



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

LEI ORDINÁRIA N.º 1.715, DE 05 DE OUTUBRO DE 2015

**Dispõe sobre a aprovação do Plano
Local de Habitação de Interesse Social
– PLHIS.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Andradas aprovou e eu
Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica aprovado o Plano Local de Habitação de
Interesse Social – PLHIS, nos termos do Anexo que a esta se integra.

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação,
revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Andradas, aos cinco dias do mês de
outubro de 2015.

Rodrigo Aparecido Lopes
Prefeito Municipal

Plano Local de Habitação de Interesse Social Prefeitura Municipal de Andradas

ESTRATÉGIAS E AÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS

ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

Contrato Prefeitura Municipal de Andradadas/Funep nº 1293/2010

ETAPA 3

ESTRATÉGIAS E AÇÕES

Dezembro de 2012





**PREFEITURA MUNICIPAL
DE ANDRADAS**

Prefeito - Ademir dos Santos Perez

Coordenação do PLHIS:

Engenheira Sandra de Cássia Lopes – Gerente de Planejamento Urbano e
Meio Ambiente

Corpo técnico responsável:

Antonio Carlos Sales – Secretário de Planejamento Urbano
Dirlene Selegato Burguês – Supervisora de Geoprocessamento
Paulo Eduardo Nhola Ferraz de Pontes – Supervisor
de Desenvolvimento de Projeto, Fiscalização e Educação Ambiental
José Célio de Lima - Engenheiro Civil



**FUNDAÇÃO DE APOIO A
PESQUISA, ENSINO E EXTENSÃO**

Coordenação técnica:

Geólogo Prof. Dr. José Eduardo Zaine

Equipe de consultores:

Geólogo Helio Antonio Scalvi
Arquiteta Andrea Paula Ferreira
Geógrafa Danielle Bocarde
Assistente Social Isabela Valim

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do município no estado de MG e mesorregião.	13
Figura 2 – Estrutura viária urbana no município de Andradas – MG.	14
Figura 3 – Setores censitários rurais.	18
Figura 4 – Setores censitários urbanos.	19
Figura 5 – Evolução urbana do município de Andradas – MG.	21
Figura 6 – Mapa com tipologia de municípios.	22
Figura 7 – Mapa de distribuição dos conjuntos habitacionais em Andradas.	30
Figura 8 – Domicílios improvisados no município de Andradas.	36
Figura 9 – Domicílios improvisados na área urbana de Andradas.	36
Figura 10 – Áreas de enchente e inundação no município de Andradas.	39
Figura 11 – Média do número de moradores por domicílios.	40
Figura 12 – Domicílios sem energia elétrica em Andradas.	41
Figura 13 – Domicílios com outro tipo de esgotamento sanitário (sem rede de esgoto, fossa séptica, fossa rudimentar, vala ou despejo em corpos d'água).	43
Figura 14 – Domicílios com esgotamento sanitário por vala.	44
Figura 15 – Áreas com irregularidade fundiária.	46
Figura 16 – Localização de serviços na área urbana.	50
Figura 17 – Vazios urbanos que podem ser usados para HIS.	65
Figura 18 – Macrozoneamento do município de Andradas.	66

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Evolução da população do município de Andradas	15
Gráfico 2 – Inadequação Fundiária por Renda Familiar por regiões do Brasil.	25
Gráfico 3 – Variação do número de domicílios em Andradas entre 2003 e 2023.....	31
Gráfico 4 – Número de moradores por domicílio em Andradas entre 2003 e 2023..	32
Gráfico 5 – Variação da quantidade relativa de domicílios em Andradas por faixa de renda entre 2003 e 2023.	32
Gráfico 6 – Variação do déficit e inadequação habitacional relativo em Andradas entre 2003 e 2023 desconsiderando-se ônus excessivo com aluguel.	33
Gráfico 7 – Variação do déficit habitacional absoluto sem ônus excessivo com aluguel em Andradas entre 2003 e 2023.	34
Gráfico 8 – Número relativo de domicílios atendidos por serviços públicos.	41



LISTA DE FOTOS

Foto 1 – Configuração da ocupação urbana de Andradas.	17
Foto 2 – Entrega das casas do Jardim Giareta.....	27
Foto 3 – Entrega das casas da Vila Caracol.....	27
Foto 4 – Construção do PSH 3 do Bairro Horto.....	28
Foto 5 – Construção do PSH 3 do Bairro Horto.....	28
Foto 6 – Construção do PSH 3 do Bairro Horto.....	28

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Capacidade financeira dos grupos de atendimento e fontes de recursos disponíveis	24
Quadro 2 – Cronologia da construção de habitações de interesse social em Andradas.....	29
Quadro 3 – Déficit urbano em Andradas segundo categorias	35
Quadro 4 – Domicílios urbanos em Andradas segundo componentes de inadequação.....	38
Quadro 5 – Programas habitacionais Federais	62
Quadro 6 – Programas habitacionais do estado de Minas Gerais.....	62
Quadro 7 – Distribuição de produtos em municípios F	68
Quadro 8 – Custo por tipo de intervenção habitacional	69
Quadro 9 – Produto habitacional por grupo de atendimento no Sudeste	71
Quadro 10 – Investimento necessário para equacionamento dos problemas habitacionais do município de Andradas.....	72
Quadro 11 – Investimento necessário para equacionamento dos problemas habitacionais do município de Andradas, pelo sistema de mutirão	73
Quadro 12 – Investimentos necessários para equacionamento dos problemas habitacionais do município de Andradas, com produtos na % recomendada para municípios F	74
Quadro 13 – Investimentos necessários para equacionamento dos problemas habitacionais do município de Andradas, com custo por grupos de atendimento e por produtos recomendados para municípios F	75
Quadro 14 – Metas municipais	82



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLHIS.....	9
3. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	11
3.1 Caracterização do déficit habitacional	22
3.1.1 Conceitos e métodos de cálculo	22
3.1.2 Histórico municipal de habitação de interesse social	26
3.1.3 Habitação e déficit habitacional em Andradadas.....	31
3.1.4 Domicílios inadequados em Andradadas.....	37
3.1.5 Infraestrutura urbana e rural de serviços e equipamentos públicos	47
3.2 Condições institucionais e administrativas do poder público local.....	51
3.3 Cadastro municipal e demanda habitacional	51
3.4 Atores sociais e suas capacidades de atuação	52
3.5 Marcos regulatórios municipais	54
4. DIRECIONAMENTO PARA EQUACIONAMENTO DA DEMANDA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE ANDRADAS	59
4.1 Fontes de recursos, programas e ações.....	60
4.2 Disponibilidade de terras para produção de novas unidades habitacionais	63
5. ESTRATÉGIAS E AÇÕES.....	76
5.1 Implementação do PLHIS.....	77
5.1.1 Marcos regulatórios	77
5.1.2 Condições institucionais	78
5.1.3 Programas e metas	79
5.2 Monitoramento e indicadores.....	83
5.3 Revisão.....	83
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	84



1. INTRODUÇÃO

A partir do Tratado de Direitos Econômicos e Sociais da ONU (Organização das Nações Unidas), modificado no Brasil em 1992, moradia é um direito humano fundamental e o cerceamento deste direito compromete a sobrevivência.

O direito à habitação é estabelecido pela existência de um padrão de habitabilidade que propicie segurança pessoal, patrimonial e social, pressupondo o acesso a infraestrutura e serviços que garantam não só a moradia, mas também saúde, trabalho, transporte, educação e lazer em nível social e culturalmente aceitável de qualidade de vida.

Direcionado a essas questões habitacionais no Brasil e, de acordo com a Lei Federal 11.124, o Ministério das Cidades instituiu, em 2005, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), para centralizar programas e projetos destinados à habitação de interesse social, cumprindo metas definidas no Plano Nacional de Habitação (PlanHab) e integrá-los à Política Nacional de Habitação (PNH).

A PNH apresenta como principal instrumento o SNHIS, que evidencia um desenho institucional que tem seus pilares mestres na participação e na democracia. Em sua estrutura, o SNHIS propõe a integração entre os três níveis de governo e os agentes privados envolvidos com a questão habitacional e, por fim, define as regras que asseguram a articulação financeira de recursos, não onerosos e onerosos, necessárias à implementação da PNH.

O objetivo principal do SNHIS é implantar programas que promovam o acesso à terra urbanizada e à moradia digna e sustentável para a população de baixa renda, que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do país.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), instrumento municipal de política pública voltada para habitação de interesse social, foi colocado como um dos três instrumentos legais exigidos pelo Ministério das Cidades para adesão municipal ao SNHIS e consequente percepção de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), a partir de 2012.

O município de Andradadas possui dois dos três instrumentos legais necessários adesão ao SNHIS, que são a constituição e o funcionamento do Conselho de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação.

Buscando não só atender as exigências para a adesão no SNHIS, mas assumindo um compromisso de atuação democrática, o PLHIS de Andradadas visa



orientar com objetivos, metas e diretrizes, o planejamento do setor de habitação de interesse social, promovendo, assim, o acesso à moradia digna.

Este documento corresponde ao Diagnóstico Habitacional do Município e, em conjunto com o documento intitulado RELATÓRIO DE ATIVIDADES - ETAPA II DO PLHIS ANDRADAS, traz os resultados alcançados pelo desenvolvimento do trabalho de elaboração do PLHIS de Andradas.

O conjunto mencionado corresponde ao segundo dos três produtos que deverão compor o PLHIS de Andradas. Esses três produtos compreendem as três etapas de elaboração do PLHIS, indicadas pelo Ministério das Cidades: Metodologia, Diagnóstico do Setor Habitacional e Estratégias de Ação.

A abrangência do Plano, de acordo com o Termo de Referência apresentado pela Prefeitura Municipal de Andradas incluirá as áreas urbanas e as rurais e, apesar do foco ser a habitação de interesse de interesse social, o setor habitacional do município foi analisado como um todo, sempre integrado com a região em que se insere.

Frente à complexidade da abordagem sociológica do tema, a habitação não pode ser desvinculada de suas interfaces e reduzida a um índice que trata isoladamente das necessidades habitacionais.

A participação dos cidadãos na construção do PLHIS de Andradas foi efetiva e fundamental para o alcance dos resultados. O método usado foi a realização de reuniões abertas com a população e setores públicos, privados, técnicos, associativos, sindicais e acadêmicos e quaisquer outros agentes sociais e montagem de painéis com os apontamentos dos presentes sobre os problemas habitacionais, de infraestrutura e de serviços existentes no município de Andradas.

A etapa 3 complementa as anteriores, oferecendo diretrizes para equacionamento da demanda habitacional do município de Andradas, paralelamente com estratégias e ações para implementação do PLHIS.



2. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLHIS

Os princípios, objetivos e diretrizes condicionam a definição de mecanismos e ações para o enfrentamento dos complexos problemas relativos à carência habitacional no município de Andradadas.

Os princípios do PLHIS, em acordo com o PlanHab, são:

- direito à moradia digna;
- garantia da função social da propriedade urbana;
- consolidação de uma política municipal para HIS;
- participação social na política municipal de HIS;
- articulação entre as políticas municipais.

O PLHIS de Andradadas tem como objetivo principal instituir uma instância especializada de tratamento da questão habitacional no município, com a finalidade de enfrentamento planejado da problemática envolvida.

As diretrizes do PLHIS de Andradadas são:

- fomentar a instituição e a prática do planejamento integrado das ações de produção habitacional no município;
- identificar e quantificar os problemas afeitos à habitação de interesse social no município;
- integrar as ações de produção habitacional e de infraestrutura;
- instituir mecanismos de monitoramento com participação social;
- criar uma cultura de divulgação irrestrita de informações e de participação social;
- promover a qualificação institucional para efetivação do plano;
- determinar metas e mecanismos de acompanhamento da efetivação do plano;
- estipular processos dinâmicos de revisão e atualização do PLHIS;
- incentivar a ocupação territorial heterogênea.



3. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO



O município de Andradas está situado no sul do estado de Minas Gerais e integra a mesorregião do sul-sudoeste de Minas e a microrregião de Poços de Caldas. Andradas limita-se a norte com Poços de Caldas e Caldas, a leste com Ibitiúra de Minas e Santa Rita de Caldas, e a sul com Ouro Fino, Jacutinga e Albertina, todos sendo municípios mineiros. A divisa oeste do município é, também, a divisa entre os estados de Minas Gerais e São Paulo, com os municípios paulistas de Águas da Prata, São João da Boa Vista e Santo Antônio do Jardim (Figura 1).

Distante 39 km de Poços de Caldas e, aproximadamente, 498 km de Belo Horizonte, capital mineira, o município possui como principais vias de acesso dois eixos viários que exercem ligação regional: a rodovia BR 146, que faz a ligação com para Poços de Caldas, e a rodovia MG 455, com acesso à capital mineira e que também faz ligação com Belo Horizonte e com a rodovia Adhemar de Barros (SP 340), que se estende até o município de Campinas.

O município de Andradas possui 37.270 habitantes totalizados em uma área de 469,370 km² de extensão territorial. Essa relação entre área e população resulta em uma densidade demográfica de 79,40 hab/km². Sua população é, preponderantemente urbana, com 28.026 pessoas morando na área urbana, e 9.244 na área rural, de acordo com dados do Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010).

A Figura 2 apresenta a estrutura viária urbana de Andradas.





Figura 1 – Localização do município no estado de MG e mesorregião.
Elaboração: equipe técnica Funep.



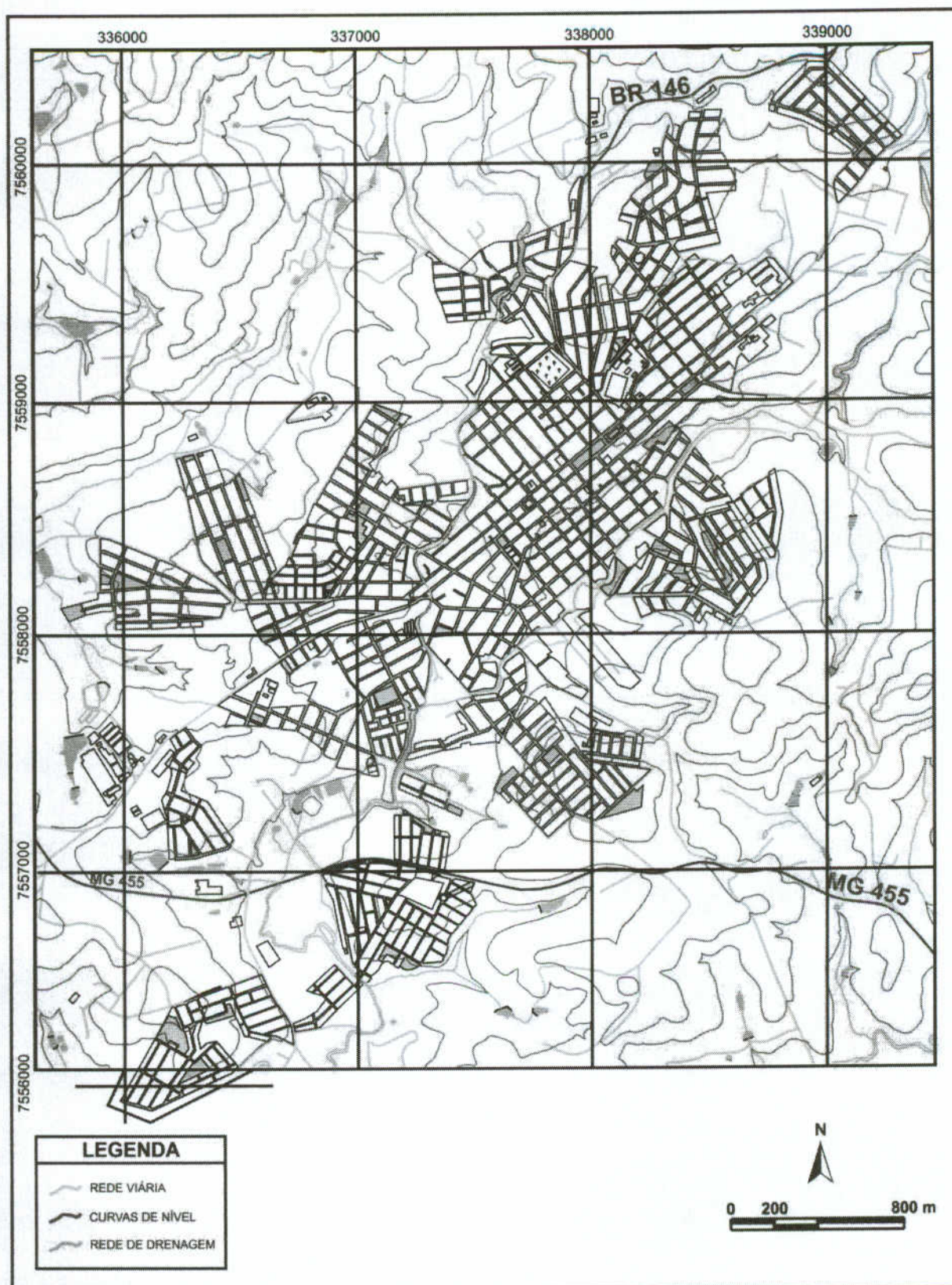


Figura 2 – Estrutura viária urbana no município de Andradas – MG.
Elaboração: equipe técnica Funep e Prefeitura Municipal de Andradas.

Quanto ao crescimento populacional do município, nota-se na Tabela 1 que é recente, apresentando maior incremento populacional absoluto a partir da década de 1980.

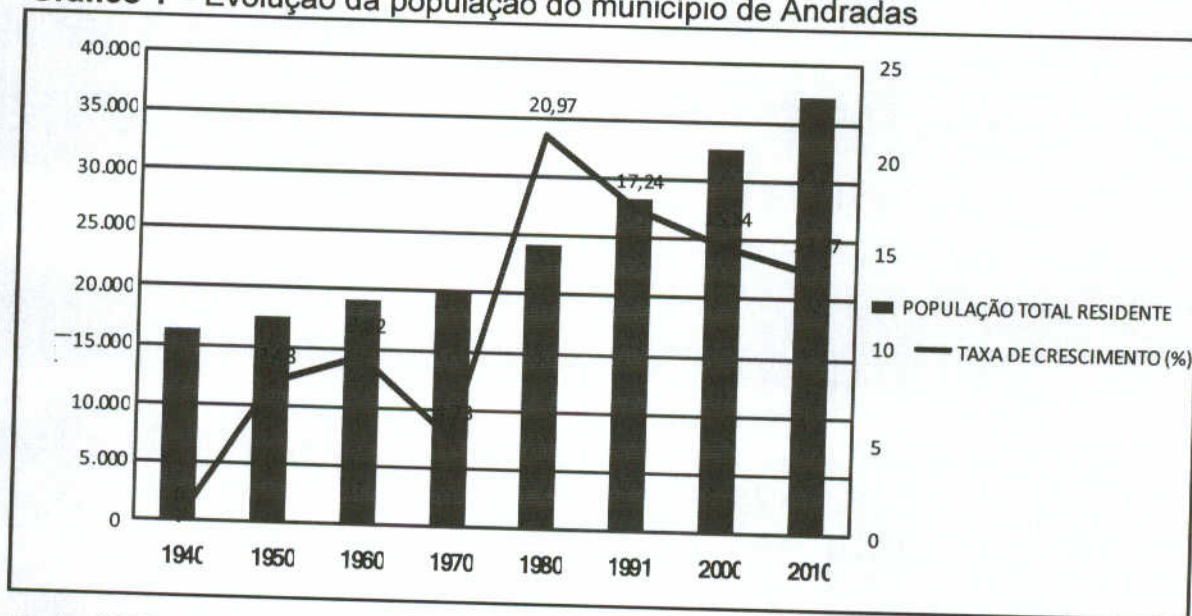
Tabela 1 - Crescimento populacional

ANO	POPULAÇÃO TOTAL RESIDENTE	INCREMENTO POPULACIONAL	TAXA DE CRESCIMENTO (%)
1940	16.305	-	-
1950	17.525	1.220	7,48
1960	19.105	1.580	9,02
1970	20.009	904	4,73
1980	24.205	4.196	20,97
1991	28.377	4.172	17,24
2000	32.729	4.352	15,34
2010	37.270	4.541	13,87

Fonte: IBGE, 2010.

