

SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

Apresenta-se a sistematização do conjunto das contribuições coletadas durante o seminário da região Centro-Oeste, a partir da discussão de alguns temas-chaves do Plano Nacional de Habitação. No seminário dessa região, foram organizados apenas três grupos de discussão, fundindo-se em um mesmo grupo, os temas Produção Habitacional e Fontes de Recursos e Subsídios.

O objetivo dos seminários – buscar o aprofundamento da contextualização da questão habitacional nos estados e coletar opiniões sobre o Plano Nacional – resultou em uma grande quantidade de contribuições e em uma articulada gama de assuntos que foram aqui reorganizados e reagrupados por tema, reproduzidos com a maior fidelidade possível. Assim, ressalta-se que, por serem seminários de escuta, não se propunham votações e consensos e, portanto, não podem ser consideradas como posições oficiais e tampouco

representam a integralidade das opiniões defendidas pelos segmentos que ali estavam representados. Devem ser entendidas como aportes dos participantes desses eventos, que não esgotam a contribuição dos segmentos sociais por eles representados, assim como não excluem as contribuições dos vários conselhos afetos à questão habitacional.

Formam, como é possível verificar, um primeiro e rico painel sobre a questão habitacional na região, fruto desse momento participativo, com opiniões que apresentam críticas, identificam problemas, indicam questões, mas que nem sempre são pertinentes a um plano nacional. Assim, constituem-se referências para o Plano, dos problemas e das prioridades locais que nem sempre são captadas pelas contextualizações efetuadas sobre a questão habitacional nacional.

PRINCIPAIS QUESTÕES ABORDADAS

NECESSIDADES HABITACIONAIS

Tipos de precariedades habitacionais

- Existem as precariedades das favelas nas cidades, cujas denominações locais são: áreas de posse (em Goiânia) e grilo (em Cuiabá). Muitas dessas favelas constituem-se como pequenos núcleos urbanos de moradias precárias, com baixas densidades (principalmente em Campo Grande, onde os lotes desses núcleos são, em média, de 10 x 20 m) e com problemas de acesso físico e insalubridade causada pela falta de ventilação. As cidades da Região Centro-Oeste não possuem grandes favelas.
- Há focos de habitações precárias construídas com lona, madeirite, papelão, madeiras aproveitadas, materiais descartados, entre outros materiais inadequados para a construção. No Tocantins, a precariedade habitacional rural aparece nas casas feitas de adobe e cobertas com palha. Nessas casas existem sérios problemas de doenças de chagas provocadas por picadas de barbeiro.
- A realocação das famílias que vivem em favelas, muitas delas em áreas de risco, para áreas distantes dos seus locais de moradia, nas periferias das cidades, produzem problemas de segregação socioespacial que dificultam o acesso ao emprego e aos serviços urbanos.
- A coabitação de famílias em lotes densos e moradias localizadas nas favelas faz com que as condições de habitabilidade piorem e se tornem mais precárias e insalubres. Muitas vezes, a coabitação é provocada pela necessidade de renda das famílias. Membros idosos, que recebem aposentadorias do poder público, tornam-se arrimos dessas famílias.
- Nas cidades maiores, como Palmas e Araguaína, ambas no Estado do Tocantins, existem ocorrências de precariedades em kitnetes alugadas, em construções horizontais, que se encontram congestionadas, com várias pessoas morando em espaços exíguos, caracterizando situações de encorticiamento.
- Há a precariedade dos assentamentos habitacionais localizados em fundos de vale, na beira de rios e córregos, sujeitos a riscos de enchentes e deslizamentos somados à carência de saneamento ambiental que provoca doenças de veiculação hídrica. Esses assentamentos são mais comuns nas cidades que estão sofrendo crescimento acelerado.

