

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

HABITAFOR

Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza

PLHIS-For

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE FORTALEZA

SÍNTESE DA PROPOSTA PRELIMINAR DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
Dezembro de 2010

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
HABITAFOR
Roberto Márcio Dutra Gomes - Presidente

Equipe Técnica

Caroliny Braga
Assessora de Comunicação

Cleiton da Silva Barbosa Brandão
Secretário do Conselho Municipal de Habitação
Popular

Daniel Gonçalves Rodrigues
Arquiteto Urbanista - Planejamento e Projetos
Estratégicos

Danielle Gomes
Diretora Departamento Financeiro

Duane Brasil
Assistente Social

Francisco de Assis Araujo Feitosa
Coordenação de Participação Comunitária

Glucia Hansen de Souza Mota
Assessoria Jurídica

Rafael Costa de Moura
Arquiteto e Urbanista – CPH

Daniel Gonçalves Rodrigues
Arquiteto Urbanista - Planejamento e Projetos
Estratégicos

Camila Rodrigues Aldigueri
Arquiteta Urbanista

Carla Camila Girão Albuquerque
Msc. Desenvolvimento Urbano/Arquiteta Urbanista

Cesar Weyne Batista de Souza
Sociólogo

Talita Miranda Vitalino
Advogada

Amanda de Sousa Monteiro
Secretária

Bruna Gripp Ibiapina
Estagiária Arquitetura e Urbanismo

Larissa de Alcântara Viana
Estagiária Arquitetura e Urbanismo

Ana Virgínia Elias Pinho
Estagiária Arquitetura e Urbanismo

Jean Marcel Nunes Parente
Estagiário Arquitetura e Urbanismo

Carlos Eduardo Alves de Lima
Estagiário Sociologia

INTRODUÇÃO

Atualmente, mais de 137 milhões de brasileiros, cerca de 80% da população, vivem nas cidades. Com a 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 por vezes com risco ambiental. 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, portanto, 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 subnormais. Assim como a precariedade de diagnósticos, a ineficácia do planejamento urbano constitui-se um entrave a ser superado para a execução da política habitacional.

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

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

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 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 todo cidadão 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.

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

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) e do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS), a Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR) deu início ao processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza (PLHISFOR) em julho de 2010.

O horizonte temporal do PLHIS-For segue 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 trás 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. O PLHIS-For foi elaborado 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. Este processo foi executado em três etapas abaixo descritas:

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 cinco produtos, obedecendo aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência. Os produtos estão vinculados às etapas previstas no Produto II- Versão Final da Proposta Metodológica, e encontram-se descritos a seguir:

A **Proposta Metodológica** estruturou as duas etapas posteriores, norteou procedimentos, definiu conteúdos e estabeleceu como a proposta deverá ser pactuada com a sociedade.

Produto I: Proposta Metodológica Preliminar

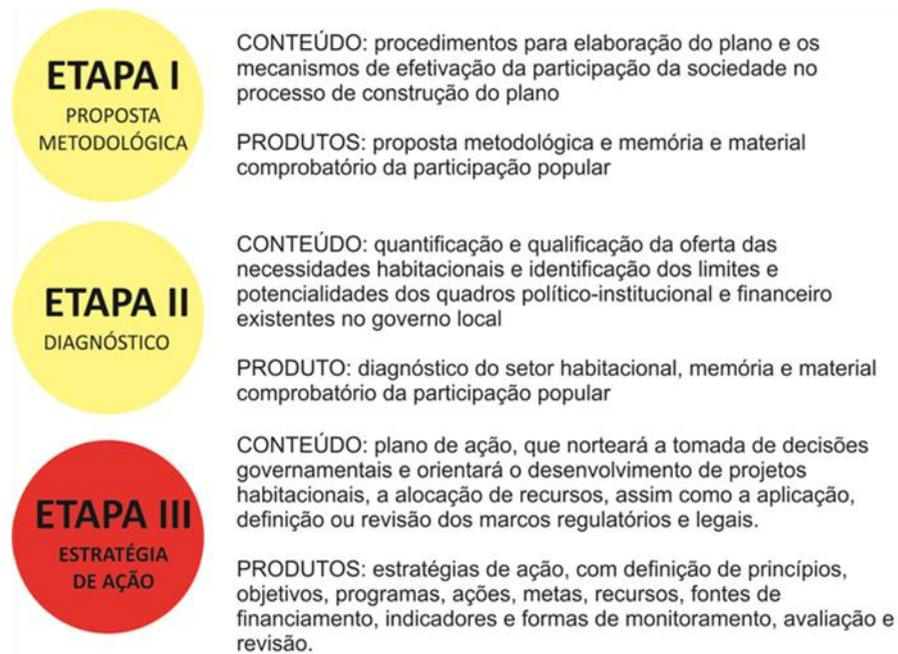
Uma vez concluídos os estudos relativos ao contexto do município, a construção da proposta metodológica