Conforme se pode observar no Gráfico 1, há apenas um pico de crescimento populacional, pois, a partir da década de 1990, ocorre desaceleração da taxa de crescimento populacional.

Gráfico 1 – Evolução da população do município de Andradadas



Fonte: IBGE, 2010.

O povoamento que gerou a cidade de Andradas teve início no final do século XVIII e começo do século XIX, mas o crescimento populacional se concentrou no final do século XIX e começo do século XX, em função da chegada de imigrantes estrangeiros, vindos das fazendas de café, sobretudo de São João da Boa Vista/SP, uma das cidades vizinhas. Os imigrantes italianos foram os mais numerosos, mas também vieram espanhóis, gregos, libaneses, alemães, suecos e portugueses.

Em 1860, foi instituído, por lei estadual, o Distrito de São Sebastião de Jaguari, elevado à categoria de vila denominada Caracol e desmembrada de Caldas, em 1888. Em 1925, a Vila Caracol foi elevada à condição de cidade. Após três anos, a cidade recebeu o nome de Andradas. Em 1938, foi criado o distrito denominado Grama, anexado ao município de Andradas. No ano seguinte, o município passou a ser constituído pelos distritos de Andradas e Grama. Em 1943, o distrito de Grama passou a ser denominado Gramínea. Em 1976, foi criado no município o distrito de Campestrinho. A última divisão territorial do município data de 2007 (IBGE, 2010).

A economia de Andradas é caracterizada por atividades diversificadas, das quais se pode destacar a produção agrícola de café, batata, uva, cenoura, cebola e, recentemente, rosas; a produção agro-industrial de leite e queijos; a produção industrial de vinhos, de cerâmica artística e sanitária, de móveis, de biscoitos; a confecção de roupas, e o turismo de eventos, de esportes radicais e ecológico (ANDRADAS, 2012).

O município tem área de 469,370 km² e o perímetro urbano definido no Plano Diretor Municipal é de 14.918.750 m², ou aproximadamente 3% da área municipal.

Atualmente, a população urbana de Andradas corresponde à 75,2% do total e ocupa 76,22% das habitações existentes no município (IBGE, 2010).

A cidade de Andradas é caracterizada pela ocupação horizontal, ocorrendo poucas unidades de habitação vertical na área central da cidade, como mostrado na Foto 1.

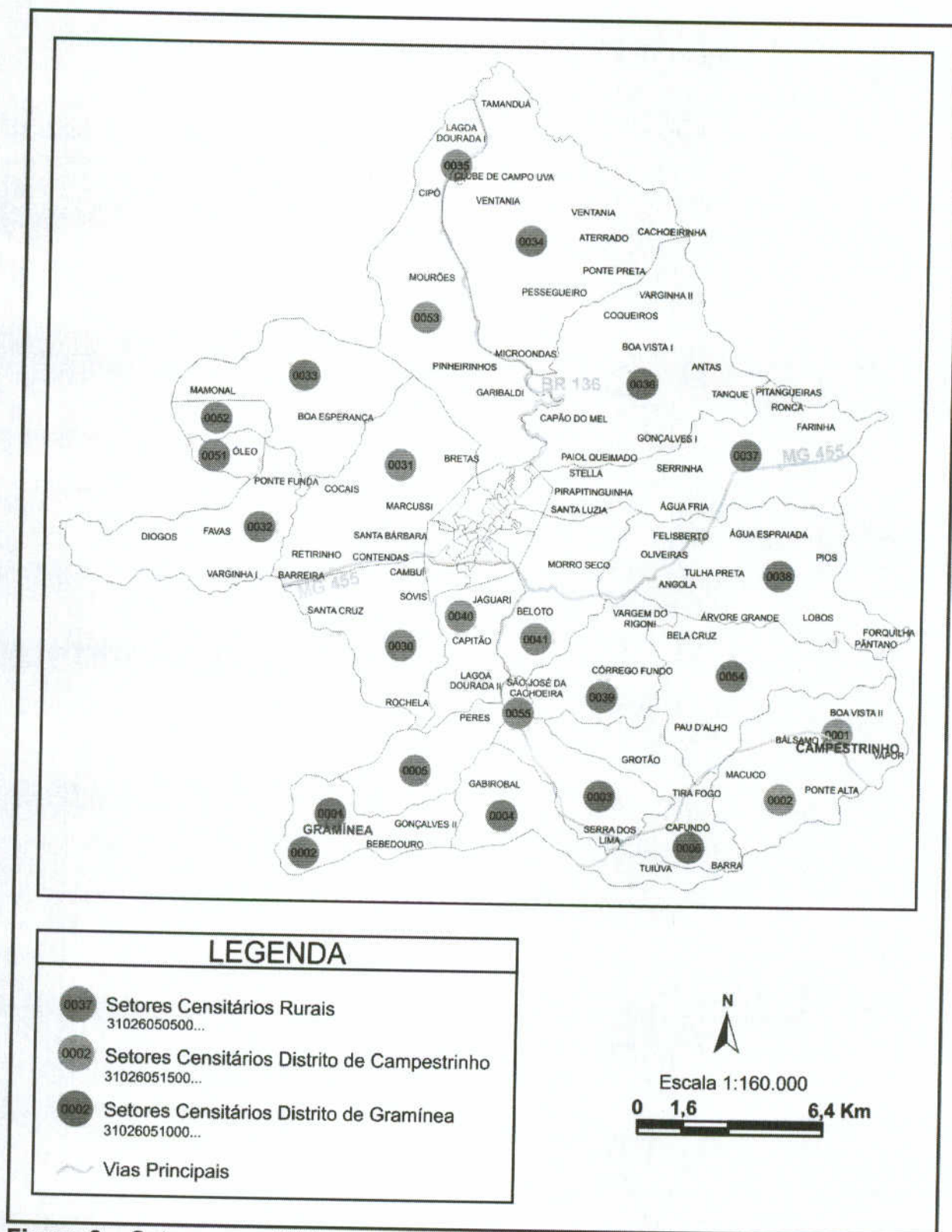




Foto 1 – Configuração da ocupação urbana de Andradás.
Fonte: equipe técnica Funep.

As Figuras 3 e 4 trazem, respectivamente, os mapas com a nomenclatura dos bairros rurais e urbanos e a divisão dos setores censitários delimitados para fins da realização do Censo 2010 do IBGE.





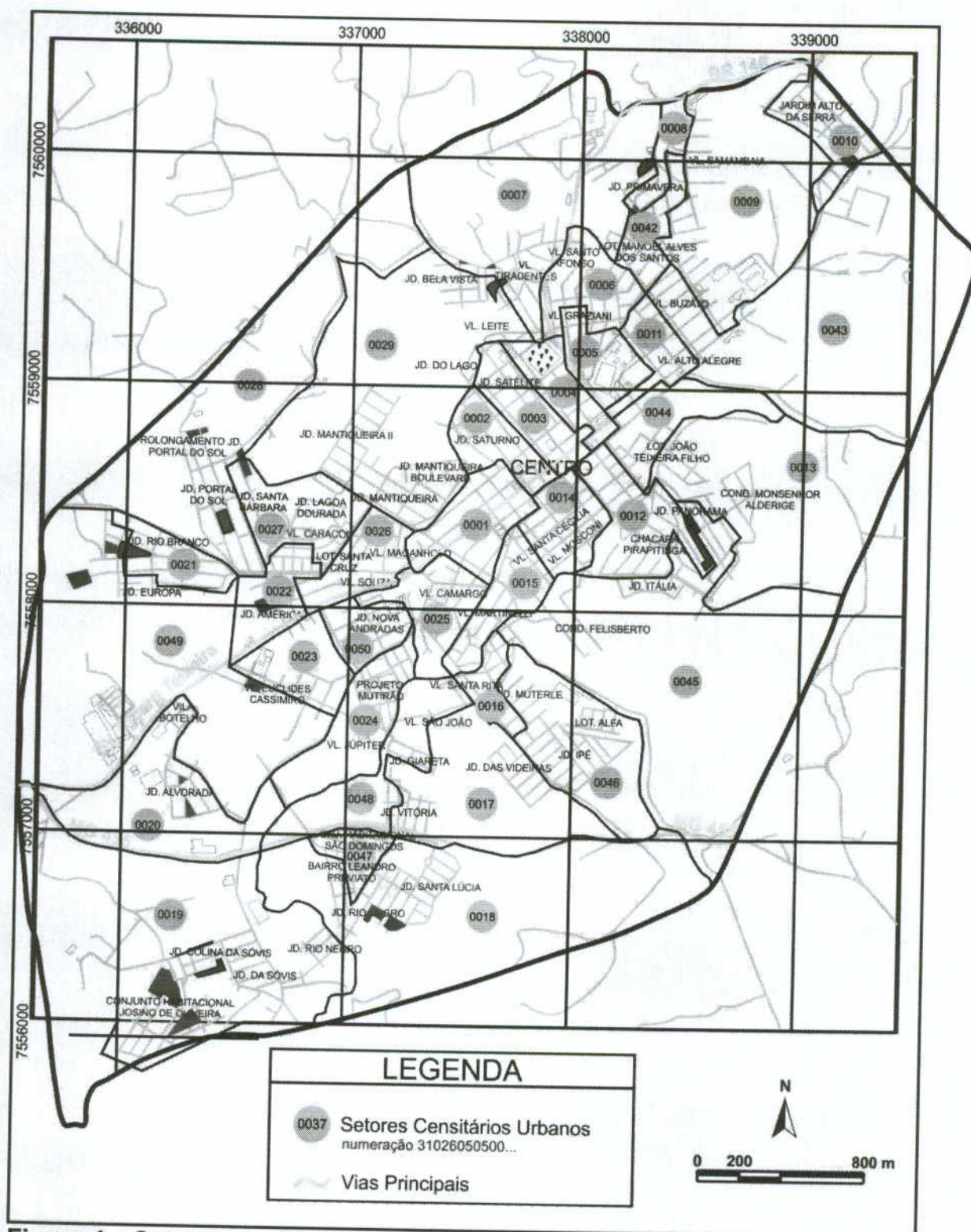


Figura 4 – Setores censitários urbanos.

Elaboração: equipe técnica Funep e Prefeitura Municipal de Andradas.

No município podem ser caracterizados três tipos de relevo: o primeiro na porção norte, situada entre a Serra do Caracol e o limite norte do município onde predominam planaltos, com altitude entre 1.350 e 1.500 m; o segundo compreende toda a porção central do município, limitada ao norte pelas Serras do Caracol, ao sul

pela do Bebedouro e a sudeste, pela Serra do Pau d'Alho, corresponde a um relevo de colinas. Os topos são planos e ligeiramente inclinados e sua altitude situa-se entre 900 e 970 m, aproximadamente; o terceiro compreende as áreas serranas. Ao norte da cidade, localiza-se a Serra do Caracol, que se prolonga para oeste através da Serra do Gavião. As altitudes são superiores a 1.400 m, com destaque para o Pico do Gavião, que se situa a 1.657 m.

Ocupada, anteriormente, por matas tropicais e campos de altitude, atualmente são as pastagens que predominam na região.

O município tem como rio principal o Jaguari-Mirim, que atravessa a parte central do município, oriundo de Ibitiúra de Minas, onde se localiza sua nascente. Na porção norte destacam-se os ribeirões do Tamanduá e das Antas. A cidade é rica em água: há pequenos córregos, razoavelmente caudalosos, em várias propriedades rurais. Um dos córregos mais conhecidos é o Córrego do Mosquito. Na área urbana, outros rios são: Rio Caracol, que passa pela Vila Leite; e Rio Pirapitinga, que cruza os bairros João Teixeira Filho, Jardim Panorama, Jardim Itália e Vila Mosconi. Outros córregos são: da Farinha, do Tanque, Retirinho, Angola, Cachoeira, Cambuí, Água Espelhada e São João da Gama (este entre as serras do Bebedouro e São João). Podem ser citados também os ribeirões: Cocais, Prata e São João.

A Figura 5 mostra a conformação urbana ao longo do século XX, com a consolidação do centro estendido na primeira metade do século. Após a década de 1950, foram ocupadas as regiões sudoeste e sudeste da cidade, com os primeiros conjuntos habitacionais construídos na década de 1970.

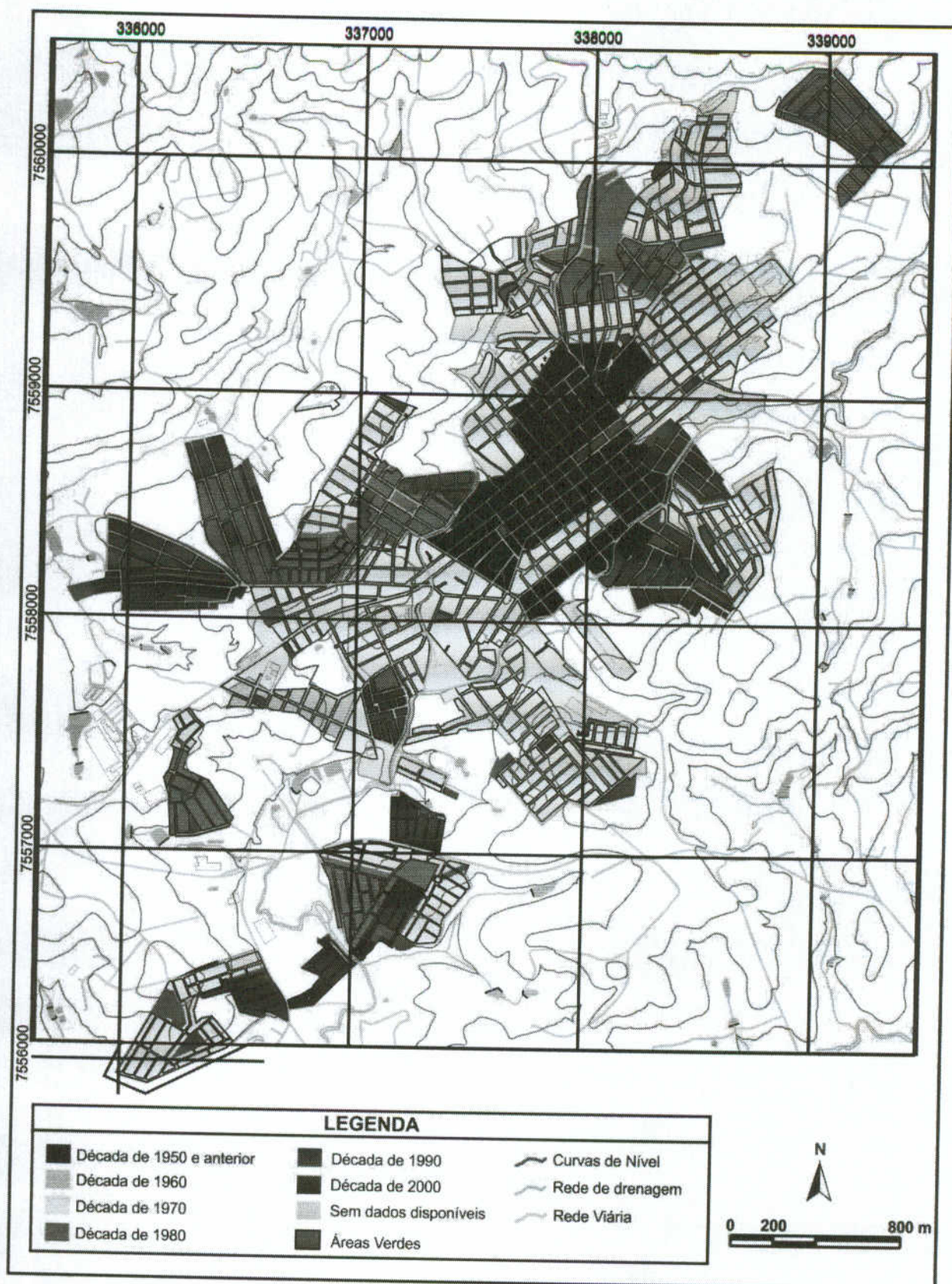


Figura 5 – Evolução urbana do município de Andradas – MG.
Elaboração: equipe técnica Funep e Prefeitura Municipal de Andradas.



Déficit

O déficit habitacional é definido pela Fundação João Pinheiro (FJP, 2007) como a noção mais imediata de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação.

Inadequação

No conceito de inadequação são enquadradas as moradias que impõem problemas à qualidade de vida dos moradores, porém, as moradias inadequadas não estão relacionadas ao dimensionamento do estoque de habitações, ou a políticas de construção de novas moradias, e sim a programas destinados à execução de melhorias de habitações existentes ou de infraestrutura (FJP, 2007).

São consideradas nesta classificação as moradias em estado muito precário, que precisam ser repostas e as novas habitações necessárias para suprir a demanda de famílias em condição de coabitação ou de moradia em locais inadequados.

A metodologia de cálculo aprimorada pela Fundação João Pinheiro inclui a categoria de domicílios alugados com alto adensamento no cálculo do déficit habitacional. Os domicílios próprios adensados são considerados inadequados, pois esta condição possibilita ao morador a venda ou a ampliação da habitação. Domicílios com rendimento de até 3 salários mínimos, cujo aluguel ultrapasse 30% da renda familiar, são também incluídos no cálculo do déficit habitacional (FJP, 2007).

A base principal de informações do modelo FJP é composta por dados levantados nos Censos do IBGE e na Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD). Em contribuição mútua entre as instituições, o questionário do Censo IBGE tem sido aprimorado para melhor refletir as necessidades habitacionais.

O déficit habitacional é estabelecido pela impossibilidade da parcela da população com menor rendimento custear a moradia, portanto, há concentração do déficit entre os grupos sociais com menor rendimento mensal.

O PlanHab (BRASIL, 2009) estratifica a demanda em cinco grupos diferenciados por capacidade de comprometimento com financiamento da habitação:

Grupo 1 – inclui famílias que não têm renda ou apresentam situação de instabilidade que não permite qualquer compromisso de pagamento mensal;



Grupo 2 – compreende famílias que podem assumir algum compromisso de pagamento mensal regular, com alto risco de crédito;

Grupo 3 – a renda mensal permite assumir compromisso de pagamento mensal, mas nem sempre suficiente para obter uma moradia adequada, e com moderado risco de crédito;

Grupo 4 – composto por famílias com rendas estáveis e capacidade de pagamento regular mensal, desde que em condições acessíveis de crédito;

Grupo 5 – abrange famílias com capacidade de acesso a financiamento de mercado.

Com base no PlanHab e nos limites colocados por programas governamentais de habitação, foram limitadas, de forma pragmática e aproximada, faixas de renda familiar por salário mínimo para cada grupo descrito:

Grupo 1 – 0 a 2 salários mínimos;

Grupo 2 – 2 a 4 salários mínimos;

Grupo 3 - 4 a 5 salários mínimos;

Grupo 4 – 5 a 10 salários mínimos;

Grupo 5 – mais de 10 salários mínimos.

Fundamentado na capacidade de comprometimento da renda mensal das famílias, o Quadro 1 aponta a concentração de déficit habitacional e as fontes de recursos passíveis de financiamento de programas habitacionais destinados a cada grupo de atendimento. Pode-se verificar que 93% do déficit habitacional se encontram entre famílias com rendimento de até 4 salários mínimos.