- A falta de infra-estrutura de saneamento básico é um dos principais fatores de precariedade habitacional na região.
- Às precariedades urbanísticas somam-se às precariedades na segurança da posse da moradia localizadas em áreas com irregularidade fundiária. A irregularidade fundiária é fator de instabilidade física e social, inclusive nos assentamentos habitacionais promovidos pelo poder público (Aparecida de Goiânia). No Distrito Federal e em Goiânia há assentamentos urbanos de baixa, média e alta renda em situação de irregularidade fundiária. No DF existem 80 mil famílias de baixa renda nessa situação. Cerca de 50% dos assentamentos irregulares de baixa renda estão em terras privadas.
- No Mato Grosso do Sul, as principais precariedades habitacionais encontram-se nas áreas rurais, principalmente nos acampamentos de famílias assentadas (do Incra). Há quilômetros de rodovias e estradas com favelas e acampamentos precários localizados nas suas margens.
- O Mato Grosso do Sul tem a segunda maior população indígena do país. Boa parte dessa população mora em condições precárias, principalmente nas áreas rurais dos municípios. Muitas famílias indígenas vivem em barracos feitos com lona, pau a pique, cartão, etc. Não existem ocas e malocas feitas com madeira e buriti. Provavelmente, a precariedade habitacional e de condições de vida está associada com os altos índices de suicídio entre os índios. A precariedade habitacional afeta também as famílias de remanescentes quilombolas e de quebradeiras de côco (Jalapão/TO).
- O próprio poder público pode produzir precariedades habitacionais ao ofertar, por meio dos seus programas habitacionais, casas com área de 28 m² por serem estas muito reduzidas e não atenderem as necessidades das famílias.

Características de necessidades e demandas habitacionais

- O déficit habitacional do Estado de Tocantins é de 70 mil unidades, sendo de 10 a 15 mil em Palmas. Na capital há 10 mil famílias cadastradas pelo movimento social de luta pela moradia que demandam habitação.
- Há demandas por serviços de assessoria técnica que atendam as necessidades específicas das famílias em relação a reformas das suas casas e que possam orientar a implantação de soluções habitacionais específicas, não padronizadas, que respeitem as características locais e culturais.
- É necessário aplicar e implementar os instrumentos do Estatuto da Cidade incluídos nos Planos Diretores, em especial aqueles que ampliam o acesso à terra urbana adequada para a moradia digna. Há demandas por mecanismos que reduzam o preço da terra, principalmente nos centros e locais próximos às áreas urbanas consolidadas, para viabilizar a produção de moradia para a população de baixa renda em locais integrados às cidades. É importante regular o mercado de terras para reverter o modelo de produção de conjuntos habitacionais de interesse social nas periferias, em áreas segregadas onde as terras são mais baratas.
- É necessário definir critérios para a distribuição dos conjuntos habitacionais entre as diferentes regiões dos Estados.
- O desenvolvimento do agronegócio (Rondonópolis e Primavera do Leste), do biodiesel e da indústria do álcool, atraem mão-de-obra migrante para as cidades da região. Essa mão-de-obra, masculina na sua maioria, tem ocupação temporária e mora em condições precárias, aumentando as demandas habitacionais locais. A mecanização da agricultura dispensa mão-de-obra e pressiona essas demandas. Algumas dessas indústrias estão se instalando no Mato Grosso do Sul, nos municípios de Três Lagoas, Carapó e Dourados, localizados no sul do estado. No Mato Grosso, há fluxos migratórios que se dirigem para os municípios de Barra dos Bugres e Barralco. Os investimentos do governo federal em grandes obras, no âmbito do PAC, também podem atrair fluxos migratórios para as cidades da região, pressionando demandas por moradias e infra-estrutura.
- Há demandas habitacionais que surgem nos municípios que sofrem estagnação econômica como, por exemplo, em Feliz Natal e Poxoréu, localizado no Estado do Mato Grosso, que têm problemas habitacionais advindos do desemprego causado pela desativação da indústria madeireira que existia no local. Problemas similares ocorrem nos municípios que sofrem com o declínio das atividades de garimpo.
- A principal demanda habitacional está entre as famílias com renda de zero até um salário mínimo que, muitas vezes, não são incluídas nos programas habitacionais. Essas famílias, que trabalham na economia informal e não possuem renda fixa, devem ser prioritárias para a política e planos habitacionais. Quando vão viver em conjuntos habitacionais, essas famílias não conseguem arcar com as tarifas e outros gastos necessários. A oferta

