LPA 2 - LINHA PROGRAMÁTICA E DE ATENDIMENTO APOIO E MELHORIA DA UNIDADE HABITACIONAL	{ Estratégia Morar Melhor
LPA 3 - LINHA PROGRAMÁTICA E DE ATENDIMENTO PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO	{ Estratégia Nossa Morada
LPA 4 - LINHA PROGRAMÁTICA E DE ATENDIMENTO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL	

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

O grande desafio do PlanHab é estruturar uma estratégia de atuação do poder público para que, agindo sobre os diferentes fatores relacionados com o setor habitacional, possa romper esta tradição de beneficiar uma parte da demanda e deixar sem atendimento a maioria da população.

Para alcançar este objetivo, no que concerne ao município de Fortaleza, é necessário atacar em várias frentes e de maneira coordenada, buscando ao mesmo tempo, reduzir o custo da habitação, diversificar os produtos. Faz-se necessário facilitar e baratear o acesso ao financiamento, prover subsídios próximos da capacidade de pagamento da população e do custo do produto moradia, interferir sobre o mercado de terra e fortalecer do ponto de vista institucional os diferentes agentes que atuam no setor habitacional, com ênfase no poder público. Sem atuar simultaneamente em todas essas frentes, que certamente envolvem os diferentes entes federativos e diversos órgãos do governo federal, não é possível enfrentar a questão habitacional de maneira consistente.

Há necessidade de equacionar soluções habitacionais e formas de financiamento para que todas as faixas de renda sejam atendidas. Parcelas da população que tenham capacidade de assumir um financiamento habitacional precisam encontrar um produto adequado que permita utilizar o limite admissível do seu comprometimento de renda, concedendo-se subsídio baseado em recursos não onerosos para as famílias que efetivamente dele necessitam, seja para complementar o financiamento ou para garantir integralmente o acesso a uma solução habitacional digna.

13

Além disto, é essencial observar que o sucesso no enfrentamento das necessidades habitacionais da população de baixa renda depende fortemente de se potencializar a capacidade da população de autopromover a produção de moradias, apoiando-a com assistência técnica, subsídio e acesso à terra urbanizada. Trata-se de incorporar, com mais qualidade e suporte público, uma prática que já demonstrou ter grande potencialidade.

Estas observações são fundamentais para o entendimento das estratégias que foram formulada pelo PLHIS-For e para a conceituação que deve orientar a definição das suas metas físicas. Parte-se do pressuposto de que devem abordar o conjunto das necessidades habitacionais dimensionadas neste plano, mas sem que isto signifique que o poder público seja o único responsável por prover as condições necessárias pela promoção de unidades prontas e acabadas capazes de atender o universo de demandas por moradia existente na cidade de Fortaleza, embora este tenha um papel fundamental e comprometimento com as necessidades habitacionais dos grupos mais vulneráveis, especialmente as demandas vinculadas aos assentamentos precários.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Nesse sentido, os princípios, objetivos, diretrizes que serão apresentados neste Plano, bem como as estratégias adotadas, as linhas de ação, os programas e as metas estabelecidas devem incorporar tais premissas.

3. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLHIS-FOR

3.1. PRINCÍPIOS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza tem como fundamento os seguintes princípios:

- A função social da cidade e da propriedade, conforme o Art. 182 da Constituição Federal, segundo o qual a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, que por sua vez define o direito à cidade entendido como o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- A garantia do direito à moradia digna, prevista na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988, entendido como garantia da moradia a partir de um padrão mínimo de habitabilidade e conforto juntamente com o provimento do saneamento ambiental, da mobilidade, dos equipamentos comunitários, dos serviços urbanos e sociais;
- O melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, através da efetiva aplicação dos instrumentos de reforma urbana, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- As funções socioambientais da cidade, cumpridas quando atendidas as diretrizes da política urbana estabelecidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Participativo, garantidas quando a propriedade for utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;
- A gestão democrática e participativa da política habitacional, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento, conforme Art. 3º do Plano Diretor, garantindo a participação popular e a descentralização das ações e processos de tomada de decisões públicas em assuntos de interesses sociais, bem como nas definições do orçamento público e na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão da política habitacional.
- A equidade, que será cumprida quando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais forem respeitadas e, quando na implementação da política habitacional, todas as disposições legais forem interpretadas e aplicadas de forma a reduzir as desigualdades socioeconômicas no uso e na ocupação do solo, visando a construção de uma sociedade livre, justa e solidária;
- A questão habitacional vista como uma política de Estado, ressaltando-se a necessidade de compatibilização e integração das políticas habitacionais federal, estadual e municipal, e a co-

13

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

responsabilidade pela implementação de uma efetiva política habitacional entre essas esferas de governo e demais segmentos sociais.

- A articulação entre as diversas políticas setoriais na efetivação da política habitacional, a partir do reconhecimento da existência de demandas específicas e diferenciadas, com a elaboração pelo Município de legislações, políticas públicas e programas específicos voltados para a redução da desigualdade social.

3.2. OBJETIVOS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza deve perseguir os seguintes objetivos:

- Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, priorizando programas e projetos para famílias de baixa renda, ampliando a oferta de habitações e melhorando as condições de habitabilidade da população.
- Promover a urbanização, regularização, melhoria de condições de habitabilidade e inserção dos assentamentos precários à cidade;
- Garantir o princípio da função social da propriedade estabelecido na Constituição e no Estatuto da Cidade, respeitando-se o direito da população de permanecer nas áreas ocupadas por assentamentos precários ou em áreas próximas, desde que estejam adequadas ambiental e socialmente, preservando seus vínculos sociais com o território, o entorno e sua inserção na estrutura urbana, considerando a viabilidade econômico-financeira das intervenções;
- Priorizar as áreas com infra-estrutura e inseridas na malha urbana para novas moradias, incentivando a reutilização de áreas centrais;
- Reduzir o déficit habitacional no Município de Fortaleza por meio de ações do Poder Público e da sociedade civil na efetivação da política habitacional;
- Estimular a produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular por associações populares e iniciativa privada;
- Promover a sustentabilidade econômica, social e ambiental por meio de políticas e projetos de geração de trabalho e renda, redução dos ônus da moradia para os beneficiários e gestão ambiental, inclusão da população de baixa renda e de grupos sociais vulneráveis e gestão ambiental sustentável.
- Construir um sistema democrático e participativo de planejamento e gestão da cidade;
- Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade parte da valorização imobiliária decorrente de ações do poder público;

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Regular o uso, a ocupação e o parcelamento do solo urbano a partir da capacidade de suporte do meio físico, da infraestrutura de saneamento ambiental e das características do sistema viário.

3.3. DIRETRIZES

Para o pleno atendimento dos objetivos da política habitacional do município, o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza estabelece como suas diretrizes:

- Garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, promovendo a acessibilidade e mobilidade universal, e aos serviços públicos;
- Integração da política habitacional com as demais políticas setoriais: urbanas, sociais e ambientais, de forma a garantir o direito à habitação como direito à cidade, incluindo o acesso a equipamentos sociais e de infraestrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem;
- Promoção e apoio à integração da Política Fundiária e Habitacional de forma a viabilizar a produção de solo urbanizado com qualidade para a implantação de programas habitacionais, a regularização fundiária para programas de integração urbana de assentamentos precários e de reabilitação de imóveis para fins de interesse social;
- Atender prioritariamente a população com renda de até 03 salários mínimos aproximando-a ao perfil do déficit qualitativo e quantitativo;
- Promoção da regularização fundiária dos assentamentos precários e informais ocupados por população de baixa renda em imóveis públicos e privados;
- Utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- Garantia de produção de unidades habitacionais, especialmente para a população de baixa renda, ocorra em terras urbanizadas, localizadas nas porções mais consolidadas da cidade;
- Garantia da sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;
- Ampliação da oferta de terra urbanizada para a produção habitacional de interesse social dirigida aos segmentos de baixa renda;
- Aplicação dos instrumentos previstos no Plano Diretor Participativo de Fortaleza para facilitar o acesso à terra urbanizada para viabilizar programas habitacionais de interesse social, permitindo a utilização

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

adequada de imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados, a fim de garantir o cumprimento da função socioambiental da propriedade urbana;

- Ampliação dos programas e linhas de financiamento existentes, incorporando diversas forma de promoção habitacional;
- Parceria e captação de recursos para projetos habitacionais junto às outras esferas de governo (federal e estadual) e agentes financeiros;
- Reabilitação da área central da cidade, mediante reforma e reciclagem de edifícios vazios ou subutilizados, e a produção de novas unidades habitacionais, particularmente em terrenos vazios ou subutilizados, utilizando os instrumentos previstos no Plano Diretor Participativo de Fortaleza que induzem e estimulam o uso habitacional de interesse social e de mercado popular nessas áreas;
- Estímulo à participação e parceria do setor público, privado, sociedade civil organizada, setores técnicos e acadêmicos na formulação e implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- Promoção de ações de desenvolvimento institucional visando à criação e o aprimoramento de mecanismos e práticas de planejamento e gestão, da modernização organizacional, da capacitação técnica de agentes públicos e privados;
- Desenvolvimento de estudos destinados a aferir a realidade do Município, estabelecendo critérios que traduzam a diferenciada realidade socioeconômica das famílias objeto dos programas patrocinados pela política pública;
- Incentivo à pesquisa, incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional;
- Elaboração de indicadores capazes de combinar os múltiplos determinantes das condições de necessidades habitacionais e disponibilização dos mesmos a partir de um banco de dados;
- Aprimoramento do sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas sobre a situação habitacional do município, trazendo informações acerca da origem, destinação, uso e regularidade perante o registro de imóveis, identificando imóveis aptos a viabilizar programas habitacionais;
- Inibição de novas ocupações irregulares nas áreas de preservação, recuperação e interesse ambiental mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;
- Garantia de alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação e preservação ambiental e intervenções urbanísticas, com a participação das famílias na tomada de decisões e reassentamento prioritário em locais próximos às áreas de origem do assentamento;

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Estímulo à produção, pelo mercado imobiliário, de habitação de interesse social ou de mercado popular pela simplificação e agilização nos procedimentos de aprovação de novos empreendimentos habitacionais;
- Elaboração de parâmetros edilícios e urbanísticos, bem como procedimentos de aprovação, específicos para os empreendimentos habitacionais de interesse social;
- Revisão e simplificação da legislação municipal referente a parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, conforme determinação do Plano Diretor, permitindo a redução dos custos e aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais adequando-a ao novo Plano;
- Ampliação de convênios com os Cartórios de Registro de Imóveis, para os problemas relativos à aprovação e registro dos parcelamentos e dos lotes resultantes dos processos de urbanização, bem como ações que visem à solução de pendências contratuais e de regularização de registros imobiliários, relacionadas à produção habitacional já realizada;
- Criação e consolidação de programas, projetos e ações que viabilizem a ocupação habitacional nas ZEIS 3;
- Estimular e desenvolver tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltados para o princípio do desenvolvimento sustentável;
- Articulação das ações da política habitacional a programas dirigidos à inclusão social, através da geração de renda, emprego e capacitação dos grupos excluídos ou vulneráveis;
- Elevação da qualificação da mão-de-obra do setor formal da construção civil e da autoconstrução, por meio da capacitação dos próprios beneficiários;
- Viabilização e apoio da assessoria técnica que possibilite o acesso da população, especialmente das famílias de baixa renda, aos serviços prestados por profissionais qualificados na produção e gestão do espaço construído, como forma de efetivar a melhoria das condições de habitabilidade e o direito à moradia adequada;
- Apoio e incentivo à autogestão na produção de moradias como instrumento de controle social, como instrumento de redução dos custos de produção e redução do desperdício e como instrumento da capacitação profissional para a execução e gestão de obras, sempre com apoio da assessoria técnica especializada;
- Desenvolvimento de esforços junto às demais Prefeituras da Região Metropolitana de Fortaleza para a elaboração de um diagnóstico conjunto da questão habitacional na região, que dê suporte para a elaboração de uma política habitacional de âmbito regional e para o desenvolvimento de ações conjuntas;

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Implementação de ações voltadas à sustentabilidade do ambiente construído, englobando as fases de elaboração de projeto e execução da obra, objetivando a redução do desperdício, aumento da vida útil das construções e aproveitamento dos resíduos gerados;
- Garantia da participação da população moradora e dos movimentos que lutam por moradia, bem como das universidades, ONGs, entidades técnicas e empresariais, na definição das ações e prioridades e no controle social da política habitacional;
- Fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação ou Câmara Temática de Habitação do Conselho da Cidade e demais instâncias de participação popular no setor, tais como as Conferências Municipais de Habitação e Orçamento Participativo;
- Monitoramento e avaliação dos programas e ações do PLHIS-For, de forma sistemática e participativa, por meio da implementação de um sistema que democratize informações, desde a sua concepção, implementação até seus resultados, garantindo maior aprendizado social e institucional, probidade na distribuição de recursos e melhor distribuição dos ganhos sociais e econômicos;
- Promoção e apoio a mecanismos que viabilizem a transparência e o monitoramento permanente dos custos de operação da política habitacional por parte dos agentes envolvidos, visando disseminar e democratizar de forma ampla o acesso às informações confiáveis, preferencialmente em formatos interativos e de fácil consulta.

4. ESTRATÉGIAS ADOTADAS E CENÁRIOS PARA RECURSOS PARA ENFRENTAMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

Para alcançar os objetivos estabelecidos neste Plano, em particular equacionar no período de 13 anos as necessidades habitacionais do município de Fortaleza, é preciso colocar em prática uma estratégia complexa que parte do pressuposto de que Fortaleza está plenamente capacitada para aderir ao Sistema Nacional de Habitação, cumprindo todos os requisitos necessários, e precisa buscar consolidar uma estrutura institucional necessária para enfrentar o grave problema de habitação.

Apesar de Fortaleza apresentar os pré-requisitos mínimos para aderir ao Sistema nacional de habitação, como a existência de Conselho Municipal de Habitação, de Fundo Municipal de Habitação e, agora, a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, o fundo e o conselho existem, mas necessitam de um incremento na sua atuação, com maior poder de decisão, junto à política habitacional municipal e as ações, programas e projetos habitacionais.

Nestas condições, os principais entraves a serem enfrentados são a falta de recursos financeiros suficientes para implementar as ações e os programas definidos neste Plano e a consolidação de uma estrutura institucional que já se apresenta em um bom grau de desenvolvimento, mas se faz necessário ainda seu fortalecimento.

14

Sendo assim, iremos apresentar, primeiramente, as estratégias que deverão ser adotadas para enfrentar os principais desafios apresentados e suprir as necessidades habitacionais do município de Fortaleza, considerando os princípios, objetivos e diretrizes que regem este plano, bem como, as linhas de ações propostas. Posteriormente, iremos apresentar alguns cenários, a partir da realidade atual do município no setor habitacional.

Como será mostrado a seguir no item sobre os Cenários, não existe nenhuma possibilidade do município equacionar seu problema de moradia se for mantido o atual nível de investimento. Frente a esta situação, foram definidas estratégias para alavancar a política municipal de habitação e definidos cenários, que consideram diferentes quadros e perspectivas para equacionar as necessidades habitacionais.

4.1. ESTRATÉGIAS ADOTADAS

As estratégias adotadas tem como base os principais desafios identificados no diagnóstico deste plano e a articulação com as linhas de ação anteriormente propostas. Sendo assim, propõe-se 3 estratégias: estratégias de provisão, adequação e urbanização; estratégia normativa e institucional; estratégia financeira.

4.1.1 Estratégia de provisão, adequação e urbanização

Tem como objetivo garantir a provisão das necessidades habitacionais apontadas neste plano para erradicar o déficit quantitativo e qualitativo de Fortaleza. Sendo assim, temos como macro ações estratégicas de provisão habitacional:

- Aplicar e ampliar os programas disponíveis;
- Criar, formalizar e viabilizar os novos programas propostos;
- Atuar na prevenção do crescimento dos assentamentos precários existentes e do surgimento de novos assentamentos;
- Qualificar os assentamentos precários existentes, através das intervenções necessárias prevista neste plano (reassentamento com produção de novas unidades habitacionais, urbanização, melhorias habitacionais, gerenciamento de risco, regularização da posse);
- Ampliar e diversificar a oferta de moradias para os diferentes grupos de atendimento (grupo 1 a 4 – ver grupos de atendimento no item 6);
- Promover oferta pública de unidades habitacionais urbanas prontas;
- Estimular a atuação dos agentes promotores privados no atendimento das demandas habitacionais;
- Garantir boa qualidade urbanística e arquitetônica e a redução dos custos nos empreendimentos habitacionais de interesse social;
- Formalizar e possibilitar o acesso ao mercado de aluguel para populações de baixa renda;
- Estimular a autogestão dos empreendimentos habitacionais,
- Priorizar a produção habitacional nas áreas infraestruturadas⁴⁶.

14

As demais estratégias de provisão habitacional, estão mais detalhadas e especificadas nas linhas de ação LA1 a LA4 do capítulo 6 deste Plano – Linhas de ação, estratégias específicas e programas.

⁴⁶ Entende-se como área infraestrutura aquela que apresenta a infraestrutura básica urbana como abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo, esgotamento sanitário, transporte público, bem como equipamentos sociais (escolas, postos de saúde, etc)

4.1.2 Estratégia normativa e institucional

As estratégias normativas e institucionais devem criar meios técnicos, administrativos, de gestão e normativos capazes de possibilitar o desenvolvimento da política habitacional, da execução do PLHIS-FOR para solver as necessidades habitacionais do município de Fortaleza. Destaca-se abaixo as macro ações estratégicas, em que a partir dessas desenvolvem-se um conjunto de estratégias que foram detalhadas e especificadas no capítulo 6 deste Plano – Linhas de ação, estratégias específicas e programas, particularmente as linhas de ação LA5 e LA6:

- Facilitar e baratear o acesso à terra urbanizada para fins de moradia;
- Viabilizar novas formas de provisão habitacional;
- Reduzir os custos e garantir a boa qualidade dos empreendimentos habitacionais;
- Potencializar a capacidade produtiva, técnica, administrativa e de gestão dos agentes envolvidos com a produção habitacional de interesse social.
- Garantir a participação da população e dos agentes do terceiro setor (ongs, universidades, movimentos sociais, etc) no acompanhamento e decisões da implementação deste plano e das ações relacionadas ao setor habitacional

4.1.1 Estratégia financeira

Tem como objetivo a ampliação dos investimentos em habitação. Para tanto, propõe-se como estratégias financeiras:

- Adesão do município ao Sistema Nacional de Habitação e articulação das ações e projetos das três esferas de governo;
- Ampliação progressiva do orçamento do FMHIS, através de um incremento realista da participação do orçamento municipal, e do aumento significativo de recursos extra-fiscais obtidos através dos instrumentos urbanísticos criados pelo Plano Diretor;
- Criação de mecanismos e ação política para viabilizar o repasse de recursos do Estado e da União (FNHIS) para o FMHIS;
- Ampliação da captação de recursos onerosos de fundos públicos (FGTS, FAT e BNDES), garantindo maior efetividade na sua utilização de acordo com os objetivos e programas definidos neste Plano de Habitação através da alocação de recursos do FMHIS para subsidiar parte do custo final da unidade habitacional;
- Ampliar o uso de recursos do FAR, do FGTS e do SBPE através do estímulo aos investimentos do setor privado na faixa de HIS e HMP, reduzindo os custos da produção de habitação no município.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Construir uma base de recursos financeiros para o desenvolvimento das ações, com base nas seguintes possibilidades: Acionar recursos do Fundo Municipal de Habitação; buscar recursos externos direcionados para essa finalidade; intermediar a viabilização de financiamentos a cooperativas (recursos FGTS, FNIHIS e outros);

4.2 CENÁRIOS PARA A PREVISÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS

O PLHIS deve buscar trabalhar com condições realistas para implantação das metas estabelecidas. Dessa forma, com base na arrecadação do município e nos custos dimensionados das demandas habitacionais definiram-se três cenários possíveis. Demonstraremos, para cada cenário, os investimentos possíveis anuais e o tempo necessário para solver as demandas habitacionais atuais e futuras. Os cenários desenvolvem-se a partir de 2011. Os cenários considerados são:

Cenário I – pessimista: conforme já exposto neste relatório, o município de Fortaleza apresentou queda na arrecadação de 2010, o que se configura como um regresso. Contudo, aparentemente esta queda apresenta-se em decorrência que o exercício de 2010 ainda não havia sido fechado. De todo modo, o cenário pessimista trabalha com a hipótese de ocorrer uma queda no crescimento da arrecadação do município e não uma progressão, como de fato vinha ocorrendo. Sendo assim, o cenário pessimista considera que, para os anos seguintes, as receitas totais se manterão entre a faixa de R\$2 e R\$3 bilhões, utilizando uma **média** dos últimos valores para comparações com os custos consolidados. Nesse cenário, teríamos para o período de 2011 a 2023 recursos orçamentários da ordem R\$1,95 bilhão;

Cenário II – conservador: este cenário considerará que a queda citada foi apenas uma anomalia em uma curva de crescimento característica, utilizando, assim, valores com **crescimento progressivo anualmente**, calculados através de projeções estatísticas, mas mantem-se o mesmo percentual de investimento no setor habitacional, ou seja, cerca de 6%. Nesse cenário, teríamos para o período de 2011 a 2023 recursos orçamentários da ordem R\$3,87 bilhão;

Cenário III – alternativo: cenário proposto para ampliação de recursos, considerando a realidade econômica do município, com ampliação para 8% de investimento em habitação. Nesse cenário, teríamos para o período de 2011 a 2023 recursos orçamentários da ordem R\$5,16 bilhão;

O Cenário I - pessimista

Utilizando o valor médio calculado de arrecadação de R\$2,5 bilhões ao ano, e considerando um investimento efetivo de 6% desse total em recursos para habitação, obtém-se o valor de R\$150 milhões anuais, que, em 13 anos, geraria R\$1,95 bilhão, representando 12,57% dos custos consolidados, considerando apenas os gastos com custo das necessidades habitacionais atuais e futuras. Se considerarmos os custos totais, ou seja, incluindo os gastos administrativos, esse valor representaria apenas cerca de 9,8% do necessário de investimento para resolução das demandas habitacionais. Nestas condições, as necessidades habitacionais seriam erradicadas apenas em 132 anos, ou seja, em 2143, o que já demonstra a total impossibilidade deste cenário!!

