

FNSHDU

Fórum Nacional de Secretários de  
Habitação e Desenvolvimento Urbano

ABC

Associação Brasileira de COHAB's  
e Agentes Públicos de Habitação

# AGENDA NACIONAL DE HABITAÇÃO

Junho/2010

## Apresentação

Com este propósito, na 58ª Reunião do Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano - FNSH DU, realizada em 13 de abril de 2010, em São Paulo, com a participação de Secretários de Habitação e Presidentes das Companhias de Habitação - COHABs de todo o Brasil, foi destacada a importância da elaboração desta Agenda, como contribuição do Fórum e da Associação Brasileira de COHABs e Agentes Públicos de Habitação - ABC para o processo de aprimoramento contínuo das políticas habitacional e de desenvolvimento urbano.

Para a construção da Agenda Nacional foram realizados três Encontros Regionais que debateram questões e identificaram propostas, considerando as diversidades regionais do país com relação à problemática habitacional:

A construção de uma Agenda Nacional de Habitação pressupõe o reconhecimento de questões e propostas que reflitam as diversidades regionais e locais do território brasileiro, com relação à problemática habitacional, para o estabelecimento das prioridades a serem enfrentadas e a participação de todos os entes federados na formulação e execução dos programas.

- 1º Encontro Nordeste, realizado em 20/05/2010, em Recife;
- 2º Encontro Sul/Sudeste, realizado em 27/05/2010, em Florianópolis;
- 3º Encontro Norte/Centro-Oeste, realizado em 17/06/2010, em Brasília.

Os resultados foram consolidados de acordo com as principais temáticas levantadas e aprovados no Encontro Final Nacional, ocorrido na cidade de Brasília em 18/06/2010. A Agenda destaca propostas em cinco temas: o protagonismo dos Estados e Municípios no pacto federativo pela habitação; a garantia de recursos estáveis e permanentes para o setor; o novo padrão de qualidade da moradia; a superação de entraves na gestão operacional dos programas federais; e a valorização do papel do FNSH DU e ABC.

Sobretudo, traz contribuições concretas sobre a institucionalidade e condições de operação da Política Habitacional com responsabilidade compartilhada dos três níveis da federação.

Com a Agenda Nacional de Habitação, o FNSH DU/ABC cumpre o papel de articulador da política de habitação e propõe uma pauta positiva para o aprimoramento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, delineando um novo ciclo em que os Estados exercem papel preponderante para a execução desta política e para a consolidação do pacto federativo.

# **I - PROTAGONISMO DOS ESTADOS E MUNICÍPIOS NO PACTO FEDERATIVO PELA HABITAÇÃO**

Os programas habitacionais do Governo Federal terão sua eficácia ampliada com a efetiva participação dos Estados e dos Municípios no planejamento das ações e na execução dos projetos, garantindo a responsabilidade compartilhada e respeitando os princípios e diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS.

## **1. Valorizar a prática do planejamento integrado com responsabilidade compartilhada nos âmbitos federal, estadual e municipal para ação e gestão da política habitacional que assegurem:**

- 1.1. A institucionalidade do SNHIS e de seus instrumentos (Lei Nº 11.124/05);
- 1.2. Atuação descentralizada em cumprimento ao previsto na Lei Nº 11.124/05, art. 12, que trata do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, garantindo a aplicação de recursos não onerosos fundo a fundo;
- 1.3. Adoção das diretrizes dos planos estaduais e municipais de habitação, como instrumentos permanentes orientadores dos investimentos;
- 1.4. Articulação com as políticas setoriais de saneamento, transportes, meio ambiente, desenvolvimento social, educacional, cultural e econômico, estimulando novos arranjos de governança regional, metropolitana e local;
- 1.5. Articulação dos Planos Estaduais e Municipais de Habitação com o Plano Diretor e políticas dele decorrentes;
- 1.6. Estabelecer um Sistema Nacional de Informações Habitacionais compartilhado com Estados e Municípios;
- 1.7. Envolvimento dos diversos segmentos da sociedade civil e das entidades públicas na concepção, implantação, monitoramento e avaliação das políticas.

