



# PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS DE TERESINA-PI



## PRODUTO 3 ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

DEZEMBRO/2012



## PRODUTO 3 – PLHIS

### SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
<b>PARTE 1 - PROPOSTA PRELIMINAR DO PLANO DE AÇÃO</b> .....	<b>2</b>
1.2 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO.....	2
1.3 DESCRIÇÃO DO CUSTO GLOBAL NECESSÁRIO AO ENFRENTAMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS .....	8
<b>1.3.1 Síntese das Necessidades Habitacionais Acumuladas e Futuras</b> .....	<b>9</b>
<b>1.3.2 Custos para urbanização e melhorias</b> .....	<b>10</b>
1.4 CENÁRIO E METAS DO PLHIS.....	16
<b>1.4.1 Cenário Conservador</b> .....	<b>17</b>
<b>1.4.2 Cenário Realista</b> .....	<b>17</b>
<b>1.4.3 Cenário Otimista</b> .....	<b>18</b>
<b>PARTE 2 - PLANO DE ESTRATÉGIAS DE AÇÃO</b> .....	<b>19</b>
2.1 DIRETRIZES E OBJETIVOS.....	20
<b>2.1.1 Diretrizes</b> .....	<b>20</b>
<b>2.1.2 Objetivos</b> .....	<b>21</b>
2.2 PROGRAMAS E AÇÕES .....	22
<b>2.2.1 Atendimento ao Cadastro nas GHAB's/SEM HAB</b> .....	<b>25</b>
2.3 MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO.....	26
<b>3 REFERÊNCIAS</b> .....	<b>29</b>
<b>ANEXOS:</b>	
I – REGISTRO DA OFICINA DE CAPACITAÇÃO COM TÉCNICOS DA PREFEITURA	
II – LISTA DE FREQUÊNCIA E ATA DA OFICINA DE CAPACITAÇÃO COM TÉCNICOS DA COM TÉCNICOS DA PREFEITURA	
III – ATA DE ORGANIZAÇÃO DAS OFICINAS DE DISCUSSÃO E PACTUAÇÃO DO PRODUTO 3	
IV – REGISTRO DE OFICINAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR – ZONA URBANA	
V – LISTA DE FREQUÊNCIA DA OFICINA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR – ZONA URBANA	
VI – REGISTRO DA OFICINA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR – ZONA RURAL	
VII – LISTA DE FREQUÊNCIA DA OFICINA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR – ZONA RURAL	
VIII - PAINÉIS APRESENTADOS NO PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	

## LISTA DE SIGLAS

**CONSPLAN** – Empresa de Consultoria e Planejamento  
**PMT** – Prefeitura Municipal de Teresina  
**SEMPPLAN** – Secretaria de Planejamento e Coordenação  
**SEMHAB** – Secretaria Municipal de habitação e Regularização Fundiária  
**PLHIS** – Plano Local de Habitação de Interesse Social  
**IPEA** - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada  
**IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
**SINAPI** – Sistema Nacional de Custos e Índices da Construção Civil  
**PAC** – Programa de Aceleração do Crescimento  
**PMCMV** – Programa Minha Casa Minha Vida  
**FNHIS** – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social  
**OGU** – Orçamento Geral da União  
**FGTS** – Fundo de Garantia de Tempo de Serviço  
**PAR** – Programa de Arrendamento Residencial  
**FDS** – Fundo de Desenvolvimento Social  
**CGHIS** – Conselho Gestor de Habitação de Interesse Social  
**CMHIS** – Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social  
**ADH**– Agência de Desenvolvimento de Habitação  
**SEMTCAS** – Secretaria Municipal de Trabalho Cidadania e Assistência Social  
**GIDUR-CEF** - Gerência de Desenvolvimento Urbano – Caixa Econômica Federal  
**ZEIS** – Zonas Especiais de Interesse Social  
**IPTU** – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana  
**ITBI** – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis  
**ISS** – Impostos sobre Serviços  
**FPM** – Fundo de Participação dos Municípios  
**ICMS** – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços  
**IPVA** – Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores  
**PLANHAB** – Plano Nacional de Habitação  
**INPC**- Índice Nacional de Preços ao Consumidor  
**IPCA** - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo  
**UFPI** – Universidade Federal do Piauí  
**ETE** – Estação de Tratamento de Esgoto