Déficit habitacional por grupo de atendimento no Brasil e Fontes de Financiamento

	Grupo	Renda (SM)	Concentração de Déficit (%)	Fonte de Financiamento
G1	abaixo da linha de financiamento	0 a 2	70	FGTS
G2	financiamento com subsídio	2 a 4	23	FGTS e FNHIS
G3	financiamento com subsídio	4 a 5	4	FGTS
G4	financiamento habitacional	5 a 10	2	FGTS e SBPE
G5	financiamento de mercado	>10	1	SPBE e mercado

Quadro 1 – Capacidade financeira dos grupos de atendimento e fontes de recursos disponíveis.

Fonte: adaptado de PlanHab, 2009.



situação de irregularidade fundiária impõe insegurança à permanência dos moradores na habitação.

A concentração da inadequação fundiária nas faixas de renda menor renda evidencia a necessidade da implementação de programas assistenciais de regularização fundiária.

A demanda habitacional brasileira tende a aumentar, devido ao envelhecimento da população e à diminuição do núcleo familiar, ou seja, famílias com menor número de filhos e consequente diminuição do número de indivíduos por domicílio.

3.1.2 Histórico municipal de habitação de interesse social

Na década de 1970, resultante da atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH), foram implementados em Andradas os primeiros programas de habitação de interesse social. As ações executadas no município, desde então, foram restritas à área urbana, inexistindo ações direcionadas à habitação de interesse social para a área rural.

O modelo institucional adotado pelo BNH era caracterizado pelo alto grau de uniformização e padronização das soluções adotadas para todo o território nacional, a construção de grandes conjuntos habitacionais, geralmente em locais distantes e sem infraestrutura, e a desarticulação entre as ações de construção das moradias e a implementação de serviços urbanos (BRASIL, 2004).

Essas ações do BNH foram iniciadas em 1978, com a construção de 170 unidades habitacionais, distribuídas em quatro tipologias diferenciadas de casas térreas com dois e três dormitórios e área construída variando entre 41 e 60 m², instaladas no bairro Vila Samambaia, antigo CENTRAB.

Já, em 1980, foi construído o conjunto habitacional Vila Caracol I, formado por 142 casas térreas com e 18 sobrados geminados, com duas unidades habitacionais cada. As unidades habitacionais tinham área construída entre 35 e 45 m². Ainda, foram construídas quatro unidades destinadas ao comércio, o que constituiu uma experiência diferenciada para conjuntos habitacionais da época. Esse conjunto habitacional ocupou uma área de 65.400m², com lotes individuais de cerca de 227m² e abrigou, inicialmente, 615 habitantes.

Após meados da década de 1980, as ações habitacionais social no Brasil foram marcadas pela atuação das Cooperativas de Habitação Estaduais (Cohabs) e

por iniciativas municipais que sucederam o BNH, extinto em 1986, mas com sensível retração das ações habitacionais em municípios pequenos. O período foi marcado pela constante descontinuidade de instituições e políticas habitacionais.

Houve um hiato nas ações habitacionais social de, aproximadamente, uma década em Andradas e, em 2000, foi iniciada a construção do conjunto habitacional São Domingos, sob a administração de incorporadora privada e financiamento público. Foram construídas 70 casas térreas de, aproximadamente, 45 m² em lotes de 200 m², ocupando uma área de 24.200 m².

Em 2002, fruto da incorporação da mesma empresa, foi iniciada a construção do conjunto habitacional Jardim Vitória, com 146 casas térreas de, aproximadamente, 45 m² em lotes de 200 m², ocupando uma área de 50.523 m².

O Programa de Subsídio da Habitação (PSH), em 2003, financiou a construção, em uma primeira etapa, de 50 casas de dois dormitórios com 42 m², em lotes de 160 m², no Jardim Giareta. Na segunda etapa, em 2006, foram construídas 12 casas no Jardim Giareta e 50 casas na Vila Caracol. A pavimentação das ruas dos bairros foi executada em 2005. O PSH priorizava o atendimento de famílias com renda familiar de 1 salário mínimo. As Fotos 2 e 3 registram, respectivamente, a entrega das habitações do Jardim Giareta e da Vila Caracol aos moradores. A Foto 4 ilustra o início da construção das habitações na Vila Caracol, enquanto as Fotos 5 e 6 mostram o momento de finalização das construções.



Foto 2 – Entrega das casas do Jardim Giareta

Fonte: Divisão de Gestão de Ação Social



Foto 3 – Entrega das casas da Vila Caracol

Fonte: Divisão de Gestão de Ação Social



Foto 4 – Construção do PSH 3 do Bairro Horto
 Fonte: Divisão de Gestão de Ação Social

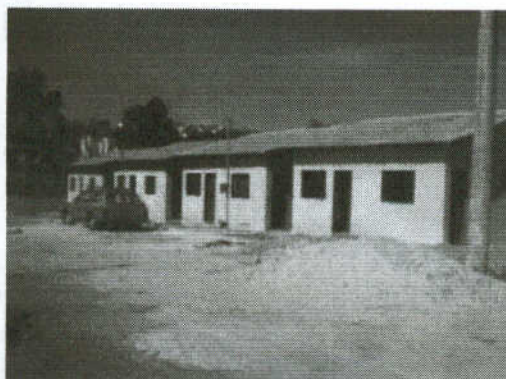


Foto 5 – Construção do PSH 3 do Bairro Horto
 Fonte: Divisão de Gestão de Ação Social

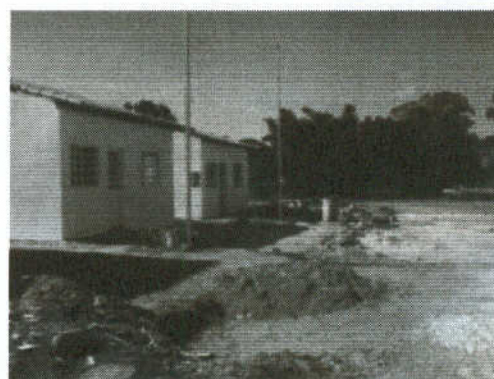


Foto 6 – Construção do PSH 3 do Bairro Horto
 Fonte: Divisão de Gestão de Ação Social

Em 2008, foram construídas 28 casas, com custo individual de R\$ 8.500,00, por meio de sistema de mutirão com financiamento público. O projeto mutirão foi empregado como solução emergencial de moradia para famílias que viviam em situação precária e de risco. As construções alcançaram um nível de qualidade superior ao verificado nas casas dos conjuntos habitacionais. A vantagem de maior relevância do sistema de mutirão é a diminuição dos custos da construção da habitação em até 50%. A desvantagem é o comprometimento das horas de



descanso e lazer dos futuros moradores com o trabalho, muitas vezes exaustivo, pela demora na construção das moradias.

Bairros populares também foram formados por empreendimento privado por loteamento de áreas particulares e construção de casas em áreas periféricas de menor valor. Os bairros dos Jardins Sóvis e Colina da Sóvis foram ocupados no início da década de 1990 e, em 2011, os bairros dos Jardins Rio Negro e Santa Lúcia, com lotes de 160 m².

A divisão de glebas urbanas em lotes de 160 m² foi autorizada pela Lei Complementar 35, de 1999, do município de Andradadas.

O Quadro 2 informa sobre a cronologia da construção de habitação de interesse social em Andradadas.

HIS construídas em Andradadas					
Bairro	ano	unidades	área	dormit	gerenciamento
CENTRAB (Vila Samambaia)	1978	170	40 a 60	2 ou 3	BNH
Vila Caracol I	1980	160	35 a 45	2	COHAB
São Domingos	2000	70	45	2	Empreendedor privado
Jardim Vitória	2002	146	45	2	Empreendedor privado
Jardim Giareta	2003	50	42	2	Prefeitura (PSH)
Vila Caracol	2006	50	42	2	Prefeitura (PSH)
Mutirão	2008	28	42	2	Prefeitura (Mutirão)
Jardim Sóvis	1990	lotes	160		Loteamento Popular
Colina da Sóvis	1990	lotes	160		Loteamento Popular
Jardim Rio Negro	2011	lotes	160		Loteamento Popular
Jardim Santa Lúcia	2011	lotes	160		Loteamento Popular
TOTAL				674	

Quadro 2 – Cronologia da construção de habitações de interesse social em Andradadas.

Fonte: elaborado pela equipe da FUNEP, 2012.

A distribuição dos conjuntos habitacionais é mostrada na Figura 7, sendo possível identificar um grande número de ocorrências nas áreas sul e sudeste do município de Andradadas.

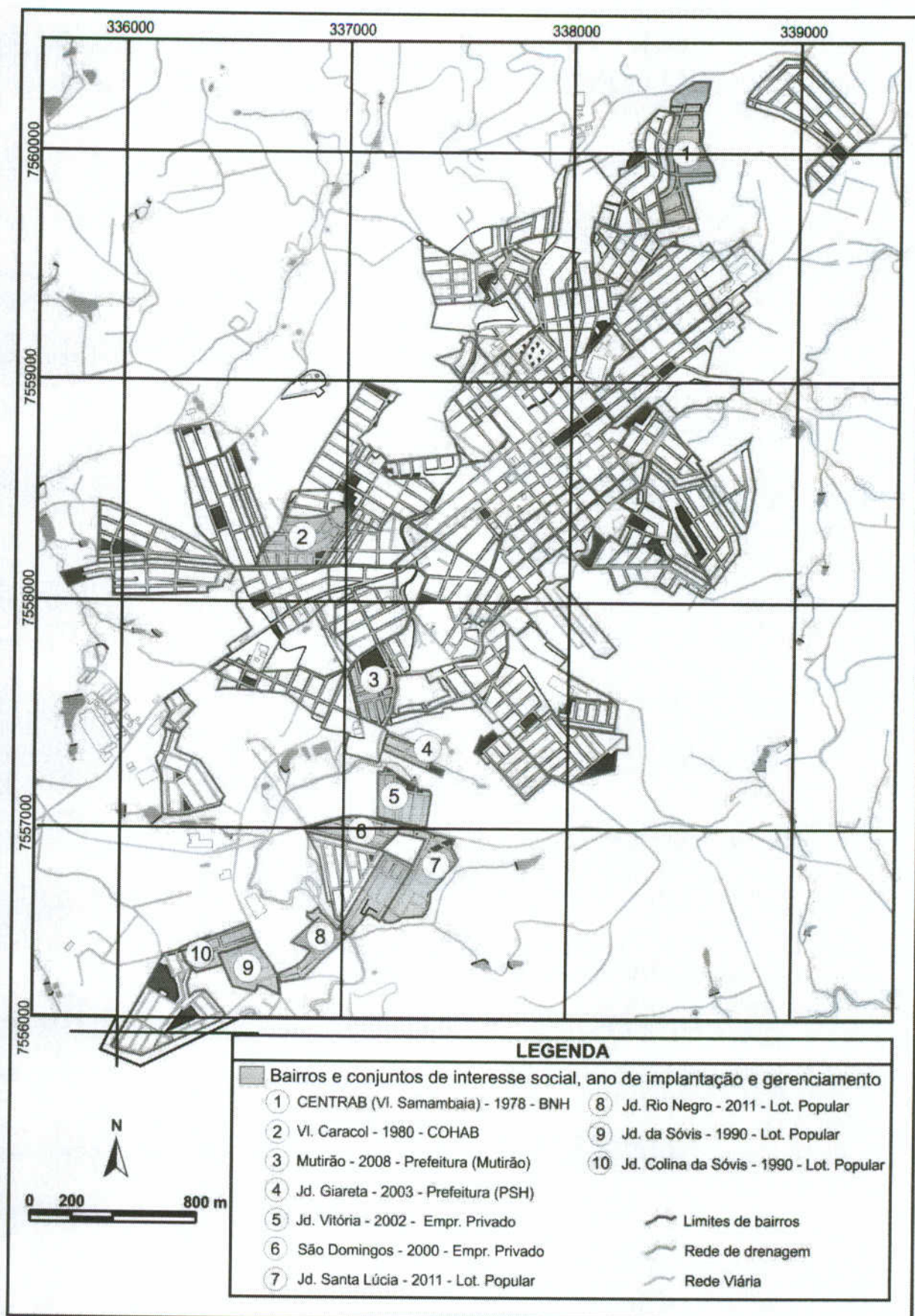


Figura 7 – Mapa de distribuição dos conjuntos habitacionais em Andradás.
Elaboração: equipe técnica FUNEP.

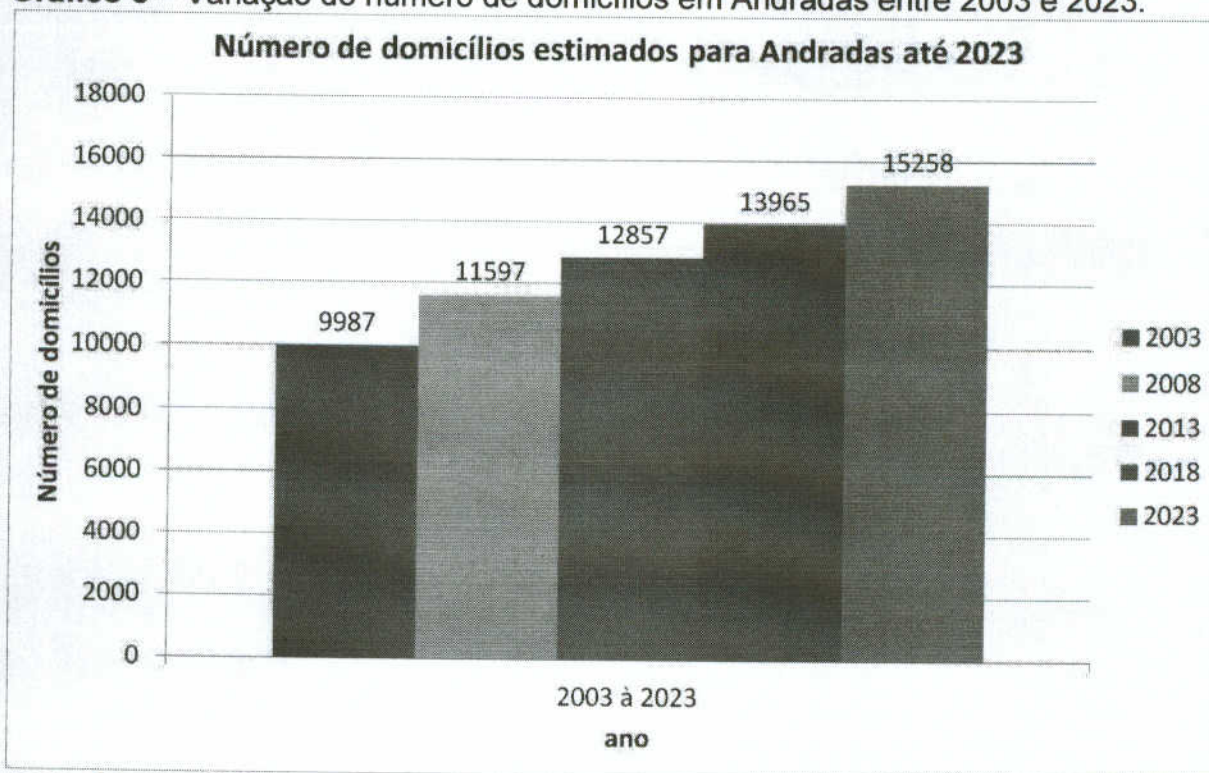
3.1.3 Habitação e déficit habitacional em Andradas

No ano de 2010, havia um total de 12.223 domicílios ocupados em Andradas (IBGE, 2010).

Em um cenário conservador, a projeção de aumento do número de domicílios em Andradas corresponde a um incremento de mais de 50%, no período de 20 anos, e 16% em relação ao número atual.

O Gráfico 3 traz, em números absolutos, a variação do número de domicílios projetados para Andradas até 2023, período englobado pelo PlanHab.

Gráfico 3 – Variação do número de domicílios em Andradas entre 2003 e 2023.



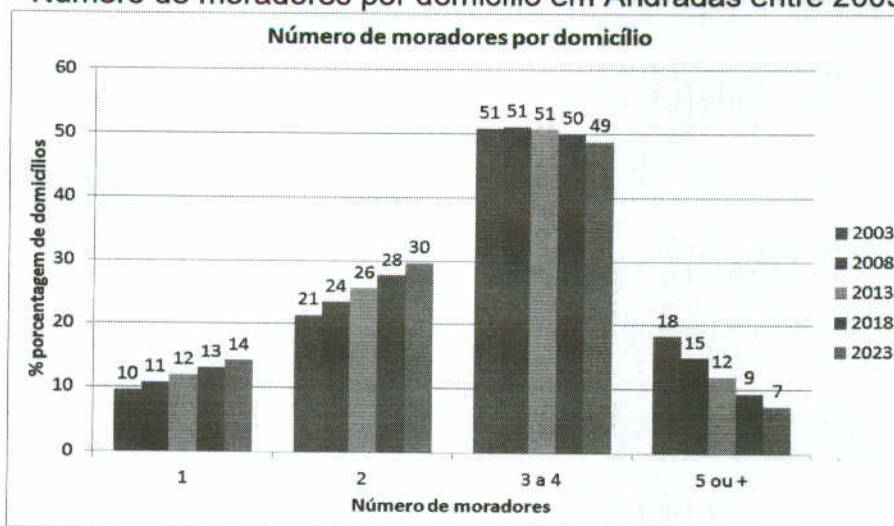
Fonte: Oliveira, 2009.

A ampliação do número de domicílios apresenta diferenciações em função da renda familiar.

O Gráfico 4 exibe a estimativa de distribuição de domicílios por número de moradores, em Andradas. Seguindo a tendência brasileira, no município de Andradas, para o período de 2003 a 2023, há aumento do número de domicílios com um e dois moradores, por quinquênio, na proporção de 1% e 2%, respectivamente. A participação de domicílios com cinco ou mais moradores cai 3% por quinquênio e se mantém para domicílios com três a quatro moradores.



Gráfico 4 – Número de moradores por domicílio em Andradas entre 2003 e 2023.

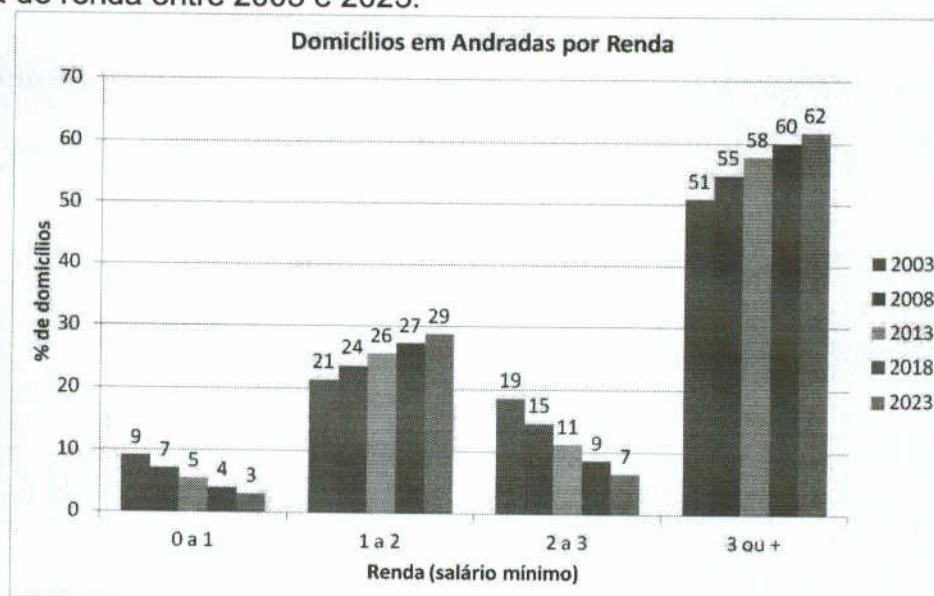


Fonte: Oliveira, 2009.