habitacional para as famílias de baixíssima renda precisa estar articulada com programas de geração de renda (por exemplo o Pronaf nas zonas rurais), de transferência de renda (por exemplo o Bolsa-Família) e estratégias pós-ocupação, articulando o Sistema Nacional de Habitação com o Sistema Único de Assistência Social e com o Cadastro Único do Ministério de Desenvolvimento Social (MDS). É necessário encontrar soluções para os problemas de venda e repasse das unidades habitacionais entregues para as famílias.

- É necessário incluir as demandas habitacionais do campo e das áreas rurais na política e nos planos habitacionais. Também é preciso definir o que é moradia digna nas zonas rurais. As famílias que vivem em assentamentos do Incra precisam construir suas casas para ter acesso ao crédito para a produção rural.
- É necessário considerar, na política e planos habitacionais, as especificidades das demandas existentes nos pequenos municípios, com menos de 20 mil habitantes. A maior parte dos municípios do Centro-Oeste tem até 3 mil habitantes.
- É necessário promover a regularização fundiária de favelas, loteamentos clandestinos e irregulares, bem como de conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público, onde muitos moradores pagam IPTU, articulada com melhorias habitacionais nos assentamentos precários.
- Há demandas por provisão de moradia estudantil para estudantes de baixa renda, principalmente nas cidades com pólos universitários.
- Há demandas habitacionais específicas da população idosa.

Conflitos

- Há conflitos entre os setores do poder público e as famílias que resistem aos projetos de reassentamento. Esses conflitos são causados por discordâncias em relação aos locais escolhidos para a realocação dessas famílias. São distantes das áreas mais centrais e bem equipadas da cidade. Esses conflitos ocorrem também quando as famílias são levadas para alojamentos temporários e demoram a ter acesso às moradias definitivas.
- Há conflitos fundiários e de reintegração de posse que envolvem proprietários de terras, latifundiários urbanos e famílias de baixa renda que demandam moradias e ocupam essas terras. O poder público tem dificuldades para mediar esses conflitos.

- Há conflitos entre as necessidades de provisão habitacional, efetivando o direito à moradia digna, e as áreas de interesse ambiental, em especial as Áreas de Preservação Permanente (APPs), localizadas junto aos cursos de rios e córregos que cortam áreas urbanas. Nas cidades maiores, existem assentamentos precários informais ocupados pela população de baixa renda em APPs. Conflitos similares ocorrem nas faixas de domínio de rodovias onde não é permitida a implantação de qualquer tipo de assentamento.
- Dificuldades de regularização fundiária em função de conflitos com legislação ambiental (em especial no DF, onde 80% do território é Área de Proteção Ambiental/APA).
- Conflitos entre investidores imobiliários e os grupos de baixa renda que demandam moradia de interesse social e acesso à terra urbana. Os preços dessa terra são altos, inclusive nos locais próximos às ocupações (em Goiânia).

PRODUÇÃO HABITACIONAL, FONTES DE RECURSOS E SUBSÍDIOS

Autofinanciamento da moradia

- Algumas experiências valorizaram o aporte de recursos próprios a partir de poupança prévia. Exemplo do DF em que há parceria com entidades técnicas e financiamento com poupança dos próprios beneficiários (Poupança Prévia Individualizada/PPI).
- Trabalho do beneficiário em mutirão. Foi relatada experiência (MS) de parceria em que o estado entra com recursos, município com terra e o compartilhamento do custo de infra-estrutura, e o movimento social com a mão-de-obra.

Parcerias com outros órgãos

- Para enfrentar o déficit as parcerias são muito importantes, como, por exemplo, a parceria com o Incra que resultou em 6 mil casas construídas no MT.