Para erradicação das necessidades habitacionais atuais e futuras total, considerando este cenário, teriam que ser gastos anualmente aproximadamente R\$1,1 bilhão que representariam do valor médio calculado de arrecadação aproximadamente 44% da receita total do Município (recursos próprio e repasses) em oposição aos 6% gastos. É um cenário visivelmente negativo e inviável. Isso se agrava se considerarmos o custo total global que inclui os gastos com despesas administrativas, pois teríamos gasto da ordem de R\$1,5 bilhão, passando a apresentar um percentual cerca de 60% do valor médio calculado da arrecadação.

Tabela 43. Síntese das Projeções para cenário I - pessimista

Ano	Arrecadação Média PMF	Média do investimento em habitação com percentual de 6%	Tempo necessário para erradicação total do déficit com o investimento de 6% sem crescimento	% Investimento necessário para erradicação total até 2023
2011 – 2023 (anual)	2.500.000.000,00	150.000.000,00	-	60,00
TOTAL (13 anos)	32.500.000.000,00	1.950.000.000,00	132 anos	60,00

Contudo, esse cenário é muito pouco provável de ocorrer, pois o cenário pessimista trabalha com a hipótese de ocorrer uma queda no crescimento na arrecadação do município e não uma progressão, que é o que de fato vem ocorrendo.

O Cenário II - Conservador

Neste cenário, foi utilizada uma projeção das arrecadações anuais futuras com base no padrão de crescimento anterior, excluindo o ano de 2010, que apresentou anomalia, em consonância com o crescimento populacional.

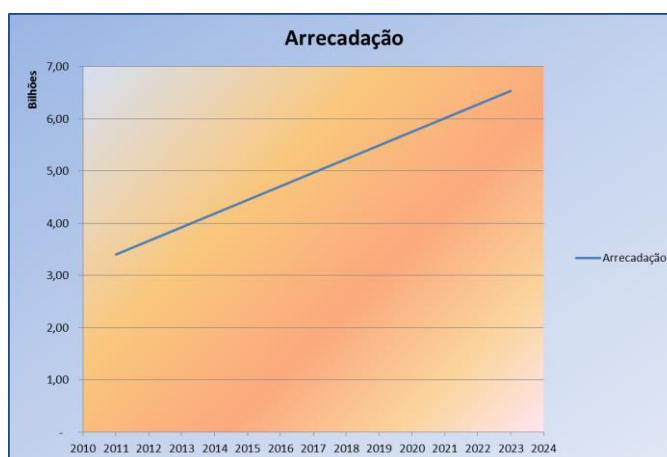
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Os resultados, para o computo total dos custos das demandas habitacionais (R\$ 9.896.385.821,00), são contemplados na tabela abaixo.

Tabela 44. Percentuais progressivos de investimento Cenário II

Ano	Arrecadação	6,00% (com crescimento)	% necessária
2011	3.399.488.209,60	203.969.292,58	19,47%
2012	3.660.708.093,10	219.642.485,59	18,08%
2013	3.921.927.976,60	235.315.678,60	16,88%
2014	4.183.147.860,10	250.988.871,61	15,82%
2015	4.444.367.743,60	266.662.064,62	14,89%
2016	4.705.587.627,10	282.335.257,63	14,07%
2017	4.966.807.510,60	298.008.450,64	13,33%
2018	5.228.027.394,10	313.681.643,65	12,66%
2019	5.489.247.277,60	329.354.836,66	12,06%
2020	5.750.467.161,10	345.028.029,67	11,51%
2021	6.011.687.044,60	360.701.222,68	11,01%
2022	6.272.906.928,10	376.374.415,69	10,55%
2023	6.534.126.811,60	392.047.608,70	10,13%
TOTAL	64.568.497.637,80	3.874.109.858,27	-

Gráfico 50. Projeção das arrecadações anuais



Pela análise, pode-se observar que o total investido em habitação, até 2023, seria de aproximadamente R\$3,87 bilhões, representando 19,47% do custo total requerido para erradicação do déficit, já se incluindo os custos necessários com despesas administrativas.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quanto aos percentuais anuais gastos necessários para a erradicação total, pode-se notar que (ver tabela 44), além de obviamente menores que os do cenário I, ao chegar aos últimos anos eles estão ficando relativamente próximos do investimento real, que é da ordem de 6%. O que indica que, apesar de não ser possível a erradicação total com esse cenário até 2023, está, ao menos, se aproximando progressivamente e, se mantida a política e direcionamento atuais, as perspectivas são menos negativas para os anos subsequentes, se comparado ao cenário I.

Pode-se concluir ainda que, se mantido o mesmo gasto com habitação da ordem de 6% só seria possível solver as demandas atuais e futuras (sendo as futuras consideradas até 2023) em aproximadamente 2050, ou seja, em 39 anos, como pode ser observado na tabela 45.

Tabela 45. Projeção com investimento de 6% para demanda atual e futura, incluindo gastos administrativos

Ano	Arrecadação	6,00%
2011	3.399.488.209,60	203.969.292,58
2012	3.660.708.093,10	219.642.485,59
2013	3.921.927.976,60	235.315.678,60
2014	4.183.147.860,10	250.988.871,61
2015	4.444.367.743,60	266.662.064,62
2016	4.705.587.627,10	282.335.257,63
2017	4.966.807.510,60	298.008.450,64
2018	5.228.027.394,10	313.681.643,65
2019	5.489.247.277,60	329.354.836,66
2020	5.750.467.161,10	345.028.029,67
2021	6.011.687.044,60	360.701.222,68
2022	6.272.906.928,10	376.374.415,69
2023	6.534.126.811,60	392.047.608,70
2024	6.795.346.695,10	407.720.801,71
2025	7.056.566.578,60	423.393.994,72
2026	7.317.786.462,10	439.067.187,73
2027	7.579.006.345,60	454.740.380,74
2028	7.840.226.229,10	470.413.573,75
2029	8.101.446.112,60	486.086.766,76
2030	8.362.665.996,10	501.759.959,77
2031	8.623.885.879,60	517.433.152,78
2032	8.885.105.763,10	533.106.345,79
2033	9.146.325.646,60	548.779.538,80
2034	9.407.545.530,10	564.452.731,81
2035	9.668.765.413,60	580.125.924,82

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

2036	9.929.985.297,10	595.799.117,83
2037	10.191.205.180,60	611.472.310,84
2038	10.452.425.064,10	627.145.503,85
2039	10.713.644.947,60	642.818.696,86
2040	10.974.864.831,10	658.491.889,87
2041	11.236.084.714,60	674.165.082,88
2042	11.497.304.598,10	689.838.275,89
2043	11.758.524.481,60	705.511.468,90
2044	12.019.744.365,10	721.184.661,91
2045	12.280.964.248,60	736.857.854,92
2046	12.542.184.132,10	752.531.047,93
2047	12.803.404.015,60	768.204.240,94
2048	13.064.623.899,10	783.877.433,95
2049	13.325.843.782,60	799.550.626,96
TOTAL	326.143.973.847,90	19.568.638.430,87

Para o cenário II, seria necessário para a total erradicação do déficit até 2023 um investimento em habitação de aproximadamente 30,81% do total de receitas do Município ao ano, em oposição aos 6% considerados, conforme tabela 46.

Tabela 46. Projeção de investimentos necessários para resolver o déficit habitacional no Cenário II

Ano	Arrecadação PMF	Valores necessários anuais com percentual de 24,04% , para erradicação em 2023, sem considerar gastos administrativos	Valores necessários anuais com percentual de 30,81% para erradicação em 2023, incluindo gastos administrativos
2011	3.399.488.209,60	817.074.495,43	1.047.531.404,40
2012	3.660.708.093,10	879.859.271,06	1.128.024.706,49
2013	3.921.927.976,60	942.644.046,70	1.208.518.008,59
2014	4.183.147.860,10	1.005.428.822,33	1.289.011.310,68
2015	4.444.367.743,60	1.068.213.597,96	1.369.504.612,77
2016	4.705.587.627,10	1.130.998.373,60	1.449.997.914,87
2017	4.966.807.510,60	1.193.783.149,23	1.530.491.216,96
2018	5.228.027.394,10	1.256.567.924,86	1.610.984.519,06
2019	5.489.247.277,60	1.319.352.700,50	1.691.477.821,15
2020	5.750.467.161,10	1.382.137.476,13	1.771.971.123,24
2021	6.011.687.044,60	1.444.922.251,76	1.852.464.425,34
2022	6.272.906.928,10	1.507.707.027,40	1.932.957.727,43
2023	6.534.126.811,60	1.570.491.803,03	2.013.451.029,53
TOTAL	64.568.497.637,80	15.519.180.940,00	19.896.385.820,51

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Verificou-se que a única escolha de investimento percentual que alcança a faixa de investimentos a serem gastos anualmente para se atingir a erradicação é a de 24% a 30%.

Dessa forma, o cenário II, configura-se uma possibilidade distante para a erradicação das necessidades habitacionais.

Tabela 47. Síntese das Projeções para cenário II - conservador

Ano	Arrecadação Média PMF	investimento em habitação com Percentual de 6%	Tempo necessário para erradicação total do déficit com o investimento de 6%	% Investimento necessário para erradicação total até 2023
2011 - 2023	64.568.497.637,80	3.874.109.858,27	39 anos	30,81

Cenário III - Alternativo

Pela análise dos cenários I e II fica claro que, no ensejo de se atingir o objetivo traçado, a erradicação, faz-se necessário um aumento no total de recursos destinados para a área habitacional.

É levado em consideração, no entanto, que não é tarefa simples, pois o Município possui limitações orçamentárias e que o valor de 30,81% do total da arrecadação do Município revertido para habitação é inviável.

15

Sendo assim, propõe-se um cenário alternativo, com duas proposta: o aumento do percentual de investimento (1); e o foco, primeiramente, nas necessidades habitacionais dos assentamentos precários (2).

Como primeira proposta, com o objetivo de diminuir o tempo em que o objetivo terá a chance de ser alcançado e de aproximar este Plano o máximo possível da realidade, seja traçado como meta um aumento de pelo menos 2%, passando de 6% para 8%, nos recursos destinados para habitação. Abaixo é exposta a projeção com 8%.

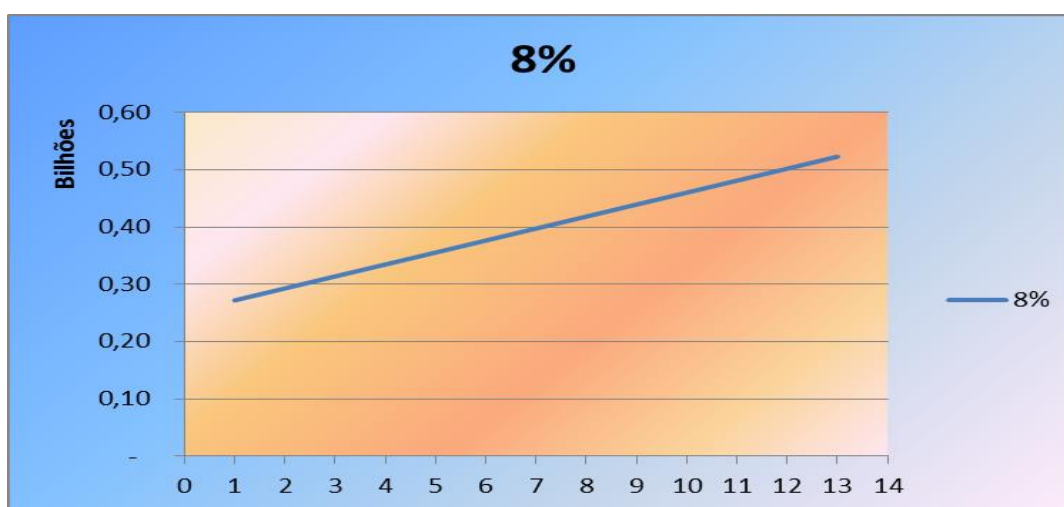
Tabela 48. Projeção com investimento de 8% até 2023 - Cenário III

Ano	Arrecadação PMF	Valores anuais com percentual de 8% até 2023
2011	3.399.488.209,60	271.959.056,77
2012	3.660.708.093,10	292.856.647,45
2013	3.921.927.976,60	313.754.238,13
2014	4.183.147.860,10	334.651.828,81
2015	4.444.367.743,60	355.549.419,49

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

2016	4.705.587.627,10	376.447.010,17
2017	4.966.807.510,60	397.344.600,85
2018	5.228.027.394,10	418.242.191,53
2019	5.489.247.277,60	439.139.782,21
2020	5.750.467.161,10	460.037.372,89
2021	6.011.687.044,60	480.934.963,57
2022	6.272.906.928,10	501.832.554,25
2023	6.534.126.811,60	522.730.144,93
TOTAL	64.568.497.637,80	5.165.479.811,02

Gráfico 51. Projeção com investimento de 8%



15

O total investido seria de aproximadamente R\$5,16 bilhões, que representa aproximadamente 33,37% do total requerido para a erradicação do déficit atual e futuro até 2023, com relação apenas aos gastos das necessidade habitacionais qualitativas e quantitativas. Se incorporarmos os gastos com despesas administrativas, teremos um percentual menor da redução do déficit habitacional, equivalente a 25,96%. Com esse cenário, a erradicação aconteceria entre o ano de 2042 e 2043, ou seja, daqui 31 anos, como pode ser observado na tabela abaixo. Dessa forma, ocorreria uma redução de 7 a 8 anos para solver todas as demandas habitacionais, atuais e futuras com relação ao cenário II e uma redução de 101 anos com relação ao improvável cenário I.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

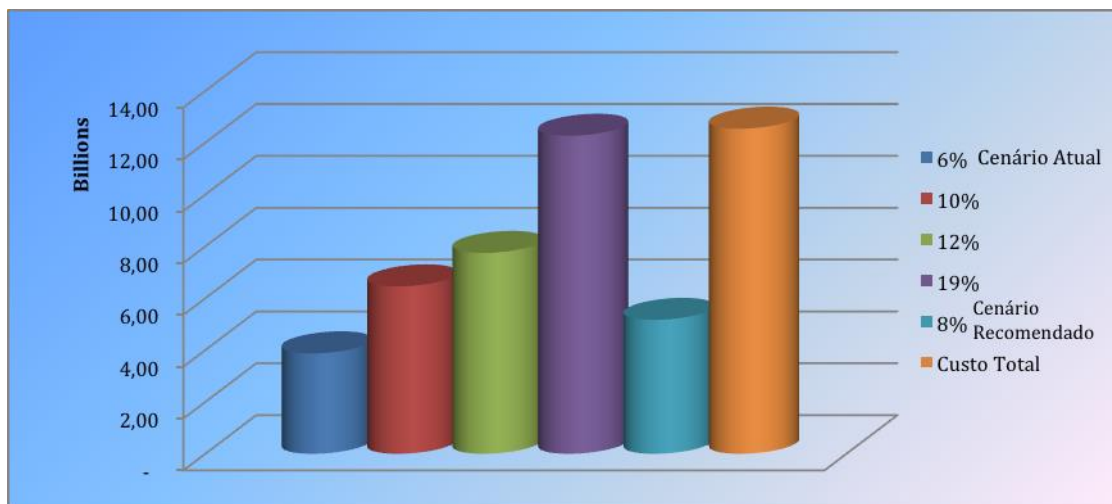
Tabela 49. Projeção de erradicação com investimento proposto de 8% para o gasto total necessário

Ano	Arrecadação	8,00%
2011	3.399.488.209,60	271.959.056,77
2012	3.660.708.093,10	292.856.647,45
2013	3.921.927.976,60	313.754.238,13
2014	4.183.147.860,10	334.651.828,81
2015	4.444.367.743,60	355.549.419,49
2016	4.705.587.627,10	376.447.010,17
2017	4.966.807.510,60	397.344.600,85
2018	5.228.027.394,10	418.242.191,53
2019	5.489.247.277,60	439.139.782,21
2020	5.750.467.161,10	460.037.372,89
2021	6.011.687.044,60	480.934.963,57
2022	6.272.906.928,10	501.832.554,25
2023	6.534.126.811,60	522.730.144,93
2024	6.795.346.695,10	543.627.735,61
2025	7.056.566.578,60	564.525.326,29
2026	7.317.786.462,10	585.422.916,97
2027	7.579.006.345,60	606.320.507,65
2028	7.840.226.229,10	627.218.098,33
2029	8.101.446.112,60	648.115.689,01
2030	8.362.665.996,10	669.013.279,69
2031	8.623.885.879,60	689.910.870,37
2032	8.885.105.763,10	710.808.461,05
2033	9.146.325.646,60	731.706.051,73
2034	9.407.545.530,10	752.603.642,41
2035	9.668.765.413,60	773.501.233,09
2036	9.929.985.297,10	794.398.823,77
2037	10.191.205.180,60	815.296.414,45
2038	10.452.425.064,10	836.194.005,13
2039	10.713.644.947,60	857.091.595,81
2040	10.974.864.831,10	877.989.186,49
2041	11.236.084.714,60	898.886.777,17
2042	11.497.304.598,10	919.784.367,85
2043	11.758.524.481,60	940.681.958,53
TOTAL	250.107.209.404,80	20.008.576.752,46

Abaixo, pode ser observada uma comparação entre os totais em 13 anos em diferentes percentuais de investimento com o custo total.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Gráfico 52. Comparativo entre totais em 13 anos em diferentes percentuais de investimento com o custo total



Como segunda proposta do cenário alternativo, além do investimento **MÍNIMO** de 8% da arrecadação total do município para o setor habitacional, sejam recursos próprios ou repasses, recomenda-se o foco nas necessidades habitacionais dos assentamentos precários. Percebe-se que o valor alcançado até 2023 com um investimento de 8% é bem próximo ao custo total das necessidades habitacionais dos assentamentos precários que foram dimensionadas em R\$ 6.990.372.431,00 e em R\$8.962.015.937,18 se incluirmos os possíveis gastos com despesas administrativas. Sendo assim, coloca-se como meta viável até 2023 a resolução de cerca de 58% da demanda habitacional dos assentamentos precários, considerando o critério de atendimento apresentado neste plano (ver item 5), sendo possível atender à 36% dos assentamentos (cerca de 306 assentamentos), contemplando os assentamentos da prioridade 1 a 5, conforme podemos observar na tabela 50. As necessidades de todos os assentamentos mapeados até o momento só seriam resolvidas aproximadamente em 2030 (ver tabela 51).

15

É válido ressaltar que a resolução do problema da demanda atual e futura neste cenário alternativo depende da implementação efetiva do Sistema Nacional de Habitação e da adesão do município à este sistema, do repasse de recursos pelo governo Federal e Estadual e da capacidade de investimento de recursos próprios do município. Isto, considerando que o país e município não apresentarão mudanças abruptas no quadro econômico, como, por exemplo, crescimento acelerado acima do normal, ou uma profunda crise econômica.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Ademais, destaca-se que apesar do cenário alternativo ser um cenário viável, por trabalhar com um percentual moderado e realista, diante do compute do deficit habitacional, não pode ser considerado um cenário ideal. Deve ser feito um grande esforço para se alcançar o percentual mínimo de 8% proposto e, recomenda-se fortemente que se busque ampliar esse percentual para diminuir o tempo de atendimento às necessidades habitacionais. É importante destacar ainda a relevância da colaboração do governo Federal e Estadual na ampliação de recursos. É fundamental que no âmbito federal e estadual sejam realizadas medidas para melhorar o cenário proposto para alcançar as metas estabelecidas neste plano (ver item 7), ou se aproximar ao máximo possível da diretriz nacional que é erradicar o deficit habitacional até 2023, visto que diante das enormes necessidades habitacionais dimensionadas, estas ainda se apresentam tímidas e insuficientes.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 50. Projeção erradicação das necessidades habitacionais com foco nos assentamentos precários, considerando o critério de atendimento

	investimentos assentamentos precários prioridade 1	investimentos assentamentos precários prioridade 2	investimentos assentamentos precários prioridade 3	investimentos assentamentos precários prioridade 4	investimentos assentamentos precários prioridade 5	investimentos assentamentos precários prioridade 6	investimentos assentamentos precários prioridade 7	investimentos assentamentos precários prioridade 8	investimentos assentamentos precários prioridade 9
custos necessidades habitacionais (1)	548.823.888,00	551.520.264,00	251.331.744,00	1.411.454.520,00	1.736.772.382,00	169.425.384,40	63.093.268,00	1.697.348.322,00	560.602.658,42
Custos administrativos (2)	154.796.481,23	155.556.997,54	70.888.440,62	398.102.556,92	489.858.876,97	47.786.646,88	17.795.537,13	478.739.270,31	158.118.698,53
Custo total global (1+2) por prioridade	703.620.369,23	707.077.261,54	258.420.184,62	1.809.557.076,92	2.226.631.258,97	217.212.031,28	80.888.805,13	2.176.087.592,31	718.721.356,95
Ano	Valores anuais com percentual de 8%								
2011	271.959.056,77								
2012	292.856.647,45								
2013	313.754.238,13								
2014	334.651.828,81								
2015	355.549.419,49								
2016	376.447.010,17								
2017	397.344.600,85								
2018	418.242.191,53								
2019	439.139.782,21								
2020	460.037.372,89								
2021	480.934.963,57								
2022	501.832.554,25								
2023	522.730.144,93								
SUBTOTAL* ATÉ 2013	5.165.479.811,05	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	75,76%	0,00%	15 0,00%	0,00%

Fonte: PLHIS-FOR 2010/2012.