preliminar foi submetida à validação pelo COMHAP. Neste momento foram colhidas sugestões e subsídios.

Produto II: Proposta Metodológica Pactuada (versão final)

Proposta Metodológica pactuada pelo COMHAP, sendo incorporadas as observações realizadas, consolidando todos os aspectos da metodologia de trabalho que foi desenvolvida ao longo da elaboração do PLHIS-For.

ETAPA ATUAL



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. Estimou a evolução das necessidades habitacionais e dimensionou os recursos necessários para enfrentar o problema, contando com as informações colhidas com a comunidade.

Produto III: Diagnóstico Técnico Preliminar

Diagnóstico contendo: levantamento de informações sobre o Município; levantamento da legislação vigente sobre HIS, com a devida análise; caracterização e mapeamento da demanda habitacional (mapas e gráficos comparativos considerando bairros e regionais); levantamento dos projetos de revisão da legislação municipal de HIS; e levantamento e análise de experiências de Planos Municipais Habitacional no país.

Foram realizadas 13 oficinas nas diversas áreas de participação assim como um evento de apresentação dos resultados e coleta de contribuições da população.

A Estratégia de Ação, etapa atual do desenvolvimento do plano, consistiu na definição de mecanismos para resolver os principais problemas, especialmente no que se refere à habitação de interesse social. Nesta etapa constam: as diretrizes e objetivos do plano; as linhas de ação; as metas a serem alcançadas e a estimativa dos recursos necessários para atingi-las, identificando-se as fontes existentes; e ainda, os indicadores que permitem medir a eficácia do planejamento.

Produto IV: Proposta preliminar do PLHIS-For

Relatório contendo a sistematização das contribuições da população para o Diagnóstico Definitivo e a versão preliminar do Plano para discussão e coleta de contribuições da população. Um evento de discussão foi realizado.

Produto V: Proposta PLHISFOR

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

Proposta do Plano Local de Habitação de Interesse Social, acompanhado de sistematização das propostas apresentadas na discussão sobre a versão preliminar do plano, avaliação destas propostas e como foram incorporadas.

Ainda serão elaborados, os seguintes produtos:

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.

Produto VII: Cartilha para divulgação do PLHIS-For

Consiste em uma versão didática do PLHIS-For, voltada a sua ampla divulgação.

Este documento apresenta uma versão sintética da proposta Preliminar do PLHIS-For, a ser discutida com a população em evento a ser realizado no dia 01 de Dezembro de 2011 e com o COMHAP. É composto por duas partes principais:

1. Princípios, objetivos e diretrizes; e
2. Linhas de Ação;

1. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

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.

O esforço para enfrentar o problema não se limita ao poder público, embora este tenha um papel fundamental para alterar as condições em que agem os diferentes agentes do setor habitacional. Assim, deve-se estimular o mercado para que possa viabilizar produtos habitacionais (lotes e unidades novas de diferentes tipos), compatíveis com as necessidades e características urbanas de diferentes categorias de municípios, em quantidade suficiente para atender as parcelas da população que têm capacidade de pagamento. E, por outro lado, encontrar mecanismos para concessão de subsídios que complementem os financiamentos e ampliem a parcela solvável da demanda habitacional.

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 da estratégia que foi 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, mas sem que isto signifique que o poder público seja o

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

responsável único 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.