**PNH**- Política Nacional de Habitação

**HIS** – Habitação de Interesse Social

**FMHIS** – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

**CEF** – Caixa Econômica Federal

**CGFMHIS**- Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

**PPA** – Plano Plurianual

## LISTA DE TABELAS E ILUSTRAÇÕES

Tabela 1 - Déficit Habitacional do Piauí - 2004-2007 .....	9
Tabela 2 - Demanda Futura por novas habitações em Teresina 2013-2023 .....	10
Tabela 3 - Características da População e dos Domicílios-infraestrutura .....	10
Tabela 4 - Produtos Habitacionais - PLHIS-Teresina-PI-2012 .....	12
Tabela 5 - Demanda Futura Global por novas habitações - Teresina 2013-2023 .....	13
Tabela 6 - Demanda Futura por Novas Habitações - Teresina 2013-2023 .....	13
Tabela 7 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Abastecimento de Água.....	14
Tabela 8 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Abastecimento de Água .....	14
Tabela 9 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Abastecimento de Água.....	15
Tabela 10 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Esgotamento Sanitário .....	15
Tabela 11 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Esgotamento Sanitário .....	15
Tabela 12 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Esgotamento Sanitário .....	16
Tabela 13 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Coleta de Esgoto Sanitário .....	16
Tabela 14 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico- Coleta de Esgoto Sanitário .....	16
Tabela 15 - Síntese das Metas Físicas (UH), no Cenário Conservador .....	17
Tabela 16 - Síntese das Metas Físicas (UH), no Cenário Realista .....	17
Tabela 17 - Síntese das Metas Físicas (UH), no Cenário Otimista .....	18
Figura 1 - Localização do Município de Teresina .....	2
Gráfico 1 - Evolução do Custo SINAPI Brasil .....	11

## CARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO

- **Tipo de Licitação:** Tomada de Preço
- **Nº da Licitação:** 001/2011
- **Processo Administrativo:** 043-1390/2011
- **Empresa Vencedora:** CONSPLAN Consultoria e Planejamento Ltda.
- **CNPJ:** 10.992.188/0001-55
- **Publicação do Contrato:** DOU Nº 1414 p.05 de 25 de Agosto de 2011
- **Valor do Contrato:** R\$ 85.239,13

## **EQUIPE TÉCNICA**

### **CONSPLAN**

#### **Equipe Técnica**

- **Coordenador Geral:** Economista Deolindo Machado de Aguiar
- **Técnico Social:** Assistente Social Lêda Maria Viana de Carvalho Santos
- **Arquiteto Urbanista:** Laline de Araújo Lima
- **Engenheiro Civil:** Francisco Adilson de Lima Leal
- **Assessoria Jurídica:** Valdinar Dantas Pereira

#### **Equipe Técnica de Apoio**

- Antonia Luciana Soares Pedrosa Almeida – Geógrafa
- Maíla Luzia Batista Eulálio – Assistente Social
- Wainey Teixeira – Geógrafo
- Ridelma Lopes Barbosa – Bióloga