O aumento de renda familiar, tendência percebida no Brasil, provoca uma migração da tendência de maior crescimento relativo do número de domicílios das faixas de renda mais baixa para faixas superiores.

O Gráfico 5 ilustra a variação do número relativo de domicílios em Andradas, por renda familiar, com aumento de 9% no número de domicílios na faixa de renda de 1 a 2 salários mínimos, e 11% na faixa de 3 ou mais salários mínimos, e queda de 6% na faixa de até 1 salário mínimo e 12% na faixa de 2 a 3 salários mínimos.

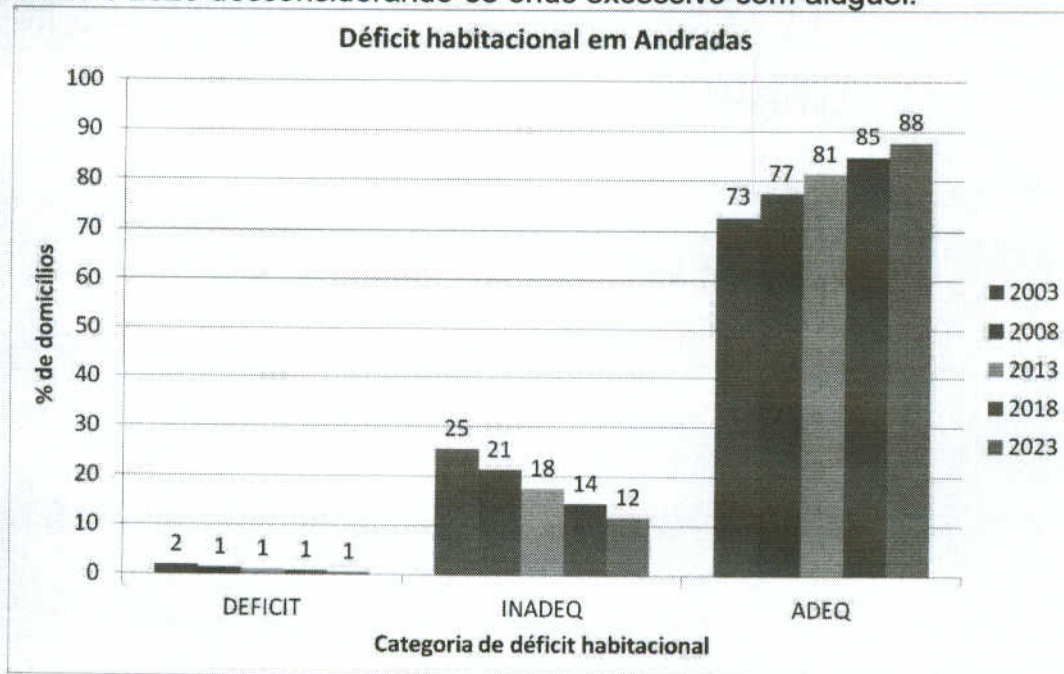
Gráfico 5 – Variação da quantidade relativa de domicílios em Andradas por faixa de renda entre 2003 e 2023.



Fonte: Oliveira, 2009.

A projeção do número relativo de déficit e inadequação habitacional para Andradadas é mostrada no Gráfico 6. É importante ressaltar que, devido à indisponibilidade de dados, a estimativa desconsidera a parcela de ônus excessivo com aluguel como componente do déficit habitacional.

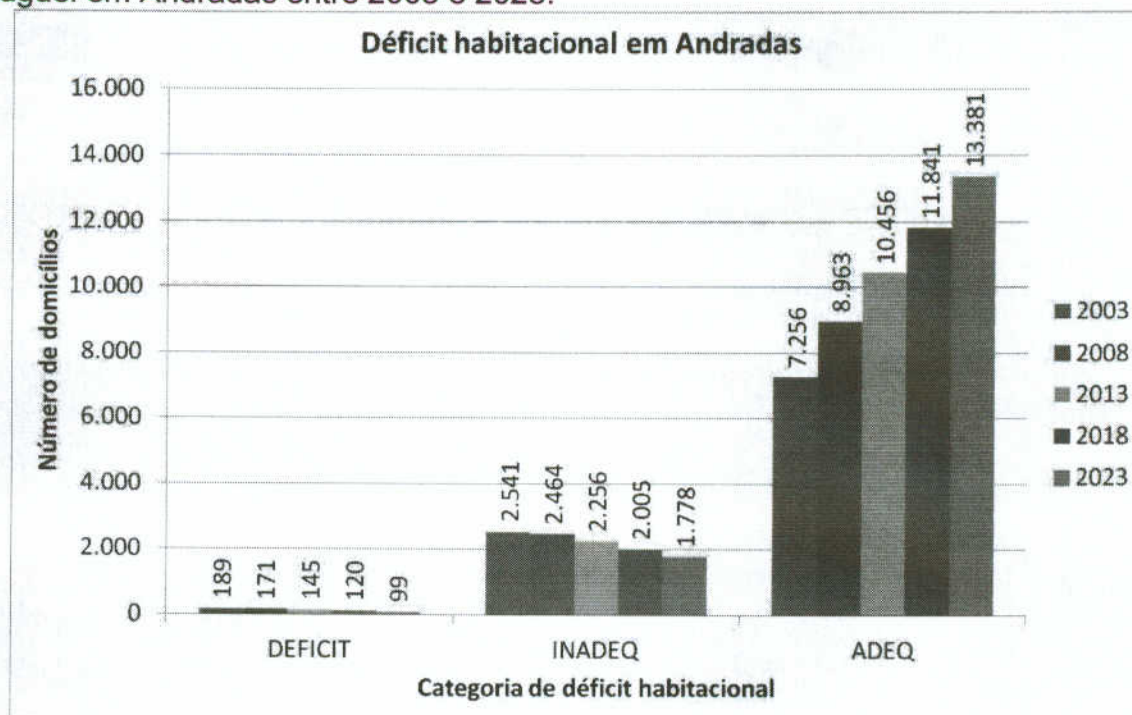
Gráfico 6 – Variação do déficit e inadequação habitacional relativo em Andradadas entre 2003 e 2023 desconsiderando-se ônus excessivo com aluguel.



Fonte: Oliveira, 2009.

Para fundamentar a definição de mecanismos eficientes para equacionamento das necessidades habitacionais do município de Andradadas, é imprescindível a apresentação dos números absolutos de déficit e inadequação habitacional, como mostra o Gráfico 7.

Gráfico 7 – Variação do déficit habitacional absoluto sem ônus excessivo com aluguel em Andradás entre 2003 e 2023.



Fonte: Oliveira, 2009.

O déficit atual urbano é de, aproximadamente, 150 unidades habitacionais, enquanto a inadequação atinge 2.250 unidades habitacionais.

A parcela de ônus excessivo com aluguel, em municípios do estado de Minas Gerais, corresponde a 50,4% do déficit habitacional, o que corresponde ao incremento de 152 unidades ao déficit, perfazendo um total de carência de 302 unidades habitacionais no município de Andradás, atualmente.

As projeções apresentadas evidenciam a tendência de diminuição no número absoluto, tanto concernente ao déficit quanto à inadequação habitacional, apesar do crescimento previsto do número de domicílios em Andradás.

Há um decréscimo na proporção de habitações em déficit e inadequadas de 27% para 13% do total de habitações no período de 20 anos, devido à melhoria das condições de vida, principalmente renda, das famílias brasileiras.

Em números absolutos, a projeção do déficit urbano se mantém em 100 unidades habitacionais e a inadequação em 1.800 habitações, para o ano de 2023.

Segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro, que denomina a carência de novas habitações por déficit habitacional, a carência é definida pela somatória de habitações com adensamento excessivo, habitações com coabitação por razões financeiras, ônus excessivo com aluguel e habitação precária.



É considerado ônus excessivo com aluguel valores de aluguéis acima de 30% da renda de até 3 salários mínimos.

Considerando a participação de cada categoria de déficit habitacional em Minas Gerais, é estimado para Andradas o déficit segundo categorias como evidenciado no Quadro 3.

Número de déficit de domicílios em Andradas segundo Componentes de Inadequação		
	URBANO	RURAL
Habitação precária	4	12
Coabitação familiar	60	14
Ônus excessivo com aluguel	76	—
Adensamento excessivo	10	0
Total	150	26

Quadro 3 – Déficit urbano em Andradas segundo categorias.

Fonte: elaborado pelo autor.

Para a área rural, é desconsiderada a subcategoria de ônus excessivo com aluguel, e os números relativos ao adensamento excessivo em Minas Gerais são inexpressivos.

A subcategoria de habitação precária engloba domicílios rústicos e improvisados, incluindo ocupação de construções não destinadas à habitação, de áreas de risco, construções degradadas que oferecem risco aos moradores. Esta subcategoria do déficit, pelo risco à integridade física dos ocupantes, merece equacionamento imediato por parte do poder público.

O mapa apresentado na Figura 8 mostra a distribuição de domicílios improvisados no município de Andradas, os quais formam uma parcela importante das habitações precárias.

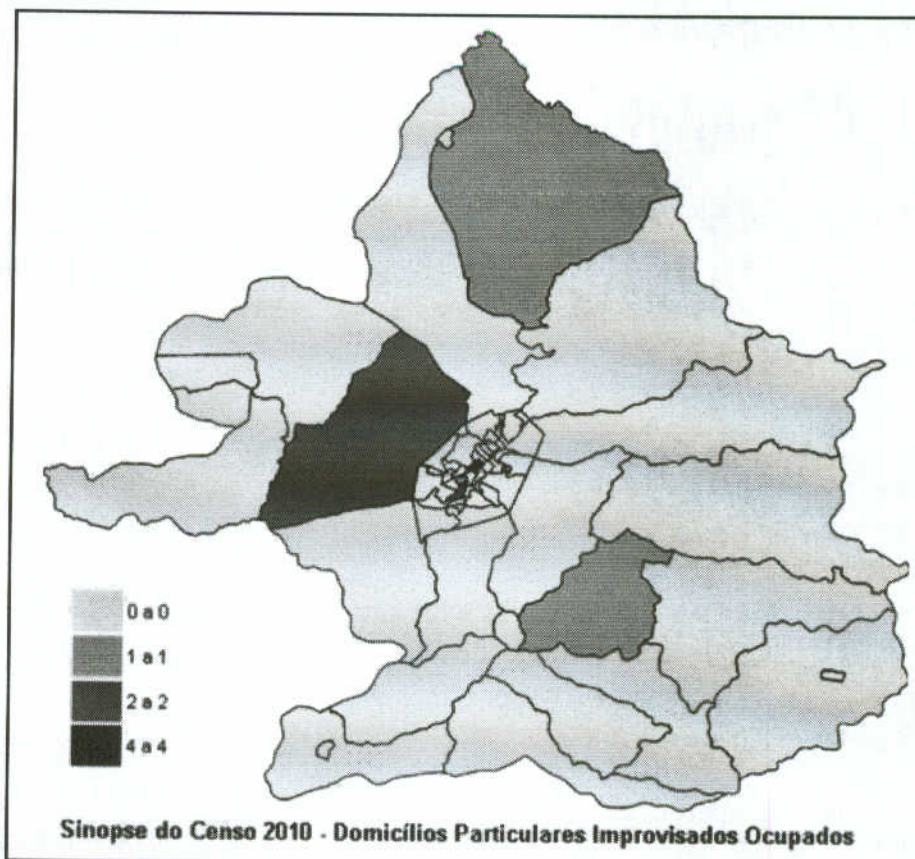


Figura 8 – Domicílios improvisados no município de Andradás.
Fonte: IBGE, 2010.

Já, a Figura 9 mostra a distribuição de domicílios improvisados na área urbana de Andradás.

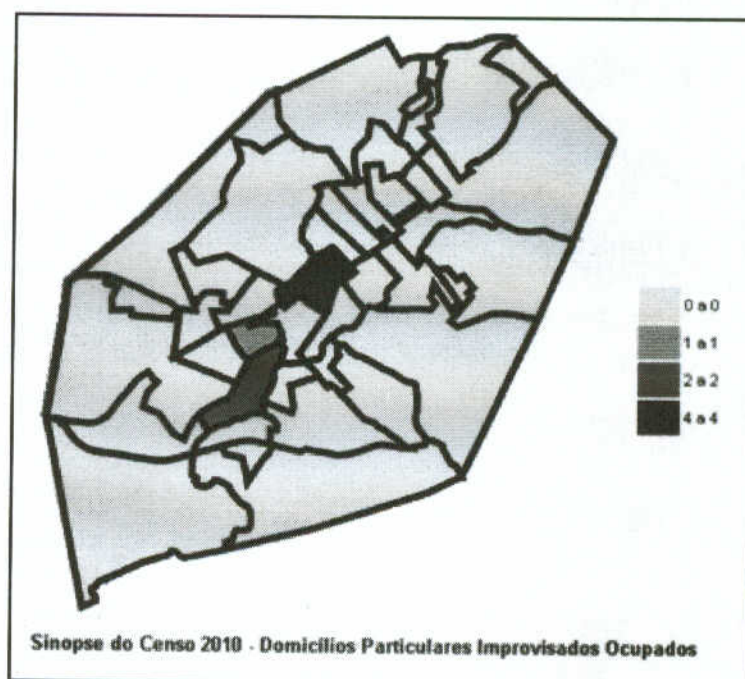


Figura 9 – Domicílios improvisados na área urbana de Andradás.
Fonte: IBGE, 2010.

A área com maior concentração de domicílios improvisados (Figura 9) corresponde à região central da cidade, sendo registrados quatro domicílios no Centro, dois nos bairros Vila Júpiter e Projeto Mutirão e um no Jardim Nova Andradas. Houve registro de domicílios improvisados na área rural, correspondente aos bairros de Marcussi, Cocais e Retinho, anexa à área noroeste da cidade, a qual apresentou o maior número de ocorrências, quatro.

O número de ocorrências rural e urbano é bastante reduzido, inexpressivo frente ao universo de domicílios do município, o que não exime o poder público de levantar as condições reais dos domicílios improvisados e assistir e acompanhar esta população, pois moradias improvisadas sob viadutos e similares exprimem uma ocupação desordenada, irregular e evidenciam o descaso da administração pública em relação ao controle do espaço urbano, o que pode ter como consequência a rápida degradação urbana e da imagem da cidade apreendida por seus cidadãos.

Andradas não possui assentamentos subnormais, categoria incluída na pesquisa censitária do IBGE, que se caracterizam por alto adensamento e ocupação desordenada, como favelas e assemelhados.

3.1.4 Domicílios inadequados em Andradas

Quanto à inadequação de domicílios, Andradas apresenta ocorrências em pequeno número em todas as categorias de inadequação definidas pela Fundação João Pinheiro: adensamento excessivo em imóveis próprios; carência de infraestrutura de energia elétrica, água, esgoto e coleta de lixo; irregularidade fundiária; ausência de sanitário de uso exclusivo do domicílio; cobertura (telhado) inadequada.

É imprescindível salientar que as metodologias de cálculo das categorias de inadequação habitacional não possibilitam sua determinação para áreas rurais. Tal fato é decorrente da indisponibilidade de dados exclusivos sobre as variáveis listadas anteriormente para a área rural, pois, conforme mencionado, a fonte de informações para determinação da inadequação habitacional é a Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílio – PNAD/IBGE, que divulga dados com distinção entre regiões geográficas, estados e regiões metropolitanas.

O Quadro 4 demonstra a quantidade estimada da inadequação habitacional em Andradas, expressa por categorias.

Número estimado de domicílios urbanos em Andradas segundo Componentes de Inadequação	
Inadequação Fundiária	390
Domicílio sem banheiro	111
Carência de Infraestrutura	1393
Adensamento excessivo em domicílios próprios	265
Cobertura inadequada	97
Total	2256

Quadro 4 – Domicílios urbanos em Andradas segundo componentes de inadequação.

Fonte: elaborado pela Prefeitura de Andradas.

É fundamental destacar que consta, no registro do Setor de Ação Social da Prefeitura Municipal de Andradas, o atendimento a 26 domicílios que foram atingidos pela enchente ocorrida em 2010. Desses domicílios, 20 estão localizados no Jardim Giareta, na região sudoeste da cidade, entrecortada pelo Córrego Pirapitinga, três na Vila Mosconi, na região sudeste próximo ao centro da cidade, às margens do mesmo Córrego, dois no bairro Jardim do Lago, na região nordeste à margem do Córrego do Caracol, e um no bairro Colônia do Honório.

Segundo relatos de técnicos da Prefeitura, a inundação no Jardim Giareta ocorreu após a retificação de trecho do leito do córrego à jusante do bairro, o que evidencia problema de infraestrutura urbana. As áreas problemáticas são apresentadas na Figura 10.



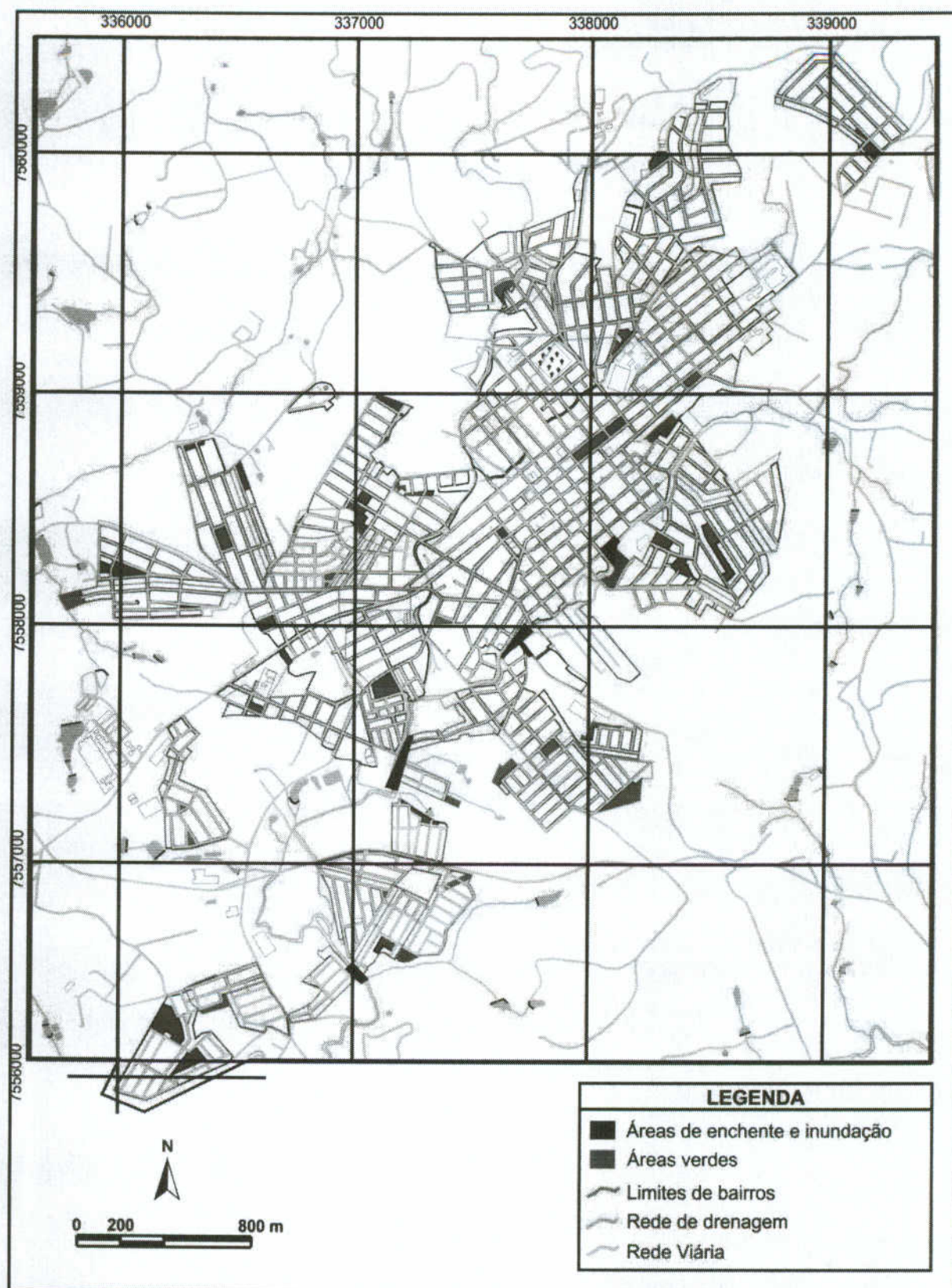


Figura 10 – Áreas de enchente e inundação no município de Andradas.