Neste sentido, é importante frisar que as metas físicas a serem estabelecidas pelo PLHIS-For devem ter por objetivo alcançar resultados que se relacionem com todas as formas de promoção habitacional, identificando, em cada uma delas, quais seriam as iniciativas públicas indispensáveis para que o resultado esperado seja alcançado, frente à exigüidade dos recursos públicos existentes.

1.1. 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;

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

- 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-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.

1.2. 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;
- Elevar a qualidade de vida da população localizada em área inadequada à moradia por meio da implantação de ações necessárias à regularização urbanística e fundiária, à promoção da segurança e salubridade e à melhoria das condições de habitabilidade, por intermédio da execução de ações integradas de habitação, saneamento infraestrutura e inclusão social.

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

- 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;
- 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.

1.3. 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;

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

- 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, em terras urbanizadas, localizadas nas porções mais consolidadas da cidade;
- Garantia da sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;
- 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;
- 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 adequada de imóveis não edificadas, 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 formas de promoção habitacional;
- Parceria e captação de recursos para projetos habitacionais junto às outras esferas de Governo (Federal e Estadual) e agentes financeiros;

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

- 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 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;
- Promoção a articulação do planos de Redução de Riscos do Município de Fortaleza (PMRR-For) e de Regularização Fundiária ao PLHIS-For;
- 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, proibidade 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.

2. LINHAS DE AÇÃO

A construção das Linhas de Ação partiu dos elementos identificados no Produto III - Diagnóstico da Situação Habitacional em Fortaleza e das linhas programáticas apontadas pelo Plano Nacional de Habitação e a Política Habitacional de Interesse Social de Fortaleza (Lei municipal 8893/03). Esta versão preliminar será discutida no dia 01 de dezembro de 2010 com a população pautada nestas linhas de ação previamente sugeridas. As propostas visam ampliar as ações já existentes visando equacionar, dentro dos próximos 13 anos, as demandas habitacionais identificadas e mensuradas no Produto III. As ações e programas, atuais e a serem criados, estão organizados em seis linhas de ação, a saber:

LA1. Integração urbana de assentamentos precários;

LA2. Regularização Fundiária de assentamentos precários e informais;

LA3. Melhoria da unidade habitacional;

LA4. Produção e aquisição de unidade habitacional;

LA5. Assessoria Técnica Gratuita;

LA6. Desenvolvimento Institucional.

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 quadro a seguir:

LA1. Integração urbana de assentamentos precários	LA1A. Regularização urbanística de assentamentos precários	
LA2. Regularização Fundiária de assentamentos precários e informais	LA2A. Promoção da regularização fundiária de assentamentos precários e informais	
LA3. Melhoria da Unidade Habitacional	LA3A. Promoção da melhoria habitacional por meio da autoconstrução assistida	
LA4. Produção, aquisição e aluguel da unidade habitacional	LA4A. Produção e aquisição de novas unidades habitacionais	4A1. Produção Pública de Unidades Habitacionais 4A2. Produção Privada de Unidades Habitacionais 4A3. Produção por autogestão e autoconstrução de unidades habitacionais 4A4. Produção de Unidades Habitacionais para Arrendamento
	LA4B. Locação Social de unidades habitacionais	
	LA4C. Promoção de Unidades Habitacionais na área central	4C1. Promoção Pública e Privada de Unidades Habitacionais na área central para Aquisição 4C2. Locação Social de Unidades Habitacionais na área central
LA5. Assessoria Técnica Gratuita	LA5A. Oferta de serviços de assessoria técnica	
LA6. Desenvolvimento Institucional	LA6A. Promoção do desenvolvimento institucional	
	LA6B. Sistema de informação, monitoramento e avaliação habitação	6B1. Metas e recursos 6B2. Monitoramento e Avaliação 6B3. Sistema de Informação