### **Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – PMT/ SEMPLAN/ SEMHAB**

#### **Equipe Técnica**

- Coordenadora Geral: Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária Luciana Maria Nunes Nogueira Campo Maia - SEMHAB
- Engenheiro Carlos Antônio Alves Affonso – SEMPLAN
- Economista Carmen Neudélia Corrêa de Carvalho – SEMPLAN
- Assistente Social Rogéria Lúcia C. de Sousa – SEMHAB/Gerência Habitacional-Centro Norte
- Assistente Social Valdinete Ulisses Duarte de Oliveira – SEMHAB/ – Gerência Habitacional/ Sul
- Assistente Social Nádja Ivone de Castro Fernandes – Representante da SEMHAB/ Gerência de Habitacional/Sudeste
- Assistente Social Francisca F. De Aquino - SEMHAB
- Assistente Social Claydivane Sousa Lima de Menezes– SEMHAB- Gerência Habitacional/Leste
- Lusía Pessoa Queiroz – Gerência de Ação Fundiária Rural

## INTRODUÇÃO

O documento ora apresentado constitui o Produto 03 – Estratégias de Ação do Plano Local de Habitação e Interesse Social (PLHIS) do Município de Teresina-PI objeto do Contrato de Prestação de Serviços N<sup>o</sup>, DOU N<sup>o</sup> 1414 p.05 de 25 de Agosto de 2011 celebrado entre o Município de Teresina-PI, por intermédio da Prefeitura Municipal, e a CONSPLAN – Consultoria e Planejamento LTDA. A contratação foi precedida de um certame licitatório, modalidade Tomada de Preço, n<sup>o</sup> da Licitação 001/2011, em conformidade com as disposições expressas na Lei n<sup>o</sup>. 8.666/93 e respectivas alterações, bem como pelos preceitos de direito público.

Para elaboração deste produto a CONSPLAN realizou as atividades previstas no Termo de Referência (parte integrante do processo licitatório e do contrato supracitados) e consolidadas no Produto 01 – Proposta Metodológica, orientando-se pelo objetivo geral de formular as propostas necessárias à elaboração do Plano Local de Habitação e Interesse Social (PLHIS).

Vale ressaltar, que a participação da sociedade na elaboração deste Produto teve como objetivo a democratização das ações com vistas a maior proximidade do poder público com os cidadãos, contribuindo com a participação efetiva da sociedade na elaboração do Plano.

Dessa forma, o desenvolvimento deste trabalho, foi realizado a partir das questões discutidas e explicitadas nas reuniões entre as equipes técnicas da CONSPLAN e PMT/SEM HAB considerando espaços participativos de discussão e pactuação, que aliado aos dados levantados a partir do Diagnóstico do Setor Habitacional do município subsidiou a construção do Plano de Estratégia de Ação ora apresentado, o qual se encontra estruturado em partes assim distribuídas:

PARTE I – Proposta Preliminar do Plano de Ação a qual abrange: Síntese do Diagnóstico; Descrição do Custo Global necessário ao enfrentamento das necessidades habitacionais; Cenários e Metas do PLHIS.

PARTE II – Plano de Estratégias de ação abordando as Diretrizes e Objetivos; Programas e Ações; Monitoramento, Avaliação e Revisão. Em Anexos:

- Registro da Oficina de Capacitação com Técnicos da Prefeitura;
- Lista de Frequência da Oficina de Capacitação com Técnicos da Prefeitura;
- Registro de Oficinas de Participação Popular – Zona Urbana;
- Lista de Frequência da Oficina de Participação Popular – Zona Urbana;
- Registro da Oficina de Participação Popular – Zona Rural ;
- Lista de Frequência da Oficina de Participação Popular – Zona Rural.



## PARTE 1 – PROPOSTA PRELIMINAR DO PLANO DE AÇÃO

### 1.2 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

Capital do Estado do Piauí, Teresina está localizada à margem do rio Parnaíba, é contornada pelo rio Poti e possui uma área territorial de 1.391,974 Km<sup>2</sup>, população total de 814.230 habitantes, destes 767.557 pertencentes à Zona Urbana e 46.673 a Rural, Teresina apresenta latitude de 5°5'20" ao sul e longitude de 42°48'07" ao oeste, localiza-se próximo à divisa com o Maranhão, ao oeste do estado, em uma altitude de 72 metros, em média. A cidade é separada da cidade de Timon (Maranhão) pelo Rio Parnaíba.