Elaboração: equipe técnica Funep.



A Figura 11 mostra o mapeamento da média do adensamento de moradores por domicílio no município de Andradadas.

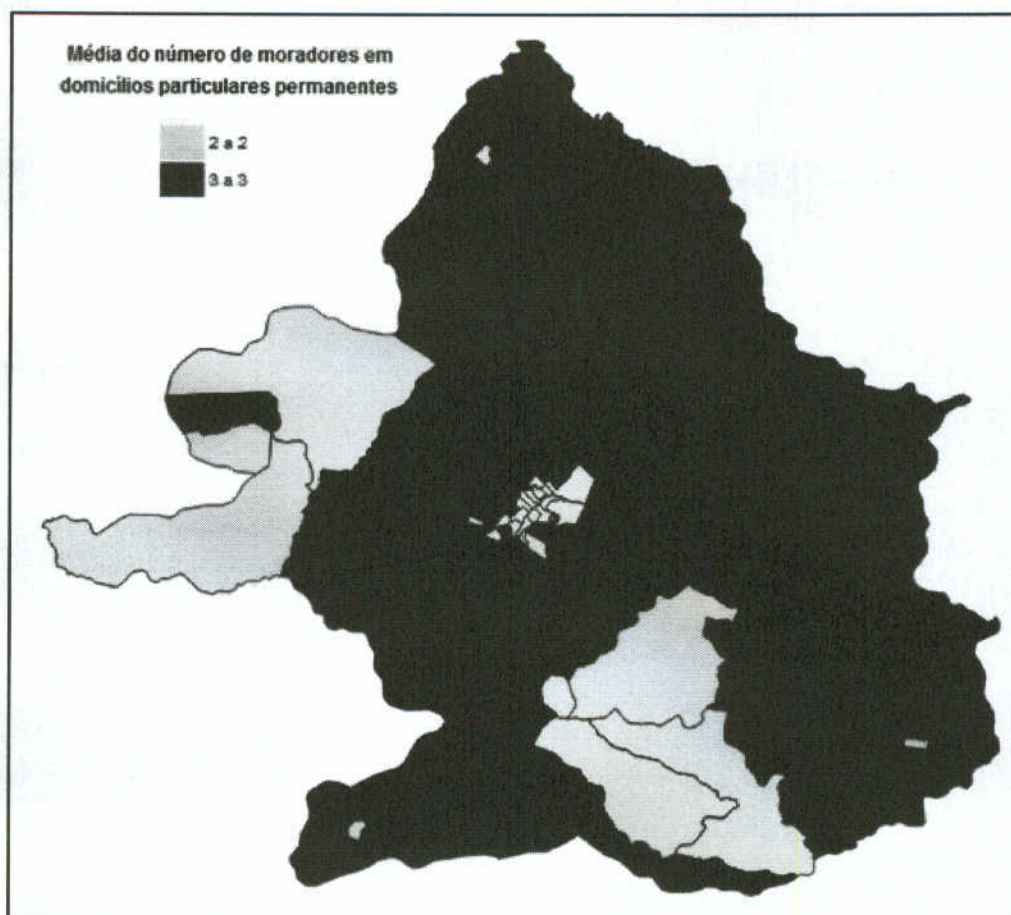


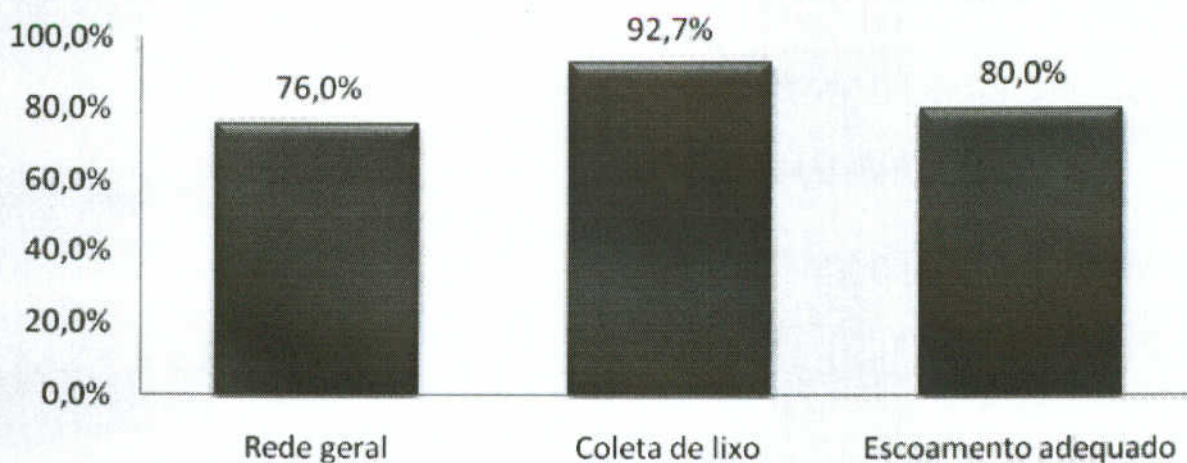
Figura 11 – Média do número de moradores por domicílios.
Fonte: IBGE, 2010.

As médias em todo o município não ultrapassam três moradores por domicílio, o que impossibilita identificar regiões ou bairros urbanos ou rurais em que o levantamento da densidade deva ser priorizado.

Quanto à infraestrutura, dados do Censo 2010 (IBGE, 2010), indicam que, praticamente, todo o município dispõe de energia elétrica fornecida pela rede de distribuição; 92,7% dos domicílios têm lixo coletado; 80% contam com esgoto, e 76% são servidos pela rede de abastecimento de água, como apontado no Gráfico 8.



Gráfico 8 – Número relativo de domicílios atendidos por serviços públicos.



Fonte: Censos Demográficos de 2000 e 2010/IBGE

Fonte: IBGE, 2010.

A Figura 12 mostra a carência de serviços de energia elétrica em Andradas. Foram registrados 14 domicílios sem energia elétrica na área rural, e cinco na área urbana, sendo dois no bairro Jardim Portal do Sol e seu prolongamento, um no Jardim América, um nos bairros Vila Júpiter e Projeto Mutirão e um nos bairros Jardim Rio Negro e Jardim Santa Lúcia.

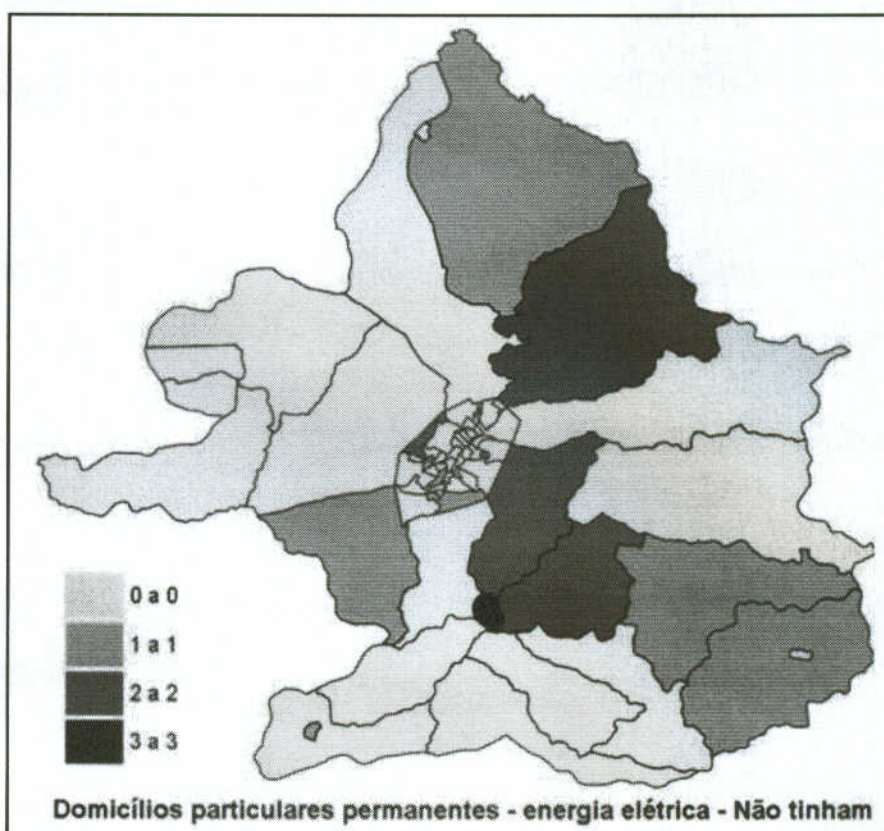


Figura 12 – Domicílios sem energia elétrica em Andradas.

Fonte: IBGE, 2010.

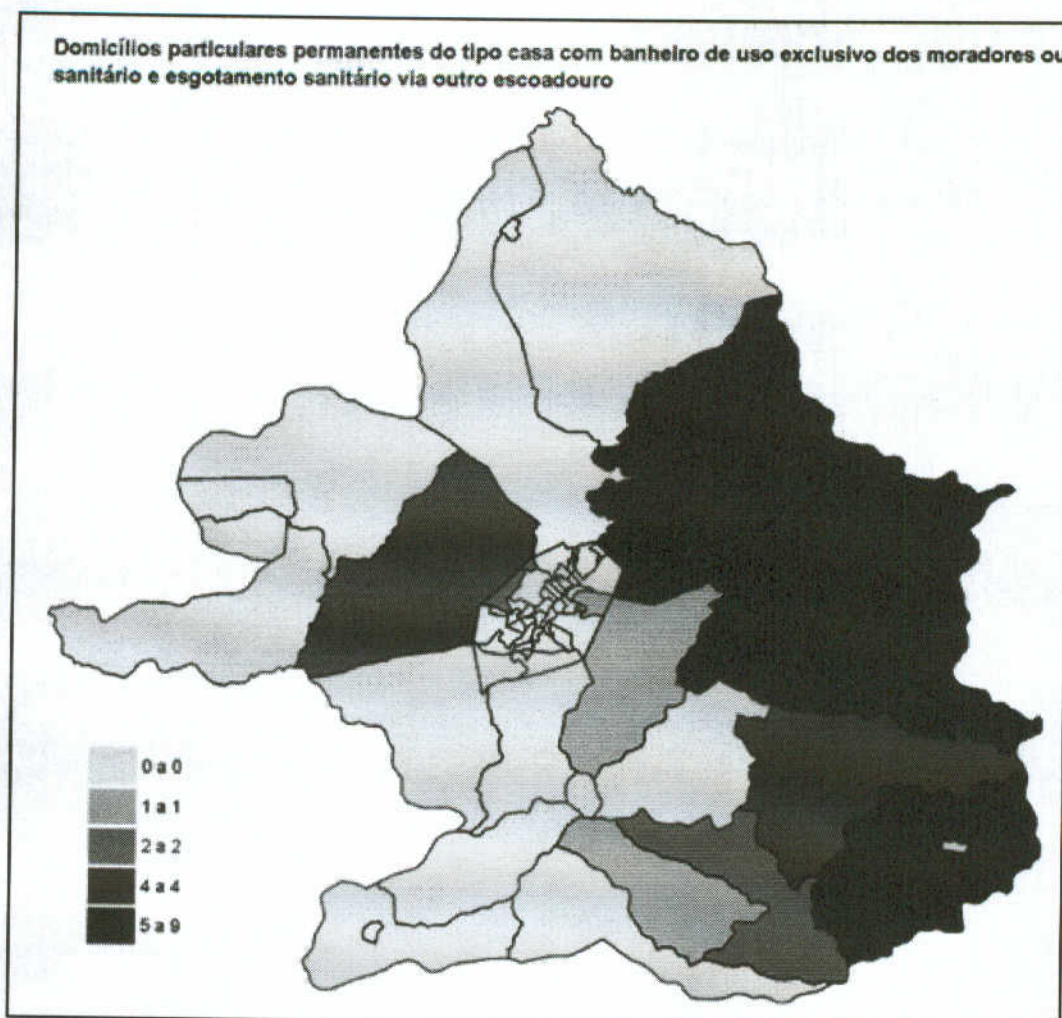


Figura 13 – Domicílios com outro tipo de esgotamento sanitário (sem rede de esgoto, fossa séptica, fossa rudimentar, vala ou despejo em corpos d'água).
Fonte: IBGE, 2010.

A Figura 14 traz a distribuição de domicílios com esgotamento sanitário por vala, porém, não há domicílios deste tipo na área urbana.

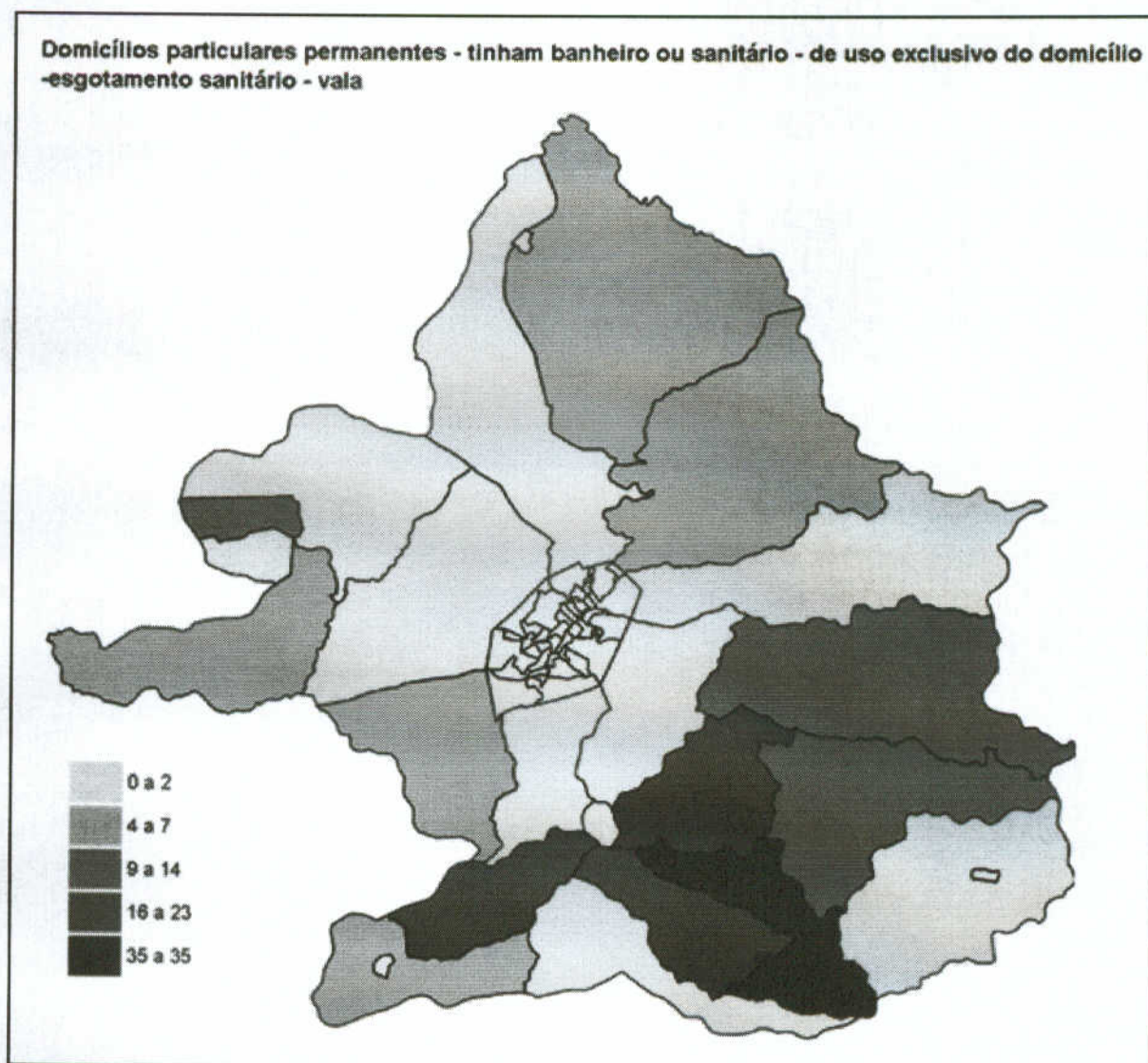


Figura 14 – Domicílios com esgotamento sanitário por vala.
Fonte: IBGE, 2010.

É relevante ressaltar a identificação de 45 domicílios urbanos com lançamento de esgoto diretamente em corpos d'água, sendo 19 nos bairros Jardim da Sóvis e Colina da Sóvis, Jardim Rio Negro e Conjunto Habitacional Josino de Oliveira; 11 no Portal do Sol e seu prolongamento; cinco nos bairros Parte da Vila Botelho, da Vila Euclides Casimiro e do Jardim Europa; três nos bairros Jardim Mantiqueira I e II e Jardim Mantiqueira Boulevard; três na Vila Buzato; três na Vila Martinelli e um no Jardim Saturno.

O esgotamento sanitário inadequado tem repercussões graves na poluição do meio ambiente e disseminação de doenças em áreas urbanas com maior concentração de população. Porém, não há registro de domicílios com esgoto a céu aberto no município de Andradas.

Como revelado pelos levantamentos apresentados, a área urbana de Andradas apresenta números aceitáveis de moradias com esgotamento sanitário adequado, porém, pequena parcela do esgoto coletado na área urbana recebe tratamento necessário antes de ser despejado nos corpos d'água.

É fundamental destacar que, são considerados adequados em relação ao esgotamento sanitário, os domicílios atendidos por rede de coleta, mesmo que não haja tratamento do esgoto. O lançamento do esgoto *in natura* em corpos d'água que entrecortam o tecido urbano, mesmo por rede de coleta, não elimina a poluição, a degradação ambiental e os riscos de contaminação por doenças de veiculação hídrica. O mau cheiro gerado pela concentração de esgoto em córregos urbanos, localizados próximo a escolas e habitações, foi apontado pela população durante as reuniões com a equipe de trabalho.

O município de Andradas conta com uma Estação de Tratamento de Esgoto, com capacidade para tratar menos de 20% do volume de esgoto coletado.

Na área rural, a situação levantada nas regiões leste e sul do município, que apresentam os maiores números de domicílios com esgotamento sanitário por meio de valas e lançamento direto em corpos d'água, evidencia a premência da implementação de programas e ações de financiamento e de assistência técnica para uso de tecnologia de tratamento e disposição de esgoto de baixo custo e apropriada para os moradores da área rural.

Em relação à inadequação fundiária em Andradas, a Figura 15 destaca as áreas nessa situação, localizadas nos bairros Jardim Lagoa Dourada e Jardim Panorama.