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

LA1: INTEGRAÇÃO URBANA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Linha de Ação LA1A Regularização urbanística de assentamentos precários	Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização da tipologia alvo	Produto Habitacional
Problemas - Adensamento urbano excessivo; - Assentamentos parcialmente em áreas de risco e de interesse ambiental; - Condições de mobilidade e acessibilidade precárias; - Outras situações onde há necessidade de remoção e reassentamento de moradias (cerca de 15% do total).	- 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.	- Urbanização Simples; - Urbanização Complexa; - Gerenciamento de risco; - Remoção temporária. Obs: a regularização urbanística deve ser articulada com outras linhas de ação, tais como: regularização jurídica, produção de novas moradias (Remanejamento e Reassentamento quando necessário) e Melhorias habitacionais ;	- Implantação de infraestruturas de saneamento ambiental articulada com o sistema viário e de espaços públicos conectados com as vias do entorno; - Implantação, quando necessário, de equipamentos básicos, em especial de lazer, saúde e educação; - 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); - Provisão de moradias para reconstrução de unidades afetadas pelas obras de urbanização.	- Favelas Consolidáveis - Mutirões Consolidáveis; - Conjuntos Consolidáveis; - Loteamentos irregulares Consolidáveis.	- Recuperação ambiental e urbana do setor urbano ou micro-bacia; - 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 (ex: propriedade pública do terreno, intervenções já implantadas); - assentamento em ZEIS; - assentamentos situados em áreas consideradas como de maior risco pela Secretária de Saúde; - assentamento nas áreas mais inadequadas a habitação de interesse social, critério PLHIS ; - com base nas características dos assentamentos, por ordem de prioridade: consolidável com remoção, consolidável sem remoção.	- Lote urbanizado; - Kit de materiais de construção; - Unidade habitacional;
Programas existentes - Programa Apoio a Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários (Programa de Urbanização de Assentamentos Subnormais/PAC) - Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)	Diretrizes para programas Ampliação, consolidação e institucionalização	Recomendações - Ampliar o acesso aos programas disponíveis pelo governo federal; - Estabelecer parcerias com secretarias temáticas de infraestrutura (SEINF) e as secretarias regionais. - Realizar documentação da experiência, com identificação e registro dos procedimentos seguidos nos processo de urbanização realizados, permitindo a avaliação sistemática, a difusão e o treinamento de técnicos que sejam agregados à equipe; - Avaliação dos projetos e das obras de urbanização, buscando avaliar a adequação dos padrões adotados e preferir, quando necessário, padrões de projetos e obras mais adequados; - Planejamento da intervenção futura, buscando construir um horizonte viável para a urbanização de todas as favelas da cidade dentro do prazo previsto por este Plano (13 anos);	Fonte de recursos - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; - Recursos orçamentários dos governos estaduais			

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

<ul style="list-style-type: none"> - Programa Habitar Brasil/BID - Programa de Requalificação Urbana com Inclusão social – PREURBIS/PAC - Desenvolvimento de Equipamentos Sociais - Pró-Moradia 		<ul style="list-style-type: none"> - Atuar na prevenção ao crescimento das favelas existentes e no surgimento de novas, 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 regularização, criando acordos e procedimentos entre os setores de habitação, controle urbano, cadastro fiscal e imobiliário, Secretaria de Assuntos Jurídicos e Procuradoria Patrimonial; - Aprimorar os processos de manutenção das áreas e equipamentos públicos em assentamentos urbanizados; - 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 favelas e 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 núcleo, avaliando-se para isso as possibilidades físicas e a relação custo-benefício, tendo em vista a ainda insuficiente oferta de novas áreas para habitação na cidade. 	<p>destinados aos FEHIS;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados aos FMHIS.
Programas propostos	Diretrizes para programas	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>	<p>- 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, mas que ainda apresentam-se problemas. 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.</p>	

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

LA2: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E INFORMAIS

Linha de Ação LA2A	Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critérios de priorização da tipologia alvo	Produto Habitacional
<p>Promoção da regularização fundiária de assentamentos precários e informais</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover a regularização da posse e do parcelamento do solo dos assentamentos precários e informais localizados em terras públicas e/ou privadas; 	<ul style="list-style-type: none"> - Regularização Jurídica. 	<ul style="list-style-type: none"> - Combinação entre instrumentos de política urbana e titulação das terras em nome dos moradores segundo os requisitos exigidos nas legislações pertinentes; <p>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 na posse, através de termos de permissão de uso.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favelas consolidadas ou consolidáveis; - Conjuntos habitacionais consolidados ou consolidáveis; - Mutirões consolidados ou consolidáveis; - Loteamentos irregulares consolidados ou consolidáveis. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assentamento em ZEIS 1 e 2 (PDP/2009). - Tempo de existência do assentamento; - Demanda do Orçamento Participativo; - 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). - Com base nas características dos assentamentos, por ordem de prioridade: consolidável e consolidado 	<ul style="list-style-type: none"> - Unidade habitacional e lote regularizado.
<p>Problemas A irregularidade fundiária afeta grande parte dos domicílios do município, especialmente nos assentamentos precários, onde a insegurança da posse trás maior vulnerabilidade às famílias.</p>	<p>Programas existentes</p>	<p>Diretrizes para programas</p>		<p>Recomendações</p>		<p>Fonte de recursos</p>