Figura 1 – Localização do Município de Teresina

Fonte: Censo IBGE (2010)

A parte central da cidade está situada entre o Rio Parnaíba e o Rio Poti, pertencentes à bacia hidrográfica do Rio Parnaíba.

Segundo o estudo Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil pelo IPEA, ocorre atualmente no país um acelerado processo de desconcentração.

As metrópoles estão perdendo para as cidades de médio porte. Foi identificado um processo de formação de aglomerações caracterizadas pela ação de pessoas e atividades econômicas em cidades cujas malhas urbanas podem ser interligadas fisicamente (conurbadas). O essencial de uma aglomeração urbana é a mobilidade de seus moradores e o fluxo de bens e serviços, caracterizando centros urbanos, cidades com população entre 500 mil a 1 milhão de habitantes.

Teresina enquadra-se nessa classificação, entre outros fatores, pela situação geográfica favorecida como entroncamento rodoviário que interliga os estados da região norte aos demais do nordeste, que provocou a concentração de funções de larga complexidade caracterizando como um centro regional urbano do nordeste, com influência direta sobre o meio norte do país.

Atualmente é possível observar que o crescimento vertiginoso da capital, desenvolvimento fomentado por setores de serviços, indústrias, construção civil, entre outros, que levam desenvolvimento não só para Teresina, mas para toda região que a cerca.

60% da produção industrial do Estado estão em Teresina, onde a fábrica da SOCIMOL produz um colchão a cada 7 minutos. São 800 de espuma e 700 de mola por dia, empregando 650 funcionários e levando o produto para todo o país. Já a Houston fabrica bicicletas com 800 trabalhadores, que montam e produzem as próprias peças. É a maior do setor na América Latina, gerando 2.500 empregos indiretos. As duas são empresas do Grupo Claudino, que ainda gera trabalho em outros diversos setores<sup>1</sup>.

A indústria da moda de Teresina apresenta-se como uma das mais importantes da região nordeste. São 13 mil trabalhadores e quase duas mil indústrias. Por mês, são 479 mil peças, 9,4 milhões a cada ano. O volume de recursos que gira em torno da indústria da moda chega 185 milhões de reais por ano. Emprego para as costureiras de variadas idades, que se dedicam ao trabalho com afinco para atender as exigências do mercado, com produtos criativos e de qualidade.<sup>2</sup>

A construção civil movimentada a economia desde a produção de cimento, pré-moldados, postes de iluminação pública, entre outros. São 19 anos produzindo

---

<sup>1</sup> Informações disponível no site: <http://www.cidadeverde.com/capital-cresce-e-desenvolve-os-municipios-vizinhos-46533>. Acesso junho de 2012.

<sup>2</sup> Idem, disponível no site: <http://www.cidadeverde.com/capital-cresce-e-desenvolve-os-municipios-vizinhos-46533>. Acesso junho de 2012.

1.500 postes por mês, material levado para o interior do Estado. Em outra fábrica, saem 150 toneladas de ferro por mês, fruto do suor de 250 trabalhadores empregados diretamente. Já em uma empresa de tintas são feitos 18 tipos diferentes de produtos em quase duas mil cores. A fábrica atinge 80% do mercado piauiense e é uma das maiores do país. Isso tudo sem contar a construção de casas e prédios em plena expansão.<sup>3</sup> Estas são exemplificações que tornam a capital Teresina uma cidade que não para de crescer.

De maneira contraditória, esse crescimento e desenvolvimento da capital Teresina não vieram acompanhados de uma Política de Gestão Habitacional efetiva para enfrentamento da problemática da questão fundiária e imobiliária. Esse crescimento urbano levou a formação de diversas comunidades irregulares. Terrenos públicos e particulares vêm sendo ocupados e loteados clandestinamente por determinadas comunidades de maneira cada vez mais frequentes, demonstrados neste estudo no item 10, quadro de irregularidades urbanística e fundiária.