Fontes próprias

- No estado do MT, foi criado o Fundo Estadual de Transporte e Habitação (Fethab) a partir de um percentual de ICMS incidente nas operações internas com soja e gado em pé. Recursos para os programas habitacionais do estado e para as contrapartidas exigidas nos programas federais são provenientes desse fundo.

- Verifica-se que muitas prefeituras não dispõem de capacidade de gerar contrapartida em recursos e, muitas vezes, sequer em obras de infra-estrutura. Essa situação pode dificultar a proposta do Sistema Nacional de Habitação, no que se refere à integração de recursos nos 3 níveis federados.
- Assistência técnica deveria ser considerada como parte da contrapartida do poder público.
- Não existem critérios claros para distribuir, entre os municípios, os recursos estaduais destinados à habitação.

Subsídios

- Operacionalizar os retornos aos fundos estaduais e municipais, independente das faixas salariais dos agentes atendidos. Existe uma realidade que leva à desfocalização da política habitacional, na qual recursos onerosos transformam-se em subsídios e poucos conseguem ser efetivamente atendidos, comprometendo a sustentabilidade dos fundos. Faltam recursos e “retorno” que ofereçam sustentabilidade aos fundos.
- No DF trabalha-se com 2 modalidades de subsídio: subsídio direto vinculado à capacidade de pagamento das famílias e redutores dos preços dos terrenos, compatibilizando o valor dos lotes com os programas.

Acesso aos recursos

- Questiona-se os critérios definidos para o acesso aos programas gerenciados pela Caixa Econômica Federal, no que diz respeito ao atendimento às necessidades habitacionais das famílias de baixa renda. Muitas dessas famílias têm renda informal e possuem o nome no SPC e Serasa. Isso impede o acesso aos programas habitacionais, gerando uma relação de conflito entre atendimento à pobreza e o Sistema de Financiamento Habitacional.
- Necessidade de acesso pelas cooperativas a recursos do FNHIS. Essas entidades têm capacidade para produzir habitação e gerar renda.

Habitação de mercado

- O setor produtivo tem grande capacidade de produção instalada, mas enfrenta entraves para a produção de habitação de interesse social, principalmente devido aos altos impostos. O

setor tem interesse de fazer habitação social e há mais de 10 anos tem propostas para a área.

Definição de padrão mínimo para habitação de interesse social e tipologias regionais

- É necessário ampliar a área útil das moradias. Sugestões de área mínima: cerca de 40 m², 50 m² e até 70 m².
- É necessário cuidar da qualidade dos projetos arquitetônicos urbanísticos das unidades habitacionais produzidas no sentido de evitar soluções padronizadas. É importante diferenciar a quantidade da qualidade na produção habitacional. Pensar tipologias habitacionais de acordo com as especificidades locais. No Centro-Oeste, é importante incluir cozinhas maiores porque são locais de interação familiar, social e comunitária. A junção da sala com a cozinha não resolve essa demanda. O Plano deve prever tipologias para processos de construção diferenciados: autoconstrução, empreiteira, mutirão.
- Se o PlanHab deve ou não estabelecer um padrão mínimo para habitação de interesse social adequada para cada região foi uma das questões que monopolizou parte do debate. A discussão, que não foi consensual, abordou os seguintes aspectos:
 - O que define o padrão mínimo é a necessidade. Começo da produção se dá pelo mínimo, pelo embrião. Atendimento posterior deve ser cobrado do governo. Movimentos sociais têm de criar a visão de que não podem depender de políticas de governo e, por isso, precisam começar a produzir por conta própria.
 - Padrão mínimo é composto de casa com infra-estrutura, água, esgoto e acesso ao local. Há casos históricos em que o governo não atende a demanda por infra-estrutura posterior à produção da moradia. O PlanHab deve definir a garantia do acesso à infra-estrutura, para que as intervenções não dependam somente de vontade política do governo. Habitação impacta a cidade. Não podem ser construídos novos bairros precários irregulares.
 - Padrão mínimo é a casa que possa ser ampliada. Em paralelo seguem as melhorias, que devem ser feitas com assistência técnica e financiamento.