*com base nesta projeção, até 2023 seriam 306 assentamentos contemplados (36% do total) e cerca de 58% da necessidades habitacionais, com 58% investido.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Tabela 51. Projeção erradicação das necessidades habitacionais com foco nos assentamentos precários, considerando o critério de atendimento (continuação)

	investimentos assentamentos precários prioridade 1	investimentos assentamentos precários prioridade 2	investimentos assentamentos precários prioridade 3	investimentos assentamentos precários prioridade 4	investimentos assentamentos precários prioridade 5	investimentos assentamentos precários prioridade 6	investimentos assentamentos precários prioridade 7	investimentos assentamentos precários prioridade 8	investimentos assentamentos precários prioridade 9
custos necessidades habitacionais (1)	548.823.888,00	551.520.264,00	251.331.744,00	1.411.454.520,00	1.736.772.382,00	169.425.384,40	63.093.268,00	1.697.348.322,00	560.602.658,42
Custos administrativos (2)	154.796.481,23	155.556.997,54	70.888.440,62	398.102.556,92	489.858.876,97	47.786.646,88	17.795.537,13	478.739.270,31	158.118.698,53
Custo total global (1+2) por prioridade	703.620.369,23	707.077.261,54	258.420.184,62	1.809.557.076,92	2.226.631.258,97	217.212.031,28	80.888.805,13	2.176.087.592,31	718.721.356,95
Ano	Valores anuais com percentual de 8%								
2024	543.627.735,61								
2025	564.525.326,29								
2026	585.422.916,97								
2027	606.320.507,65								
2028	627.218.098,33								
2029	648.115.689,01								
2030	669.013.279,69								
TOTAL	9.409.723.364,60	-	-	-	-	+24,24%	100,00%	100,00%	100,00%

Fonte: PLHIS-FOR 2010/2012

5. CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO PARA ATENDIMENTO AOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

O PLHIS-FOR definiu critérios de priorização das intervenções e as demandas prioritárias de atendimento dos assentamentos precários mapeados.

A priorização do *tipo de intervenção* é tratada com base na demanda do tipo de intervenção apresentadas anteriormente e na complexidade da intervenção. A tabela abaixo, apresenta 5 níveis/ graus de prioridade quanto aos tipos de intervenção a serem adotadas pelo poder público.

Quadro 17. Priorização do tipo de intervenção

Complexidade da intervenção tipo de intervenção por ordem de demanda	Reassentamento/Remanejamento	Urbanização Complexa	Eliminação e gerenciamento de risco	Urbanização simples	Regularização da posse	Melhoria habitacional	Prioridade
Urbanização complexa							1
Reassentamento/remanejamento							
Gerenciamento de risco							2
Urbanização simples							3
Regularização da posse							4
Melhoria habitacional							5

Contudo, é válido ressaltar que, apesar dessa ordem de priorização, as intervenções podem acontecer simultaneamente, a depender das condições situacionais (exemplo: disponibilidade de recursos)

Para a priorização das intervenção por assentamentos, foram considerados alguns critérios:

- **Críticos de situações de inadequação:** consiste nos assentamentos com ocupação em áreas de inadequação ambiental e situações de insalubridade e risco; e com ocupação em áreas de inadequação urbanística. Sendo assim, considerou-se os assentamentos em situação de risco ambiental (ex: risco de inundação, deslizamento, soterramento, ataque das ondas e erosão marinha, etc); os assentamentos em situação de risco tecnológico e os assentamentos inseridos em áreas

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- inadequadas urbanisticamente à ocupação como assentamentos situados em leito de via e áreas de ampliação/abertura de vias, conforme diagnosticado anteriormente.
- **Critérios facilitadores de regularização fundiária:** trata-se de situações em que podem ajudar na regularização fundiária do assentamento, como, por exemplo, situado em área de ZEIS que tem por princípio facilitar a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários, e assentamentos situados em terrenos públicos.
 - **Critérios de relação custo-benefício,** considerando-se o custo da intervenção em relação ao número de famílias. Nesses caso, com base na experiência de projetos e programas desenvolvidos pela Habitafor, geralmente, quanto maior o número de famílias, maior será o aporte financeiro e a possibilidade de viabilizar intervenções, especialmente, aquelas como urbanização complexa e reassentamento, bem como de beneficiar um maior número de pessoas direta e indiretamente. Tomou-se que assentamentos com mais de 50Uhs, tem maior viabilidade de intervenção que aqueles menores que 50Uhs.
 - **Critérios de precariedade:** São considerados como indicadores de precariedade as variáveis relativas à infraestrutura; risco socioambiental estabelecido pela SMS; característica do assentamento. Considera-se à precariedade quanto à infraestrutura de esgotamento sanitário que, conforme diagnóstico é a infraestrutura de maior precariedade nos assentamentos. Quanto ao risco socioambiental (com base nos critérios da SMS⁴⁷) e quanto à característica do assentamentos (não consolidável, consolidável e consolidado), são variáveis que englobam diferentes aspectos de precariedade como, por exemplo, de infraestrutura, de inadequação urbanística e ambiental.

15

Com base nos critérios acima, foram adotados diferentes valores para às variáveis do banco de dados que se enquadram nos critérios elencados, com diferentes pesos, considerando os valores mais elevados de acordo com grau de priorização.

Com maior peso, considera-se, primeiramente, os assentamentos com intervenções previstas/andamento pelo poder público, devido ao fato desta intervenções apresentarem recursos disponível e terem seus processos iniciados, tendo o poder público o compromisso de sua finalização. Em seguida, considera-se com maior peso as áreas situadas em áreas de risco, por apresentam risco à população e situadas em ZEIS, por ser um importante instrumento de viabilização de regularização urbanística e fundiária e que é legitimado pelo processo de participação popular, visto que as áreas foram pactuadas no processo de formulação do Plano

⁴⁷ Os critérios de risco sócio ambiental da SMS foram exposto no produto III, na definição de cada variável component do banco de dados.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Diretor Participativo de Fortaleza (2009). Os assentamentos em área de risco tecnológico considerou-se com menor urgência de intervenção dos que os situados em áreas de risco ambiental (por este risco apresentar maior dificuldade de controle e causar maiores danos à população e ao meio ambiente) e em área de ZEIS. Assentamentos situados em leito de via foram considerados menos urgentes que aqueles em área de risco, por não apresentar risco, porém mais urgente que aqueles em áreas de abertura de vias, pois as áreas de abertura de via/ampliação do sistema viário, por serem uma previsão, podem ainda ser passível de alteração, inclusive para possibilitar a redução dos reassentamentos dos domicílios já consolidados. Os demais critérios apresentam diferentes valores, inferiores aos citados, com base no grau da problemática considerada, conforme quadro abaixo:

Quadro 18. Critérios de priorização e valores

Critérios de inadequação	critério de facilidade	critério relação custo-benefício	critérios de precariedade			valores/peso
assentamentos em situação de risco ambiental	assentamento inserido em ZEIS					1000
assentamentos em situação de risco tecnológico						500
assentamentos inserido em leito de via						30
Assentamento inserido em área de abertura de via						25
		acima de 50uh				20
	Público (Município, Estado, União)		Não consolidavel	sem esgoto	risco socioambiental 1 (SMS)	15
			Consolidável com reassentamento	outros	risco socioambiental 2 (SMS)	10
			Consolidável sem reassentamento	Rede de esgoto parcial	risco socioambiental 3 (SMS)	5
	Privado	menor ou igual a 50	Consolidado	Rede de esgoto total	risco socioambiental 4 (SMS)	0

Dessa forma, conforme quadro abaixo, teremos diferentes somatórios, que resultaram em 9 grupos que representam níveis/graus de prioridade para atendimento dos assentamentos, considerando como nível 1 os assentamentos com intervenção prevista/andamento:

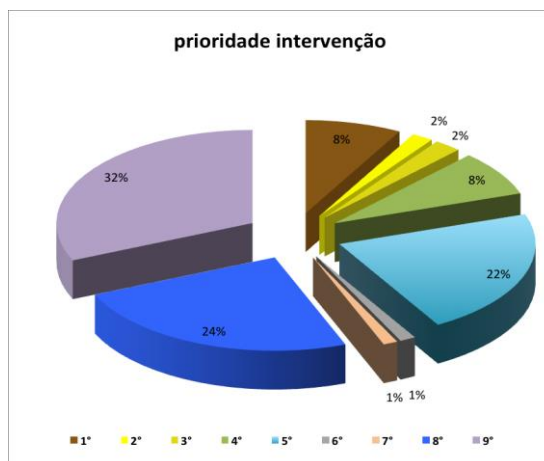
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Quadro 19. Priorização dos grupos de atendimento aos assentamentos

Grupos de intervenção	Intervalos identificados com base nos somatórios dos valores adotados	Grau/níveis prioridade de intervenção	Qtd. Assentamentos por grau de prioridade
Assentamentos com intervenções prevista/andamento	qualquer	1	67
Assentamentos em áreas de risco ambiental e em ZEIS - mais problemáticos	2090-2135	2	15
Assentamentos em áreas de risco ambiental e em ZEIS - menos problemáticos	2040-2085	3	19
Assentamentos em áreas de risco ambiental OU em ZEIS - mais problemáticos	1100-1625	4	66
Assentamentos em áreas de risco ambiental OU em ZEIS - menos problemáticos	1005-1095	5	184
Assentamentos em área de risco tecnológico - mais problemáticos	575-620	6	11
Assentamentos em área de risco tecnológico - menos problemáticos	515-570	7	10
Assentamentos que NÃO estão em área de risco, nem em área de ZEIS – mais problemáticos	70-135	8	205
Assentamentos que NÃO estão em área de risco, nem em área de ZEIS – menos problemáticos	0-70	9	266

O resultado do grau de priorização no universo dos assentamentos mapeados é que a maioria apresenta grau de prioridade 9, com 32% dos assentamentos, em seguida o grau de prioridade 8, com 24% dos assentamentos, depois o grau de prioridade 5, com 22% dos assentamentos, posteriormente o grau de prioridade 1 e 3, ambos com 8% dos assentamentos, conforme gráfico abaixo:

Gráfico 53. Prioridade de intervenção dos assentamentos precários



Outros critérios podem ser acrescido para priorização, especialmente para definir subgrupos dentro de cada um dos nove grupos estabelecidos, visto que o poder público não terá condições de intervir em todos os assentamentos simultaneamente. Sendo assim, recomenda-se considerar:

- Tipologia favela

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Tempo de existência do assentamento;
- Demanda do Orçamento Participativo;
- Nível de organização comunitária;
- Assentamentos inseridos em área alvo de intervenções urbanas;
- Imposições jurídicas (existência de ações populares e/ou ações de reintegração de posse, existência de TACs – Termos de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público.

Destaca-se que, com base nas linhas de ação, nos critérios de priorização do tipo de intervenção e nos critérios de priorização de intervenção dos assentamentos, pode-se recomendar 3 macro procedimentos a serem adotados pelo poder público para execução do PLHIS, quanto à escolha das áreas à intervir:

Quadro 20. Sugestão de procedimentos para atuação do poder público

Procedimentos por passo	Descrição procedimentos
Passo 1 – tipo de intervenção; Passo 2 – assentamentos prioritários Passo 3 – linha e sublinha de ação adequada	- cruzamento do tipo de intervenção e dos assentamentos prioritários. Nesse caso, o poder público opta pela intervenção prioritária indicada (lembrando-se que muitas vezes mais de um tipo de intervenção aconteceram simultaneamente sobre responsabilidade de diferentes setores do órgão habitacional responsável) e, em seguida, identifica no banco de dados os assentamentos prioritários através do seu grau de prioridade. Posteriormente, escolha da(s) linha(s) e programa(s) mais adequado(s) para atender as necessidades habitacionais do assentamento;
Passo 1 – assentamentos prioritários Passo 2 – linha e sublinha de ação adequada	- seguir a ordem de prioridade de intervenção dos assentamentos e depois identificar o tipo de intervenção necessária, e posteriormente, escolha da(s) linha(s) e programa(s) mais adequado(s) para atender as necessidades habitacionais do assentamento;
Passo 1 – linha e sublinha de ação adequada Passo 2 – tipologia alvo Passo 3 – assentamento prioritário	- escolha da linha de ação e dos programas disponível, em caso que há a disponibilidade de recursos através da abertura de crédito para determinadas linhas de ação, em seguida identificação do tipo de assentamentos em que a linha geralmente incide, no que se refere à suas características (assentamentos consolidáveis, assentamentos não consolidáveis, assentamentos consolidados) e que foram indicados para cada linha de ação. Posteriormente identifica no banco de dados os assentamentos prioritários através do seu grau de prioridade.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Outros procedimentos podem ser desenvolvidos desde que respeite os critérios básico de atendimento e o conteúdo deste plano (princípios, objetivos, diretrizes, estratégias, linhas de ação, critérios de atendimento, metas, etc)

6. LINHAS DE AÇÃO, ESTRATÉGIAS ESPECÍFICAS E PROGRAMAS HABITACIONAIS

A construção das Linhas de Ação, das estratégias específicas e dos programas habitacionais, partiram dos elementos identificados no Diagnóstico da Situação Habitacional em Fortaleza, dos princípios, objetivos e diretrizes que regem este Plano e das linhas programáticas apontadas pelo Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) e a Política Habitacional de Interesse Social (PHIS) de Fortaleza. A versão final das Linhas de Ação, ora apresentadas, constitui-se da proposta preliminar agregada às contribuições da população⁴⁸.

As propostas visam ampliar as ações já existentes visando equacionar as demandas habitacionais identificadas e mensuradas no diagnóstico (que consta na síntese apresentada neste relatório – item 1). As ações e programas, atuais e a serem criados, estão organizados em seis linhas de ação, que seguem as estratégias adotadas (ver capítulo 4) de provisão, adequação e urbanização (LA1 a LA5) e a estratégia institucional e normativa (LA6):

LA1. Integração urbana de assentamentos precários e informais (Regularização Fundiária);

LA2. Melhoria da unidade habitacional;

LA3. Produção, aquisição e locação da unidade habitacional;

LA4. Acesso à terra urbana;

LA5. Assessoria Técnica Gratuita;

LA6. Desenvolvimento Institucional e normativo

Foram indicadas ainda ações e diretrizes complementares que dão suporte às Linhas de Ação mais gerais e ao conjunto de programas no que diz respeito ao Desenvolvimento Institucional, ao Controle Social e Gestão Participativa da política habitacional e às ações de caráter normativo.

⁴⁸ No dia 01 de dezembro de 2010 foi realizada a apresentação da versão preliminar do PLHIS-For (Relatório IV). A discussão em grupos foi pautada nas Linhas de Ação previamente sugeridas. As contribuições que foram incorporadas ao Plano por meio da discussão realizada, encontram-se destacadas em **negrito e sublinhado** ao longo da descrição de cada Linha de Ação. Ver também o relatório VI – Mobilização e participação social.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Cada uma das linhas de ação está organizada a partir de sub-linhas e programas, conforme veremos adiante.

Quadro 21. Linhas e sub-linhas de ação do PLHIS-For

LA1. Integração urbana de assentamentos precários e informais (Regularização Fundiária)⁴⁹	LA1A. Promoção da regularização urbanística e ambiental de assentamentos precários	
	LA1B. Promoção da legalização fundiária de assentamentos precários e irregulares	
	<i>LA1C. Promoção do desenvolvimento humano e comunitário⁵⁰</i>	
LA2. Melhoria da Unidade Habitacional	LA2A. Promoção da melhoria habitacional por meio da autoconstrução assistida	
LA3. Produção, aquisição e locação da unidade habitacional	LA3A. Produção e aquisição de unidades habitacionais	3A1. Produção pública de unidades habitacionais
		3A2. Produção privada de unidades habitacionais
		3A3. Produção por autogestão e autoconstrução de unidades habitacionais
		3A4. Produção de unidades habitacionais para arrendamento
	<i>LA3B. Aquisição e Locação de unidades habitacionais existentes</i>	3B1. Promoção da locação social de unidades habitacionais existentes
		3B2. Aquisição de imóveis existentes
	<i>LA3C. Promoção de unidades habitacionais na área central</i>	3C1. Promoção pública e privada de unidades habitacionais na área central para aquisição
		3C2. Locação social de unidades habitacionais na área central
LA4. Acesso à terra urbana	LA4A. Promoção do acesso da terra urbana	
	<i>LA4B. Promoção da utilização de vazios prioritários para reassentamentos.</i>	
LA5. Assessoria Técnica Gratuita	LA5A. Promoção da assessoria técnica gratuita	
LA6. Desenvolvimento Institucional e normativo	<i>LA6A. Promoção do desenvolvimento institucional e normativo</i>	
	<i>LA6B. Sistema de informação, monitoramento e avaliação habitacional</i>	6B1. Metas e recursos
		6B2. Monitoramento e Avaliação
		6B3. Sistema de Informação

16

A seguir, segue o conjunto das linhas de ações e sub-linhas, programas e sub-programas de atendimento habitacional com seus respectivos componentes estratégicos.

⁴⁹ Linha de ação modificada a partir da discussão realizada com a população e corpo técnico no evento de participação da proposta preliminar, no dia 01/12/10.

⁵⁰ As linhas e sub-linhas de ação em *itálico* apresentam algumas modificações em relação à proposta preliminar ou são novas diretrizes.

LA1: Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais

Objetivos gerais

- Promover a melhoria das condições da habitação de assentamentos precários a partir da integração dos mesmos à cidade sob ponto de vista urbanístico, ambiental, jurídico e social, necessariamente articulados;
- Promover a manutenção e controle urbano e ambiental das intervenções já realizadas e a realizar;
- Recuperar o meio ambiente a partir da combinação da recuperação ambiental com melhoria das condições de moradia, consolidando a população no local;
- Articular intervenções de urbanização e legalização da posse com programas de produção de novas moradias, ou de melhorias habitacionais, buscando sanar problemas de inadequação por insalubridade, urbanística, áreas de risco ou adensamento excessivo;
- Promover a participação popular na elaboração do diagnóstico e das propostas e estratégias de intervenção em assentamentos precários e informais;
- Promover a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, sendo obrigatório agregar às obras e serviços a execução de trabalho técnico-social, com o objetivo de criar mecanismos capazes de fomentar e valorizar as potencialidades dos grupos sociais atendidos, fortalecer os vínculos familiares e comunitários e viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços, a fim de adequá-los às necessidades e à realidade local, bem como à gestão participativa, que garanta a sustentabilidade do empreendimento.

Sub-linhas de ação:

LA1A. Promoção da urbanização de assentamentos precários;

LA1B. Promoção da legalização da posse de assentamentos precários e informais;

LA1C. Promoção do desenvolvimento humano e comunitário.

É válido salientar que as sub-linhas de ação devem ser articuladas sempre que necessário para a viabilização mais ampla possível da regularização fundiária. Contudo, existem contextos onde uma ou duas sub-linhas podem ser utilizadas separadamente das demais.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA1A. Promoção da urbanização de assentamentos precários.

Objetivos específicos	Tipo de intervenção	Componentes das intervenções	Características dos assentamentos alvo	Critérios de priorização da tipologia alvo	Produto Habitacional
<p>- Promover a integração física do assentamento precário de baixa renda ao conjunto da cidade. Esta integração deve ser realizada através de intervenções que visem estabelecer padrões de ocupação urbana sem riscos e que sejam compatíveis com a proteção e recuperação do meio ambiente e com a qualidade de vida da população moradora.</p>	<p>- Urbanização Simples; - Urbanização Complexa; - Gerenciamento de risco; - Remoção temporária; - Remanejamento e reassentamento.</p> <p>Obs: A urbanização de assentamentos precários deve ser articulada com as outras sub-linhas de ação, tais como: legalização da posse, produção de novas moradias (remanejamento e reassentamento quando necessário) e melhorias habitacionais;</p>	<p>- Abertura e consolidação do sistema viário por meio do parcelamento do solo, de obras de consolidação geotécnica, sempre articulado às vias do entorno; - Implantação do sistema completo de saneamento ambiental articulado ao sistema viário e sistemas de espaços públicos e áreas livres; - Implantação, quando necessário, de equipamentos comunitários, em especial de lazer, saúde e educação; - Promoção, quando necessário e a partir de parecer técnico, de melhorias habitacionais nas áreas urbanizadas (parâmetro adotado: 25% do total das unidades habitacionais do assentamento); - Obras de emergência para a eliminação de situações de risco detectadas pela Defesa Civil; - Produção de unidades habitacionais destinadas aos moradores de assentamentos precários objeto de urbanização, para reassentamento ou remanejamento de parcela ou da totalidade das famílias (se for o caso); - Promoção da manutenção das intervenções e do controle urbano de novas ocupações existentes e a formação de novos; - Promoção da requalificação ambiental e gerenciamento das áreas em risco.</p>	<p>- Favelas Consolidáveis - Mutirões Consolidáveis; - Conjuntos Consolidáveis; - Loteamentos irregulares Consolidáveis.</p>	<p>Ver critério de atendimento dos assentamentos no item 5. Os critérios apresentados no item 5 consideraram aspectos como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assentamento em ZEIS 1 e 2 (PDP/2009); - Recuperação ambiental e urbana de setor com alta fragilidade ambiental e inadequação urbanística; - grau de precariedade: infraestrutura; Características dos assentamentos; Assentamentos situados em áreas consideradas como de maior risco pela Secretaria de Saúde; - Demanda do Orçamento Participativo; - Relação custo-benefício, considerando-se o custo da intervenção em relação ao número de famílias diretamente e indiretamente beneficiadas; - Alto nível de organização comunitária; - Existência de fatores facilitadores da legalização da posse (ex: propriedade pública do terreno, intervenções já implantadas); 	<p>- Urbanização de assentamento - Lote urbanizado; - Kit de materiais de construção; - Unidade habitacional;</p>

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Programas existentes	Diretrizes para programas existentes	Recomendações	Fonte de recursos
<ul style="list-style-type: none"> - Programa Apoio a Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários (Programa de Urbanização de Assentamentos Subnormais/PAC) - Programa Habitar Brasil/BID - Programa de Requalificação Urbana com Inclusão social – PREURBIS/PAC - Desenvolvimento de Equipamentos Sociais - Pró-Moradia 	<p>Ampliação, consolidação e institucionalização</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ampliar o acesso aos programas disponíveis pelo Governo Federal; - Estabelecer parcerias com secretarias temáticas de infraestrutura (SEINF), Secretarias de transporte, Secretaria de Desenvolvimento econômico (SDE), Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Saúde, , as Secretárias Executivas Regionais, com intuito de solver as demandas habitacionais que se articulam com outras políticas setoriais; - Realizar documentação e registro de experiências, com identificação dos procedimentos seguidos nos processo de urbanização realizados, permitindo a avaliação sistemática, a difusão e o treinamento de técnicos; - Avaliação dos projetos e das obras de urbanização, buscando a adequação dos padrões adotados; - Planejamento da intervenção futura, buscando construir metas para a urbanização de assentamentos precários da cidade dentro do prazo previsto por este Plano (até 2023) e com base nas metas apontadas no capítulo 7; - Atuar na prevenção do crescimento dos assentamentos precários existentes e do surgimento de novos assentamentos, articulando com uma política de provisão habitacional; - Estabelecer um conjunto de padrões e critérios mínimos que permita a adoção de procedimentos de controle urbano em áreas urbanizadas e em processo de urbanização, criando acordos e procedimentos entre os setores de habitação, controle urbano, cadastro fiscal, imobiliário e legal; - Fortalecer a discussão e a avaliação permanente dos Programas de Urbanização entre a Prefeitura e as comunidades, dentro dos canais de participação existentes; - Prever a possibilidade de financiamento às Associações de Moradores em assentamentos precários, para o desenvolvimento, por estas, dos projetos e obras de urbanização; - Procurar, na elaboração dos projetos de urbanização em que sejam necessárias remoções, sempre que possível, viabilizar o reassentamento no interior do próprio assentamento ou nos vazios urbanos no entorno mapeados pelo PLHIS-For, avaliando-se para isso as possibilidades físicas e a relação custo-benefício. - Instituir Comissões Municipais de Urbanização e Legalização - compostas por representantes da prefeitura e de moradores dos assentamentos alvo. Essa Comissão deverá ser responsável pela elaboração e aprovação do Plano de Urbanização e Regularização, que inclui o parcelamento definitivo do solo, estabelece os índices e as formas de uso e ocupação do solo, e decide sobre a conveniência e necessidade de realização de obras e de outras formas de intervenção do governo municipal na área; 	<ul style="list-style-type: none"> - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; - Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados aos FEHIS; - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados aos FMHIS.
Programas propostos	Diretrizes para programas propostos	Recomendações	
<ul style="list-style-type: none"> - Manutenção de Assentamentos 	<p>Criação de novo programa, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Estabelecimento de um conjunto de ações para garantir a manutenção permanente dos assentamentos (favelas, mutirões e conjuntos habitacionais) em que ocorreu investimento público em melhorias urbanas. Dessa forma, busca-se garantir a sustentabilidade do patrimônio público e uma adequada utilização e aproveitamento continuada das melhorias urbanas pela população. Para efetivação deste programa a HABITAFOR deverá promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação. - Inserção das áreas urbanizadas ou em processo final de urbanização no conjunto de ações e programas desenvolvidos por outras órgãos da administração municipal, responsáveis pelos serviços de manutenção da cidade e de controle urbano. 	