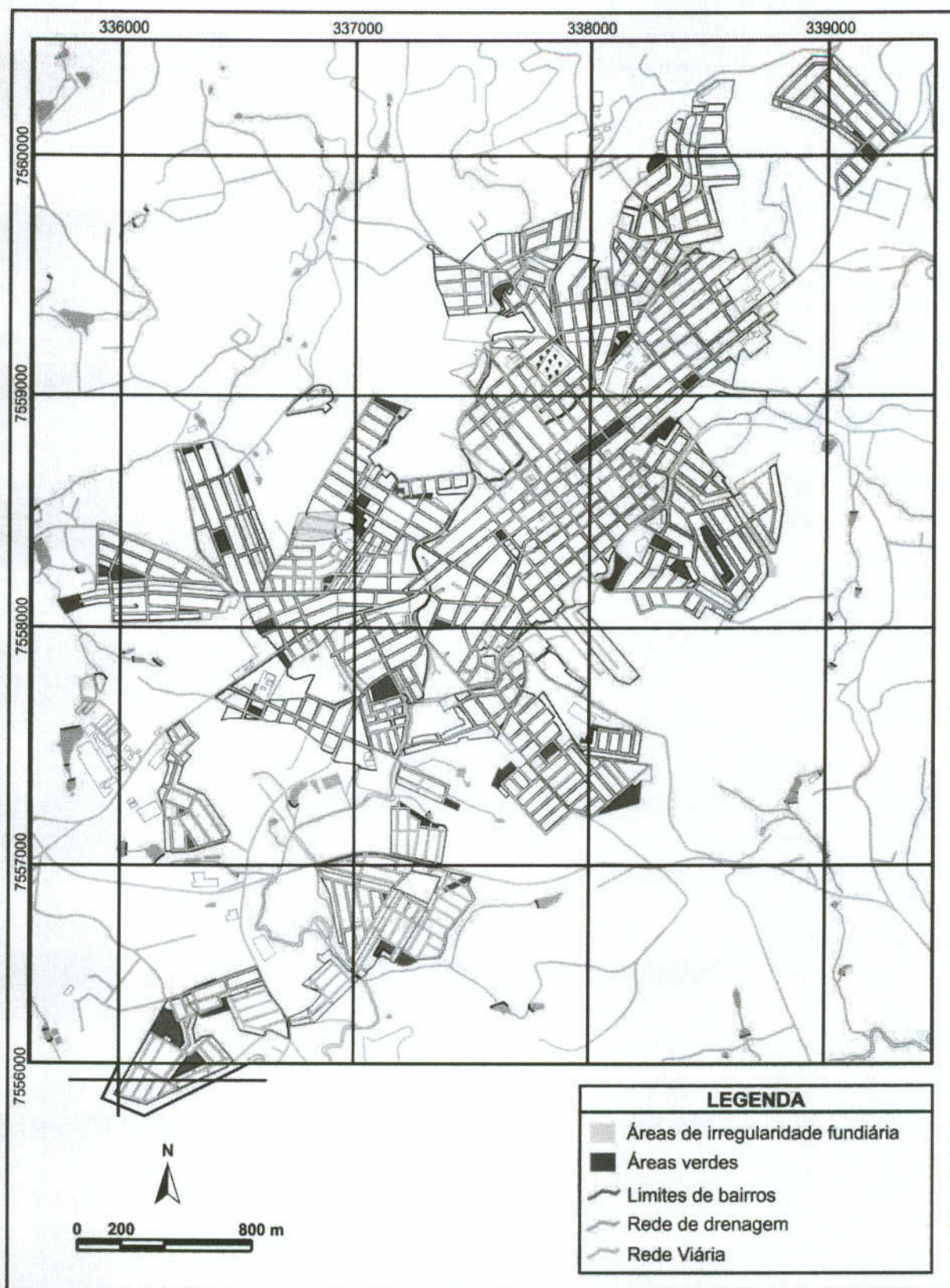


Figura 15 – Áreas com irregularidade fundiária.

Fonte: equipe técnica Funep.

No Jardim Lagoa Dourada, pequenas subdivisões do terreno foram vendidas e ocupadas por famílias de baixa renda, sem aprovação do projeto do loteamento na

- seleção injusta ou incorreta de famílias participantes de programas habitacionais de interesse social;
- insegurança pública e ausência de policiamento preventivo, investigação policial e resolução de ocorrências comunicadas na área urbana e nos distritos rurais;
- atendimento médico e farmacêutico de rotina ou emergenciais precários ou inexistentes, por falta de profissionais e medicamentos nos postos municipais de assistência à saúde;
- enchentes nos bairros da região sudoeste;
- ausência ou inadequação das pontes que ligam bairros situados nas regiões oeste, noroeste e sudoeste da cidade;
- inexistência de documento de registro de propriedade dos imóveis construídos por meio de programas habitacionais na região sudoeste da cidade;
- limpeza pública ineficiente ou inexistente, especialmente em áreas e terrenos desocupados da Prefeitura;
- omissão em exigir que proprietários de lotes urbanos mantenham limpos seus terrenos;
- inexistência de projetos esportivos, culturais e educacionais destinados a atender crianças e adolescentes nos períodos fora do horário escolar;
- carência de cursos de treinamento, profissionalização e aperfeiçoamento para jovens e adultos;
- carência de programas destinados aos cuidados com idosos;
- descaso com espaços de lazer, como quadras poliesportivas e praças;
- lançamento de esgoto em corpos d'água e propagação de mau cheiro em bairros das regiões sudoeste e noroeste da área urbana.

Para a área rural, foram recorrentes os problemas relacionados a seguir:

- fornecimento intermitente de água e energia elétrica nos distritos rurais;
- vias de acesso precárias;
- condições precárias das habitações;
- ausência de serviços de telefonia fixa e móvel.

A melhoria das condições das unidades de habitação da área rural é reivindicação dos moradores e apontada como ação com potencial para a permanência dos moradores.

As ações necessárias para atender as demandas por melhorias e adequações em infraestrutura e serviços públicos apontados não são objeto de programas de financiamento e subsídio habitacionais. Porém, a ausência do tratamento destas questões impactam diretamente a qualidade de vida e impõe obstáculos à garantia de moradia de digna.

A localização dos principais serviços oferecidos à população, que são fundamentais à moradia digna, é mostrada na Figura 16.

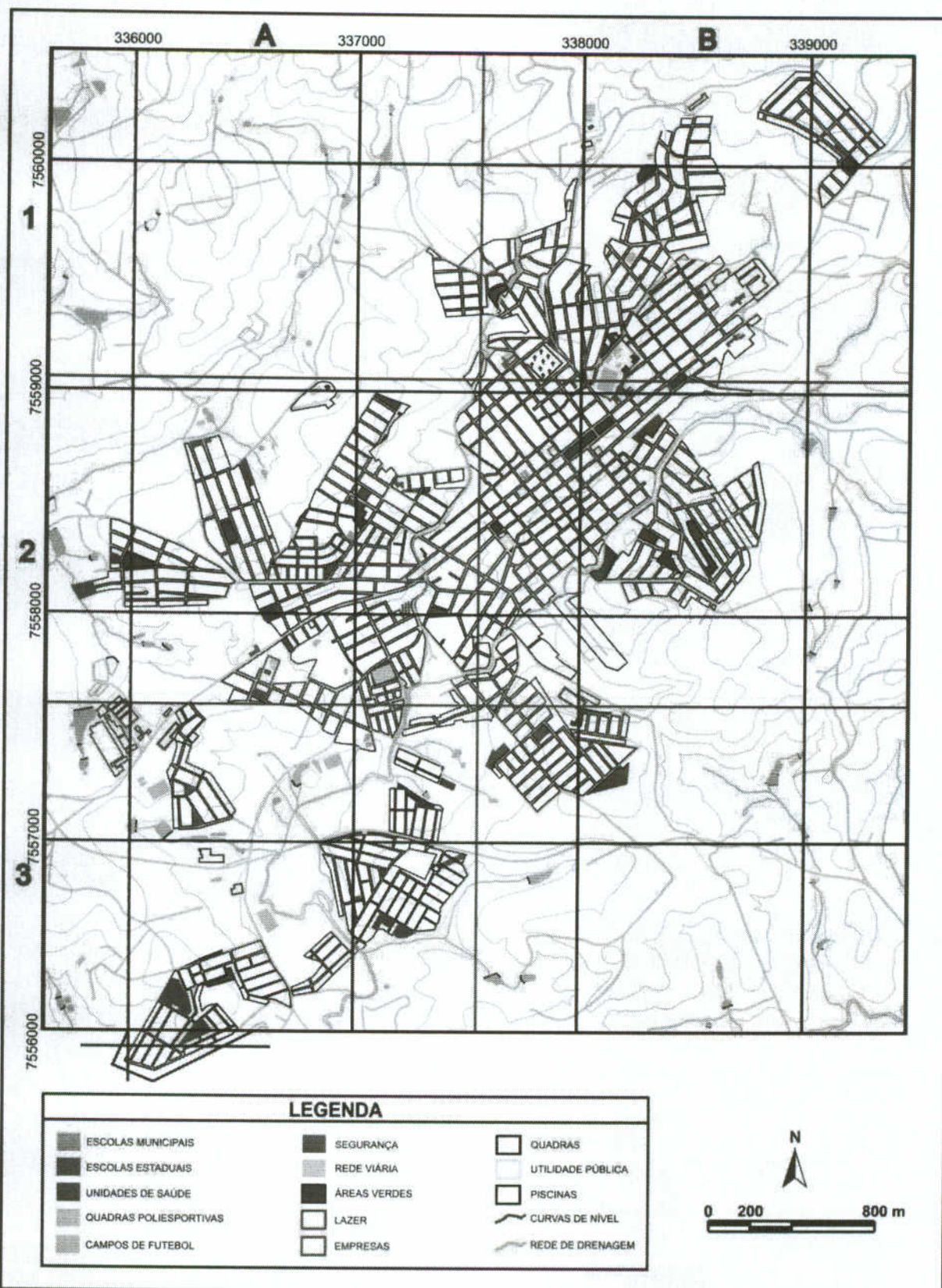


Figura 16 – Localização de serviços na área urbana.

Elaboração: equipe técnica Funep e Prefeitura Municipal de Andradás.

3.2 Condições institucionais e administrativas do poder público local

As questões relativas à habitação de interesse social no município de Andradas são tratadas de forma dispersa pela Secretaria Municipal de Saúde e Ação Social; Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Transporte Interno e Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoas.

A prefeitura não dispõe de recursos humanos e estrutura administrativa especializada, para enfrentar os problemas habitacionais. As citadas secretarias contam com um quadro reduzido de funcionários, que têm seu tempo de trabalho preenchido por atividades variadas e também essenciais à administração do município.

Assim, as iniciativas de promoção habitacional social respondem, conjuntamente, ao senso de oportunidade vislumbrado em determinado contexto, estando ausentes as premissas de planejamento para a área habitacional no município.

As informações prestadas pela equipe da Prefeitura sobre sua capacidade institucional e administrativa ressaltam que o município poderá aplicar R\$ 200.000,00 por ano para a melhoria das condições habitacionais.

3.3 Cadastro municipal e demanda habitacional

O cadastramento e a atualização constante das informações referentes às condições sociais e de habitação das famílias que necessitam de assistência pública, para atingir um padrão digno de moradia e para mantê-lo, são instrumento fundamental de planejamento municipal e delimitação de políticas, programas e ações locais de habitação social e outros relacionados, como saúde pública e infraestrutura.

Não obstante a disponibilização do sistema nacional de Cadastro Único para fins sociais, *online*, é fundamental a complementação das informações registradas neste em sistemas ou planilhas eletrônicas apropriadas, que permitam o registro e o acompanhamento dos dados referentes às condições sociais e de moradia das famílias e, principalmente, com acesso e tratamento fácil e rápido.

O uso de *softwares* populares, não específicos, baseados em arquivos facilmente cambiáveis, é vital para garantir a não obsolescência do sistema de cadastro e evitar a perda das informações registradas.



O sistema de cadastro atual, para fins de seleção de famílias, da Prefeitura de Andradas está dividido parte em formulários de papel, parte em formulário eletrônico local e parte no sistema nacional de Cadastro Único.

Os cadastros são administrados pelo setor de Ação Social da Prefeitura de Andradas que, atualmente, não dispõe de recursos humanos para organizar e atualizar o cadastro social municipal, tampouco para realizar levantamento *in loco* e o acompanhamento constante das famílias cadastradas.

Estão cadastradas, atualmente, no formulário eletrônico do setor de Ação Social 2.123 famílias, das quais 51% ou 1.073 famílias têm renda de até 1 salário mínimo; 27%, ou 576 recebem 1 a 2 salários mínimos, e 12% ou 248, de 2 até 8 salários mínimos.

O Cadastro Único é um sistema federal de identificação e caracterização de famílias de baixa renda, com renda familiar de até 3 salários mínimos ou, no máximo, $\frac{1}{2}$ salário mínimo per capita, para fins de formulação e implementação de políticas sociais. O sistema é mantido pelo Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome (MDS) e foi regulamentado e colocado em uso, em 2008. Famílias com renda acima dos valores determinados podem ser inseridas no sistema com fins de inclusão ou permanência em programas sociais municipais, estaduais ou federais.

Em janeiro de 2012, constavam do Cadastro Único, 2.756 famílias de Andradas, perfazendo 9.988 pessoas.

É relevante informar que a comprovação das informações prestadas pelas famílias cadastradas começou a ser exigida no ato do cadastramento há cerca de um ano.

A transparência e a justeza no processo de seleção das famílias constituem uma reivindicação, tanto da população interessada quanto de setores organizados da sociedade e de representantes do poder legislativo e judiciário do município.

O alcance destes objetivos passa pela manutenção e tratamento das informações que expressem a situação atual do município e fundamentem a elaboração de políticas públicas afinadas às necessidades.

3.4 Atores sociais e suas capacidades de atuação

No município de Andradas há pouca participação das entidades representativas da sociedade civil, no desenvolvimento da política habitacional. A maioria das

implantação de condomínios verticais aparece em número reduzido nos bairros centrais de Andradas e, de forma atípica, em um conjunto habitacional empreendido pela iniciativa privada com financiamento público.

A atuação destes atores é pontual e esporádica, segue uma lógica da conveniência momentânea e não contribui para o desenho de uma política municipal de habitação que responda satisfatoriamente a médio e longo prazo.

3.5 Marcos regulatórios municipais

3.5.1 Lei complementar 92/2006, de 8 de novembro de 2006

Em novembro de 2006, foi aprovado o Plano Diretor Estratégico de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Andradas. Este, em conformidade com o Estatuto da Cidade, tem como finalidade ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, assegurando o bem-estar de seus habitantes, aliado ao desenvolvimento sustentável do município, na forma dos artigos 152 a 154 da Lei Orgânica Municipal.

De acordo com o Plano Diretor, a função social do município baseia-se no direito à moradia, ao transporte público, ao saneamento, à infraestrutura, à saúde, à educação, ao lazer e à segurança de todo cidadão andradense. Em relação à política habitacional, o município objetiva:

- ampliar o acesso a lotes mínimos, dotados de infraestrutura básica e servidos por transporte coletivo;
- estimular e assistir tecnicamente projetos comunitários e associativos de construção de habitação e serviços;
- urbanizar, regularizar e titular as áreas ocupadas por população de baixa renda, passíveis de urbanização.

Para cumprir alguns dos objetivos citados anteriormente, são estabelecidas, no decorrer do Plano Diretor, algumas diretrizes para a política habitacional do município:

- realização de melhorias nas condições de moradia e de saneamento básico e ambiental dos assentamentos urbanos precários;
- criação de condições para o estabelecimento da participação da iniciativa privada e dos demais setores da sociedade nos investimentos destinados à implantação de programas e projetos de urbanização de espaços de uso coletivo no atendimento ao interesse social;

- fortalecimento dos mecanismos participativos;
- elaboração do Plano Municipal de Habitação, em consonância com o Plano nacional, estadual e municipal.

O termo “habitação de interesse social” é definido, segundo o Plano Diretor (2006), como: “aquela destinada à população que vive em condições precárias da habitabilidade, em favelas, vilas ou loteamentos irregulares ou a que auferir renda inferior à fixada em lei ou ato normativo próprio”.

Destacam-se, também, outros importantes instrumentos para a política habitacional, presentes tanto no Plano Diretor Estratégico de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, quanto em leis complementares do município:

- Áreas de Especial Interesse Social (AEIS): caracterizam-se por reunir atributos especiais e particulares passíveis de requalificação e melhorias para a ocupação de habitações ou de núcleos de habitações de interesse social, desde que a implantação ou requalificação assegure a melhoria da qualidade ambiental e urbana, bem como de seus habitantes, e são aquelas áreas não edificadas, necessárias à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, ou onde se encontrem implantados núcleos habitacionais precários, visando à aplicação de programas de reurbanização e ou regularização urbanística e fundiária;

- Loteamento popular: segundo a Lei Complementar nº 35, de 3 de maio de 1999, em seu art. 2.º, consideram-se populares os loteamentos com as seguintes características:

- I - lotes com área mínima de 160 metros quadrados e frente mínima de oito metros;

- II - a ser implantado em zonas definidas pelo Poder Executivo, mediante consulta prévia feita pelo loteador, em relação à área que pretende lotear.

- Outorga Onerosa do direito de construir: tratada no Plano Diretor e definida como área passível de sua aplicação, áreas das macrozonas e poderá ser exercida acima do coeficiente de aproveitamento básico definido no art. 54 da Lei Complementar nº 92/2006, mediante contrapartida do beneficiário. No Art. 91 é complementado que “os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 do Estatuto da Cidade e são vinculados ao FMDUS (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável), e poderão assim, ser

utilizados para os projetos de habitação de interesse social". Falta aprovar a lei que determinará a fórmula de cobrança da outorga onerosa, os casos passíveis de isenção e a contrapartida do beneficiário.

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, definido no art. 69 do Plano Diretor:

os lotes ou glebas ou conjunto de terrenos contíguos de um mesmo proprietário que juntos ultrapassem a área mínima prevista para cada macrozona de acordo com o Anexo III desta Lei, que não estejam murados, edificados e não utilizados são sujeitos à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Deste modo, após comunicação e não cumprimento de acertos necessários, o município poderá promover a desapropriação do imóvel, que passa a ter seu aproveitamento determinado pelo Poder Público Municipal. Estes imóveis poderiam assim ser destinados à construção de habitação de interesse social (HIS) ou mesmo para a implantação de infraestrutura necessária.

- Direito de Preempção: também tem destaque no Plano Diretor Estratégico e confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. O art. 76 complementa que o direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de Interesse Social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
- IX - criação e/ou expansão de cemitério municipal.

O Direito de Preempção é um instrumento importante, uma ferramenta para que o município possa adquirir novas áreas para os projetos habitacionais.

- Instrumentos de Regularização Fundiária: por meio de legislação específica, promoverão, direta ou indiretamente, a melhoria dos assentamentos precários consolidados, favelas e loteamentos irregulares com ocupação existente, mediante, onde couber, a execução de sua reurbanização, reforma ou implantação ou melhoria

de sua infraestrutura urbana capaz de propiciar moradia digna aos seus moradores, abrangendo sua regularização urbanística, ambiental e fundiária por meio da utilização dos seguintes instrumentos urbanísticos próprios:

I - criação das Áreas Especiais de Interesse Social, previstas nesta Lei e na legislação dela decorrente;

II - concessão do direito real de uso, individual ou coletivo, de acordo com o Decreto-lei n.º 271, de 20 de fevereiro de 1967 e os arts. 4.º, § 2.º, e 48 do Estatuto da Cidade;

III - concessão de uso especial para fins de moradia nos termos da Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001;

IV - usucapião especial coletivo de imóvel urbano nos termos do art. 10 do Estatuto da Cidade;

V - direito de preempção;

VI - assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

3.5.2 Parcelamento do solo

- Lei 628/1978, de 26 de dezembro de 1978

A Lei n.º 628 de 26 de dezembro de 1978 institui normas para a aprovação e implantação de loteamentos. Esta Lei tem por finalidade disciplinar os loteamentos de terrenos urbanos e de expansão urbana, de maneira que se transformem em instrumento para o desenvolvimento orgânico e harmônico da cidade, obedecendo às normas federais e estaduais relativas à matéria.