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

<p>Programa Papel Passado (Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Populares/PAC)</p>	<p>Ampliação, consolidação e institucionalização</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Estabelecer e sistematizar os procedimentos executados para a regularização de assentamentos populares, com a documentação da experiência, permitindo a avaliação sistemática, a difusão e promover treinamento de técnicos que sejam agregados à equipe; - Promover a regularização fundiária de assentamentos já urbanizados ou em processo final de urbanização. A PMF, já prioriza os assentamentos a qual ela intervém. Ratifica-se a necessidade de continuidade desta prática; - 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 este. - Institui Comissões Municipais de Urbanização e Legalização - compostas por representantes da prefeitura e de moradores dos assentamentos. 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. - 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; - Manter a articulação com outras esferas de governos 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 que regulamenta os novos parâmetros de HIS, HMP e 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 regularização; - 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. 	<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 governos estaduais destinados aos FEHIS; - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados aos FMHIS.
		<p style="text-align: center;">Recomendações</p>	

Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações
Programa de Regularização Fundiária de Loteamentos irregulares	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.

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

LA3: MELHORIA DA UNIDADE HABITACIONAL

Linha de Ação LA3A	Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização da tipologia alvo	Produto Habitacional
<p>Promoção da melhoria habitacional por meio da autoconstrução assistida</p> <p>Problemas Unidades habitacionais construídas sem acompanhamento técnico que resultam em unidades de baixa qualidade construtiva e arquitetônica</p>	<p>- Apoiar a reforma e ampliação de habitações já existentes por iniciativa do próprio morador, para requalificar as moradias, principalmente em assentamentos precários, melhorando sua qualidade.</p> <p>- 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.</p>	<p>- Articular os acessos 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.</p>	<p>- 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;</p>	<p>- Todas as tipologias, exceto os assentamentos não-consolidáveis.</p> <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>	<p>- Tempo de existência da moradia;</p> <p>- Existência de fatores facilitadores da regularização fundiária;</p> <p>- 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.</p>	<p>- Kit sanitário;</p> <p>- Kit material de construção (ampliação e reforma);</p>
Programas existentes	Diretrizes para programas	Recomendações			Fonte de recursos	
<p>Casa Bela</p> <p>Kit sanitário</p>	<p>Ampliação, consolidação e institucionalização</p>	<p>- Consolidar os programas voltados a melhoramentos habitacionais, articulando-os a ações de assistência técnica, a serem desenvolvidas através de parcerias com órgãos de classe (IAB, Sindicato de Arquitetos, CREA etc.) permitindo a adequação física e funcional das moradias;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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.</p>			<p>-Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)</p> <p>- PAR-Reforma, com recursos do FAR e operado pela CAIXA;</p> <p>-Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)</p> <p>-Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS);</p>	
Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações				
<p>Programa de requalificação de cortiços e habitação coletiva.</p>	<p>Criação de novo programa, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação</p>	<p>- O Programa de requalificação de cortiços e habitação deve buscar garantir parâmetros mínimos de habitabilidade e segurança para essas moradias. 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</p>				

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

reforço estrutural. Também devem ser acrescentados sanitários, melhorando a relação número de sanitários por pessoa;

- 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 de Fortaleza;

- 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;

- 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:

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.

- Para efetivação deste programa a HABITAFOR deve promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação.

- Recursos
orçamentários
municipais do
FMHIS.