## **2. Garantir a participação dos Estados e Municípios:**

- 2.1. Nos Conselhos e Fundos Nacionais para que sejam copartícipes das políticas de habitação;
- 2.2. Na formulação, definição das ações e na operacionalização e Programas Federais, em especial aqueles voltados à população de zero a três salários mínimos;
- 2.3. Na definição de prioridades de atendimento;
- 2.4. Na aplicação de recursos e destinação de subsídios, atuando como agentes financeiros, promotores e operadores, diretamente ou por meio de seus órgãos da administração indireta;
- 2.5. No estabelecimento de normas e procedimentos específicos para Estados e Municípios, no âmbito do Ministério das Cidades, respeitadas as especificidades regionais.

## **3. Valorizar o papel estratégico dos Estados na capacitação dos Municípios e entidades para:**

- 3.1. Elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social-PLHIS municipais;
- 3.2. Desenvolvimento institucional dos Municípios com:
  - 3.2.1. Investimentos em tecnologia da informação e capacitação em modelos de gerenciamento e controle de programas e obras;
  - 3.2.2. Apoi para implementação de um sistema de cadastro de beneficiários, integrado às políticas federais, estaduais e municipais;
  - 3.2.3. Capacitação para elaboração e gerenciamento de projetos, desde a escolha de terrenos, estudos de viabilidade, execução física de obra e trabalho social até a pós ocupação.
- 3.3. Promoção da gestão urbana local com a elaboração e implementação de políticas de planejamento e controle urbano, respeitadas as limitações e especificidades locais;

- 3.4. Capacitação das entidades sociais e conselhos locais para participação no planejamento e execução de programas habitacionais;
- 3.5. Avançar na regulamentação e implementação das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e demais instrumentos do Estatuto da Cidade, que possam favorecer a viabilização dos programas e planos habitacionais;
- 3.6. Avançar na operacionalização da assistência técnica gratuita às famílias, associação de moradores, cooperativas ou grupos organizados, garantindo a aplicação da Lei Federal nº 11.888/08.

#### **4. Reforçar o papel das COHABs e assemelhados:**

- 4.1. Como agentes financeiros, promotores e operadores do SNHIS;
- 4.2. Valorizando o potencial técnico e institucional desses agentes, para integrar a rede credenciada do Ministério das Cidades, assessorar Municípios e entidades sociais em suas demandas referentes a planos e projetos, e como agentes fiscalizadores das obras financiadas com recursos federais;
- 4.3. Buscando alternativas para equacionar o seu desequilíbrio financeiro, para desonerar Estados e Municípios e possibilitar maior investimento em programas habitacionais, tais como:
  - 4.3.1. Assunção pelo Tesouro Nacional do diferencial de juros do período em que as COHABs ficaram impossibilitadas de aderir à novação;
  - 4.3.2. Repactuação o pagamento do saldo residual dos contratos de operações de crédito celebrados pelos Estados, Distrito Federal, Municípios e suas respectivas vinculadas com o Banco Nacional de Habitação-BNH e com a CAIXA, com desembolsos em parcelas mensais até 2027, prazo que o Governo tem para quitar os créditos do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS;
  - 4.3.3. Revisão dos procedimentos referentes à valorização dos ativos das COHABs;
  - 4.3.4. Desburocratização da habilitação e novação dos créditos do FCVS, objetivando a quitação das dívidas das COHABs;
  - 4.3.5. Criação de um intervalo de 12 (doze) meses para o pagamento das dívidas das COHABs, de forma que estes recursos possam compor os fundos estaduais e municipais de habitação, podendo também permitir a correção da defasagem de recursos para a finalização das obras contratadas no Programa de Aceleração do Crescimento-PAC 1 e outros programas.

## **II - GARANTIA DE RECURSOS ESTÁVEIS PARA A HABITAÇÃO**

A garantia de recursos estáveis e permanentes para moradia digna, a exemplo da proposta da Proposta de Emenda Constitucional-PEC 285/2008, afirmará a habitação de interesse social como política de Estado, contribuindo ao efetivo enfrentamento das necessidades habitacionais, e permitindo diversificar e ampliar a aplicação dos recursos e o planejamento de médio e longo prazos, em consonância com o Plano Nacional de Habitação - PLANHAB e os Planos Estaduais e Municipais.