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA1B. Promoção da legalização da posse de assentamentos precários e informais.

Objetivos específicos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Características assentamentos alvo	Critérios de priorização da tipologia alvo	Produto Habitacional
- Promover a regularização da posse e do parcelamento do solo dos assentamentos precários e informais localizados em terras públicas e/ou privadas;	- Legalização da posse.	- Combinação entre instrumentos de política urbana e titulação das terras em nome dos moradores segundo os requisitos exigidos nas legislações pertinentes; Obs: Durante o período em que se efetivarem os trâmites legais e jurídicos da regularização fundiária, devem ser asseguradas alternativas para a garantia da segurança da posse, através de termos de permissão de uso.	- Favelas consolidadas; - Conjuntos habitacionais consolidados; - Mutirões consolidados; - Loteamentos irregulares consolidados.	- Considerar os assentamentos alvos de promoção da regularização fundiária dos assentamentos precários urbanizados ou em processo de urbanização; Ver também critérios de atendimento dos assentamentos no item 5. Os critérios apresentados no item 5 consideraram aspectos como: - Assentamento em ZEIS 1 e 2 (PDP/2009); - Recuperação ambiental e urbana de setor com alta fragilidade ambiental e inadequação urbanística; - grau de precariedade: infraestrutura; Características dos assentamentos; Assentamentos situados em áreas consideradas como de maior risco pela Secretária de Saúde; - Demanda do Orçamento Participativo; - Relação custo-benefício, considerando-se o custo da intervenção em relação ao número de famílias diretamente e indiretamente beneficiadas; - Alto nível de organização comunitária; - Existência de fatores facilitadores da legalização da posse (ex: propriedade pública do terreno, intervenções já implantadas);	- Unidade habitacional e lote regularizado.

Programas existentes	Diretrizes para programas	Recomendações	Fonte de recursos
Programa Papel Passado (Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Populares/PAC)	Ampliação, consolidação e institucionalização	- Estabelecer e sistematizar os procedimentos executados para a legalização da posse de assentamentos populares, com a documentação da experiência, permitindo a avaliação sistemática, a difusão e promoção de treinamento de técnicos; - Nos assentamentos em início de urbanização, combinar os processos de urbanização e regularização, encaminhando o processo de regularização fundiária durante e após a urbanização, ou seja, de maneira concomitante a esta; - Instituir Comissões Municipais de Urbanização e Legalização - compostas por representantes da prefeitura e de moradores dos assentamentos alvo. Essa Comissão deverá ser responsável pela elaboração e aprovação do Plano de Urbanização e Regularização, que inclui o parcelamento definitivo do solo, estabelece os índices e as formas de uso e ocupação do solo, e decidir sobre a conveniência e necessidade de realização de obras e de outras formas de intervenção do governo municipal na área; - No caso de conjuntos habitacionais e assentamentos localizados em terras públicas com famílias com renda acima de 3 SM, deve-se aplicar regularização onerosa, viabilizando-se a cobrança do valor da concessão – calculado com base no valor das obras realizadas pela municipalidade no assentamento – que deverá ser revertida para o Fundo Municipal de Habitação, possibilitando novos investimentos no programa; - Ampliar a articulação com outras esferas de Governos (Federal e Estadual) e instâncias de poder (legislativo e judiciário) para eliminar obstáculos que impedem ou dificultam o processo de regularização; - Garantir a aprovação da proposta de projeto de lei específica municipal de habitação de interesse social (LEMHIS) que regulamente os novos	- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; - Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados aos FEHIS; - Recursos orçamentários dos

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA - HABITAFOR

RUA NOGUEIRA ACIOLI, 1400 – 1º ANDAR - CENTRO CEP: 60110-140

Fortaleza-Ceará

Telefone: (85) 3488-3377/ FAX:3488-3372

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

parâmetros da Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

- Promover maior integração entre as equipes de habitação, desenvolvimento e controle urbano, capacitando os técnicos desses setores nos temas estratégicos de forma a permitir a agilização dos processos de legalização da posse;
- Estabelecer parcerias junto aos Serviços de Registro de Imóveis na cidade, com vistas a agilizar a aprovação dos parcelamentos em ZEIS, permitindo o registro dos lotes às famílias beneficiadas pelos processos de regularização.

governos municipais
destinados aos
FMHIS.

Programas propostos			Diretrizes para programas	Recomendações
Programa Fundiária irregulares	de	Regularização de Loteamentos	Criação de novo programa, ampliando as possibilidades de atuação	Programa que visa realizar a regularização urbanística e fundiária para loteamentos irregulares e clandestinos ocupados por população de baixa renda. Faz-se necessário um estudo para localização e diagnóstico da situação destes loteamentos, que devem pautar-se no senso territorial de Fortaleza, em andamento, com término previsto para 2011. Para efetivação deste programa a HABITAFOR deve promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação. Este programa também deve ser acessado pela LA1A.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA1C. Promoção do desenvolvimento humano e comunitário

Objetivos específicos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Características dos assentamentos alvo	Critérios de priorização da tipologia alvo	Produto
- Promover a qualidade de vida da população moradora de assentamentos precários objeto de intervenções de regularização fundiária a partir do apoio e orientação socioeconômica;	- Assistência Social	- Prestação de serviços públicos que promovam o desenvolvimento humano e comunitário: - Educação de saneamento ambiental; - Geração de trabalho e renda; e - Mobilização e organização comunitária.	- Favelas consolidadas ou consolidáveis; - Conjuntos habitacionais consolidados ou consolidáveis; - Mutirões consolidados ou consolidáveis; - Loteamentos irregulares consolidados ou consolidáveis. Que passem por projetos de urbanização.	- Assentamento em ZEIS 1 e 2 (PDP/2009); - Assentamentos alvo de processos de urbanização e legalização da posse. - Tempo de existência do assentamento; - Demanda do Orçamento Participativo; - Alto nível de organização comunitária; - Existência de fatores facilitadores da regularização fundiária (ex: propriedade pública do terreno, intervenções já implantadas); - Conflitos jurídicos (ações populares e/ou ações de reintegração de posse, existência de TACs – Termos de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público);	- Apoio social e econômico.
Programas existentes	Diretrizes para programas	Recomendações			Fonte de recursos
- Programa Apoio a Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários (Programa de Urbanização de Assentamentos Subnormais/PAC) - Programa Habitar Brasil/BID - Programa de Qualificação Urbana com Inclusão social – PREURBIS/PAC.	Ampliação, consolidação e institucionalização	- Estabelecer e sistematizar os procedimentos executados para a assessoria socioeconômica em assentamentos populares, com a documentação da experiência, permitindo a avaliação sistemática, a difusão e promoção de treinamento de técnicos; - Nos assentamentos em início de urbanização, combinar os processos de urbanização e regularização à assessoria socioeconômica, encaminhando o processo de assessoria social durante e após a urbanização, ou seja, de maneira concomitante e permanente; - Instituir Comissões Municipais de Acompanhamento Social - compostas por representantes da prefeitura e de moradores dos assentamentos alvo. - Envolver população no processo de intervenção em assentamentos precários, desenvolvendo trabalho social com a comunidade de forma a capacitá-la ao novo espaço e modo de vida, trabalhando a administração dos gastos na nova moradia; - Promover parcerias com as Secretarias Municipais de Educação, Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente.			- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados aos FMHIS.

LA2: Melhoria da Unidade Habitacional

Objetivos gerais

- Realizar ações voltadas ao apoio à autoconstrução e à requalificação habitacional;
- Elevar a qualidade da construção das habitações nos assentamentos precários através de orientação técnica para construção, reforma e ampliação de moradias nos assentamentos urbanizados ou em urbanização;
- Disponibilizar o aumento do crédito para compra de materiais de construção e kits sanitários;
- Garantir as condições esperadas de conforto ambiental, legalidade da construção, proteção contra intempéries e depreciação às unidades habitacionais regularizadas ou em processo de regularização;

Sub-linha de ação:

LA2A. Promoção da melhoria habitacional por meio da autoconstrução assistida

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA2A. Promoção da melhoria habitacional por meio da autoconstrução assistida

Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização da tipologia alvo	Produto Habitacional
<ul style="list-style-type: none"> - Apoiar a reforma e ampliação de habitações já existentes por iniciativa do próprio morador para requalificar as moradias, principalmente, em assentamentos precários buscando a melhoria da qualidade; - Garantir assessoria técnica gratuita pelo poder público municipal, possibilitando a orientação sobre os 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Articular o acesso aos materiais de construção 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, principalmente em projetos de mutirão ou autoconstrução. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adequação do financiamento às intervenções desejadas: acesso à moradia (principalmente segundo pavimento), segurança estrutural, adequação de iluminação e ventilação, adequações elétricas e sanitárias às normas legais, conexões às redes de água pluvial/ esgoto, ampliação de moradia, construção de unidade sanitária individual; 	<ul style="list-style-type: none"> - Todas as tipologias, exceto os assentamentos não-consolidáveis. <p>Obs: Linha de ação voltada prioritariamente para famílias de baixa renda (Grupos de atendimento 1 e 2) que habitam moradias construídas informalmente em locais precários do ponto de vista urbanístico.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tempo de existência da moradia; - Existência de fatores facilitadores da regularização fundiária; - Assentamentos em processo ou previsão de regularização fundiária e urbanização que necessitem de subsídios para compra de materiais de construção a serem utilizados na edificação. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kit sanitário; - Kit material de construção (ampliação e reforma);
Programas existentes	Diretrizes para programas	Recomendações			Fonte de recursos
Casa Bela	Ampliação, consolidação e institucionalização	<ul style="list-style-type: none"> - Consolidar os programas voltados a melhoramentos habitacionais, articulando-os a ações de assessoria técnica, a serem desenvolvidas através de parcerias com órgãos de classe (IAB, Sindicato de Arquitetos, CAU, CREA etc.) permitindo a adequação física e funcional das moradias; - Permitir o estabelecimento de convênios com ONGs, universidades e escritórios de arquitetura e engenharia, de forma a estender e viabilizar a assessoria técnica aos assentamentos; - <u>Buscar associar o programa Kit-sanitário ao programa Casa Bela e, dessa forma, diminuir os custos sobre o financiamento disponível no programa Casa Bela, possibilitando ampliar quantitativamente e qualitativamente a intervenção de melhoria habitacional por moradia.</u>⁵¹ - <u>Procurar negociar a parcela inicial de pagamento mediante dificuldades financeiras do beneficiários;</u> - <u>Atualização dos valores de financiamento de acordo com o mercado, necessitando, para isso, de aumento da verba destinada ao programa;</u> 			<ul style="list-style-type: none"> -Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) - PAR-Reforma, com recursos do FAR e operado pela CAIXA; -Fundo de

⁵¹ Conforme já destacado anteriormente os trechos sublinhados e em negrito foram sugestões acrescentadas pela população a partir da discussão realizada com a população no evento de participação da proposta preliminar, no dia 01/12/10.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Kit sanitário

- Aumento do número de beneficiários por comunidade;

- Viabilizar um conjunto de ações voltadas a apoiar a construção, reforma e ampliação de unidades habitacionais de forma a melhorar a qualidade das moradias autoconstruídas nas favelas. Trata-se de ações, combinadas ou não, de: concessão de crédito para construção e melhoria habitacional, assessoria técnica à autoconstrução e educação ambiental.

Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)
-Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS);
- Recursos orçamentários municipais do FMHIS.

Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações
Programa de requalificação de cortiços e habitação coletiva.	Criação de novo programa, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação	<p>- O Programa de requalificação de cortiços e habitação deve buscar garantir parâmetros mínimos de habitabilidade e segurança para moradias em cortiços. Visa oferecer alternativa para a população moradora de cortiço permanecer em seu local de moradia com melhoria da qualidade de vida. Uma das grandes vantagens da habitação coletiva é a possibilidade de compartilhar as despesas comuns e de manutenção, arcando-se individualmente apenas com a conservação do próprio cômodo;</p> <p>- A intervenção através deste programa deve proporcionar a melhoria das condições de habitabilidade por meio da renovação das instalações, da redistribuição interna para melhoria da ventilação e iluminação, da substituição de materiais deteriorados e até do reforço estrutural. Também devem ser acrescentados sanitários, melhorando a relação número de sanitários por pessoa;</p> <p>- Para viabilização deste programa, prioritariamente, recomenda-se realização de estudo específico de localização dos cortiços na cidade de Fortaleza, uma vez que o PLHIS-For contempla apenas os cortiços mapeados no Plano de Reabilitação da Área Central;</p> <p>- Para implantação deste programa faz-se necessário promover ações integradas e complementares de capacitação dos moradores, fiscalização desses imóveis e intervenção para a realização de melhorias;</p> <p>- Com base em exemplos de programas aplicados a requalificação de cortiços proposto para outras cidades, propõe-se que este programa permita o financiamento ao proprietário do cortiço (através do Fundo Municipal de Habitação), para a reforma do imóvel em três eixos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Capacitação para moradores de cortiço, visando a atuação dos mesmos na fiscalização das condições, exigência de cumprimento de seus direitos; 2. Criação de legislação específica no que diz respeito às condições mínimas de habitação em cortiços e sua regularização; 3. Intervenção física nos imóveis encortiçados. <p>- Para efetivação deste programa a HABITAFOR deve promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação.</p>

LA3. Produção, Aquisição e Aluguel da Unidade Habitacional

Objetivos gerais

- Possibilitar o acesso da população com baixa renda familiar mensal à habitação digna, regular e dotada de serviços públicos, mitigando as desigualdades sociais e contribuindo para a ocupação urbana planejada.
- Garantir amplas possibilidades de promoção das unidades habitacionais, seja pela produção de novas unidades, seja pelo uso de unidades habitacionais existentes inacessíveis ao mercado de baixa renda ou pela subutilização de imóveis em área providas de infraestrutura.

Sub-linhas de ação:

LA3A. Produção e aquisição de unidades habitacionais

- 3A1. Produção pública de unidades habitacionais
- 3A2. Produção privada de unidades habitacionais
- 3A3. Produção por autogestão e autoconstrução de unidades habitacionais
- 3A4. Produção de unidades habitacionais para arrendamento

LA3B. Aquisição e Locação de unidades habitacionais existentes

- 3B2. Aquisição de imóveis existentes
- 3B1. Promoção da locação social de unidades habitacionais existentes

LA3C. Promoção de unidades habitacionais na área central

- 3C1. Promoção pública e privada de unidades habitacionais na área central para aquisição
- 3C2. Locação social de unidades habitacionais na área central

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA3A. Produção e aquisição de unidades habitacionais

Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização das tipologias alvo	Produto Habitacional
- Possibilitar mecanismos para a produção de novas moradias visando à erradicação do déficit habitacional (coabitação, domicílios improvisados e rústicos) e a demanda futura por moradia pelo horizonte temporal de 2023;	- Construção de novas moradias; - Aquisição de novas moradias.	- Produção de novas unidades habitacionais, desapropriações para fins sociais ou aquisição de terrenos.	As famílias alvo da linha de ação localizam-se em: - Todas as tipologias de caráter não-consolidável e consolidável com reassentamento; - Qualquer tipologia vinculada à coabitação;	- No caso da produção vinculada à famílias situadas em assentamentos alvo de intervenções, deve-se seguir o atendimento a aquelas situadas nos assentamentos prioritários, escolhidos a partir do critério de prioridade apresentado no item 5 deste plano; - Situações de insalubridade e de risco; - Ocupação em áreas de proteção ambiental (EX: APPs, Unidades de Conservação); - Recuperação ambiental de setor urbano ou micro-bacia; - Demanda do Orçamento Participativo; - Relação custo-benefício, considerando-se o custo da intervenção em relação ao número de famílias diretamente e indiretamente beneficiadas;	- Unidade Habitacional nova;

Sub-linhas de ação	Objetivos específicos	Grupos alvo	Fonte de recursos
4A1.Produção Pública de Unidades Habitacionais	- Promover a oferta pública de unidades habitacionais urbanas prontas; - Estimular a produção de unidades habitacionais de diferentes tipos (apartamentos, embriões de moradia), destinados aos moradores de assentamentos precários em processo de urbanização, para reassentamento de parcela ou da totalidade das famílias.	- Atendimento das necessidades habitacionais de famílias incapazes de arcar com qualquer parcela dos custos inerentes ao acesso à habitação (Grupo de atendimento 1). - Atendimento àquelas famílias que apresentam baixíssima capacidade de arcar com despesas desta natureza e que, portanto, exigem elevados volumes de subsídio (Grupo de atendimento 2).	- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) – recursos não onerosos; - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) - recursos onerosos por empréstimo ao beneficiário final; - Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados aos FEHIS; - Recursos orçamentários

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

municipais destinados aos FMHIS.

4A2. Apoio a Produção Privada de Unidades Habitacionais

- Estimular a atuação dos agentes promotores privados no atendimento das demandas habitacionais;
- Destinar linhas de financiamento para empréstimos destinados à aquisição de unidades habitacionais prontas;
- Ampliar a oferta de empréstimos a agentes promotores privados para a produção de empreendimentos habitacionais com unidades prontas.

A demanda prioritária da promoção privada de unidades habitacionais urbanas prontas é constituída pelos membros dos Grupos de Atendimento de 3 e 4.

O grupo 3, que não possui capacidade regular de pagamento e endividamento, representam maiores riscos em financiamentos e poderão ser atendidos pela promoção privada de unidades habitacionais, tendo sempre aportes de subsídios do Poder Público. Já o grupo 4, que possui capacidade regular de pagamento endividamento e garantias reais para contrair empréstimos e assumir dívidas em valores suficientes para adquirir moradias adequadas ofertadas por promotores privados no mercado imobiliário formal, serão atendidos diretamente pela iniciativa privada sem intermédio algum do Poder Público.

- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

4A3. Produção por autogestão e autoconstrução de unidades habitacionais

- Promover a oferta de unidades habitacionais prontas, individuais ou coletivas, por meio dos processos de autoconstrução e autogestão que envolvam a população de baixa renda;
- Fortalecer a organização e participação dessa população em processos coletivos que favoreçam soluções mais adequadas aos seus desejos e a suas necessidades habitacionais;
- Garantir boa qualidade aos empreendimentos habitacionais de interesse social, a partir dos trabalhos conjuntos, envolvendo agentes de assessoria técnica e os grupos de beneficiários finais;
- Garantir custos reduzidos na produção de empreendimentos habitacionais de interesse social a partir das contribuições fornecidas pela mão de obra de ajuda mútua (mutirão) e, principalmente, pelos processos autogestionários do empreendimento;
- Melhorar os processos de manutenção do empreendimento habitacional de interesse social a ser realizada pelos próprios moradores

- Atendimento das necessidades habitacionais de famílias incapazes de arcar com qualquer parcela dos custos inerentes ao acesso à habitação (Grupo de atendimento 1).
- Prioritariamente atender o universo das entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional capazes de promover a habitação de interesse social segundo processos de autogestão articulados com serviços de assessoria técnica.

- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- Fundo de Desenvolvimento Social (FDS);
- Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados aos FEH;
- Recursos orçamentários dos governos municipais destinados aos FMH.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

organizados ao longo do processo de promoção
por autogestão;

**4A4. Produção de Unidades
Habitacionais para
Arrendamento**

- Promover a oferta de unidades habitacionais urbanas prontas para aquisição por meio de arrendamento com opção de compra pelos membros dos Grupos de Atendimento 2 e 3;
- Grupo de Atendimento 2 e 3.

- Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) - compondo recursos onerosos e não onerosos;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – recursos onerosos.