- Lei 933/1989, de 14 de agosto de 1989

A Lei n.º 933, de 14 de agosto de 1989, autoriza a aprovação de projetos de loteamentos peculiares. Entende-se por loteamentos peculiares aqueles lotes com área mínima de 160 m² e frente mínima de oito metros. No entanto, os benefícios desta lei abrangerão apenas os projetos de loteamento de elevado alcance social e que estejam voltados para a população de baixa renda do município, que se situem em áreas determinadas e a critério do Executivo Municipal e *ad referendum* do Legislativo e que tenham por objetivo a edificação de conjuntos habitacionais.

- Lei complementar 35/1999, de 3 de maio de 1999

Tal Lei autoriza o Poder Executivo Municipal a aprovar loteamentos de natureza popular e determina outras providências. Em seu art. 2º, considera populares os loteamentos com as seguintes características:

I - lotes com área mínima de 160 metros quadrados e frente mínima de oito metros;

II - a ser implantado em zonas definidas pelo Poder Executivo, mediante consulta prévia feita pelo loteador, em relação à área que pretende lotear.



4. DIRECIONAMENTO PARA EQUACIONAMENTO DA DEMANDA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE ANDRADAS

4.1 Fontes de recursos, programas e ações

Diversos programas de financiamento e subsídio, para atender a demanda por habitação da parcela da população desprovida de meios próprios para garantir a moradia digna, são mantidos no âmbito da Política de Habitação Federal e do estado de Minas Gerais.

Estes programas são destinados à aquisição de material de construção, de imóveis novos e usados; construção, conclusão, reforma e ampliação de habitações; requalificação de imóveis urbanos multi familiares; construção de infraestrutura; contratação de assistência técnica especializada e desenvolvimento institucional. Têm como fonte principal recursos públicos federais, como o Orçamento Geral da União e os diversos fundos, e recursos estaduais. O aporte municipal de recursos é, normalmente, exigido como contrapartida.

Os programas e ações atendem públicos e objetivos diferenciados. Nos Quadros 5 e 6 estão relacionadas as características dos programas federais e estaduais ativos, geridos, respectivamente, pelo Ministério das Cidades e pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Regional e Política Urbana e Cooperativa de Habitação do Estado de Minas Gerais.

PROGRAMA/AÇÃO	PROPONENTE	FONTE	NECESSIDADE
Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social	Executivo municipal, estadual e DF	FNHIS	Desenvolvimento Institucional
Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários	Executivo municipal, estadual e DF	FNHIS	Reforma, Ampliação, Conclusão; Aquisição de Material de Construção; Urbanização de Assentamentos Precários
Apoio à Produção de Habitações	Pessoa Jurídica: empresa do ramo de construção civil	FGTS	Construção de Habitações; Requalificação de Imóveis Urbanos
Apoio à Provisão Habitacional - Modalidade Assistência Técnica	Executivo municipal, estadual e DF	FNHIS	Desenvolvimento Institucional



Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social	Executivo municipal, estadual e DF	FNHIS	Construção de Habitações; Aquisição de Habitação Nova; Aquisição de Habitação Usada; Aquisição de Lotes Urbanizados; Produção de Lotes Urbanizados; Requalificação de Imóveis Urbanos
Carta de Crédito Associativo	Pessoas físicas organizadas em entidade associativa	FGTS	Construção de Habitações; Aquisição de Habitação Nova; Aquisição de Lotes Urbanizados; Produção de Lotes Urbanizados; Requalificação de Imóveis Urbanos
Carta de Crédito Individual	Pessoa Física	FGTS	Construção de Habitações; Aquisição de Habitação Nova; Aquisição de Habitação Usada; Aquisição de Lotes Urbanizados; Aquisição de Material de Construção; Reforma, Ampliação, Conclusão
Habitar Brasil BID	Executivo municipal de capitais e de regiões metropolitanas	OGU	Infraestrutura Urbana, Desenvolvimento Institucional
Intervenção em Favelas	Executivo municipal, estadual e DF	OGU	Urbanização de Assentamentos Precários; Desenvolvimento Institucional
Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Pessoa Jurídica: empresa do ramo de construção civil	FAR	Construção de Habitações; Aquisição de Habitação Nova; Aquisição de Habitação Usada; Requalificação de Imóveis Urbanos
Programa de Crédito Solidário	Pessoas Físicas organizadas em entidade associativa	FDS	Construção de Habitações; Reforma, Ampliação, Conclusão, Aquisição de Material de Construção;
Programa Habitacional Popular Entidades - PHPE	Pessoas Físicas organizadas em entidade associativa	OGU/ FDS	Construção de Habitações, Requalificação de imóveis Urbanos
Programa Minha Casa Minha Vida para Municípios de até 50 mil habitantes	Executivo municipal de capitais e de regiões metropolitanas	FAR/ FDS/ FGHab/ FGTS	Aquisição de Habitação Nova, Construção e Reforma
Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR	Pessoa Física		Aquisição de Habitação Nova, Construção e Reforma

exclusivamente financeira, para municípios com menos de 50 mil habitantes é de 2 a 4%, podendo ser reduzida para despesas com habitação, saneamento ambiental, urbanização de assentamentos precários, regularização fundiária e ambiental, dentre outros¹.

Os recursos próprios da Prefeitura de Andradas para investimento em habitação, previstos para o ano de 2013, somam 200 mil reais, provenientes de arrecadação municipal. Informações sobre os investimentos próprios em habitação realizados nos últimos anos e sobre a fonte de recurso não foram repassadas pela Prefeitura.

Em convênio com a Cooperativa de Habitação de Minas Gerais², a Prefeitura de Andradas construiu o Conjunto Helena Valim, com o total de sete casas entregues em 2010. Não foram firmados convênios, com aporte de recurso federal no município na área habitacional, nos anos de 2011 e 2012³.

A boa gestão da informação e a atenção aos trâmites burocráticos e prazos são imprescindíveis, para que o executivo municipal obtenha sucesso de participação na profusão de programas e ações habitacionais, o que exige a disponibilização de recursos humanos e administrativos capazes de alcançar maior inserção municipal no financiamento público destinado à habitação.

4.2 Disponibilidade de terras para produção de novas unidades habitacionais

Meio século após a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e com a experiência acumulada pela produção habitacional deste e das Cooperativas de Habitação (Cohabs) e demais iniciativas posteriores, e ainda, revistos os conceitos do urbanismo moderno em prol de arranjos urbanos alinhados às premissas atuais de sustentabilidade ambiental e social, abandonou-se o conceito de construção de imensos conjuntos habitacionais.

Tais conjuntos se qualificavam, não raramente, como bairros dormitórios, segregados da malha urbana, distantes de serviços e comércio, desprovidos de infraestrutura de lazer e, por vezes, de transporte.

¹ Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2012

² Disponível em <http://www.cohab.mg.gov.br/mapas/cidades/cidade/andradas>

³ <http://www.portaldatransparencia.gov.br/convenios/consultam.asp?fcod=4051&fnome=ANDRADAS&festado=mg&forgao=00&fconsulta=0>

Atualmente, os conceitos socialmente corretos pressupõem a inserção de habitações de interesse social em meio à malha urbana, em meio a bairros consolidados e providos de serviços e infraestrutura, visando aproveitar o investimento público cristalizado na produção do espaço urbano e da heterogeneidade social entre vizinhos, que pode ser fator relevante na manutenção da qualidade de serviços públicos locais.

A equipe técnica da Prefeitura de Andradadas disponibilizou o levantamento de vazios urbanos de uso potencial para Habitação de Interesse Social. As áreas foram selecionadas usando critério de adequação topográfica, inserção na malha urbana, existência de infraestrutura, proximidade com equipamentos e serviços públicos e disponibilidade de área.

A Figura 17 apresenta as áreas identificadas segundo a natureza da propriedade. Áreas municipais merecem prioridade de ocupação para fins de Habitação de Interesse Social, seguidas por áreas estaduais. O mapa aponta a existência de apenas uma área municipal e outra estadual, localizadas, respectivamente, em Área de Adensamento Restrito 2 e em Área de Adensamento Preferencial 2.

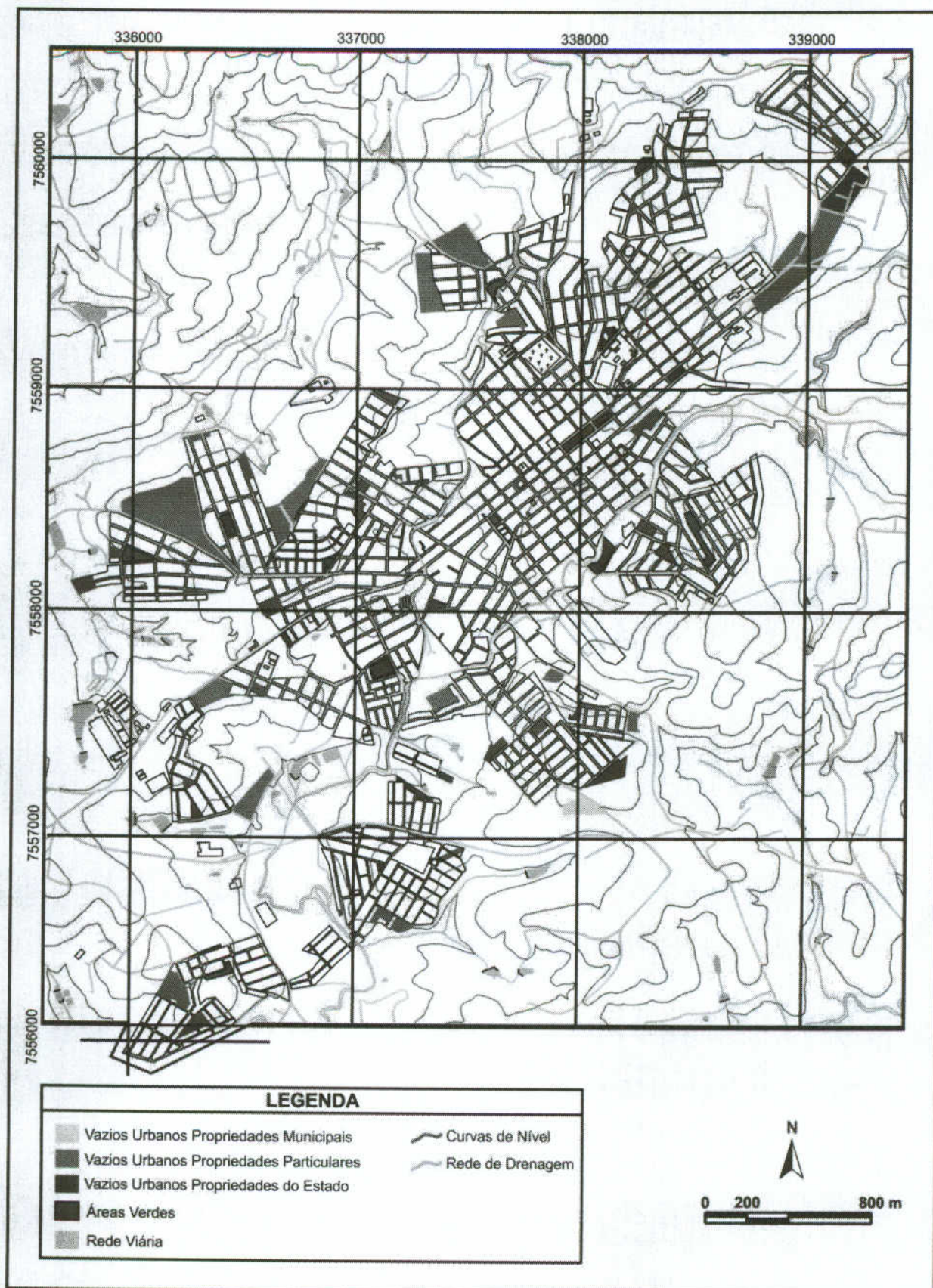


Figura 17 – Vazios urbanos que podem ser usados para HIS.
 Elaboração: equipe técnica Funep e Prefeitura Municipal de Andradás.

O Plano Diretor, Lei Complementar nº 92 de 2006, delimitou as AEIS localizadas em regiões da cidade com ocupação relativamente homogênea, constituída por famílias menos favorecidas economicamente. As normas específicas para ocupação das AEIS criadas pelo Plano Diretor não foram instituídas até o momento.

A delimitação de pequenas AEIS, em áreas com infraestrutura consolidada e ocupadas pela população de diferentes níveis de renda, comércio e serviços, impede a concentração excessiva de HIS, e a precariedade urbana observada nas áreas extensas e isoladas, ocupadas pelos conjuntos habitacionais construídos em décadas anteriores, sempre foi justificada pela busca por terras de menor valor para minimizar o custo das HIS produzidas.

A demanda de terras para a construção de Habitação de Interesse Social varia em função do número de famílias atendidas e da tipologia da habitação, se disposta em construções horizontais isoladas, horizontais geminadas ou verticais.

A área de cada unidade habitacional não apresenta variações consideráveis em relação à configuração, sendo estabelecida, historicamente, em torno de 44 m².

Condomínios ou conjuntos de unidades habitacionais verticais ocupam menor área urbana e usam de forma mais racional a infraestrutura disponível, ocasionando impacto direto no custo de instalação e maior controle dos espaços coletivos e das áreas externas, o que resulta em espaços urbanos, bairros, condomínios com melhor qualidade urbana.

No entanto, é certo que habitações horizontais isoladas dispõem de área de terreno que possibilita a ampliação da habitação após a ocupação, adaptando-a às mais diversas configurações familiares ao longo do tempo de vida útil da construção e em conformidade com a dinâmica familiar, fato que deve ser especialmente ponderado para HIS.

4.3 Custo da produção e adequação habitacional

Os tipos de atendimento para garantir moradia digna são variados e determinados de acordo com as necessidades específicas das famílias. Os custos associados a cada tipo de atendimento variam bastante em função dos serviços exigidos para a execução.

Considerando-se a disponibilidade de terras para implantação de HIS, as características da ocupação local e, ainda, os recursos financeiros disponíveis, é possível especificar o produto habitacional apropriado.

O Quadro 7 determina a porcentagem de contribuição de cada tipo de produto habitacional indicado para municípios F, como Andradas. Assim, a implementação de novas unidades habitacionais não prescinde de fornecimento imediato de infraestrutura de serviços e equipamentos de uso coletivo, fundamentais para o estabelecimento de moradia digna sustentada pela melhoria na condição (qualidade) de vida.

Distribuição relativa de produtos para municípios F	
PRODUTO	%
Unidade pronta em área consolidada	0
Unidade pronta	41
Lote + Cesta de materiais + Assessoria técnica	43
Lote ou cesta de material (unidade nova)	8
Cesta de material (melhorias)	8

Quadro 7 – Distribuição de produtos em municípios F.

Fonte: adaptado de PlanHab, 2009.

O custo da construção de moradias é composto por custos diretos e indiretos relacionados à construção da unidade habitacional e da infraestrutura. A descrição dos custos apresentados a seguir, é fundamentada no conteúdo do Guia Básico de Programas Habitacionais (BRASIL, 2007).

Os custos diretos são despesas provenientes da ação de construção da HIS, compostos por:

- Terreno: valor da aquisição do terreno;
- Projetos: valor correspondente ao custo de elaboração dos projetos necessários, aproximadamente 1,5% (um e meio por cento) do valor das obras e serviços propostos;
- Assistência técnica: custos associados à contratação de profissionais responsáveis pelo acompanhamento da execução da obra;
- Mão de obra: valor correspondente ao custo de contratação de profissionais necessários para a preparação do terreno e execução de obras;



- Materiais de construção: valor correspondente à aquisição de materiais de construção, contratação de mão de obra especializada e assistência técnica.
- Infraestrutura e serviços: custos relacionados às ligações domiciliares de água, esgoto e energia elétrica, pavimentação de ruas e outros.
- Legalização: custos das operações de registros, impostos e autorizações oficiais para a construção, ocupação e transferência de propriedade da unidade habitacional.

Os custos indiretos são despesas decorrentes do sistema de financiamento das HIS e incluem:

- Encargos na carência: valor correspondente à atualização das parcelas de financiamento liberadas, acrescido do valor dos juros devidos no período de carência;
- Seguro: valor correspondente aos prêmios de seguro referentes ao financiamento concedido;
- Despesas de legalização das unidades: correspondem às taxas imprescindíveis à constituição do crédito;
- Remuneração pela operação financeira: valor correspondente àqueles definidos em regulamentação específica do gestor da aplicação sobre as diretrizes de aplicação dos recursos do FGTS.

De acordo com as especificidades do contexto colocado pelo problema habitacional, são definidas as tipologias de intervenção necessárias para equacionar os problemas habitacionais. O Quadro 8 identifica as diferentes tipologias de intervenção de programas habitacionais sociais.

Tipologia de intervenção	Custo em dez. 2007 (R\$)	Custo atual (corr. INPC) (R\$)
Urbanização complexa	11.000	14.000
Urbanização Simples	5.500	7.000
Reconstrução de Unidades*	21.000	27.000
Regularização fundiária	300	400
Trabalho social	300	400

**não inclui o custo do lote*

Quadro 8 – Custo por tipo de intervenção habitacional.

Fonte: adaptado de Plano Nacional de Habitação.

O custo estimado pela Prefeitura de Andradadas para casa térrea de cerca de 42 m², construída em área urbanizada em bairros caracterizados pela preponderância de HIS é de R\$ 50.000,00⁴.

A aquisição de terreno é uma importante parcela na composição dos custos diretos da produção de moradias e, no caso de Andradadas, responde por 40% do custo da unidade habitacional de interesse social (UHIS) urbana.

O menor custo registrado dentre as tipologias de intervenção é o da regularização fundiária, que corresponde a 0,9% do custo da construção de nova unidade habitacional.

Para a reconstrução de unidades habitacionais, extremo da intervenção necessária para adequação da UHIS, o custo é estabelecido em torno de 60% do custo da construção de novas UHIS.

Nas intervenções que exigem a construção de UHIS, é possível usar formas alternativas de administração e organização do trabalho para execução das construções, como cooperativas habitacionais e mutirões.

A literatura traz experiências exitosas de autogestão de obras de HIS, de construção de conjuntos habitacionais pelo sistema de mutirão e do uso concomitante de ambas as alternativas.

O sistema de mutirão consiste em usar a mão de obra dos beneficiários para a construção das UHIS. A economia alcançada com o emprego do sistema de mutirão pode atingir até 50% do custo da construção das unidades por empreiteiras.

O emprego do sistema de mutirão traz também como vantagens o treinamento dos beneficiários para atuar na construção, a geração de renda para programas que preveem a remuneração dos beneficiários construtores.

A priorização dos tipos de intervenção com custo menor traz inúmeros benefícios, dentre os quais, a agilidade e o pequeno montante de recursos financeiros despendidos são as de maior impacto para o poder público, em especial o municipal.

O maior obstáculo para a implementação de programas habitacionais com instrumentos de intervenção adequados ao contexto local, é a identificação precisa do problema a ser enfrentado. A identificação, ou diagnóstico, da situação de carência e déficit habitacional local tem que ser realizada por levantamento, sistematização e

⁴ Informação oriunda de reunião da equipe de trabalho com a presença do Prefeito do Município de Andradadas.

tratamento das informações municipais e planejamento das ações necessárias, o que exige trabalho *in loco* especializado constante.