LA4: PRODUÇÃO E AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL

Linha de Ação LA4A Produção e aquisição de novas unidades habitacionais	Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização das tipologias alvo	Produto Habitacional
Problema Estima-se que existe uma demanda atual de 77.615 unidades em Fortaleza (FJP, 2000), correspondendo a 14,75% do total dos domicílios do município. Agrega-se a isto uma projeção de crescimento da demanda futura por moradias na ordem de 55% dos domicílios atuais.	- 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; - Promoção de novos lotes urbanizados; - Aquisição de moradias existentes;	- 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; - Qualquer tipologia vinculada à coabitação.	- 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; - Lote urbanizado.
		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; - Promoção pública de lotes urbanizados;	- 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 municipais destinados aos FMHIS.

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

4A2. 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.

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

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).

- 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

social a ser realizada pelos próprios moradores 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
<p>Pró-Moradia (modalidade produção de conjuntos habitacionais) (LA4A1)</p> <p>-Programa de Subsídio Habitacional (PSH) (modalidade produção de moradias e aquisição de moradias) (LA4A3)</p> <p>Crédito Solidário (LA4A3);</p> <p>Programa de Arrendamento Residencial (PAR) (LA4A4)</p>	<p>Ampliação, consolidação e institucionalização</p>	<p>- Elaborar estudos urbanísticos, arquitetônicos e financeiros, complementares à aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor (ex: Edificação e urbanização compulsória, IPTU progressivo), 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;</p> <p>- Elaborar projetos para captação de recursos para a produção de novas unidades;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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).</p> <p>- 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.</p> <p>- Garantir atendimento às necessidades habitacionais da população feminina vítima de violência;</p> <p>- Aplicar a legislação existente para viabilizar empreendimentos habitacionais nas áreas delimitadas como ZEIS 3 (Zeis de vazios), tal como previsto no novo Plano Diretor;</p> <p>- Aprovar a legislação, já elaborada, que especifica as categorias de uso Habitação de Interesse Social – HIS, e Habitação de Moradia Popular – HMP;</p> <p>- Proceder à revisão da legislação tributária municipal (IPTU, ISSQN, ITBI), e a aplicação dessa nova legislação, visando incentivar a produção habitacional de interesse social;</p> <p>- Criar medidas de redução ou isenção de taxas e emolumentos municipais na aprovação de projetos de HIS;</p> <p>- 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</p> <p>- 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</p>

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

Programa de Mutirão (LA4A3)	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 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.
Programa minha casa minha vida (LA4A2)	- 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; - Viabilizar a liberação de entraves legais ou administrativos à utilização de terras públicas que apresentem problemas jurídicos, disponibilizando-as para empreendimentos de HIS;
Morar Melhor (LA4A1)	- 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;
Casa e renda; (LA4A1)	- 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, ISSQN e outros encargos que onerem o custo dos imóveis, enquanto se mantiverem na propriedade do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial);
Entre que a casa é sua (LA4A1)	- 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; - Para programa “casa e renda” recomenda-se ampliação da oferta;
Ação de apoio a provisão habitacional de interesse social (modalidades produção ou aquisição de unidade habitacional e produção ou aquisição de lotes urbanizados) (LA4A1)	- 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.
Carta de Credito individual (modalidades de aquisição de unidades habitacional usadas, novas e lotes urbanizados e construção de moradias) (LA4A3)	
Carta de Credito associada (modalidades de aquisição	

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

de unidades habitacional,
produção de lotes
urbanizados e construção de
moradias)
(LA4A3)

LA4: PRODUÇÃO E AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL (continuação)