Programas existentes	Diretrizes para programas	Recomendações
Pró-Moradia (modalidade produção de conjuntos habitacionais)		- Elaborar estudos urbanísticos, arquitetônicos e financeiros, complementares à aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor (ex: Edificação, parcelamento e edificação compulsória e IPTU progressivo no tempo), para viabilizar empreendimentos de HIS e HMP nas ZEIS demarcadas no Plano Diretor, bem como, nos terrenos vazios mapeados no diagnóstico do PLHIS-For e em áreas e imóveis na região central, seguindo as diretrizes do Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza;
-Programa de Subsidio Habitacional (PSH) (modalidade produção de moradias e aquisição de moradias)		- Elaborar projetos para captação de recursos para a produção de novas unidades; - Pesquisa da demanda habitacional que não se encontra nos assentamentos mapeados, contudo contribuem para o déficit habitacional do município, e desenvolvimento de estudos para a constituição futura de um cadastro de demanda, visando adequar a ampliação futura da oferta com o perfil da demanda;
Crédito Solidário	Ampliação, consolidação e institucionalização	- Elaborar pesquisa que permita identificar a localização, as características construtivas das edificações e características da população que mora em condições precárias de habitabilidade: domicílios rústicos, com adensamento excessivo, sem sanitário interno ao domicílio, uma vez que não pode ser contemplada no diagnóstico do PLHIS, e dessa forma assegurar à construção de um projeto específico de intervenção que possa vir a atender essas necessidades específicas; - Buscar viabilizar ação integrada na área de habitação com demais municípios da região metropolitana de Fortaleza, inserindo a questão habitacional nos debates de Consórcios Intermunicipais, tendo como perspectiva a elaboração de um Plano Regional de Habitação; - Desenvolvimento de estudos de viabilidade de novas alternativas de provisão habitacional, tanto quanto à forma de aquisição e acesso (aluguel social, leasing, consórcio), quanto à tipologia habitacional (aproveitamento de imóveis habitacionais vazios, reforma e reciclagem para o uso habitacional de edifícios vazios ou subutilizados);
Programa de Arrendamento Residencial (PAR)		- Garantir a manutenção dos critérios de acessibilidade universal na produção habitacional, levando em consideração as necessidades especiais das pessoas portadoras de deficiência, estabelecendo cotas mínimas para o atendimento de idosos e priorizando o atendimento às famílias com crianças de 0 a 4 anos; - Garantir atendimento às necessidades habitacionais da população feminina vítima de violência; - Aplicar a legislação existente para viabilizar empreendimentos habitacionais nas áreas delimitadas como ZEIS 3 (Zeis de vazios), tal como previsto no novo Plano Diretor (2009); - Aprovar a legislação, já elaborada, que estabelece os parâmetros para produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP e dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, no Município de Fortaleza (LEMHIS); - Proceder à revisão da legislação tributária municipal (IPTU, ISS, ITBI), e a aplicação dessa nova legislação, visando incentivar a produção habitacional de interesse social;
Programa de Mutirão		- Criar medidas de redução ou isenção de taxas e emolumentos municipais na aprovação de projetos de HIS; - Estabelecer rotinas especiais de análise a aprovação de projetos, seguindo a propostas da Componente “B7 – Procedimentos para Aprovação de Loteamentos e Obras em Assentamentos Subnormais” do Subprograma de Desenvolvimento Institucional da Matriz do Plano Estratégico de Assentamentos Subnormais
Programa minha casa minha vida		- Desenvolver estudo detalhado para os terrenos vazios mapeados no diagnóstico do PLHIS-For, formando banco de dados e, dessa forma, possibilitar ações para aquisição de terrenos para provisão habitacional de HIS; - Criar banco de terras através da aquisição de terrenos disponíveis no município, seguindo o mapeamento e critério de prioridade de vazios definidos no

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA - HABITAFOR

RUA NOGUEIRA ACIOLI, 1400 – 1º ANDAR - CENTRO CEP: 60110-140
Fortaleza-Ceará

Telefone: (85) 3488-3377/ FAX:3488-3372

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Morar Melhor

Casa e renda;

Ação de apoio a provisão habitacional de interesse social (modalidades produção ou aquisição de unidade habitacional e produção ou aquisição de lotes urbanizados)

Carta de Crédito individual (modalidades de aquisição de unidades habitacionais usadas, novas e lotes urbanizados e construção de moradias)

Carta de Crédito associada (modalidades de aquisição de unidades habitacionais, produção de lotes urbanizados e construção de moradias)

diagnóstico do PLHIS-For, utilizando instrumentos previsto no Estatuto das Cidades e no PDP-For, tais como a doação em terrenos como pagamento de dívidas dos proprietários com a Prefeitura, preempção, o IPTU progressivo, a transferência do direito de construir, entre outros.

- Após seleção dos terrenos com viabilidade técnico-econômica para construção de novas unidades, sugere-se que o Executivo encaminhe projeto de lei gravando os terrenos selecionados como ZEIS 3;

- Viabilizar a liberação de entraves legais ou administrativos à utilização de terras públicas que apresentem problemas jurídicos, disponibilizando-as para empreendimentos de HIS;

- Construir uma base de recursos financeiros para o desenvolvimento das ações, com base nas seguintes possibilidades: Acionar recursos do Fundo Municipal de Habitação; Buscar recursos externos direcionados para essa finalidade; Intermediar a viabilização de financiamentos a cooperativas (recursos FGTS, FNHIS e outros); Trabalhar com recuperação parcial dos investimentos, dando assim rotatividade ao Fundo Municipal de Habitação;

- Para o PAR, recomenda-se identificar regiões e áreas de intervenção prioritária para implantação de projetos, realizar estudos e ações, objetivando a isenção ou redução de tributos, despesas cartorárias, contribuições e taxas incidentes ou que venham a incidir sobre os imóveis e operações do PAR- como IPTU, ITBI, ISS e outros encargos que onerem o custo dos imóveis, enquanto se mantiverem na propriedade do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial);

- Para programa “casa e renda” recomenda-se ampliação da oferta;

- Criar atendimento público especial a agentes da produção habitacional privada, tais como Associações, Cooperativas e Construtoras, a fim de auxiliar no desenvolvimento de estudos de viabilidade, acompanhar a tramitação da análise de projetos e a orientar na obtenção de linhas de financiamento junto a órgão como a CEF, CDHU, FMH e outros (ver linha programática 5);

- Estimular a autogestão dos empreendimentos habitacionais, principalmente naqueles desenvolvidos pelas Associações e Cooperativas Habitacionais, inclusive como forma de barateamento dos custos de produção;

- Necessidade de vincular programa de produção e aquisição de unidade habitacional a programa de geração de emprego e renda, buscando diminuir a venda das unidades habitacionais entregues;

- As remoções devem ser procedidas apenas em último caso, em situações em que o imóvel não possa permanecer no local;

- buscar formas de baixar o preço das contas de água e luz para baixa renda, que não tem condições de arcar com esses novos custos trazidos pela formalidade;

- Assessoria técnica, ou parceria com Universidades, para que a população possa lutar por terrenos vazios e contra a especulação imobiliária de forma autônoma, sem depender do poder público.

- Viabilizar a contribuição, sempre que possível, das famílias beneficiadas, sob a forma de parcelas mensais ou poupança prévia, de forma a que cada família contribua, dentro de suas possibilidades, com o retorno dos investimentos aplicados em obras destinadas a sua propriedade individual, de modo a compor recursos do Fundo Local de Habitação de Interesse Social;

- Desenvolvimento de novas tipologias e tecnologias buscando reduzir os custos da produção habitacional. Para tanto, estabelecer parcerias com universidades e centros de pesquisa;

- Envolver população no processo de produção e aquisição das unidades habitacionais, desenvolvendo trabalho social com a comunidade de forma a capacitá-la ao novo espaço e modo de vida, trabalhando a administração dos gastos na nova moradia;

- Buscar formas de baixar o preço das contas de água e luz para baixa renda, que não tem condições de arcar com esses novos custos trazidos pela formalidade;

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA3B. Aquisição e Aluguel de unidades habitacionais existentes

Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização da tipologia alvo	Produto
<ul style="list-style-type: none">- Subsidiar o acesso à habitações localizadas em área providas de infraestrutura compatíveis com as necessidades das famílias e capacidade de pagamento;- Viabilizar uma alternativa de acesso à moradia em áreas consolidadas voltada para beneficiários de baixa renda;	Embora a aquisição e a locação social sejam uma proposta que possa ser estudada para diferentes contextos urbanos, deve ser aplicada prioritariamente em áreas consolidadas onde há significativas concentrações de demandas por moradias e onde o preço para aquisição dos imóveis residenciais é alto.	<ul style="list-style-type: none">- Mapeamento de imóveis em áreas servidas de infraestrutura que possuam disponibilidade de imóveis para aluguel e aquisição; <p>Obs: Existem 3 possibilidades de aluguel:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Imóvel público: aluga-se por um valor baixo (geralmente 15% da renda familiar) – Locação Social.2) Imóvel privado: a família recebe um auxílio pra complementar o pagamento do aluguel - Bolsa aluguel.3) Imóvel privado: poder público subsidia integralmente, por tempo determinado o aluguel da habitação – Aluguel Social por Tempo Determinado	<p>A locação social pode ser aplicada em diversas áreas da cidade servidas de infraestrutura com disponibilidade de imóveis de aluguel.</p> <p>As famílias alvo da linha de ação localizam-se em todas as tipologias de assentamentos de caráter não-consolidável, consolidável com reassentamento e qualquer tipologia vinculada à coabitação.</p> <p>Obs: É válido ressaltar que imóveis em assentamentos não consolidáveis não podem ser objeto de locação ou aquisição social.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Situações de insalubridade e de risco;- Ocupação em áreas de proteção ambiental (EX: APPs, Unidades de Conservação);-Recuperação ambiental de setor urbano ou micro-bacia;	- Subsídio financeiro ao aluguel e aquisição de imóvel existente
Sub-linhas de ação		Objetivos específicos		Grupos alvo	Fonte de recursos
3B1.Promoção da locação social de unidades habitacionais existentes		<ul style="list-style-type: none">- Formalizar o mercado de aluguel em assentamentos consolidados;- Possibilitar o acesso ao mercado de aluguel das populações de baixa renda em áreas infraestruturadas;- Criar possibilidade imediata para responder à demandas emergenciais.		<u>Os Grupos de Atendimento 1 e 2, principalmente para as famílias que não possuem moradias próprias e que apresentem alta vulnerabilidade social e física (ex: violência doméstica ou áreas de risco);</u>	- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)
3B2. Aquisição de imóveis existentes		<ul style="list-style-type: none">- Incentivar a utilização de imóveis fechados em áreas providas com boa infraestrutura a partir de linhas de financiamento específicas.			- Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados aos FEH;
Programas existentes	Diretrizes para programas	Recomendações			
Entre que a casa é sua	Ampliação, consolidação e institucionalização	Para programa “entre que a casa é sua” (em que a prefeitura compra imóveis disponíveis no mercado para alocar famílias, especialmente oriundas de áreas de risco) estabelecer parâmetros para seleção de imóveis a ser adquiridos, inserir os imóveis no inventário de patrimônio do Município e incorporar as famílias beneficiadas no cadastro único – SCHU. Recomenda-se ainda a articulação como programas como aluguel social proposto neste Plano;			
Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações			

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Locação social

- Para programa de Locação social: Constituir cadastro público de habitação destinado ao aluguel para famílias de até 3 salários mínimos, por um valor de até 15% da renda familiar. Para funcionar, deve haver acompanhamento de equipes de assistência social constante, devido ao perfil das famílias (Grupo de Atendimento 1) e à organização para modelo de condomínio, visando evitar problemas de manutenção, re-locação e venda das unidades. Para efetivação deste programa, a HABITAFOR deverá desenvolver estudos visando identificar a potencialidade e a viabilidade de adoção de programas de aluguel social para atendimento à população sem capacidade de pagamento para aquisição de imóvel e promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação.

Bolsa aluguel

Criação de novos programas,
ampliando as possibilidades
de atuação da linha de ação.

- Para programa de Bolsa Aluguel: Consiste em auxílio financeiro ao aluguel de imóveis privados (de R\$ 200,00 até R\$ 300,00) para famílias com renda de até 6 salários mínimos (sendo a demanda preferencial famílias de até 3 salários mínimos), com comprometimento da renda familiar em até 15%. Tem como alvo, o atendimento de famílias moradoras de áreas de risco ou que sofreriam intervenção pública, por meio de contrato de 30 meses, renovável por mais 30 mediante avaliação do órgão competente. Após esse período a bolsa poderá ser renovada ou o beneficiário será encaminhado à programa habitacional compatível com sua situação de renda. O programa visa criar condições de acesso à moradia formal não só pelo subsídio ao aluguel, mas também pelos 3 meses de caução depositados, dispensando então a necessidade de fiador.

Aluguel social por tempo determinado

- Para o Programa de aluguel social por tempo determinado: Consiste em auxílio financeiro integral do aluguel por tempo determinado visando o suporte de projetos de gerenciamento de risco, regularização urbanística, entre outros.

Para ambos os programas propostos deve-se buscar estabelecer critério mínimos de adequação urbana e construtiva para enquadramento do tipo de imóvel que poderá ser alvo destes programas.

Para efetivação destes programas a HABITAFOR deve promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação.

- Necessidade de fiscalização, bem como definição dos órgãos responsáveis pelo monitoramento dos programas.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA3C. Promoção de unidades habitacionais na área central

Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização da tipologia alvo	Produto Habitacional
<ul style="list-style-type: none"> - Equilibrar a convivência de atividades residenciais e não residenciais em uma porção da cidade que conta com boa oferta de trabalho, emprego, comércio, serviços, equipamentos e infraestrutura urbana; - Promover o cumprimento da função social da propriedade dos imóveis sub-utilizados na área central; - Otimizar o uso da infraestrutura e equipamentos sociais existentes na área central; 	<p>Dois tipos de intervenções são necessárias para a produção de habitação na área urbana central (Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, 2009):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanização e regularização de assentamentos precários e informais; - Produção, aquisição, reforma e locação de unidades habitacionais. 	<p>A produção de habitações nas áreas urbanas centrais exige a diversificação socioeconômica dos moradores e dos tipos de moradias. Considerando o alto preço da terra nessas áreas, é necessário que os terrenos tenham alto aproveitamento, com densidades populacionais maiores.</p> <p><u>Os empreendimentos habitacionais podem ser implantados em duas situações:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>em edifícios reciclados ou reabilitados;</u> - <u>em vazios urbanos centrais.</u> 	<p>As famílias alvo da linha de ação localizam-se em todas as tipologias de assentamentos de caráter não-consolidável e qualquer tipologia vinculada à coabitação. Ênfase para a população que trabalha no centro de Fortaleza e demandas de assentamentos localizados na área central ou no seu entorno.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Situações de insalubridade e de risco; - Ocupação em áreas de proteção ambiental (EX: APPs, ZPA); - Recuperação ambiental e urbana do setor urbano ou micro-bacia; - Áreas desapropriadas por intervenções urbanas (abertura de vias e instalação de equipamentos). 	<ul style="list-style-type: none"> - Kit de material de construção com assessoria técnica; - Unidade habitacional reciclada ou reabilitada; - Unidade habitacional reformada; - Unidade habitacional nova.
Sub-linhas de ação		Objetivos específicos	Grupos alvo		
4C1. Promoção Pública e Privada de Unidades Habitacionais na área central para Aquisição		<ul style="list-style-type: none"> - Produção de novas unidades habitacionais; - Requalificação de moradia em cortiços na área central; - Urbanização e regularização de favelas; - Reforma de edifícios para uso habitacional. 	Do ponto de vista dos beneficiários finais, a prioridade encontra-se nos Grupos de Atendimento 2 e 3. Ênfase para a população que trabalha no centro de Fortaleza (grupo de atendimento 2 a 3) e demandas de assentamentos localizados na área central ou no seu entorno.		
4C2. Locação Social de Unidades Habitacionais na área central		<ul style="list-style-type: none"> - Disponibilização de unidades habitacionais para locação. 	Do ponto de vista dos beneficiários finais, a prioridade encontra-se nos Grupos de Atendimento 1. Ênfase para a população que trabalha no centro de Fortaleza.		
Programas existentes	Diretrizes para programas	Recomendações	Fonte de recursos		
Programa Papel Passado PAR-Reforma Programa Morar Melhor	Ampliação, consolidação e institucionalização	<p>Aplicar os programas disponíveis, bem como o programa sugerido para esta linha (Programa de requalificação de cortiços e habitação coletiva), seguindo as diretrizes do Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza o que demandará investimentos na capacitação técnica das equipes da HABITAFOR, para a produção de novas tipologias arquitetônicas, produção de caderno de encargos e tabela de preços para a contratação de obras de reforma, metodologia de elaboração de estudos de viabilidade técnico-econômica, metodologia de avaliação de imóveis e elaboração de diretrizes de trabalho social para a gestão de condomínios destes prédios.</p> <p>O PLHIS-For propõe a aplicação dos programas habitacionais disponíveis para aplicação na área central de Fortaleza, buscando ajuste a realidade quando necessário. Para tanto, recomendamos:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); - Recursos orçamentários dos 		
Programa Minha Casa Minha Vida					

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Priorizar a área central, que apresenta cerca de 800 imóveis potenciais a produção habitacional, como região alvo da produção de HIS e HMP através da aplicação dos programas disponíveis como Programa Morar Melhor, com aporte de recursos de outras fontes, como o BID, BNDES, FNHIS, OGU e o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) com recursos do FAR e operado pela CAIXA, Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, que poderá viabilizar a construção de novas unidades na área central, pela iniciativa privada, desde que esta produção atinja o valor de R\$45.000,00, para que possa ser destinado a famílias com renda de até 3 SM mensais. A utilização desses programas na área central dependerá de ação decidida da Prefeitura para oferecer terrenos com infraestrutura a custos compatíveis com o estabelecido de R\$41.000,00 para a construção de casas e R\$45.000,00 para a construção de apartamentos, para o que recomenda-se a aplicação das ZEIS nos terrenos vazios (recomendação conforme Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, 2009);
- Viabilizar a utilização da Operação Urbana Consorciada e de consórcios imobiliários nas ZEIS da área central a fim de viabilizar a implantação de HIS e HMP no projeto de reabilitação da área central;
- **Necessidade de fiscalização e acompanhamento social para famílias reassentadas;**
- **Necessidade de vincular programa de produção e aquisição de unidade habitacional a programas de geração de emprego e renda, diminuindo inclusive venda das casa entregues;**

governos estaduais destinados ao FEHIS;

- Recursos orçamentários dos governos municipais destinados ao FMHIS.
- PAR (Programa de Arrendamento Residencial) com recursos do FAR;
- PEHP (Programa Especial de Habitação Popular).

Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações
Programa de produção, reciclagem e reabilitação de novas moradias na área central	Criação de novo programa, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação	<ul style="list-style-type: none"> - Deve ser alvo do programa de produção habitacional no centro, a construção de empreendimento habitacional em terrenos vazios ou subutilizados por galpões e estacionamentos, ou reformas e adaptação de edifícios vazios ou subutilizados para a implantação de novas unidades; - Linha direta para a disponibilização de créditos e incentivos para a reciclagem e reabilitação de edifícios ociosos nas áreas urbanas centrais, além de contribuir para recuperar o parque edificado e o patrimônio dos núcleos históricos; - Deve-se dar prioridade edifícios e terrenos que apresentem estruturas de propriedade mais simples ou mesmo prédios que pertençam ao poder público e estejam ociosos; - Recomenda-se fortemente a não-adoção de projetos-padrão, mas sim, a elaboração de projetos específicos que se adequem às características do entorno em cada setor estratégico de intervenção. Sugere-se ainda que as tipologias adotem uso misto, com aproveitamento do térreo por salas comerciais, além de garagens e estacionamentos, cujo aluguel pode ser revertido para a manutenção condominial do edifício residencial (recomendação conforme Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, 2009); - Recomenda-se que, após seleção de terrenos, o Executivo encaminhe projeto de lei gravando os terrenos selecionados como ZEIS, bem como regulamentando a aplicação dos instrumentos jurídicos do Estatuto da Cidade, que constam do PDP-For, em especial o direito de preempção, o IPTU progressivo, a transferência do direito de construir, entre outros (recomendação conforme Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, 2009); - Recomenda-se o máximo aproveitamento do terreno com altas densidades populacionais compensando assim os altos preços de terrenos desencadeados por processos de valorização. É importante desenvolver projetos de tipologias de até 4 pavimentos, com altas densidades construtivas, boa qualidade urbanística e arquitetônica e custos menores de execução e manutenção; - Uma parte significativa da demanda para as moradias em áreas urbanas centrais é constituída por famílias menores, idosos e pessoas sozinhas, o que justifica a produção de partes das novas unidades centrais com áreas menores. Da mesma forma, pode-se aproveitar para fazer unidades de diferentes arranjos espaciais, adequadas aos diferentes tipos de família. - Considerando o público alvo definido para estes programas, recomenda-se priorizar famílias que trabalham ou moram na área central de Fortaleza; - Realizar cadastro da demanda de famílias interessadas para residir na área central, possibilitando melhor planejamento das ações do poder público;

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Elaborar e implementar legislação específica para controlar e coibir os proprietários de imóveis, estabelecendo obrigações frente a reforma e adequação do imóvel de modo a garantir condições mínimas de salubridade: diminuição do número de cômodos por imóvel, por exemplo.
- A intervenção através deste programa deve proporcionar a melhoria das condições de habitabilidade por meio da renovação das instalações, da redistribuição interna para melhoria da ventilação e iluminação, da substituição de materiais deteriorados e até do reforço estrutural. Também devem ser acrescentados sanitários, melhorando a relação número de sanitários por pessoa, e a lavagem e secagem de roupas são realizadas em pátios de uso comum.
- Para efetivação deste programa a HABITAFOR deve promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação.

LA4. ACESSO À TERRA URBANIZADA

Objetivos gerais

- Garantir o uso para fins habitacionais de interesse social, áreas onde ainda existe uma significativa quantidade de terra disponível para novos loteamentos e, sobretudo, uma grande porcentagem de lotes vazios e glebas subutilizadas;
- Promover a oferta ou o acesso a lotes urbanizados integrados à subsídios e financiamentos para aquisição de materiais de construção, articulados com serviços de assistência técnica;
- Ofertar lotes urbanizados e terra disponível para a expansão urbana, produto habitacional de baixo custo unitário, envolvendo parcerias entre os municípios da Região Metropolitana de Fortaleza;
- Promover lotes urbanizados através do Poder Público local ou através da promoção de empreendedores privados e adquiridos pelos beneficiários através dos financiamentos e subsídios modelados;
- Garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana a partir da utilização dos terrenos vazios urbanos próximos à assentamentos precários como áreas de reassentamento para fins de interesse social vinculados aos processos de urbanização e gerenciamento de risco.