- Padrão está relacionado à definição do volume de financiamento: governo tem que ampliar o volume de financiamento e desburocratizar os procedimentos.
- Importante definir as especificidades da Região Centro-Oeste: há grande disponibilidade de terra, as cidades estão em franco crescimento e podem se desenvolver horizontalmente. Portanto, há maior possibilidade de produção de lotes urbanizados. Questão a ser discutida: quais padrões são mais adequados para a região, para que possam ser enfrentados os problemas projetados no tempo, com o menor custo possível.
- Resgatar o exemplo do modelo institucional da ação social como um modelo que deu certo. É preciso pensar a questão da habitação, mas também as questões do emprego, do lazer, e outros, ou seja, com uma visão integrada. No Centro-Oeste, o terreno também precisa ser pensado com um espaço maior, envolvendo um “quintal”. Também preciso ter um espaço para comércio ou que permitam ampliações para uso comercial. São aspectos que precisam ser pensados nos desenhos institucionais.

Produção pública

- Crédito solidário atende movimentos e pequenos municípios. É um programa que deve continuar. Relataram-se dificuldades com trâmites burocráticos da Caixa para desenvolvimento desse programa. Dificuldade para receber última parcela do financiamento, pois se exige o *habite-se* individualizado, que muitas vezes tarda devido pendências do Município, como a falta de regularidade da terra.
- Programas que agregam movimentos sociais e poder público têm capacidade de ampliar o atendimento.
- Programas e projetos habitacionais não podem prescindir da acessibilidade. É lei e não deve ser encarada como uma experiência ocasional. Deve-se, ainda, priorizar projetos com arquitetura diferenciada.

Quadro 5 – Valor da unidade habitacional		
Cidade	Valor unitário (out 2007)	Descrição
Campo Grande MS	R\$ 12.000,00	30 m ² – com reboco e telha de barro, por empreiteira
Ponta Porã – MS	R\$ 9.500,00	36m ² – mutirão (casa)
Palmas – TO	R\$ 12.500,00	38 m ² (autogestão) Casa 1.0 (1sala+2q+coz+banheiro) Projeto Construindo Juntos Se construída por empreiteira: de R\$ 16.000,00 a 17.500,00
Distrito Federal	R\$ 13.000,00	50m ² – cooperativa em autogestão (mão-de-obra por mutirão)
Distrito Federal	R\$ 16.000,00	46,56 m ² – Empreitada global (rebocada por dentro e fora, sem pintura)
Distrito Federal	R\$ 30.000,00	50m ² – Unidades verticais – 3 ou 4 andares (autogestão, com mão de obra paga)
Goiás	R\$ 15.000,00 a 16.000,00	36m ² (parede, no chão)
Goiânia (Sinduscon)	R\$ 39.000,00	42m ² – com lote e toda a infra-estrutura, por empreiteira Só a casa – R\$ 26.000,00 (com tributos)
Tocantins	R\$ 35.000,00	45 a 47 m ² (vertical) – para quem tem capacidade de endividamento
Tocantins	R\$ 16.600,00 a R\$ 20.000,00	41m ² (sem piso) – para baixíssima renda (bloco vertical)
Mato Grosso	R\$ 14.000,00	valor é repassado pelo Estado diretamente à Prefeitura, que escolhe o modo de contratação

Quadro 6 – Valor dos lotes		
Cidade	Valor unitário (out 2007)	Descrição
Mato Grosso (no interior)	em torno de R\$ 2.200,00	Lote de 200 m ² sem infra-estrutura
Mato Grosso (no interior)	R\$ 3.500,00	Lote de 200 m ² com asfalto, luz e água
Distrito Federal na periferia do DF	R\$ 20.000,00 a 25.000,00	Terreno urbanizado
Cidade do entorno - Grande Ride 20 a 30 km do DF	R\$ 8.000,00 a 10.000,00	Lote de 150 m ²
Palmas – periferia	R\$ 4.500,00	Lote urbanizado de 250 m ²
Palmas – em setor mais central (área original do Plano)	R\$ 15.000,00 a 20.000,00	Lote de 200 a 250 m ²
Goiânia	R\$ 9.500,00	Lote de 200 m ² com infra-estrutura