#### **5. Prever a aplicação de recursos para:**

- 5.1. Fortalecimento da capacidade de gestão dos Estados e Municípios na implementação de planos e programas de desenvolvimento urbano e habitacional;
- 5.2. Realização de estudos e planos, incluindo:
  - 5.2.1. Aprimoramento de informações e indicadores das necessidades habitacionais que retratem a heterogeneidade das situações locais e regionais, de modo a garantir que a destinação de recursos contemple tais especificidades;

5.2.2. Realização de levantamentos e mapeamento de áreas de risco, cartas geotécnicas e hidrológicas, estudo e definição de medidas de prevenção de cheias, desmoronamentos e fenômenos correlatos, adotando-se estes dados como referência na aplicação dos recursos;

5.2.3. Elaboração de Plano Nacional de Erradicação de Áreas de Risco, em articulação com os sistemas de Defesa Civil;

5.2.4. Elaboração de Plano Nacional de Ação e Monitoramento de Áreas Inundáveis;

5.2.5. Elaboração de Planos Diretores para Municípios com menos de 20 mil habitantes, como subsídio para o desenvolvimento dos planos locais de habitação, com apoio dos Estados e da União, visando o controle do preço da terra e a expansão urbana ordenada;

5.2.6. Desenvolvimento de pesquisa em tecnologias alternativas para habitação (como uso de madeira e soluções hidrossanitárias diferenciadas), considerando a realidade particular de cada região.

5.3. Estruturação e fortalecimento de Programas específicos que contemplem:

5.3.1. Regularização fundiária em larga escala, aprimorando as ações e processos;

5.3.2. Atendimento habitacional em situações de emergência e calamidade pública, estabelecendo mecanismos ágeis de liberação de recursos;

5.3.3. Auxílio-moradia/aluguel social, vinculado a atendimento habitacional específico;

5.3.4. Ação em Municípios e regiões que sofrem impactos de grandes projetos públicos e privados de importância regional e/ou nacional (hidrelétricas, portos, pré-sal) contemplando inclusive a modalidade de locação social;

5.3.5. Recuperação/melhoria de conjuntos habitacionais;

5.3.6. Recuperação de imóveis em áreas centrais contemplando inclusive a locação social;

5.3.7. Aproveitamento dos estoques existentes por adaptação, reforma e/ou via aquisição de imóveis no mercado, de modo a obter ganhos de sustentabilidade, coibindo a expansão urbana desmedida;

5.3.8. Implantação de obras de infraestrutura urbana e comunitária, associadas aos recursos para a produção de habitação;

5.3.9. Linha de crédito exclusiva para Estados e Municípios com a criação de Programas de Lotes Urbanizados, em parceria com a iniciativa privada, como elemento regulador do mercado imobiliário;

5.3.10. Programas específicos para habitação rural, obedecidas as características das regiões;

5.3.11. Programas intersetoriais considerando especificidades locais e regionais, que contemplem Municípios de pequeno porte, atendimento a comunidades tradicionais, dentre outros.

5.4. Aperfeiçoamento de Programas existentes e ampliação de recursos para:

5.4.1. Atendimento às demandas dos Municípios de pequeno porte a exemplo do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH, Resolução 460/518 e Programa "Minha Casa, Minha Vida" - PMCMV sub-50, com adequação de valores;

5.4.2. Em curto prazo, proceder a revisão de valores das unidades habitacionais, igualmente para todos os programas, com acompanhamento e atualizações:

- PMCMV: + 35% nas Regiões Metropolitanas - RMs ou no mínimo R\$ 70 mil;
- PMCMV: + 25% nos demais Municípios ou no mínimo R\$ 53 mil;
- Aumentar o valor para unidades implantadas em Municípios com até 50 mil habitantes, respeitando os custos globais e unitários, regionais e locais.