Sub-linhas de ação:

LA4A. Promoção do acesso à terra urbanizada;

LA4B. Promoção da utilização de vazios prioritários para reassentamentos.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA4A. Promoção do acesso à terra urbanizada

Objetivos específicos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização	Produto Habitacional
- Promover o acesso a lotes em áreas providas de infraestrutura buscando atender, principalmente, a demanda futura por habitação;	- Produção de parcelamentos visando a disponibilização de lotes urbanizados para população de baixa e média renda.	- Fortaleza, como núcleo metropolitano, e possuidor do maior déficit habitacional quantitativo e qualitativo, deverá buscar a promoção de um consórcio intermunicipal com os municípios metropolitanos. Deve ser considerada a disponibilidade de terra em cada um dos municípios passíveis de consorciamento, verificando a capacidade de provisão das infraestruturas necessárias.	-	-	- Lote urbanizado
Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações	Fonte de recursos		
Consórcio Metropolitano Habitacional		O consórcio metropolitano habitacional também apresenta-se como solução adequada para os municípios consorciados além de Fortaleza, desde que obedecidos os critérios de urbanização fixados pela legislação de parcelamento do solo de cada município. A contenção da expansão urbana horizontal de Fortaleza fica sujeita a capacidade dos municípios limítrofes, principalmente conurbados, de atrair também para si o interesse principalmente das população migrante. Para efetivação deste programa a HABITAFOR deve promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação.	- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; - Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados aos FEHIS; - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados aos FMHIS.		
Programa para aquisição de lotes urbanizados	Criação de novo programa, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação	- Criar linhas de financiamento subsidiadas para a compra de lotes urbanizados; - Para efetivação deste programa a HABITAFOR deve promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação.			

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA4B. Promoção da utilização de vazios prioritários para reassentamentos

Objetivos específicos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização de terra urbanizada	Produto Habitacional
-Utilizar os instrumentos urbanísticos, viabilizados pelo Plano Diretor Participativo, para assegurar o acesso à terra urbana de boa qualidade, em áreas providas de infraestrutura, para abrigar habitação de interesse social resultante de processos de urbanização.	- facilitar o acesso à terra urbanizada; - aquisição de terra urbanizada	- Identificação dos vazios prioritários no raio de influência dos assentamentos objeto de intervenção a partir do mapeamento realizado pelo PLHIS-For; - Identificação da propriedade da terra; - Aplicação dos instrumentos urbanísticos específicos para cada situação (parcelamento, edificação e utilização compulsória; IPTU progressivo, desapropriação, direito de preempção, ZEIS 3, entre outros)	-	- vazios do tipo 1; vazios do tipo 2 e vazios do tipo 3, respectivamente (ver item 1.5 deste relatório)	- Lote urbanizado;
Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações	Fonte de recursos		
Banco de terras	Criação de novo programa, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação	- Liberação de entraves legais ou administrativos à utilização de terras públicas que apresentem problemas jurídicos, disponibilizando-as para empreendimentos de HIS; - Desenvolvimento de mecanismos de negociação com o setor privado, utilizando-se do consórcio imobiliário ou outros instrumentos semelhantes, de forma a viabilizar a ocupação das terras definidas pelo Plano Diretor (2009) como ZEIS 3; - Regular e destinar as ZEIS 3 definidas no PDPFor (2009) para produção de HIS e HMP - Ampliar as terras demarcadas como ZEIS 3 no Plano Diretor, proceder seu processo de regulamentação e destiná-las tanto para produção de HIS (Habitação de Interesse Social) como HMP (Habitação de Mercado Popular); - Utilização do instrumento de dação em pagamento, para recebimento de terras para a quitação de dívidas de IPTU; - Utilização dos novos instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades e pelo Plano Diretor, visando obter terras para HIS, operando com a flexibilização de índices urbanísticos sem a necessidade de investimento público direto; - Fortalecer institucionalmente a HABITAFOR para que esta atue como agente “incorporador”, apoiando cooperativas e procurando viabilizar financiamentos diretamente a estas.	- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); - Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados ao FEH; - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados ao FMH.		

LA5. ASSESSORIA TÉCNICA GRATUITA

Objetivos gerais

- Possibilitar o acesso da população, especialmente **das famílias de baixa renda**, aos serviços prestados por profissionais qualificados na produção e gestão do espaço construído, como forma de efetivar a melhoria das condições de habitabilidade e o direito à moradia adequada;
- Promover o serviço de Assessoria Técnica Gratuita (serviços de arquitetura, engenharia, jurídicos, sociais e contábeis) de maneira a orientar a produção de moradias para as famílias de renda mais baixa de forma individual e/ou coletiva;
- Assegurar o acesso a população aos programas disponíveis pelo governo e linhas de financiamento através do esclarecimento das regras de cada programa.

Sub-linhas de ação:

LA5A. Oferta de serviços de assessoria técnica gratuita

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA5A. Oferta de Serviços de Assessoria Técnica Gratuita

Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização da tipologia alvo	Produto
- Ofertar serviços de arquitetura, engenharia, jurídicos, sociais e contábeis para os beneficiários atendidos por diferentes formas de promoção habitacional previstas nos programas e sub-programas habitacionais;	- Melhorias habitacionais; - Regularização fundiária; - Autoconstrução e autogestão habitacional assistida;	- Garantia da otimização no uso dos recursos, utilização adequada dos materiais de construção, adoção de boas técnicas construtivas compatíveis com os contextos locais, soluções urbanísticas e arquitetônicas diversificadas e com boa qualidade paisagística; - Fomento da organização coletiva e cooperativa em torno de empreendimentos habitacionais produzidos por autogestão; - Apoios social relacionados com os empreendimentos habitacionais; - Controle contábil no uso dos recursos financeiros;	- todas as tipologias, exceto os assentamentos NÃO CONSOLIDÁVEIS.	- Imóveis situados nos assentamentos precários em processo ou com previsão de urbanização - Tempo de existência do assentamento; - Demanda do Orçamento Participativo; -Relação custo-benefício, considerando-se o custo da intervenção em relação ao número de famílias diretamente e indiretamente beneficiadas; -Nível de organização comunitária; -Existência de fatores facilitadores da regularização fundiária; - Conflitos jurídicos (existência de ações populares e/ou ações de reintegração de posse, existência de TACs – Termos de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público).	- Projetos arquitetônicos e urbanísticos; - Projetos estruturais de instalações prediais; - Acompanhamento de obra; - Cartilhas e manuais explicativos de execução de obra; - Título de posse; - Cartilhas e manuais explicativos de acesso aos programas habitacionais;
Programas existentes	Diretrizes para programas	Recomendações	Fonte de recursos		
Programa Papel Passado Casa Bela	Ampliação, consolidação e institucionalização	- Priorizar os imóveis situados nos assentamentos precários em processo ou com previsão de urbanização; - Permitir o estabelecimento de convênios com ONGs, universidades e escritórios de arquitetura e engenharia, de forma a estender e viabilizar a assessoria técnica nos assentamentos. - Viabilizar as reformas de moradias para produção de novas unidades habitacionais que poderá ser realizada pela HABITAFOR, com recursos do FMHIS, ou pelo PAR-Reforma, com recursos do FAR e operado pela CAIXA.			
Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações	Fonte de recursos		
Programa de Assessoria Técnica (PAT)	Criação de novo programa, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação	- O serviço de Assistência Técnica pode ser desenvolvido através equipes multidisciplinares formada por técnicos municipais ou por Agentes de Assistência Técnica, previamente habilitados e cadastrados pela Habitatfor. - Recomenda-se, fortemente, a parceria com universidades e escolas técnicas, sob coordenação de profissionais devidamente habilitados, envolvendo alunos e pesquisadores inseridos em processos de extensão ou residência profissional. Ou ainda, parceria com ONGs, sindicatos, entidades profissionais e universidades. O programa de Assessoria técnica proposto deverá abranger dois eixos atuação: - Ações de informação e esclarecimento à população dos programas habitacionais, no que diz respeito a critérios de acesso, regras de funcionamento, recursos disponíveis, objetivos, resultados esperados e atividades previstas com intuito de ampliar o	- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); - Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados ao FEH; - Recursos orçamentários dos governos municipais		

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

acesso individual, ou de associações, entidades, ONGs aos programas e linhas de financiamento disponível pelo governo nas destinadas ao FMH. diversas instancias.

- Assistência técnica para a elaboração de projetos e orientação para execução de obras de reformas ou ampliação de moradias, bem como, orientação jurídica e social, realizadas através de profissional habilitado e cadastrado na Habitafor, ou pelos parceiros associados (universidade, ONGs, etc), voltados especificamente para esta demanda..

Para efetivação deste programa, a HABITAFOR deve promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura, com representantes da sociedade civil e com a população para sua regulamentação e implantação.

LA6. DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E NORMATIVO

A composição, no que concerne aos recursos humanos efetivos e tecnicamente qualificados, sem dúvida é um problema a ser enfrentado para que em uma mudança de governo não haja dissolução de continuidade com relação aos trabalhos em curso, em especial à implementação do PLHIS-For. Faz-se necessário o aumento do quadro funcional, de pessoal técnico próprio, para fazer frente ao volume de trabalho e garantir o desdobramento dos mesmos, assim como incremento no investimento no aparelhamento (recurso material) da Habitafor.

No âmbito do PLHIS-For, nesta etapa de definição das estratégias de ações, devem ser apontadas as medidas, ações ou projetos para superar as limitações institucionais identificadas no Diagnóstico. São apontadas quais ações e projetos devem ser desenvolvidos para viabilizar a execução do PLHIS-For. Estas ações devem responder aos problemas identificados e relacionados com as condições institucionais e normativas do setor habitacional no município.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA6A. Promoção do Desenvolvimento Institucional

Ações

- Promover concursos públicos com vista a garantir a aquisição de técnicos qualificados, a segurança na implantação continua da política habitacional e, sobretudo do PLHIS-For, com vistas a alcançar as metas estabelecidas neste plano (ver item 7) até 2023 e sanar o déficit habitacional;
- Estimular a formação de técnicos na área de habitação de interesse social, estabelecendo parcerias com universidades, centros de pesquisa tecnológica, entidades de classe, iniciativa privada e organizações não governamentais;
- Capacitação profissional de técnicos dirigentes para gestão do PLHIS-For;
- Oferecer oportunidades aos servidores e colaboradores públicos municipais de interação multidisciplinar e intersetorial;
- Promover a qualificação, capacitação de servidores e colaboradores públicos municipais nas diversas áreas que compõem os programas habitacionais de interesse social e urbano no âmbito da Prefeitura Municipal de Fortaleza;
- Dimensionar a capacidade produtiva dos órgãos municipais vinculados ao setor habitacional, considerando componentes humanos, material e tecnológico, definindo a demanda futura e os recursos necessários para atender os objetivos e metas estabelecidos neste PLHIS-For;
- Promover conferências, seminários e oficinas junto à população possibilitando a capacitação desta para qualificar os debates, gestão e monitoramento sobre a questão habitacional e dessa forma, promover o fortalecimento institucional.
- Aprimorar a integração técnica entre as áreas de habitação e desenvolvimento urbano, reforçando a articulação necessária entre as políticas habitacional e urbana;
- Consolidar rotinas e institucionalizar alguns dos procedimentos adotados para a urbanização dos assentamentos precários;
- Incorporar os procedimentos de atualização de dados e informações dos assentamentos que alimentam os Bancos de Dados existentes em habitação e demais instrumentos de monitoramento e avaliação a serem criados por este Plano na prática cotidiana de trabalho, bem como estabelecer procedimentos para a interação das informações em habitação com outros sistemas de informação da Prefeitura em questões comuns;
- **Definir responsabilidades administrativas e estrutura institucional para o trabalho de gestão e controle de informações e de monitoramento do Plano;**
- Proceder a alimentação permanente dos dados sobre as necessidades habitacionais e assentamentos precários;
- Elaborar planos com os quais o PLHIS-For deve ser articulado, tais como o Plano de Regularização Urbanística Fundiária, Plano Gerenciamento e Prevenção de Risco, Plano de Drenagem;
- Atualização da Planta Genérica de Valores e a revisão dos valores de IPTU, promovendo impacto positivo na realidade da população de baixa renda, no que se refere à questão habitacional.

LA6B. Sistema de informação, avaliação e monitoramento da habitação.

Estratégia

Para que os canais de participação popular na política habitacional e as instâncias de governo responsáveis possam avaliar o cumprimento das metas e objetivos traçados, assim como indicar possíveis redirecionamento das ações planejadas, faz-se necessário a disponibilização de dados, informações e análises.

A Prefeitura dispõe de alguns instrumentos de gestão e de sistemas de informações que, no geral, encontram-se em processo de construção e aperfeiçoamento.

Como estratégia, para esta linha de ação, recomenda-se: criar mecanismos de avaliação e monitoramento subsidiados pelos sistemas de informação existentes e propostos; o aprimoramento dos sistemas de informação existentes através de sua consolidação e institucionalização e a criação de novos sistemas de informações com vistas a complementar os já existentes, de tal modo a subsidiar a política habitacional do município e as propostas deste plano habitacional.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Sub-linhas de ação	Objetivos	Metas/Recomendações	Indicadores de Monitoramento
6B1. Metas de implementação	<ul style="list-style-type: none"> - Confrontar os resultados obtidos às metas do Plano, para conferir, a cada quatro anos, se foram iguais, inferiores ou superiores às propostas originais, no que se refere aos seguintes aspectos: -Metas de atendimento global: resultados esperados / resultados alcançados; -Metas de atendimento dos programas habitacionais: resultados esperados / resultados alcançados; -Metas financeiras: recursos municipais, estaduais e federais previstos / recursos efetivamente alcançados / recursos liquidados. 	<ul style="list-style-type: none"> - Este item foi detalhado no item 7 deste plano, considerando metas relacionadas à promoção a integração urbanística dos assentamentos precários à cidade; a promoção da regularização fundiária dos assentamentos urbanizados ou em processo de urbanização; a eliminação das situações de risco em áreas consolidáveis; a eliminação todas as situações de risco em áreas não consolidáveis; a viabilização do acesso à terra urbana para a população de baixa renda pela ampliação de novas ZEIS; a produção de novas unidades habitacionais, entre outras. (ver item 7) 	<p>O PLHIS-For, como instrumento de planejamento de médio e longo prazo, pressupõe revisões periódicas e articulação com os outros instrumentos de planejamento e orçamento, como o Plano Plurianual (PPA). Conforme as diretrizes nacionais definidas no PlanHab, o horizonte de planejamento do PLHIS-For é o ano de 2023, com as suas revisões correspondentes aos anos de elaboração dos Planos Plurianuais (PPAs): 2015, 2019 (ver item 8).</p> <p>A revisão do PLHIS-For possibilita a correção ou complementação do Diagnóstico assim como das metas e propostas do Plano.</p> <p>O PLHIS-For utilizará os seguintes indicadores de monitoramento que deverão subsidiar as revisões (ver item 8):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acréscimo ou decréscimo do déficit habitacional quantitativo e qualitativo; - Número de assentamentos, domicílios e famílias atendidos por programas habitacionais, tais como de urbanização, regularização fundiária, oferta e produção de novas unidades habitacionais, melhorias habitacionais, entre outros; - Número de áreas de risco erradicadas; - Número de unidades habitacionais produzidas; - Proporção entre número de demandantes e beneficiários; - Aquisição de terras para compor o banco de terras; - Evolução da destinação e do uso de terras para HIS e HMP; - Custos médios (por família ou domicílio) de urbanização, regularização fundiária, oferta de novas oportunidades habitacionais, melhorias habitacionais, aquisição e disponibilização de terras, e de outros eventuais componentes de programas ou ações; - Grau de melhoria das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias e/ou domicílios
6B2. Monitoramento e Avaliação	<ul style="list-style-type: none"> - Acompanhar o cumprimento das metas estabelecidas no PLHIS-For, subsidiando sua aplicação e as tomadas de decisão a partir de mudanças ocorridas, ou identificação de obstáculos a serem superado e, deste modo reorientar de forma eficaz a política habitacional; - Mensurar o desempenho e os resultados a partir do conhecimento técnico da realidade; - Acompanhar, ao longo do tempo, o impacto da política habitacional, na elevação do bem estar da sociedade através do planejamento e acompanhamento das ações; - Monitorar mudanças conjunturais que possam comprometer ou recomendar a revisão das práticas, estratégias e metas. - Acompanhar e dimensionar o impacto da política habitacional e do PLHIS na diminuição do déficit e da inadequação habitacional; - Monitorar e avaliar os programas, projetos e ações do governo municipal e dos demais agentes da produção habitacional no município; - Acompanhar e monitorar as variáveis que compõem o diagnóstico habitacional do município, tais como as necessidades habitacionais (cálculo do déficit e da inadequação habitacional, crescimento da demanda demográfica), os custos dos programas e ações e a disponibilidade de recursos físicos e financeiros; - Monitorar a evolução, disponibilização e o uso do banco de terras para habitação. - Acompanhar a conjuntura socioeconômica e o comportamento do mercado imobiliário nos aspectos que impactam a oferta e o 	<ul style="list-style-type: none"> - Notificação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios localizados em áreas adequadas ambientais; - Aperfeiçoar os sistemas de informação existentes (SICAP e SCHU) e compatibilizá-los em um único sistema, o SIHAB (ver sistemas de informações) - Criar novos sistemas de informação tais como: SIVU, SIHAB e SIM (ver sistemas de informações) - Estabelecer um fluxograma de “alimentação” de informações das variáveis que compõem a política de habitação de interesse social; - Monitoramento permanente e realizar avaliações expeditas anuais, cujos resultados devem ser levados à Conferência Municipal de Habitação e aos Conselhos Municipais de Habitação e de Política Urbana, além de subsidiar a realização anual do Planejamento Estratégico Habitacional; - <u>Formação de comissão popular/ comitê gestor para o acompanhamento e fiscalização da Prefeitura referente a execução/implementação do Plano:</u> - Desenvolvimento de mecanismos de publicização dos indicadores aferidos pelo sistema de monitoramento, bem como de avaliações periódicas, gerais ou específicas, ampliando a transparência e permitindo o controle social das ações; - Aperfeiçoamento dos sistemas de apropriação de custos, no âmbito dos vários programas e frentes de atuação da Prefeitura na área habitacional, permitindo melhorar as avaliações de eficiência instrumental; - Inclusão na programação orçamentária da Secretaria de recursos (internos ou externos) para a realização de pesquisas 	

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA - HABITAFOR

RUA NOGUEIRA ACIOLI, 1400 – 1º ANDAR - CENTRO CEP: 60110-140

Fortaleza-Ceará

Telefone: (85) 3488-3377/ FAX:3488-3372

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

acesso à habitação pela população de baixa renda, alvo da política habitacional e do PLHIS-For;

- Apoiar a política habitacional através da melhoria do acesso à informação, por exemplo, por meio de seminários, cartilhas, socialização de informações em canal aberto via internet.

- Contribuir para aumentar o conhecimento do poder público sobre a realidade habitacional e sobre a realidade urbana do município, bem como a região metropolitana;

- Medir e avaliar o grau de redistributividade da política habitacional, ou seja, em que medida atende, de maneira significativa, às demandas locais, diminuindo a vulnerabilidade habitacional, a segregação sócio-espacial e a desigualdade.

- Disponibilizar para a sociedade, em particular para os agentes envolvidos com a questão habitacional, informações e avaliações permanentes sobre a realidade habitacional do município e sobre a política habitacional desenvolvida.

de satisfação e de pós-ocupação;

- Realização de pesquisa amostral sobre a realidade habitacional do município, com vista a qualificar o diagnóstico já existente, permitindo sua atualização com variáveis que não puderam ser aferidas no PLHIS (ver banco de dados para preencher os espaços sem informação), ou que apresentem recomendações de atualização indicadas no diagnóstico, tais como: famílias conviventes, etc.

- Construir um sistema de indicadores habitacionais sólido, e que permita a comparação dos dados e sua interação com outros sistemas de indicadores, tanto internos à municipalidade, como externos, em particular com aqueles que estabelecem padrões de referência reconhecidos (ex.: IBGE, FJP, Fundação SEADE etc.);

- Regulamentação do PLHIS-For através da elaboração do projeto de lei a ser encaminhado à Câmara Municipal.

atendidos;

- Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas, medido através de pesquisa de opinião;

- Grau de participação da população nas definições das intervenções em assentamentos ou de produção de novos conjuntos;

- número de ZEIS regulamentadas (Zeis 1, 2 e 3) e efetivadas com a formulação dos planos urbanísticos e fundiário (Zeis 1 e 2) e obras de urbanização (Zeis 1, 2 e 3)

- Ampliação do número de ZEIS;

- Progressão do montante de recursos investidos no setor habitacional;

- Aumento do recurso humano e material dos órgãos envolvidos no setor habitacional;

- Atendimento às demandas do Orçamento Participativo;

Recomenda-se que o município consolide a construção de um Sistema de Informações com o objetivo de:

- Acompanhar os resultados da política habitacional e o cumprimento das metas do PLHIS-For;

- Monitorar e avaliar programas, projetos e ações do governo municipal e demais agentes e seu impacto na diminuição do déficit e da inadequação habitacional;

- Monitorar as variáveis que compõe o diagnóstico habitacional do município (déficit e inadequação, crescimento demográfico, custos, disponibilização de recursos, disponibilização de terras).