- Problemas com a Resolução 460, relacionados com a contrapartida mínima de 5%. Se beneficiário não poupa previamente, não consegue pagar a contrapartida. Antes do empreendimento há custos com os quais o beneficiário de baixa renda tem de arcar: alvará e projeto, por exemplo.
- Altos custos de acompanhamento de empreendimento com a Resolução 460: chegam a 10% do valor total.
- O problema é que o Sistema de Habitação de Interesse Social tem as mesmas exigências do Sistema de Mercado. Por exemplo, a exigência da propriedade do terreno pelo beneficiário para participação dos programas habitacionais. Mais especificamente, a dificuldade de reconhecimento, pela Caixa, de outras formas de propriedade nas exigências dos programas habitacionais, como é o caso da concessão de direito real de uso.
 - da necessidade de ajustar-se a modelos impostos por financiadores ou pelos programas que estados ou municípios têm interesse em participar, ou seja, são decorrentes das exigências para acesso a recursos financeiros de outras fontes que não as próprias;
 - da necessidade de refazer estruturas organizacionais para fazer cumprir novos acordos políticos do executivo;
 - da falta de uma política habitacional. Grande parte das intervenções é baseada em ações focadas e que visam à produção imediata de solução a uma demanda, sem que seja produto de um processo de conhecimento antecipado da problemática habitacional, de seu dimensionamento e priorização.
- Não há um modelo ideal para a gestão do setor e, no caso dos estados do Centro-Oeste, existem arranjos bastante diferenciados. Entretanto, muitos participantes defendem que o setor habitacional deva ter o destaque correspondente à sua prioridade na ação pública. Isto é, o trato da questão habitacional deve merecer uma secretaria específica ou estar vinculado diretamente à secretaria que trata da problemática urbana.
- É freqüente o conflito na atuação entre as secretarias setoriais e as companhias de habitação. Quando as atribuições e competências não estão bem definidas, ocorre sobreposição, duplicidade de atuação, zonas de sobreamento ou mesmo vácuo legal, isto é, ausência de órgão que tenha

ARRANJOS INSTITUCIONAIS

Sobre Gestão e Arranjos

- É constante a alteração dos arranjos na gestão do setor em estados e municípios. Há muita descontinuidade com a transferência de competências entre órgãos e secretarias. Grande parte dos arranjos é decorrência de oportunismo institucional e político. Na prática, as constantes mudanças nos arranjos setoriais existentes na maior parte dos estados e municípios são decorrentes:

por competência a definição de política e programas. Há falta de integração e existem visões diferenciadas entre setores do mesmo governo.

- Os esforços estaduais voltam-se quase exclusivamente à produção habitacional e quase nunca para definição de políticas. O planejamento e acompanhamento da ação pública governamental não são usuais.
- Falta integração das ações nas 3 esferas governamentais. As ações baseiam-se em programas desenhados em instâncias diversas, conforme a fonte dos recursos. Em geral, o estado produz unidades e o município apresenta a demanda. Em muitos casos a produção é fruto de parcerias com outros órgãos como o Incra. Há conflitos entre diferentes entes da federação – por exemplo, entre governos estaduais e municipais – nos processos de produção habitacional.
- Há conflitos entre o Ibama e os órgãos estaduais de planejamento, por causa da morosidade nos processos de licenciamento urbano e ambiental de empreendimentos habitacionais.
- Muito frequentemente a ação estadual no território do município desconsidera e desrespeita a legislação de uso do solo e o Plano Diretor. A preocupação com o custo da terra se sobrepõe às diretrizes de ocupação de vazios urbanos, por exemplo.
- Não há instâncias de participação dos movimentos sociais. Recebem “pacotes” prontos dos governos estaduais. Falta efetivo trabalho social dos governos junto às comunidades atendidas ou aos beneficiários dos programas. A participação deve ocorrer a partir da identificação da demanda da comunidade, passando pela escolha e discussão sobre alternativas (ou não) para localização do empreendimento, pela escolha da alternativa habitacional e da forma de produção. Há demandas por fortalecimento de organizações da sociedade civil e cooperativas habitacionais para participarem e interferirem nas políticas e planos habitacionais. Além disso, é preciso fortalecer as estruturas institucionais e os corpos técnicos das prefeituras para operar os programas habitacionais.
- É preciso haver uma consolidação do Plano de