Linha de Ação LA4B Locação Social de unidades habitacionais	Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização da tipologia alvo	Produto Habitacional
<p>Problemas</p> <p>Áreas da cidade onde existe grande oferta de imóveis para aluguel e demanda por habitação, contudo o valor exigido não atente à demanda dos grupos de mais baixa renda.</p>	<p>- Subsidiar os aluguéis das habitações localizadas em área providas de infraestrutura compatíveis com as necessidades das famílias e capacidade de pagamento;</p> <p>- Viabilizar uma alternativa de acesso à moradia em áreas consolidadas voltada para beneficiários de baixa renda;</p>	<p>Embora a locação social seja 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.</p>	<p>- Mapeamento de áreas servidas de infraestrutura que possuam disponibilidade de imóveis para aluguel;</p> <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 publico 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 e qualquer tipologia vinculada à coabitação.</p> <p>Obs: É válido ressaltar que imóveis em assentamentos não consolidáveis não podem ser objeto de locação social.</p>	<p>Os Grupos de Atendimento 1 e 2, principalmente para as Famílias que não possuem moradias próprias e que apresentem alta vulnerabilidade social (ex: violência doméstica);</p>	<p>- Imóvel por aluguel social.</p>
Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações			Fonte de recursos	
<p>Locação social</p> <p>Bolsa aluguel</p> <p>Aluguel social por</p>	<p>Criação de novos programas, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação.</p>	<p>- 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.</p> <p>- 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</p>			<p>Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)</p> <p>_ Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados aos FEH;</p> <p>_ Recursos</p>	

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

tempo determinado

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.

- **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.

orçamentários dos governos municipais destinados aos FMH.

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.

LA4: PRODUÇÃO E AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL (continuação)

Linha de Ação LA4C	Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização da tipologia alvo	Produto Habitacional
<p>Promoção de Unidades Habitacionais na área central</p>	<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>Os empreendimentos habitacionais podem ser implantados em duas situações:</p> <ul style="list-style-type: none"> - em edifícios reciclados ou reabilitados; - em vazios urbanos centrais. 	<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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Situações de insalubridade e de risco; - Ocupação em áreas de proteção ambiental (EX: APMs, APA); - 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.
<p>Problemas</p>		<p>Sub-linhas de ação</p>	<p>Objetivos específicos</p>		<p>Grupos alvo</p>	

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

As reciclagens e reabilitações de edifícios não são formas muito usuais de produção de habitação no Brasil. Os principais desafios versam em articular a política habitacional com a política fundiária, de mobilidade urbana e de proteção e recuperação do patrimônio histórico.

4C1.Promoção Pública e Privada de Unidades Habitacionais na área central para Aquisição

- 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.

4C2.Locação Social de Unidades Habitacionais na área central

- Disponibilização de unidades habitacionais para locação.

Do ponto de vista dos beneficiários finais, a prioridade encontra-se nos Grupos de Atendimento 1.

Programas existentes	Diretrizes para programas	Recomendações	Fonte de recursos
Programa Papel Passado PAR-Reforma Programa Morar Melhor Programa Minha Casa Minha Vida	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 esta realidade quando necessário. Para tanto, recomendamos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; 	<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 governos estaduais destinados ao FEHIS; - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados ao FMHIS. - BID, BNDES; - PAR (Programa de Arrendamento Residencial) com recursos do FAR; - PEHP (Programa Especial de Habitação Popular).
Programas propostos	Diretrizes para programas	Recomendações	

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

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

- 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;
- Para efetivação deste programa a HABITAFOR deve promover debate juntamente com demais órgãos da prefeitura e com a população para sua regulamentação e implantação;
- 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.

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

LA5. ASSESSORIA TÉCNICA GRATUITA

Linha de Ação LA5A	Objetivos	Tipo de intervenção	Componentes da intervenção	Tipologias de assentamentos alvo	Critério de priorização da tipologia alvo	Produto
<p>Oferta de Serviços de Assessoria Técnica</p> <p>Problemas</p> <p>A autoconstrução costuma ser realizada a partir de condições precárias em que, no geral, não se observa parâmetros mínimos de salubridade, ou parâmetros legais, resultando em moradias de baixa qualidade e muitas vezes mais onerosas com relação a planejamento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 organizada. - Assegurar o acesso a população aos programas disponíveis pelo governo e linhas de financiamento através do esclarecimento das regras de cada programa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Melhorias habitacionais; - Regularização fundiária; - Autoconstrução e autogestão habitacional assistida; 	<ul style="list-style-type: none"> - Oferta de 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; - 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; 	<ul style="list-style-type: none"> - todas as tipologias, exceto os assentamentos NÃO CONSOLIDÁVEIS. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<ul style="list-style-type: none"> - 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;
<p>Programas existentes</p> <p>Programa Papel Passado</p> <p>Casa Bela</p>	<p>Diretrizes para programas</p> <p>Ampliação, consolidação e institucionalização</p>	<p>Recomendações</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 poderá ser realizada pela HABITAFOR, com recursos do FMHIS, ou pelo PAR-Reforma, com recursos do FAR e operado pela CAIXA. 				<p>Fonte de recursos</p>
<p>Programas propostos</p> <p>Programa de Assessoria Técnica</p>	<p>Diretrizes para programas</p> <p>Criação de novo programa, ampliando as possibilidades de atuação da linha</p>	<p>Recomendações</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Habitafor. 				<ul style="list-style-type: none"> - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);