5.4.3. Avançar no estabelecimento de valores de repasse do governo federal considerando os custos reais do imóvel, conforme as realidades de cada região, definindo-se as responsabilidades da contrapartida específica dos Estados e Municípios, considerados estudos de custos regionalizados;

5.4.4. Ampliar o montante de recursos federais destinados às famílias com faixa de renda de até três salários mínimos, distribuindo-os proporcionalmente, considerando os diagnósticos de necessidades habitacionais levantados nos Planos Estaduais e Municipais de Habitação, além dos indicadores do PLANHAB;

5.4.5. Adicionar e complementar recursos anteriormente previstos, para a conclusão das obras do PAC 1, antes de selecionar empreendimentos para o PAC 2, respeitando as prioridades regionais e locais;

5.4.6. Respeitar na aplicação de recursos dos próximos PACs os Planos Estaduais e Municipais de Habitação;

5.4.7. Ampliar o aporte de recursos para trabalho técnico social pré e pós ocupação no PMCMV, no mínimo aos moldes do PAC, acrescendo-o ao valor total do projeto;

5.4.8. Adequar o montante de recursos federais para a elaboração de planos habitacionais considerando o porte do município e a região;

5.4.9. Vincular recursos estaduais e municipais aos fundos de habitação.

### **III - QUALIDADE DA MORADIA**

O estabelecimento de metas quantitativas não pode se confrontar com a garantia da qualidade da moradia, assim compreendidos os aspectos do tamanho do imóvel, acessibilidade, infraestrutura, sustentabilidade ambiental e integração urbana. É fundamental garantir investimentos em questões estruturantes que visem à melhoria da qualidade de vida das famílias mais empobrecidas, respeitando as culturas e demais aspectos das diversidades regionais.

#### **6. Incentivar a melhoria da qualidade da moradia por meio de:**

6.1. Adoção progressiva das premissas do Desenho Universal e acessibilidade nos projetos habitacionais de interesse social;

6.2. Apoio ao desenvolvimento de inovações tecnológicas, nos campos do processo construtivo, eficiência energética e racionalização do uso da água, visando a sustentabilidade e a diminuição dos custos de manutenção da moradia;

6.3. Estabelecimento de incentivos financeiros e fiscais no âmbito dos Governos Federal, Estadual e Municipal objetivando a racionalização e minimização de custos;

6.4. Promoção de concursos regionais e nacional para projetos habitacionais sustentáveis, de baixo custo e com alta eficiência energética;

6.5. Criação de "projetos referência" diversificados em termos de tamanho, número de dormitórios, tecnologia construtiva, entre outras alternativas, considerando as especificidades locais, regionais e do público alvo;

6.6. Incentivar a certificação de escritórios de projetos qualificados, o âmbito do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade da Habitação-PBQP-H, que possam responder às demandas (parcerias com universidades, institutos de pesquisa, de certificação e etc.);

6.7. Incentivar a formação e educação continuada de profissionais voltados à elaboração de projetos de habitação de interesse social, observando as diversidades regionais do Brasil, nos campos da arquitetura e urbanismo, gestão de projetos e obras, acompanhamento social e mediação de conflitos, assessoria jurídica, entre outros.

### **IV - GESTÃO OPERACIONAL DOS PROGRAMAS FEDERAIS**

O cumprimento das metas dos programas habitacionais depende de uma gestão operacional eficiente do principal agente financeiro e operador CAIXA, uniformizando procedimentos e entendimentos dos normativos, em harmonia com Estados e Municípios.

#### **7. Aperfeiçoar a gestão operacional dos Programas Federais, de modo a:**

7.1. Construir uma agenda afirmativa, de caráter regional, pelo Ministério das Cidades/CAIXA, com os Estados e Municípios, para superação dos entraves na implantação dos programas e projetos;