6B3. Sistema de Informações

Sistemas existentes	Diretrizes para o sistema	Recomendações
---------------------	---------------------------	---------------

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Sistema de Cadastro de Assentamentos Precários ⁵² (SICAP)	Ampliação, consolidação e institucionalização	<ul style="list-style-type: none"> - Atualizar as informações do SICAP, incorporando todos os assentamentos mapeados no PLHIS-For⁵³; - Readequar o SICAP para receber as informações do banco de dados⁵⁴ do PLHIS-For compatibilizando ao seu modelo de geoprocessamento; - Realizar diagnóstico dos loteamentos irregulares e clandestinos, com base no senso territorial, que se encontra em andamento através do PNAFM⁵⁵, previsto para conclusão em 2011, identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar, qualificar e espacializar, considerando os parâmetros definidos no banco de dados do PLHIS-For e do próprio SICAP, e demais aspectos pertinentes, de modo a complementar o diagnóstico e informações elaboradas pelo PLHIS-For; - Realizar diagnóstico dos cortiços, identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar, qualificar e espacializar, considerando os parâmetros definidos no banco de dados do PLHIS-For e do próprio SICAP, e demais aspectos pertinentes, de modo a complementar o diagnóstico e informações elaboradas pelo PLHIS-For; - Proceder à atualização do SICAP com a incorporação de dados do Senso 2010, realizado pelo IBGE; - Compatibilizar o SICAP ao SCHU, ao SIHAB e ao SIM. - Proceder o aprofundamento e contínua atualização do diagnóstico de cada assentamento, com incorporação de novas variáveis, visando a identificação da problemática de cada unidade habitacional e de cada família pertencente a cada assentamento, permitindo a atualização com variáveis que não puderam ser aferidas no PLHIS-For. Dessa forma, possibilitar a produção contínua de diagnósticos técnico social para melhorar a formulação das políticas públicas e as intervenções nas áreas de assentamentos precários. Recomenda-se realização de pesquisa amostral por assentamento. - Dar continuidade as fichas cadastrais de cada assentamento mapeado pelo PLHIS-For, conforme modelo sugerido no Produto III; - Proceder a sistematização de procedimentos de avaliação do SICAP de modo a permitir o acréscimo, quando necessário, de novas variáveis conforme as necessidades demandadas pelo aprimoramento da metodologia de trabalho para urbanização dos assentamentos. - Proceder a sistematização de procedimentos para avaliação do SCHU; - Estabelecer procedimentos de acompanhamento e controle aos beneficiários, de modo a permitir o monitoramento de possíveis mudanças dos usuário nos empreendimentos habitacionais, quando ocorrem, por exemplo, transferências do direito de uso ou mesmo venda da unidade habitacional. - Integrar o SCHU ao cadastro multifinalitário, atualmente em desenvolvimento pelo PNAFM; - Integrar o SCHU ao SICAP, ao SIHAB e ao SIM.
Sistema de Cadastro Habitacional Único ⁵⁶ (SCHU)	Ampliação, consolidação e institucionalização	
Sistemas propostos	Diretrizes para os sistemas	Recomendações
Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB)	Ampliação, consolidação e institucionalização	<ul style="list-style-type: none"> - Desenvolver e manter atualizado o Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB) como instrumento de controle e planejamento democráticos da Política Habitacional do Município (Lei complementar 62/2009, art. 6º, inciso III); - Centralizar no SIHAB os produtos dos diversos bancos de dados existentes e propostos relacionados a temática habitacional. Portanto, o SIHAB deve incorporar informações referentes aos assentamentos precários (SICAP), aos beneficiários e demandantes (SCHU), informações referentes aos vazios urbanos (SIVU), além de informações referentes aos empreendimentos habitacionais desenvolvidos pelo poder público de forma garantir análises pós-ocupação com monitoramento periódico; e informações referente às ZEIS.

⁵² O Sicap corresponde ao Cadastro de Assentamentos Subnormais que é objeto do Programa Habitar-Brasil/BID, Subprograma de Desenvolvimento Institucional, e integrante da matriz do Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais – PEMAS do município de Fortaleza que compreende o desenvolvimento do Sistema de Cadastro Tipologia I (cortiços e favelas), juntamente com a concepção de um modelo de geoprocessamento aplicável ao banco de dados existente em plataforma livre.

⁵³ Os assentamentos mapeados pelo PLHIS-For foram localizados sobre base cartográfica oficial georeferenciada da Prefeitura Municipal de Fortaleza.

⁵⁴ O banco de dados do PLHIS-For apresenta cerca de 55 variáveis considerando caracterização geral, características físicas, adequação ambiental, perfil sócio econômico e diagnóstico para cada assentamento mapeado.

⁵⁵ PNAFM: Programa Nacional de Apoio a Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros.

⁵⁶ O cadastro Único é um sistema de cadastro de beneficiários e demandantes pautado na necessidade de garantir a função social dos empreendimentos habitacionais implantados pelo poder público municipal, ao assegurar, utilizando-se do controle dos beneficiários, o acesso à moradia para a população de baixa renda.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

Sistema de informação municipal
(SIM) ⁵⁷

- Compatibilizar o SIHAB ao SIM.
- Elaborar e desenvolver o SIM previsto na lei complementar 62/2009 (PDPFOR) de modo a incorporar o SICAP, SCHU e o SIHAB ao SIM.

Sistema de Informações de Vazios Urbanos (SIVU) ⁵⁸

Criação de novo sistema, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação

- Complementar banco de dados desenvolvido pela PLHIS-For para os terrenos vazios mapeados no diagnóstico, de modo a incorporar, dentre outras variáveis, as seguintes informações: código; endereço; tipo de vazio (vazio1, vazio2, vazio3), área; propriedade (união, estado, município, privado); situação fiscal; valor venal do m2; potencial construtivo (quantidade de unidades habitacionais para HIS e HMP). ⁵⁹
- Desenvolver e manter atualizado o Sistema de informações de vazios urbanos (SIHAB), juntamente com a concepção de um modelo de geoprocessamento aplicável ao banco de dados existente, em plataforma livre, como instrumento de controle e planejamento democráticos da Política Habitacional do Município.
- Ampliar o mapeamento realizado pelo PLHIS-For para imóveis subutilizados e não utilizados;
- Compatibilizar o SIVU ao SIHAB e SIM.

⁵⁷ Segundo lei complementar 62/2009, seção IV, Art. 303: O Sistema de Informações Municipais (SIM) tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana e de desenvolvimento sustentável, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

⁵⁸ Até o momento o PLHIS-For mapeou cerca de 1.832 vazios (imóveis não edificadas), distribuídos entre as 3 tipologias definidas no diagnóstico (vazio1, vazio2 e vazio3), com um total, aproximadamente, de 23.464.571 m2, o que contemplaria cerca de 536.333 unidade habitacionais na tipologia vertical (térreo mais 3 pavimentos).

⁵⁹ O PLHIS elaborou banco de dados com as variáveis citadas. Todos foram mapeados em base cartográfica oficial georeferenciada e codificados. As informações mencionadas encontram-se em processo de alimentação e faz-se necessários sua continuidade.

GRUPOS DE ATENDIMENTO

Grupo I – Famílias em situação de miséria absoluta, incapaz de arcar com quaisquer ônus decorrente de financiamentos onerosos - compondo beneficiários de programas de transferência de renda – residentes em áreas degradadas, resultantes de processos de ocupação espontâneos, vulneráveis porque estão sujeitos à desocupação, ou moradoras em imóveis cedidos, tratando-se, portanto, de famílias que deverão ser incluídas em programas integralmente subsidiados.

Grupo II – Famílias que mantêm um dispêndio regular com o item moradia, ainda que insuficiente para lhes assegurar acesso a uma solução adequada e que, em face da baixíssima capacidade aquisitiva que as caracteriza, somente conseguirão obter uma moradia digna produzida de forma convencional se o atendimento da política pública puder lhes proporcionar subsídio financeiro, permitindo que apenas uma parcela do custo de aquisição venha a onerar os seus limitados orçamentos de subsistência, ou, ainda, que estes segmentos possam contar com soluções alternativas de produção da moradia (como a autoconstrução, autoempreendimento e autogestão) que lhes permitam adicionar em trabalho e gestão os montantes que não conseguem aportar monetariamente.

Grupo III – Famílias cujas capacidades aquisitivas e carências habitacionais possam ser plenamente equacionadas por meio de programas e projetos financiados com recursos onerosos de baixo custo, providos por meio dos mecanismos tradicionais de atendimento, tanto em empreendimentos desenvolvidos por agentes promotores do Sistema de Habitação de Interesse Social, quanto por intermédio de iniciativas associativas e/ou individuais dos próprios beneficiários.

Grupo IV – Famílias com capacidade aquisitiva e padrões de dispêndio orçamentário compatíveis com aqueles exigidos pelo mercado. A tendência é ampliar a oferta de moradia uma vez que se reduzam a níveis mais adequados os riscos jurídicos, fiduciários e patrimoniais envolvidos nas operações de financiamento imobiliário, notadamente no tocante às condições de execução efetiva das garantias, ao mesmo tempo em que se constituam os mecanismos de proteção que permitam aos beneficiários se prevenirem adequadamente das situações de descontinuidade temporária, porém por vezes mais duradouras, de obtenção da renda

7. METAS E INDICADORES

As metas e os indicadores para o PLHIS-For foram estabelecidos a partir dos objetivos e estratégias traçados e do cenário III alternativo proposto, seguindo as linhas programáticas estabelecidas, de acordo com as demandas habitacionais dimensionadas.

As metas significam o que se busca alcançar para atingir os objetivos estabelecidos pelas linhas e sublinhas de ação no período de tempo estabelecido, ou seja, até 2023. Os indicadores são as medidas (Ex: percentuais, números absolutos; produtos como relatórios, leis, planos, etc), que estabelecem os valores que serão medidos para indicar que as metas foram atingidas.

As metas foram definidas com base nos investimentos financeiros necessários para solver as demandas habitacionais dimensionadas, considerando-se a realidade financeira do município de Fortaleza. Sendo assim, partiu-se do que é investido hoje e buscou-se encontrar valores de investimentos viáveis e satisfatórios para solucionar o maior número possível das necessidades habitacionais, de acordo com as metas econômicas estabelecidas no cenário III alternativo proposto anteriormente. Como exposto anteriormente, no cenário alternativo recomenda-se que seja realizado acréscimo de pelo menos 2%, passando de 6% para 8%, nos recursos destinados para habitação. Para tanto, o município não deve apenas redistribuir o seu orçamento, mas, sobretudo, deverá haver um esforço do município em ampliar sua arrecadação através das fontes municipais, estaduais e federais disponíveis, bem como deverá buscar novas fontes e parcerias, com intuito de diversificar as formas de arrecadação, pautando-se, assim, nas estratégias financeiras apresentadas anteriormente (ver item 4).

Diante do contexto econômico viável, ratifica-se que os investimentos desse cenário (III), não eliminarão por completo as necessidades habitacionais até o ano limite de 2023, mas reduzirá uma certa parcela se considerada a demanda atual e futura, sendo possível o atendimento de 25,96% das necessidades habitacionais, considerando-se inclusive o percentual de gastos administrativos. Especialmente, destaca-se que este cenário possibilitará reduzir uma parcela considerável da complexidade das demandas habitacionais dos assentamentos precários, contemplando cerca de 58% das necessidades habitacionais dos assentamentos precários, englobando aqueles com maior prioridade de atendimento.

Recorda-se que, a estratégia financeira estabelecida no cenário III proposto, recomenda foco nas demandas dos assentamentos precários mapeados pelo PLHIS-FOR, na medida em que, por um lado, estes, no geral,

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

apresentam as maiores precariedades e, portanto, são entendidos por demandas prioritárias. Por outro lado, os custos para resolver as demandas habitacionais destas áreas até 2013 é parcialmente viável se adotado o cenário III, tendo estas áreas como principal foco. As metas neste estabelecidas capítulo levam em consideração este cenário, que considera inclusive os critérios de prioridade de atendimento dos assentamentos precários estabelecidos no item 5. (ver item 5 e tabela 50 do item 4 deste plano)

É importante destacar também que o espaço temporal previsto para aplicação das metas elencadas neste capítulo, corresponde a três ciclos orçamentários completos, ou seja, três elaborações dos Planos Plurianuais (PPA) da Prefeitura de Fortaleza. Sendo assim, devem estar contempladas nesses próximos PPAs as metas proporcionais ao período de quatro anos, para que seja garantido o atendimento da meta completa no final do terceiro quadriênio. Destarte que o ano de 2013 é o ano de elaboração do PPA para os próximos quatro anos. É fundamental que no PPA de 2013, estejam contempladas as metas proporcionais do PLHIS-For.

A partir do Cenário III alternativo, e das demandas habitacionais, os recursos a serem investidos deverão, até 2023, ter atingido a redução das necessidades detalhadas a partir das linhas de ação (no geral, as metas tomaram como base a tabela 50, do item 4).

O quadro abaixo demonstra as metas a serem alcançadas para a linha de ação LA1. Integração urbana de assentamentos precários e informais, que está vinculada as estratégias de provisão, adequação e urbanização, com intuito de reduzir o deficit de inadequação. Destaca-se que as metas abaixo englobam ações importantes relacionadas à problemas como áreas de risco, à intervenções em assentamentos em área de ZEIS, por exemplo.

LA1. Integração urbana de assentamentos precários e informais (Regularização Fundiária)

Sub-linha	Metas	Indicadores
LA1A. Promoção da regularização urbanística e ambiental de assentamentos precários	<ul style="list-style-type: none"> - Promover a integração urbanística e regularização fundiária de 36% dos assentamentos precários à cidade até 2023, tendo como metas norteadoras: - Promover a integração urbanística de cerca de 104mil unidade habitacionais situado nos assentamentos alvo de urbanização, oferecendo adequação urbanística e garantindo a infraestrutura básica necessária. - Promover a integração urbanística e regularização fundiária de 100% dos assentamentos considerados de prioridade 1, que são aqueles com intervenções previstas/andamento (representam 7% do total dos assentamentos), até 2014; - Promover a integração urbanística e regularização fundiária de 100% dos assentamentos considerados de prioridade 2 e 3, que são os assentamentos em áreas de <u>risco ambiental</u> e em ZEIS (representam cerca de 4% do total de assentamentos), até 2017; 	<ul style="list-style-type: none"> - Porcentagem de unidades habitacionais e de assentamentos precários atendidos que sofreram regularização urbanística e ambiental, através da adequação da unidade habitacional e do acesso à infraestrutura básica; - Porcentagem de assentamentos em áreas de risco ambiental erradicados e áreas requalificadas; - Porcentagem de Zeis com conselhos gestores de acompanhamento de cada Zeis;

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

	<ul style="list-style-type: none"> - Promover a integração urbanística e regularização fundiária de 100% dos assentamentos considerados de prioridade 4, (representam 8% do total de assentamentos), que são os assentamentos em áreas de risco ambiental OU em ZEIS com maior precariedade, até 2020; - Promover a integração urbanística e regularização fundiária de 75,76% dos assentamentos considerados de prioridade 5, (representam 16% do total de assentamentos), que são os assentamentos em áreas de risco ambiental OU em ZEIS, até 2023; - Eliminar todas as situações de <u>risco ambiental</u> em áreas consolidáveis até 2023; - Eliminar todas as situações de <u>risco ambiental</u> em áreas não consolidáveis até 2023 - Regularizar, elaborar os Planos urbanísticos e promover a regularização urbanística e fundiária das ZEIS 1 e 2 do PDPFOR(2009) até 2023; - Instituir Comissões Municipais de Urbanização e Legalização - compostas por representantes da prefeitura e de moradores dos assentamentos alvo. (Para assentamentos definidos como ZEIS o conselho gestor da Zeis poderá substituir essa comissão) 	<ul style="list-style-type: none"> - Porcentagem de plano urbanístico de Zeis 1 e 2; - Porcentagem de ZEIS 1 e 2 regulamentadas e atendidas com regularização urbanística e fundiária; - Quantidade de Comissões Municipais de Urbanização e Legalização formadas e relatório de funcionamento. (Para assentamentos definidos como ZEIS o conselho gestor da Zeis poderá substituir essa comissão)
LA1B. Promoção da legalização fundiária de assentamentos precários e irregulares	<ul style="list-style-type: none"> - Promover a regularização fundiária de 37% dos assentamentos urbanizados ou que serão urbanizados, além dos que encontram-se em andamento (prioridade 1), até 2023; - Promover a legalização fundiária de aproximadamente 54mil unidades habitacionais, situadas, preferencialmente, nos assentamentos alvo de integração urbanística e fundiária. 	<ul style="list-style-type: none"> - Porcentagem dos assentamentos e quantidade das unidades habitacionais ilegais que foram legalizados juridicamente;
LA1C. Promoção do desenvolvimento humano e comunitário	<ul style="list-style-type: none"> - Promover o desenvolvimento urbano e comunitário de 37% dos assentamentos urbanizados ou que serão urbanizados, além dos que encontram-se em andamento (prioridade 1), até 2023; 	<ul style="list-style-type: none"> - Percentual de recursos investidos em programas de integração social, capacitação e geração de emprego e renda e educação ambiental. - Porcentagem de assentamentos atendidos por programas de integração social, capacitação e geração de emprego e renda e educação ambiental.

O quadro abaixo apresenta as metas a serem alcançadas para a linha de ação LA2. Melhoria da unidade habitacional, que está vinculada as estratégias de provisão, adequação e urbanização, que devem ser trabalhadas, preferencialmente, com as áreas atendidas pelas metas das linhas LA1.

LA2. Melhoria da Unidade Habitacional

Sub-linha	Metas	Indicadores
LA2A. Promoção da melhoria habitacional por meio da autoconstrução assistida	<ul style="list-style-type: none"> - Promover a melhoria habitacional de pelo menos 42% das unidades (cerca de 18mil unidades) situadas nos assentamentos precários urbanizados ou que serão alvo de urbanização, até 2023. O foco deverá ser nas unidades habitacionais dos assentamentos classificados até a prioridade 5. - Promover aumento do acesso ao programa Casa Bela 	<ul style="list-style-type: none"> - Porcentagem ou quantidade de unidades habitacionais que sofreram melhorias habitacionais - Quantidade de unidades habitacionais que sofreram melhorias habitacionais através do programa Casa Bela. Número de

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

		famílias vinculadas ao programa por ano;
--	--	--

O quadro abaixo contém as metas a serem atingidas para a linha de ação LA3. Produção e aquisição de unidade habitacionais, que está vinculada às estratégias de provisão, adequação e urbanização. As metas aqui apresentadas têm como objetivo reduzir o déficit quantitativo habitacional.

LA3. Produção, aquisição e locação da unidade habitacional

Sub-linha	Metas	Indicadores
LA3A. Produção e aquisição de unidades habitacionais.	<ul style="list-style-type: none"> - Finalizar os empreendimentos habitacionais previstos/andamento, ou seja, aqueles com recursos garantidos (ou pelo menos a maior parte) até 2014. - Produzir ou adquirir cerca de 47 mil novas unidades habitacionais, até 2023, o que corresponde a reduzir em 67% do déficit habitacional. Tais unidades devem atender prioritariamente os assentamentos não consolidáveis e consolidáveis que passarão por intervenção até 2023, conforme critério de atendimento estabelecido neste plano. - Apoiar e incentivar a produção de unidades habitacionais pelos agentes promotores privados; - Promover a oferta de unidades habitacionais por meio de processo de autoconstrução e autogestão para população de baixa renda; - Promover a oferta de unidades habitacionais urbanas prontas para aquisição por meio de arrendamento com opção de compra pelos membros dos Grupos de Atendimento 2 e 3 	<ul style="list-style-type: none"> - Porcentagem ou quantidade de unidades habitacionais novas produzidas pelo poder público; - Porcentagem ou quantidade de unidades habitacionais novas produzidas pela iniciativa privada; - Porcentagem ou quantidade de unidades habitacionais novas produzidas por meio da autoconstrução e autogestão; - Redução do déficit habitacional;
LA3B. Aquisição e Locação de unidades habitacionais existentes	<ul style="list-style-type: none"> - subsidiar aluguéis em áreas consolidadas e infraestruturadas com valores compatíveis com as necessidades das famílias e sua capacidade de pagamento, especialmente na área central. 	Quantidade ou % de famílias beneficiadas por aluguel social
LA3C. Promoção de unidades habitacionais na área central	<ul style="list-style-type: none"> - Viabilizar e efetivar a produção de unidades habitacionais, novas e/ou reformadas, na área central de Fortaleza tendo como ponto de partida os imóveis identificados no Plano de Reabilitação da área Central de Fortaleza/2009 (cerca de 800), tendo como meta inicial (através de intervenções-piloto), a promoção de 50 unidades⁶⁰ habitacionais para HIS na área central de Fortaleza, até 2016. - Promover unidades habitacionais para HIS em pelo menos 10% ⁶¹ dos imóveis identificados no Plano de Reabilitação da área Central de Fortaleza de 2009. - Incentivar a produção de unidades habitacionais para HMP na área central de Fortaleza. - Requalificar moradias em cortiços na área central. 	<ul style="list-style-type: none"> - Quantidade de unidades habitacionais novas e/ou reformadas para HIS na área central de Fortaleza; - Quantidade de unidades habitacionais novas e/ou reformadas para HMP na área central de Fortaleza; - Quantidade de unidades habitacionais coletivas/cortiços requalificadas na área central;

O quadro abaixo apresenta as metas a serem atingidas para a linha de ação LA4. Acesso à terra urbana, que está vinculada às estratégias de provisão, adequação e urbanização. As metas visam possibilitar acesso à terra urbana, em que podemos encontrar entre elas a regulamentação das ZEIS 3.

⁶⁰ Esse quantidade de unidades habitacionais poderá ser computado para a meta de produção de 47mil unidades habitacionais

⁶¹ Esse percentual poderá ser computado para a meta de produção de 47mil unidades habitacionais

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

LA4. Acesso à terra urbana		
Sub-linha	Metas	Indicadores
LA4A. Promoção do acesso da terra urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Ofertar lotes urbanizados e terra disponível para a expansão urbana, envolvendo parcerias entre os municípios da Região Metropolitana de Fortaleza; - Criar e desenvolver consórcios metropolitanos para viabilização de empreendimentos habitacionais - ampliação de linhas de financiamento para lotes urbanizados 	<ul style="list-style-type: none"> - Número de lotes e área de lotes urbanizados disponibilizados a população para moradia; - Leis de consórcio criadas; - percentual ou quantidade de famílias contempladas com lotes urbanizados
LA4B. Promoção da utilização de vazios prioritários para reassentamentos.	<ul style="list-style-type: none"> - Assegurar o acesso e utilização dos terrenos vazios urbanos, de boa qualidade, próximos à assentamentos precários como áreas de reassentamento para fins de interesse social vinculados aos processos de urbanização e gerenciamento de risco. - Aplicação dos instrumentos urbanísticos para viabilizar o acesso a terra urbana. - Regulamentação da ZEIS 3, conforme previsto no PDPFOR (2009). Ressalta-se que tais Zeis já deveriam ter sido regulamentadas - Efetivação da Zeis 3 com usos para HIS e HMP até 2023; - Viabilizar o acesso à terra urbana para a população de baixa renda pela ampliação de novas ZEIS 	<ul style="list-style-type: none"> - Porcentagem ou quantidade de unidades habitacionais reassentadas nos vazios mapeados prioritários, situados nas proximidades da área alvo de intervenção; - Porcentagem ou quantidade de vazios adquiridos para fins de implantação de moradia de interesse social com aplicação de instrumentos urbanísticos - Porcentagem de ZEIS 3 efetivadas;

O quadro abaixo contempla as metas a serem alcançadas para a linha de ação LA5. Assessoria Técnica Gratuita, que está vinculada às estratégias institucional e normativa.