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

(PAT)

de ação

- 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 abrange 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 acesso individual, ou de associações, entidades, ONGs aos programas e linhas de financiamento disponível pelo governo nas diversas instâncias.

- Assistência técnica para a elaboração de projetos e orientação para execução de obras de reformas ou ampliação de moradias, realizadas através de profissional habilitado e cadastrado na Habitafor, ou pelos parceiros associados (universidade, ONGs, etc), voltados especificamente para esta demanda.

- Orientação jurídica e social.

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.

- Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados ao FEH;

- Recursos orçamentários dos governos municipais destinados ao FMH.

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

LA6. DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Linha de Ação LA6A Promoção do Desenvolvimento Institucional	Ações
<p>Problemas</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 sanar o déficit habitacional até 2023; - 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; - 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, de forma sistematizada e plena, os procedimentos de atualização de dados e informações, 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;
Linha de Ação LA6B	Estratégia

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

**Sistema de
informação, avaliação
e monitoramento da
habitação.**

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.

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"> - Promover a integração urbanística de 50% dos assentamentos precários (tipologia favelas) à cidade até (período a definir) - Promover a regularização fundiária de 20% dos assentamentos urbanizados ou em processo de urbanização até (período a definir); - Eliminar todas as situações de risco em áreas consolidáveis até (período a definir) - Eliminar todas as situações de risco em áreas não consolidáveis até (período a definir) - Viabilizar o acesso à terra urbana para a população de baixa renda pela ampliação de novas ZEIS até (período a definir) - 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; - 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; 	<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.</p> <p>A revisão do PLHIS-For possibilita a correção ou complementação do Diagnóstico assim como das metas e propostas do Plano. Precisam ser confirmadas tanto as informações produzidas no Diagnóstico sobre o cálculo das necessidades habitacionais, como as definições adotadas nas Linhas de Ação tais como: tendências, premissas e informações de definições de investimento pelas três esferas de governo.</p> <p>O PLHIS-For utilizará os seguintes indicadores de monitoramento que deverão subsidiar as revisões:</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
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; 		

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

- 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, através, por exemplo, 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.

- 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 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 ou que apresentaram alguma inconsistência, tais como: famílias conviventes, domicílios vagos 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.);

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 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;
- 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;
- Valorização da terra decorrente, principalmente da execução de projetos de habitação, infra-estrutura e urbanização.

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

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
Sistema de Cadastro de Assentamentos Precários ¹ (SICAP)	Ampliação, consolidação e institucionalização	<ul style="list-style-type: none"> - Atualizar as informações do SICAP, incorporando todos os assentamentos mapeados no PLHIS-For²; - Readequar o SICAP para receber as informações do banco de dados³ 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 PNAFM⁴, 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 de um diagnóstico 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. - 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.

¹ 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.

² Os assentamentos mapeados pelo PLHIS-For foram localizados sobre base cartográfica oficial georeferenciada da Prefeitura Municipal de Fortaleza.

³ 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.

⁴ PNAFM: Programa Nacional de Apoio a Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros.

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

Sistema de Cadastro Habitacional Único ⁵ (SCHU)	Ampliação, consolidação e institucionalização	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
Sistemas propostos	Diretrizes para os sistemas	Recomendações
Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB)	Criação de novo sistema, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação	<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. - 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 informação municipal (SIM) ⁶	Criação de novo sistema, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação	<ul style="list-style-type: none"> - 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).⁸ - 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.
Sistema de Informações de Vazios Urbanos (SIVU) ⁷	Criação de novo sistema, ampliando as possibilidades de atuação da linha de ação	

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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).

⁸ 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.