Habitação em lei, de forma a garantir continuidade da política.

Sobre Conselhos e Fundos

- Grande parte dos conselhos e fundos existentes não atende às exigências da Lei n.º 11.124/05, no que se refere à participação de entidades públicas e privadas e segmentos da sociedade ligados ao setor, proporção de um quarto das vagas aos representantes dos movimentos populares e garantia do princípio democrático de escolha dos representantes. Além disto, a maioria dos estados e municípios desconhece o conteúdo da lei e considera estar cumprindo a exigência legal. Entretanto, os conselhos não atendem às normas legais de composição e possuem somente característica consultiva, opinando sobre diretrizes da política habitacional, quando deveriam fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos e de atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais.
- Os fundos existentes são, na maior parte das vezes, administrados por algum órgão do setor público, sob orientação do executivo municipal, mas não possuem conselho gestor e não se submetem a diretrizes e critérios específicos e transparentes de alocação de recursos.
- Estados e municípios que possuem fundos com recursos a eles vinculados podem, no futuro, apresentar resistências à adequação de tais fundos às exigências da lei do FNHIS, no que se refere a sua forma de gestão. Em muitos casos, a adoção das novas regras fixadas pela lei federal pode diminuir, ou mesmo extinguir, a autonomia das administrações estaduais e municipais na gestão do fundo. Além disto, quando os fundos são alimentados por recursos próprios com fonte assegurada e em valores significativos, as administrações podem não identificar vantagem na transformação destes fundos, mesmo que para compor contrapartida.
- Exigir de estados e municípios a criação dos fundos somente no momento em que houver condições de repassar os recursos aos fundos. Atualmente, exige-se a criação dos fundos, mas os recursos federais são administrados por programa, repassados diretamente ao orçamento municipal, sem passar pelos fundos.

RECOMENDAÇÕES E PROPOSTAS PARA O PLANHAB

NECESSIDADES HABITACIONAIS

- Não falar em habitação ou em produção habitacional, mas em planejamento habitacional, o que significa considerar sempre a habitação inserida na política urbana e integrada às políticas setoriais. Luta pela Reforma Urbana trata não só da habitação estrito senso.
- Maior articulação entre a política habitacional de interesse social e as políticas sociais e urbanas operadas pelo Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, bem como com as políticas voltadas para geração de renda.
- Integração de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários, produção de unidades novas e melhoria nas moradias existentes.
- Flexibilização da legislação ambiental para viabilizar a regularização fundiária em áreas urbanas consolidadas.

PRODUÇÃO HABITACIONAL, FONTES DE RECURSOS E SUBSÍDIOS

- O PlanHab tem de considerar um conceito novo para a moradia, agregando o componente da assistência técnica como condição necessária para ter acesso ao financiamento/investimento. O Plano tem de propor quebras de paradigmas tecnológicos.
- Tratar a política habitacional em relação às várias questões transversais, como projeto técnico-social, acessibilidade, tecnologia, condições dos moradores (por exemplo, idosos).
- Definir programas com mesmos objetivos, critérios e parâmetros projetuais (tipologias mínimas), porém com variações de acordo com especificidades regionais, de modo a permitir: tipologias mistas (residencial e comercial) e adequadas às características climáticas; padrões diferenciados para tamanho de lote; dar maior ênfase à habitação rural, etc.