O Quadro 9 aponta a participação de cada tipo de produto habitacional por grupo de atendimento para a região Sudeste do Brasil.

1. Produto Habitacional indicado por grupo de atendimento							
Grupo	UH pronta em área consolidada	UH pronta	Lote + Material + Assessoria Técnica	Lote ou Material Unid. Nova	Cesta de Material Melhorada	Custo Urbano	Custo Rural
G1	0	20	54	13	13	31.240	16.440
G2	2	30	48	10	10	34.600	18.600
G3	0	38	42	10	10	35.500	19.500
G4	0	100	0	0	0	50.000	30.000
G5	0	100	0	0	0	50.000	30.000

Quadro 9 – Produto habitacional por grupo de atendimento no Sudeste.

Fonte: adaptado de PlanHab, 2009.

Diferentes grupos de atendimento apresentam necessidades diversas, que devem ser consideradas na determinação do grau de apropriação do produto habitacional. É notável a participação de 54% do produto mutirão (Lote + Cesta de Material + Assessoria Técnica) para G1 e a manutenção do mesmo com 48% e 42%, respectivamente, para G2 e G3, fato justificado pelo baixo valor remuneratório e a insegurança do trabalho e emprego nestes grupos e pela minimização de custos, uma vez que os recursos para o atendimento destes grupos advêm do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Pela identificação e acompanhamento da situação habitacional das famílias residentes no município de Andradadas, especialmente as pertencentes aos grupos G1 e G2, é possível definir as intervenções ajustadas às necessidades levantadas, sem incorrer em intervenções sobre dimensionadas e de maior custo.

O Quadro 10 apresenta a síntese dos problemas habitacionais de Andradadas e o investimento necessário para solucioná-los. Foram adotados os custos da intervenção de urbanização simples, pois, em Andradadas não foram registradas carências extremas de serviços e equipamentos coletivos. Foram estimados os custos de unidades prontas para as categorias de déficit.

Investimento necessário para o equacionamento dos problemas habitacionais em Andradadas			
Déficit e inadequação	Quantidade (unidades)	Custo por unidade (R\$)	Custo total (R\$)
URBANO			
<i>Déficit</i>			
Habitação precária	8	50.000	400.000
Coabitação familiar	121	50.000	6.050.000
Ônus excessivo com aluguel	152	50.000	7.600.000
Adensamento excessivo	21	50.000	1.050.000
<i>Inadequação</i>			
Inadequação Fundiária	390	400	156.000
Domicílio sem banheiro	111	1.000	111.000
Carência de Infraestrutura	1393	5.500	7.661.500
Adensamento excessivo em domicílios próprios	265	10.000	2.650.000
Cobertura inadequada	97	2.000	194.000
RURAL			
<i>Déficit</i>			
Habitação precária	12	30.000	360.000
Coabitação familiar	14	30.000	420.000
Adensamento excessivo	0	30.000	0
Investimentos necessários (R\$)		26.652.500	
Contrapartida Munic. Máx. 4%*(R\$)		1.066.100	
<i>* pode ser reduzida</i>			

Quadro 10 – Investimento necessário para equacionamento dos problemas habitacionais do município de Andradadas.

Fonte: elaborado pela equipe FUNEP.

O Quadro 11 coloca a síntese dos problemas habitacionais do município de Andradadas e investimento necessário, quando adotado o sistema de mutirão para construção de novas unidades habitacionais.

**Investimento necessário para o equacionamento dos problemas habitacionais em
Andradas com emprego do sistema de MUTIRÃO ou AUTOCONSTRUÇÃO ASSISTIDA
para construção de novas unidades**

Déficit e inadequação	Quantidade (unidades)	Custo por unidade (R\$)	Custo total (R\$)
URBANO	8	35.000	280.000
<i>Déficit</i>			
Habitação precária	121	35.000	4.235.000
Coabitação familiar	152	35.000	5.320.000
Ônus excessivo com aluguel	21	35.000	735.000
Adensamento excessivo	390	400	156.000
<i>Inadequação</i>			
Inadequação Fundiária	111	1.000	111.000
Domicílio sem banheiro	1393	5.500	7.661.500
Carência de Infraestrutura	265	10.000	2.650.000
Adensamento excessivo em domicílios próprios	97	2.000	194.000
Cobertura inadequada	8	35.000	280.000
RURAL			
<i>Déficit</i>			
Habitação precária	12	15.000	180.000
Coabitação familiar	14	15.000	210.000
Adensamento excessivo	0	15.000	0
Investimentos necessários (R\$)		21.732.500	
Contrapartida Munic. Máx. 4%(R\$)		869.300	
<i>* pode ser reduzida</i>			

Quadro 11 – Investimento necessário para equacionamento dos problemas habitacionais do município de Andradas, pelo sistema de mutirão.
Elaboração: equipe técnica FUNEP.

O Quadro 12 configura a síntese dos problemas habitacionais de Andradas, com a adoção das participações de diferentes produtos recomendados para municípios F, sendo: 41% unidades prontas e 43% mutirão, 8% cesta de materiais para melhorias habitacionais e 8% lote ou cesta de materiais para unidades novas.



**Investimento necessário para o equacionamento dos problemas habitacionais em
Andradas com PRODUTOS na % recomendada para MUNICÍPIOS F**

Déficit e inadequação	Quantidade (unidades)	Custo por unidade (R\$)	Custo total (R\$)
URBANO	8	38.350	306.800
<i>Déficit</i>			
Habitação precária	121	38.350	4.640.350
Coabitação familiar	152	38.350	5.829.200
Ônus excessivo com aluguel	21	38.350	805.350
Adensamento excessivo	390	400	156.000
<i>Inadequação</i>			
Inadequação Fundiária	111	1.000	111.000
Domicílio sem banheiro	1393	5.500	7.661.500
Carência de Infraestrutura	265	10.000	2.650.000
Adensamento excessivo em domicílios próprios	97	2.000	194.000
<i>Cobertura inadequada</i>			
RURAL	12	21.150	253.800
<i>Déficit</i>			
Habitação precária	14	21.150	296.100
Coabitação familiar	0	21.150	0
Adensamento excessivo	8	38.350	306.800
Investimentos necessários (R\$)		22.904.100	
Contrapartida Munic. Máx. 4%(R\$)		916.164	
<i>* pode ser reduzida</i>			

Quadro 12 – Investimentos necessários para equacionamento dos problemas habitacionais do município de Andradas, com produtos na % recomendada para municípios F.

Elaboração: equipe técnica FUNEP.

O Quadro 13 expõe valores referentes aos investimentos necessários para atender a demanda reprimida existente no município de Andradas. Os valores são resultantes da ponderação entre os produtos recomendados para municípios com as características econômicas e populacionais de Andradas e os Grupos de Atendimento G1, G2, G3 e G4, definidos a partir da capacidade de comprometimento da renda familiar com pagamento de financiamento habitacional.



Investimento necessário para o equacionamento dos problemas habitacionais em Andradás com o CUSTO POR GRUPOS DE ATENDIMENTO e OS PRODUTOS RECOMENDADOS PARA MUNICÍPIOS F

Deficit e inadequação	Quantidade (unidades)	Custo por unidade (R\$)	Custo total (R\$)
URBANO			
<i>Deficit</i>			
Habitação precária	8	32.746	261.968
Coabitação familiar	121	32.746	3.962.266
Ônus excessivo com aluguel	152	32.746	4.977.392
Adensamento excessivo	21	32.746	687.666
<i>Inadequação</i>			
Inadequação Fundiária	390	400	156.000
Domicílio sem banheiro	111	1.000	111.000
Carência de Infraestrutura	1393	5.500	7.661.500
Adensamento excessivo em domicílios próprios	265	10.000	2.650.000
Cobertura inadequada	97	2.000	194.000
RURAL			
<i>Deficit</i>			
Habitação precária	12	17.466	209.592
Coabitação familiar	14	17.466	244.524
Adensamento excessivo	0	17.466	0
Investimentos necessários (R\$)		21.115.908	
Contrapartida Munic. Máx. 4%(R\$)		844.636	
<i>* pode ser reduzida</i>			

Quadro 13 – Investimentos necessários para equacionamento dos problemas habitacionais do município de Andradás, com custo por grupos de atendimento e por produtos recomendados para municípios F.
Elaboração: equipe técnica FUNEP.



5. ESTRATÉGIAS E AÇÕES

O PLHIS é instrumento municipal de política habitacional e sua implementação não prescinde de estratégias e ações que perpassam desde os arranjos institucionais de identificação e equacionamento de problemas aos mecanismos de acompanhamento e qualificação dos resultados alcançados.

As estratégias e ações que devem ser executadas, para que sejam alcançados os objetivos do PLHIS, são estabelecidas como metas e divididas em: criação de marcos regulatórios, desenvolvimento das condições institucionais e de programas.

As metas do PLHIS são estabelecidas de acordo com o resultado esperado de sua efetivação e as expectativas e projeções dos cidadãos, da sociedade organizada, das instituições públicas e privadas, do poder judiciário, da administração pública e legislativo municipais e, especialmente, em conformidade com a capacidade municipal em planejar, gerenciar e criar condições propícias para ampliar o acesso municipal a recursos financeiros federais e estaduais destinados à HIS.

Como estratégias e ações do PLHIS estão também definidos os indicadores necessários para verificação do progresso alcançado, os mecanismos de monitoramento e os procedimentos e a periodicidade de revisão e atualização do plano.

5.1 Implementação do PLHIS

Os levantamentos e as atividades de prospecção e organização de informações referentes à habitação no município de Andradas, realizados na Etapa 2 da elaboração do PLHIS, revelaram as limitações do sistema e das práticas municipais relativos à HIS, permitindo a proposição de ações que visem ampliar, consideravelmente, a capacidade municipal de equacionamento dos problemas habitacionais diretos e indiretos. As metas definidas são variadas e dependem, em algum grau, da iniciativa da administração municipal.

5.1.1 Marcos regulatórios

O Plano Diretor de Andradas define instrumentos, cuja aplicação é fundamental para a gestão urbana e para o equacionamento dos problemas de HIS no município, como o Parcelamento Compulsório e Preempção, além do Imposto Territorial Urbano Progressivo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.



equacionamento da questão habitacional municipal exige a intensificação planejada da produção de HIS, que só pode ser alcançada por meio de mecanismos eficientes de obtenção de financiamento público. Para tanto, são definidos programas e metas municipais para HIS.

O horizonte, inicialmente estabelecido para minimização do déficit habitacional do município de Andradas, é 2016. Devido à precariedade das condições institucionais para o enfrentamento da problemática habitacional e ao tempo necessário para constituição da equipe de trabalho e dos processos organizacionais, é previsto um aumento inexpressivo nas ações referentes à HIS em 2013.

Para a superação do déficit e da inadequação até o horizonte de 2016, o município deverá acessar o montante de financiamento da ordem de R\$ 7.000.000,00 ao ano, no triênio 2014, 2015 e 2016.

O enfrentamento do déficit é prioritário e exigirá financiamento em torno de 50% do valor total necessário para o triênio mencionado, ou seja, R\$ 3.500.000,00.

Os programas propostos são alicerçados na estrutura atualmente disponibilizada pelo SNHIS e englobam todos os tipos de atendimento e produtos disponíveis.

- Programa de Desenvolvimento Institucional: a indução do desenvolvimento institucional é fator vital para a implementação dos demais programas e metas do PLHIS de Andradas. O Conselho de Habitação e a Prefeitura devem ter instrumentos capazes de tratar com eficiência a gestão das informações, a inter-relação entre os diferentes setores da Prefeitura que tratam a questão habitacional, em especial os setores de Ação Social e de Desenvolvimento Urbano, o gerenciamento cadastral, entre outros.

As ações, no âmbito do programa, devem buscar a constituição e o fortalecimento da equipe técnica para gerir os programas e as ações previstas no PLHIS, a capacitação de agentes municipais do quadro técnico da Prefeitura de Andradas e de parceiros, a atualização de equipamentos de informática, redes de comunicação de dados, sistematização de armazenamento e tratamento de dados geoprocessados, para fins de planejamento habitacional e urbano.

Recursos financeiros, para atender o programa, devem ser buscados junto ao Fundo Municipal de Habitação, por meio de linhas específicas do Ministério das Cidades (FGTS) e FNHIS.



- Programa de Produção Pública de Unidades Habitacionais: estão incluídos neste programa os produtos habitacionais de Novas Unidades Prontas, Cesta de Material com Assessoria Técnica e Lote Urbanizado com Assessoria Técnica, tanto para produção de novas unidades como para melhoria de unidades inadequadas.

Neste programa, a Prefeitura é responsável pela gestão da produção, do projeto e da entrega das unidades e infraestrutura urbana. O aperfeiçoamento técnico de projetos e execução das construções deve ser buscado em parcerias com centros de pesquisa, ensino e inovação no setor como universidades, associações e organizações sem fins lucrativos. A prioridade de atendimento neste programa é para os grupos G1 e G2. As fontes de financiamento para o programa são FNHIS, OGU, FGTS e Fundo Estadual de Habitação de Minas Gerais (COHAB).

- Programa de Apoio à Produção Privada de Unidades Habitacionais: o incentivo à produção privada de HIS deve ter duas vertentes diferenciadas, uma direcionada às associações comunitárias e entidades sem fins lucrativos e outra a empreendedores privados. A Prefeitura deve atuar na indução de formação de associações comunitárias, na assessoria para obtenção de financiamento público, na assistência técnica para elaboração de projeto e execução da construção.

O programa deve apoiar os empreendedores privados quanto à seleção das famílias contempladas, ao suporte para acesso às linhas de financiamento público, e ao estabelecimento de procedimentos diferenciados para agilizar a aprovação de projetos. Os recursos para o programa podem ser provenientes do FNHIS, FGTS e FDS.

- Programa de Assistência ou Assessoria Técnica: o programa deve garantir o acompanhamento e apoio técnico especializado para autoconstrução, desde o projeto até a execução, por meio de parceria com profissionais ou convênios com associações, conselhos de profissionais da área de construção civil, universidades e organizações sem fins lucrativos.

Os critérios de acesso ao programa devem ser estabelecidos por Conselho, com constituição paritária entre representantes do poder público e da sociedade civil e com capacidade de atendimento identificada no município, priorizando as iniciativas em sistema de mutirão, em AEIS e os grupos de menor renda.

As metas são apresentadas no Quadro 14, com a previsão para início. As metas apontadas têm características variadas, mas, guardam em comum a aplicação

de longo prazo. É definido apenas o ano previsto para o início da ação, sendo a finalização ou alteração estabelecida após avaliação periódica. A efetividade das metas, seus resultados e alcance devem ser divulgados em Relatório Anual, publicado pela Prefeitura de Andradas. A continuidade de cada meta deve ser analisada, promovida ou cancelada por ocasião da revisão bianual do PLHIS.

Metas	Ano	Objetivo	Fontes de Recurso
Estruturar a equipe de HIS	2013	Instituir a equipe de habitação com 1 arquiteto, 1 assistente social, 1 técnico de edificações e estagiários	Municipal
Inclusão de Mapa com Limites dos Bairros no PD	2013/ 2014	Validação Bairros como setores censitários do IBGE	Municipal
Cadastro das famílias	2013/ 2014	Cadastro para zona urbana e rural, e registro dos dados em planilha eletrônica, transferência dos dados para mapas geoprocessados, criando um banco de dados para planejamento das ações do setor	Municipal
SOS Construção	2013	O Município recolhe material usado, doado pela comunidade, como: portas, telhas, esquadrias, e doa para a reforma de imóveis	Municipal
Treinamento de mão-de-obra	2013	O Município dará o treinamento de formação de pedreiros aos presidiários	Municipal
Reforma em imóveis em situação precária	2013	Os presidiários capacitados no curso de pedreiro farão os serviços de reforma. O material a ser utilizado será doado pela comunidade ou comprado pelo Município	Municipal
Regularização fundiária do Bairro Manoel Alves (Lagoa Dourada)	2013/ 2014	Será feito a regularização fundiária do Bairro Manoel Alves, sendo que para isso será necessário fazer o levantamento topográfico da área, a aprovação do projeto de loteamento e o processo de Usucapião.	Municipal
Regulamentação das AEIS	2013/ 2014	Regulamentar através de lei as AEIS criadas no Plano Diretor	Municipal
Prefeitura nos bairros	2013	Visitas mensais da equipe da Prefeitura nos bairros para colher informações junto aos cidadãos e identificar problemas	Municipal

Quadro 14 – Metas municipais.

Fonte: equipe da Prefeitura

5.2 Monitoramento e indicadores

A contabilização e o acompanhamento periódico da execução das ações realizadas pela administração municipal e as instituições parceiras e dos resultados alcançados são primordiais para definição e revisão de metas e planejamento de ações futuras.

As informações referentes às práticas e resultados na área de HIS devem ser compiladas em relatórios anuais, elaborados e publicados pela Prefeitura de Andradadas. Os relatórios devem ser disponibilizados integralmente em meio eletrônico *online* e facilmente acessível. Extrato com o resumo das informações presentes no relatório anual deverá ser publicado em meios de comunicação de massa locais, como jornais e *sites* de notícias.

Após a publicação do relatório e do extrato, a Prefeitura deverá realizar audiência pública para obter a percepção dos cidadãos sobre as realizações na área. A audiência deverá ser amplamente divulgada e com antecedência para contar com a participação dos variados setores sociais de Andradadas.

A ação Prefeitura nos Bairros deverá contribuir, sobremaneira, para a avaliação constante dos resultados alcançados pelas ações na área de HIS e da percepção dos cidadãos.

Em relação ao equacionamento do déficit habitacional, os resultados contabilizados no relatório deverão ser analisados com base na diminuição gradativa da relação entre o déficit e as novas unidades habitacionais produzidas.

Quanto à inadequação habitacional, os procedimentos de análise dos resultados também deverão levar em conta a diminuição gradativa da relação entre o número de domicílios enquadrados nos diversos tipos de inadequação e as unidades habitacionais produzidas.

A atualização do cadastro para fins de habitação de interesse social é condição para a análise dos resultados alcançados pelas ações da área de HIS em Andradadas.

5.2 Revisão

A revisão e a atualização do PLHIS devem ser realizadas bianualmente, contando com a participação dos cidadãos, instituições e sociedade organizada. A revisão e a atualização têm por objetivo manter o PLHIS adequado ao contexto institucional, econômico, financeiro e habitacional nas esferas municipal, estadual e federal.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADAS (Prefeitura). **A cidade de Andradas**. 2012. Disponível em:
<<http://www.andradas.mg.gov.br/conteudo.php?id=3>>. Acesso em:

BRASIL. Lei 12.465 de 2011 - Diretrizes Orçamentárias. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12465.htm>. Acesso em: 23 ago. 2012.

BRASIL. **Guia Básico dos Programas Habitacionais**. 2007.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano Nacional de Habitação**. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação, 2009.

BRASIL. **Política Nacional de Habitação**. 2004.

FIPE; ZAP. **Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis Anunciados**. Disponível em:
<<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/?gclid=CLXwoqSEmbACFYmR7QodxTrz3Q2012>>. Acesso em: 10 maio 2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2007**. Disponível em:
<<http://www.fjp.gov.br/index.php/.../89-deficit-habitacional-no-brasil-2007>>. Acesso em: 21 jul. 2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2008**. Disponível em:
<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php?option=com_content&task=view&id=70&Itemid=12008>. Acesso em: 15 ago. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Resultados do Censo demográfico 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 12 out. 2011.

_____. **Indicadores sociais municipais**. Disponível em:
<<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 12 maio 2012.

_____. **Histórico**. Disponível em:
<<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/painel/painel.php?codmun=310260#>>. Acesso em: 20 maio 2012.