- 7.2. Garantir aos Estados, Municípios e sociedade civil o acesso às informações de financiamentos federais contratados, em análise e em estudo, diretamente nos entes federados, respeitada a Lei Complementar 131/2009;
- 7.3. Estabelecer planejamento para os processos seletivos dos Programas federais, de modo a permitir aos Estados e Municípios programar suas ações de desenvolvimento de projetos consistentes e em condições de licitação;
- 7.4. Uniformizar conceitos e procedimentos da CAIXA para evitar interpretações divergentes e/ou contraditórias entre os escritórios regionais e técnicos terceirizados;
- 7.5. Simplificar os procedimentos da CAIXA, visando agilizar as contratações de financiamento e liberações de recursos;
- 7.6. Evitar o descompasso entre os critérios estabelecidos pelas políticas federais com as diretrizes estabelecidas pelos Conselhos Locais e Estaduais;
- 7.7. Prever a realização do trabalho técnico social, de forma a contemplar as especificidades das intervenções, e não como um modelo padrão;
- 7.8. Considerar, como critério de seleção de projetos, o esforço municipal na implementação do sistema local de desenvolvimento urbano e habitacional, entendido como a estrutura administrativa, legislação urbana e aplicação de recursos próprios em políticas urbanas e habitacionais.

## **V - VALORIZAÇÃO DO PAPEL DO FNSDHU E DA ABC**

O FNSDHU e a ABC, entidades que reúnem os agentes públicos de Habitação dos Estados e Municípios, contribuem com propostas, articulação e troca de experiências, referentes à formulação e execução dos programas habitacionais, aportando um importante diferencial qualitativo para a condução da Política Nacional de Habitação.

### **8. Incrementar o papel do FNSDHU e da ABC:**

- 8.1. Como centro de troca de experiências no campo da habitação e desenvolvimento urbano entre a União, os Estados e Municípios;
- 8.2. No estabelecimento de referências de custos de produção de empreendimentos habitacionais (terreno, infra-estrutura e construção, dentre outros), considerando as especificidades locais e regionais;
- 8.3. Na realização de seminários e encontros técnicos para promover o aprimoramento e a integração de todos os agentes promotores e operadores da política habitacional brasileira.

## **FNSHDU - Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano**

Lair Alberto Soares Krähenbühl  
Presidente do Fórum e Secretário de Habitação - SP  
Marco Antonio Firemann  
1º Vice-Presidente e Secretário de Infra Estrutura - AL  
Sebastião Navarro Vieira Filho  
2º Vice-Presidente e Secretário de Estado de Desenvolv. Regional Política Urbana - MG  
Emilia Correia Lima  
Secretária Geral e Secretária Municipal de Habitação Social de João Pessoa – PB  
Marcio Godoi Spindola  
Diretor da Região Norte e Secretário Hab. e Desenvolvimento Urbano - TO  
Dilson Peixoto  
Diretor da Região Nordeste e Secretário das Cidades - PE  
Silmara Vieira da Silva  
Diretor da Região Centro Oeste e Presidente da Agencia Goiana de Habitação - GO  
Mauro Brito  
Diretor da Região Sudeste e Presidente da Companhia de Habitação - MG  
Maria Darci Mota Beck  
Diretor da Região Sul e Presidente da Companhia de Habitação - SC

## **ABC - Associação Brasileira de COHABs**

Hélio Hamilton Vieira Júnior  
Presidente da ABC e da COHAB Santista - SP  
Edison Bastos Gasparini Júnior  
Vice-Presidente Administrativo e Financeiro - COHAB Bauru - SP  
Lair Alberto Soares Krähenbühl  
Vice-Presidente de Programas Habitacionais e Arranjos Institucionais - CDHU - SP  
Everaldo Belo Moreno  
Vice-Presidente de Desenvolvimento Social - COHAPAR - PR  
Mauro Brito  
Vice-Presidente de Desenvolvimento Tecnológico - COHAB - MG  
João Elias de Oliveira  
Vice Presidente para Assuntos do Sistema Financeiro da Habitação - COHAB Curitiba - PR  
Ilmara Rodrigues Lima  
Diretor da Região Norte - COHAB - AC  
Silmara Vieira da Silva  
Diretor da Região Centro Oeste - AGEHAB - GO  
Maria Darci Mota Beck  
Diretor da Região Sul - COHAB - SC  
Ricardo Pereira Leite  
Diretor da Região Sudeste - COHAB Metropolitana - SP  
Amaro João da Silva  
Diretor da Região Nordeste - CEHAB - PE  
Nelson Nicolau Szwec  
Secretário Executivo da ABC e do FNSHDU