- Definição de novos critérios para a seleção de beneficiários dos programas habitacionais, como a utilização da renda *per capita* (capacidade de pagamento).
- O Plano deve apresentar propostas específicas para os municípios com menos de 20 mil habitantes, pois estes apresentam uma realidade diferente daquela existente nos grandes centros urbanos.
- Um programa que tem importância para as cidades do Centro-Oeste é o de melhorias habitacionais.
- Incluir as demandas para moradias rurais (produção e melhoria) na política habitacional e buscar a integração com os órgãos e fontes de financiamentos responsáveis pelos problemas das moradias rurais.
- Fortalecimento e estímulo à criação de cooperativas habitacionais.
- Buscar a integração de diferentes fontes de recursos para financiamento da política e plano habitacional (Funasa, Incra, MCidades).
- Outros operadores devem administrar os programas, além da Caixa Econômica Federal.

ARRANJOS INSTITUCIONAIS

- Proposta de campanha para divulgação do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) que trate das especificidades regionais, nos moldes da Campanha do Plano Diretor Participativo.
- Deve-se trabalhar com a descentralização federativa que preveja a implementação da política habitacional e do PlanHab pela União, estados e municípios, em conjunto, com distribuição clara de papéis, funções e competências. O Plano deveria encaminhar a proposta no sentido de que a implementação possa ser feita por vários operadores. A exemplo do SUS, pensar em um sistema que tenha um modelo de gestão integrado e pleno, com classificação dos entes federados em níveis de gestão, conforme o cumprimento dos condicionantes: aqueles que responderem a todos os quesitos poderiam ter a “gestão direta dos recursos”. Outros estados e municípios que não tenham alcançado todas as dispositivos teriam uma gestão parcial.
- O PlanHab deve ser também um guia executivo e

prático para enfrentamento do déficit, apresentando metas e estratégias para atingi-las. Deve ainda trazer orientação metodológica para a implantação dos planos locais de habitação.

- Sugere-se a penalização de governos locais que não cumprirem metas estabelecidas nos planos locais e não desenvolverem programas habitacionais.
- MCidades deve ser um efetivo articulador, indutor e garantidor da estruturação do Sistema Nacional de Habitação e da execução de uma política habitacional sustentada e sustentável. Para tanto, deve condicionar o acesso aos recursos federais ao atendimento das diretrizes e princípios da política nacional, aos planos diretores locais, às políticas setoriais nacionais e estaduais e, principalmente, assegurar a verificação deste atendimento. Algumas formas de garantir essa condição:
 - criar indicadores de avaliação dos programas federais ou de seus investimentos que não se restrinjam à quantidade de unidades produzidas ou ao número de famílias atendidas. Antes de tudo, devem ser consideradas variáveis que avaliem o atendimento das diretrizes e dos ditames das políticas e dos planos habitacionais locais, estaduais e federais ao Estatuto da Cidade;
 - criar indicadores de aferição da capacidade de gestão de estados e municípios e condicionar recebimento de recursos do FNHIS a etapas e estágios de estruturação, dentre eles, a existência de canais de controle social da política que valorize a participação dos segmentos sociais.
- Maior controle sobre cadastros de demanda. Definir o que é necessário para um cadastro transparente e eficiente e de que forma ele deve ser gerido e controlado.
- Fortalecer as capacidades gerenciais das instâncias estadual e municipal. Estabelecer formas de estimular o processo de criação de estruturas setoriais mais adequadas e perenes, para enfrentar a questão habitacional. Necessidade de investir na capacitação de técnicos municipais e estaduais, inclusive no que diz respeito à elaboração de planos locais de habitação.
- Necessidade de integração entre os fundos federal, estadual e municipal e estudo de mecanismos para definição de recursos específicos (parcela dos impostos) para Fundo de Habitação.