LA5. Assessoria Técnica Gratuita		
Sub-linha	Metas	Indicadores
LA5A. Promoção de serviços de assessoria técnica gratuita	<ul style="list-style-type: none"> - Ofertar serviços de arquitetura, engenharia, jurídicos, sociais e contábeis para os beneficiários atendidos por diferentes formas de promoção habitacional previstas nos programas e sub-programas habitacionais. 	<ul style="list-style-type: none"> - número de famílias atendidas por assistência técnica gratuita; - número de técnicos envolvidos em ações de assistência técnica à população; - número de convênios assinados. - número de projetos elaborados pela assistência técnica; - número de títulos emitidos pela assistência técnica - material explicativos de apoio para a população elaborados pela assistência técnica.

O quadro abaixo apresenta as metas a serem alcançadas para a linha de ação LA6. Desenvolvimento, que está vinculada às estratégias institucional e normativa. Apresentam metas que visam viabilizar o atendimento às

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

demais metas deste plano, ou seja, as demandas habitacionais propriamente ditas, através do desenvolvimento institucional e normativo.

LA6. Desenvolvimento Institucional		
Sub-linha	Metas	Indicadores
LA6A. Promoção do desenvolvimento institucional	<ul style="list-style-type: none"> - Promover concursos públicos para o quadro técnico do órgão, considerando que devem ser realizados antes do prazo temporal de viabilização do PLHIS. - Capacitação profissional de técnicos e dirigentes para gestão do PLHIS-For, especialmente nos primeiros anos após sua finalização, até no máximo 2013. - Promover a qualificação e capacitação permanente de servidores e colaboradores públicos municipais nas diversas áreas que compõem os programas habitacionais de interesse social e urbano; - Promover conferências, seminários e oficinas junto à população possibilitando a capacitação desta para qualificar os debates, gestão e monitoramento sobre a questão habitacional; - Consolidar e sistematizar rotinas e institucionalizar alguns dos procedimentos técnicos administrativos apontados ao longo deste plano (ver recomendações das linhas de ação), até 2015; - Incorporar os procedimentos de atualização de dados e informações dos assentamentos que alimentam os Bancos de Dados existentes em habitação e demais instrumentos de monitoramento e avaliação a serem criados por este Plano na prática cotidiana de trabalho; - Proceder a alimentação permanente dos dados sobre as necessidades habitacionais e assentamentos precários; - Elaborar os planos com os quais o PLHIS-For deve ser articulado, tais como o Plano de Regularização Urbanística Fundiária, Plano Gerenciamento e Prevenção de Risco, Plano de Drenagem; Plano Urbanístico de cada ZEIS; dentre outros planos apontados ao longo deste plano; - Elaborar os estudos complementares recomendados ao longo deste plano (ver especialmente os quadros de recomendações do diagnóstico e das linhas de ação), até 2015; - Criar e regulamentar os novos programas distribuídos nas linhas de ações deste plano, com ampla participação da população e do COMHAP até 2015; - Aprovar a legislação, já elaborada, que estabelece os parâmetros para produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP e dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, no Município de Fortaleza (LEMHIS), até 2015. 	<ul style="list-style-type: none"> - Porcentagem de novos técnicos concursados no quadro do órgão público habitacional; - Registros de seminários, oficinas ou treinamento da capacitação profissional; - número de profissionais envolvidos na execução do PLHIS-For e suas metas; - Registros das conferências, seminários e oficinas realizadas para capacitação da população; - Relatórios da consolidação e sistematização dos procedimentos técnicos administrativos; - Material de divulgação dos procedimentos técnicos e administrativos com vistas a sua institucionalização; - Relatórios permanentes com a atualização dos novos dados alimentados no banco de dados dos assentamentos e os procedimentos de aperfeiçoamento; - Termos de Referência e Relatórios ou outros produtos comprobatórios da elaboração do Plano de regularização urbanística e fundiária, dos Planos Urbanísticos de cada ZEIS; dentre outros planos apontados ao longo deste plano; - Relatório resultante dos estudos complementares elaborados; - regulamentação dos novos programas contendo minimamente: objetivos, público alvo de atendimento, fontes de recurso, procedimentos de acesso; ações permitidas, etc. Também deverá constar documentos com registro e participação da população e do COMHAP da concepção desses novos programas. - LEMHIS aprovada
LA6B. Sistema de informação, monitoramento e avaliação habitação	<ul style="list-style-type: none"> - Promover a divulgação e publicização do PLHIS-For para os órgãos federais, estaduais e municipais das áreas que envolvem temas urbanos e ambiental, especialmente nos primeiros anos após sua finalização (até final de 2013); 	<ul style="list-style-type: none"> - Material de divulgação do PLHIS-For para os órgãos públicos nas diferentes esferas que comprovem o registros da divulgação (fotográficos

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

<ul style="list-style-type: none"> - socializar e pactuar o relatório final deste Plano (produto V) com o COMHAP, em 2013; - Promover a divulgação e publicização do PLHIS-For, após sua finalização para população, especialmente nos primeiros anos após sua finalização (até final de 2013); - Aperfeiçoar os sistemas de informação existentes (SICAP e SCHU) e compatibilizá-los em um único sistema, o SIHAB, antes do prazo final deste plano; - Criar novos sistemas de informação tais como: SIVU, SIHAB e SIM, antes do prazo final deste plano - Monitoramento permanente e realizar avaliações expedidas anuais, cujos resultados devem ser levados à Conferência Municipal de Habitação e aos Conselhos Municipais de Habitação e de Política Urbana, além de subsidiar a realização anual do Planejamento Estratégico Habitacional; - Formação de comissão popular/ comitê gestor para o acompanhamento e fiscalização da execução/implantação do Plano. O COMHAP deverá obrigatoriamente fazer parte da fiscalização; - Desenvolvimento de mecanismos de publicização dos indicadores aferidos pelo sistema de monitoramento, bem como de avaliações periódicas, gerais ou específicas, ampliando a transparência e permitindo o controle social das ações; - Realização de pesquisa amostral sobre a realidade habitacional do município, com vista a qualificar o diagnóstico já existente, permitindo sua atualização com variáveis que não puderam ser aferidas no PLHIS ou que apresentaram alguma inconsistência. - Produzir as fichas cadastrais de cada assentamento mapeado pelo PLHIS-For - Regulamentação do PLHIS-For através da elaboração do projeto de lei a ser encaminhado à Câmara Municipal, até 2014 	<ul style="list-style-type: none"> de reuniões, oficinas, atas, ofícios, diário oficial, etc); - elaboração de Cartilha do PLHIS-For; - outros matérias de divulgação para população - registros de eventos de divulgação do PLHIS-For; - elaboração e funcionamento do SIHAB - elaboração e funcionamento do SIVU - elaboração e funcionamento do SIM - relatórios de monitoramento anuais - Regimento de regulamentação da comissão popular/ Comitê gestor de acompanhamento e fiscalização referente a execução/implantação do Plano; - Registro das atividades da comissão popular/ Comitê gestor de acompanhamento e fiscalização da execução/implantação do Plano; - Projeto de Lei do PLHIS-For; - Lei aprovada do PLHIS-For - Caderno com as fichas cadastrais de cada assentamento mapeado pelo PLHIS-For disponível para a população.
---	--

8. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

O Plano Local Habitacional de Interesse Social representa o conjunto de princípios, objetivos, diretrizes, estratégias, programas, metas e ações que expressam o entendimento do município e dos agentes sociais de Fortaleza envolvidos no seu processo de elaboração e viabilização a respeito da maneira como deve ser orientado o planejamento local do setor habitacional. Deve se dar atenção à habitação de interesse social, por meio de diversas formas de atuação, visando promover o acesso à moradia digna, especialmente aos estratos de mais baixa renda, em situação de maior vulnerabilidade, pautados nas necessidades habitacionais identificadas no município de Fortaleza.

O monitoramento consiste no acompanhamento contínuo e cotidiano, por parte da gestão e dos agentes sociais, do desenvolvimento das linhas de ação, estratégias, atendimento as necessidades habitacionais, aos objetivos e metas do plano, durante a fase de implementação e execução. Nesse sentido, permiti-se verificar os problemas que estão interferindo de forma negativa na consecução das ações e, conseqüentemente, dos objetivos a serem alcançados, e, dessa forma, permite-se a adoção de medidas corretivas visando aprimorar a sua operacionalização. Deverá ser realizado a partir da observação contínua de alguns aspectos e explicitado a partir de indicadores previamente definidos e continuamente aferidos, realizados eficazmente, com a participação dos agentes sociais envolvidos com a questão habitacional.

A avaliação compreende a aplicação de rigorosos métodos para determinar o desempenho de um projeto ou programa durante e após a sua implantação, aferindo neste momento as conquistas dos seus objetivos (se alcançou ou não e como alcançou) e o impacto de sua implantação. O processo deve combinar diferentes tipos de dados e indicadores (enfoque quantitativo) com informações, critérios e pontos de vista das pessoas participantes ou afetadas, gerando juízos que afetam os envolvidos, os quais têm interesse em melhorar seu desempenho (enfoque qualitativo). A avaliação periódica do PLHIS-For deve ser parte integrante das etapas que compõem a gestão. Visa subsidiar a tomada de decisão após a avaliação, assegurando um processo sistemático de aperfeiçoamento da Política Habitacional do município, gerando novas informações que, possibilitando a aferição periódica de resultados, otimizando o uso de recursos, permitindo dar maior transparência à ação governamental além de facilitar o controle das ações.

Conforme apresentado na Linha de Ação 6, no item 6 deste Plano, o monitoramento e Avaliação do PLHIS-FOR tem como objetivos específicos:

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Acompanhar o cumprimento das metas estabelecidas no PLHIS-For, subsidiando sua aplicação e as tomadas de decisão a partir de mudanças ocorridas, ou identificação de obstáculos a serem superado e, deste modo reorientar de forma eficaz a política habitacional;
- Mensurar o desempenho e os resultados a partir do conhecimento técnico da realidade;
- Acompanhar, ao longo do tempo, o impacto da política habitacional, na elevação do bem estar da sociedade através do planejamento e acompanhamento das ações;
- Monitorar mudanças conjunturais que possam comprometer ou recomendar a revisão das práticas, estratégias e metas.
- Acompanhar e dimensionar o impacto da política habitacional e do PLHIS na diminuição do déficit e da inadequação habitacional;
- Monitorar e avaliar os programas, projetos e ações do governo municipal e dos demais agentes da produção habitacional no município;
- Acompanhar e monitorar as variáveis que compõem o diagnóstico habitacional do município, tais como as necessidades habitacionais (cálculo do déficit e da inadequação habitacional, crescimento da demanda demográfica), os custos dos programas e ações e a disponibilidade de recursos físicos e financeiros;
- Monitorar a evolução, disponibilização e o uso do banco de terras para habitação.
- Acompanhar a conjuntura socioeconômica e o comportamento do mercado imobiliário nos aspectos que impactam a oferta e o acesso à habitação pela população de baixa renda, alvo da política habitacional e do PLHIS-For;
- Apoiar a política habitacional através da melhoria do acesso à informação, por exemplo, por meio de seminários, cartilhas, socialização de informações em canal aberto via internet.
- Contribuir para aumentar o conhecimento do poder público sobre a realidade habitacional e sobre a realidade urbana do município, bem como a região metropolitana;
- Medir e avaliar o grau de redistributividade da política habitacional, ou seja, em que medida atende, de maneira significativa, às demandas locais, diminuindo a vulnerabilidade habitacional, a segregação sócio-espacial e a desigualdade.
- Disponibilizar para a sociedade, em particular para os agentes envolvidos com a questão habitacional, informações e avaliações permanentes sobre a realidade habitacional do município e sobre a política habitacional desenvolvida.

Roteiro para Avaliação

Datas de Avaliação

O PLHIS-For, como instrumento de planejamento de médio e longo prazo, pressupõe revisões periódicas e articulação com os outros instrumentos de planejamento e orçamento, como o Plano Plurianual (PPA). Conforme as diretrizes nacionais definidas no PlanHab, o horizonte de planejamento do PLHIS-For é o ano de 2023, com as suas revisões correspondentes aos anos de elaboração dos Planos Plurianuais (PPAs): **2015, 2019; 2023**. As revisões devem ser finalizadas antes da definição dos Planos Plurianuais (PPAs), para que, dessa forma, possam ser contempladas as demandas dos recursos nos Planos Plurianuais.

Quadro 22. Período de Avaliação e revisão do andamento do PLHIS-For

Avaliações	Ano de avaliação do PLHIS	Período a ser avaliado do PLHIS-For	Ano de reformulação do PPA	Mandato Gestão
Primeira avaliação	2015	2012 – 2014	2015	2013 – 2016
Segunda avaliação	2019	2015-2018;	2019	2017 – 2020
Terceira avaliação	2023	2019 - 2023	2023	2021 – 2024

A revisão do PLHIS-For possibilita a correção ou complementação do Diagnóstico assim como das metas e propostas do Plano.

Indicadores de Monitoramento e avaliação

O PLHIS-For utilizará os seguintes indicadores de monitoramento que deverão subsidiar as avaliações:

- Acréscimo ou decréscimo do déficit habitacional quantitativo e qualitativo;
- Número de assentamentos, domicílios e famílias atendidos por programas habitacionais, tais como de urbanização, regularização fundiária, oferta e produção de novas unidades habitacionais, melhorias habitacionais, entre outros;
- Número de áreas de risco erradicadas;
- Número de unidades habitacionais produzidas;
- Proporção entre número de demandantes e beneficiários;
- Aquisição de terras para compor o banco de terras;
- Evolução da destinação e do uso de terras para HIS e HMP;
- Custos médios (por família ou domicílio) de urbanização, regularização fundiária, oferta de novas oportunidades habitacionais, melhorias habitacionais, aquisição e disponibilização de terras, e de outros eventuais componentes de programas ou ações;

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

- Grau de melhoria das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias e/ou domicílios atendidos;
- Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas, medido através de pesquisa de opinião;
- Grau de participação da população nas definições das intervenções em assentamentos ou de produção de novos conjuntos;
- Numero de ZEIS regulamentadas e efetivadas;
- Ampliação do número de ZEIS;
- Progressão do montante de recursos investidos no setor habitacional;
- Aumento e aperfeiçoamento do recurso humano e material dos órgãos envolvidos no setor habitacional;
- Atendimento às demandas do Orçamento Participativo;

Tais indicadores encontram-se mais detalhados junto ao item 7 deste Plano, em que foi elencado indicadores correlacionados as metas a serem alcançadas e os prazos estimados.

Considerando-se os indicadores elencados acima, bem como os mencionados no item 7, deverão ser elaborados o Relatório de Gestão. Segundo a norma do Ministério das Cidades o Relatório de Gestão é um dos elementos que compõem o processo de prestação de contas anual da execução do plano de contratações e metas dos recursos do Fundo Local de Habitação de Interesse Social. Este Relatório de Gestão deverá conter, no mínimo, as metas estabelecidas, ações realizadas e resultados alcançados ao longo do exercício, além dos meios orçamentários, financeiros, patrimoniais e logísticos utilizados para o cumprimento, monitoramento e avaliação dos objetivos institucionais. O Relatório de Gestão deve apresentar as estratégias de planejamento adotadas, demonstrando, por meio de indicadores quantitativos e qualitativos elencados neste Plano, a avaliação de desempenho dos programas. O Relatório de Gestão deverá ser elaborado, a cada fim de exercício orçamentário, pelo responsável pela área habitacional do Executivo municipal, e submetido à comissão popular/ Comitê gestor de acompanhamento e fiscalização da execução/implantação do Plano, Conferência Municipal de Habitação e aos Conselhos Municipais de Habitação (COMHAP) e de Política Urbana

9. BIBLIOGRAFIA

BRASIL. Governo Federal. Ministério das Cidades. “Plano de Ação em Habitação, Saneamento e Mobilidade em Regiões Metropolitanas”. Brasília: 2003.

BRASIL. Governo Federal. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Relatório apresentado ao relator da ONU. Brasília: 2006.

BRASIL. Política Nacional de Habitação. Cadernos MCidades. Brasília, 2006.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação / Fundação João Pinheiro. “Déficit Habitacional no Brasil – Municípios selecionados e microrregiões geográficas.” Belo Horizonte: 2005.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação / Fundação João Pinheiro. “Déficit Habitacional no Brasil 2004 – segundo relatório intermediário (dados preliminares).” Belo Horizonte: 2006.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. “Assentamentos Precários no Brasil Urbano”. / Coordenação geral de Eduardo Marques (coord.), Sandra Gomes, Renata Gonçalves, Demétrio Toledo, Encarnación Moya, Donizete Cazzolato, Maria Paula Ferreira Brasília: Ministério das Cidades, 2007

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Cadernos Ministério das Cidades: habitação. Política nacional de habitação. Caderno nº 4. Série de Cadernos Ministério das Cidades. Brasília: Governo Federal, 2004b

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. “Plano Diretor Participativo” / Coordenação Geral de Raquel Rolnik, Benny Schasberg e Otilie Macedo Pinheiro. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. “Reabilitação de Centros Urbanos” / Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Renato Balbim – Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. “Regularização Fundiária” / Coordenação Geral de Raquel Rolnik, Celso Santos Carvalho, Sandra Bernardes Ribeiro e Denise de Campos Gouvêa – Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

CEARÁ. Governo do Estado do Ceará. Plano Diretor Habitacional – PDH. Fortaleza, 2003.

CEM/CEBRAP. Aplicações de Geoprocessamento para a Política de Habitação em Assentamentos Precários. CEM/CEBRAP, 2007.

CEM – CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE - Produto 9: Cartografias para os municípios selecionados, relatório descritivo com a metodologia utilizada e quantificação dos moradores de assentamentos precários. Projeto BRA/OO/019 – HBB

DENALDI, R. Políticas de urbanização de favelas: evolução e impasses. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fundação de Desenvolvimento Habitacional (HABITAFOR). Proposta Técnica para Revisão da Legislação Urbanística Municipal de Fortaleza. Produto VII – Relatório com análise e minuta de Lei consolidada. Elaboração Instituto de Estudos e Formação em Políticas Sociais (POLIS), 2007.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fundação de Desenvolvimento Habitacional (HABITAFOR). Relatório da Habitafor de ações concluídas e entregues (Julho de 2012). Fortaleza: 2012.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fundação de Desenvolvimento Habitacional (HABITAFOR). Plano Habitacional para Reabilitação da área Central de Fortaleza. Elaboração Piratininga, 2009.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais - PEMAS. Fortaleza: Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2002.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Lei do plano diretor participativo de Fortaleza – PDP-FOR. Lei 62/2009, de Fortaleza: Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2009

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Diagnóstico Geoambiental do Município de Fortaleza - Subsídios ao Macrozoneamento Ambiental e à Revisão do Plano Diretor Participativo – PDPFor. Fortaleza: Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2007

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Senso IBGE 2000.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Senso IBGE 2010.

MARICATO, E. . Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2001. v. 1. 204p

MARTINS, Maria Lúcia Refinetti - Moradia e Mananciais - Tensões e diálogos na metrópole. São Paulo, FAUUSP/FAPESP, 2006.

PEQUENO, L. R. B. ; ARAGÃO, Themis Amorim . Dimensão habitacional da Região Metropolitana de Fortaleza. In: Renato Pequeno. (Org.). Como Anda Fortaleza. Como Anda Fortaleza. 1ed.Brasília: Ministério das Cidades, 2009, v. 5, p. 69-96.

PEQUENO, L. R. B. ; MOREIRA, A. F. M. . Análise sócio-ocupacional da estrutura intra-urbana da Região Metropolitana de Fortaleza. In: Renato Pequeno. (Org.). COMO ANDA FORTALEZA. COMO ANDA FORTALEZA. 1ed.Brasília: , 2009, v. 5, p. 97-125.

SANTO ANDRE. PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Santo Andre, 2006.

10. LISTA DE SIGLAS

APP – Área de Preservação Permanente
BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH - Banco Nacional de Habitação
CAF – Banco de Desenvolvimento da América Latina
CEBRAP – Centro Brasileiro de Análise e Planejamento
CEF - Caixa Econômica Federal
CEG – Guarda Municipal e Defesa Civil de Fortaleza
CEM – Centro de Estudos da Metrópole
CDPDH – Centro de Defesa e Promoção dos Direitos Humanos
COMHAB – Comissão Municipal de Habitação
COMHAP - Conselho Municipal de Habitação de Fortaleza
CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo
FAT - Fundo de Amparo ao Trabalhador
FAS - Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FDS – Fundo de Desenvolvimento Social
FECOP – Fundo Estadual de Combate à Pobreza
FEHIS – Fundo Estadual de Habitação de Interesse social
FINSOCIAL – Fundo de Investimento Social
FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP - Fundação João Pinheiro
FMHIS - Fundo Municipal de Habitação
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
GOV – Governo do Estado
HABITAFOR – Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza
HCPA – Habitação Coletiva Precária de Aluguel
HIS - Habitação de Interesse Social
HMP - Habitação de Mercado Popular
IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-For

ISS – Imposto sobre Serviço

ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

OGU - Orçamento Geral da União

PAC - Programa de Aceleração do Crescimento

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PAT – Programa de Assessoria Técnica

PDH – Plano Diretor de Habitação

PDPFOR - Plano Diretor Participativo de Fortaleza

PHIS – Política de Habitação de Interesse Social

PLANHAB - Plano Nacional de Habitação

PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMF – Prefeitura Municipal de Fortaleza

PNH - Política Nacional de Habitação

PPA - Plano Plurianual de Investimentos

PREURBS – Programa de Requalificação Urbana com Inclusão Social

PROMURB – Programa de Melhoria Urbana e Ambiental

PSH - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social

RMF - Região Metropolitana de Fortaleza

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SEADE - Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

SCHU – Sistema de Cadastro Habitacional Único

SDE - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Economico

SEFIN – Secretaria Municipal de Finanças

SEINF – Secretária Municipal de Infraestrutura

SEMAM – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano

SER – Secretária Regional

SICAP – Sistema de Cadastros de Assentamentos precários

SIHAB – Sistema de Informação Habitacional

SIM – Sistema de Informação Municipal

SMS – Secretaria Municipal de Saúde

SME – Secretaria Municipal de Habitação

SFH - Sistema Financeiro da Habitação

SNH - Sistema Nacional de Habitação

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

TAC - Termo de Ajustamento de Conduta

ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social

11. ANEXOS

Anexo A – Lista de assentamentos

Anexo B – Lista de mapas em Anexo

Anexo C – Mapas