Dentre outros transtornos causados pela ocupação irregular do solo urbano, destacam-se os seguintes: desarticulação do sistema viário, dificultando o acesso de ônibus, ambulâncias, viaturas policiais e caminhões de coleta de lixo; formação de bairros sujeitos a erosão e alagamentos, assoreamento dos rios, lagos e mares; ausência de espaços públicos para implantação de equipamentos de saúde, educação, lazer e segurança; comprometimento dos mananciais de abastecimento de água e do lençol freático; ligações clandestinas de energia elétrica, resultando em riscos de acidentes e incêndios; expansão horizontal excessiva da malha urbana, ocasionando elevados ônus para o orçamento público<sup>4</sup>.

Dessa forma, a partir do Produto 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional, etapa prevista na Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social foram elaboradas algumas teses que sintetizam este diagnóstico respeitando as diretrizes da Proposta Metodológica apresentada na Etapa 1 deste plano.

As teses mencionadas trazem informações acerca da atual situação sobre o déficit habitacional no município de Teresina, além da atuação da Política Habitacional para o seu enfrentamento. Longe de se constituir afirmações acabadas, visam contribuir com informações que possam subsidiar Programas e ações no setor

---

<sup>3</sup> Id. ibidem, disponível no site: <http://www.cidadeverde.com/capital-cresce-e-desenvolve-os-municipios-vizinhos-46533>. Acesso junho de 2012.

<sup>4</sup> (Disponível no site: <http://jus.com.br/revista/texto/8781/ocupacao-irregular-do-solo-urbano#ixzz1xxAUpcEI>. Acesso junho de 2012.

habitacional do município, tendo em vista que apresenta dentre outros temas: a realidade atual do problema de moradia no município, características da população que demandam por projetos de habitação, infraestrutura e regularização fundiária a partir de dados levantados no diagnóstico e que oportunizaram a elaboração de Diretrizes e metas que se pretende atingir no espaço temporal de 2012 a 2023, apresentadas neste documento.

Essas informações foram levantadas pela Empresa de Consultoria e Planejamento (COSNPLAN) com a colaboração da Prefeitura Municipal de Teresina, através de seus órgãos, Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SEM HAB); Secretaria de Planejamento e Coordenação (SEMPPLAN); Gerências de Habitacionais (Centro Norte, Sul, Leste e Sudeste) e Gerência de Ação Fundiária Rural, das atividades realizadas junto à sociedade, e complementadas com dados fornecidos em sites oficiais, tais como IBGE; SINAPI e outras fontes de pesquisas.

**TESE 1** No município de Teresina os Programas Habitacionais encontram-se associados a convênios oriundos de repasses Federais, com destaque atualmente para o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em diferentes modalidades, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) com seus programas e ações, Orçamento Geral da União (OGU); Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

**TESE 2** A participação de representantes do Conselho Gestor de Habitação de Interesse Social (CGHIS); associações comunitárias (zona urbana e rural); Conselhos de Classes; dentre outras representações sociais, conjuntamente com representantes do Poder Público Municipal; do legislativo municipal; de instituições de ensino e outros segmentos sociais, oportunizou uma discussão aprofundada dos problemas da comunidade de propostas de soluções compartilhadas para o enfrentamento do déficit habitacional no município de Teresina. O mapeamento dessas representações concentrou-se naqueles envolvidos com a questão habitacional no município, tendo como responsáveis por estas representações os listados abaixo, integrantes do **Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS**, criado em 24 de dezembro de 2008, através da Lei Municipal No. 3837; a mesma cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

**TESE 3** – O diagnóstico do setor habitacional levantou a partir de dados oficiais (IBGE e dados disponibilizados por instituições públicas estadual e municipal, como SEMHAB; SEMPLAN e ADH ) uma demanda por moradia na capital de Teresina na ordem de **55.305 Unidades Habitacionais**, também oficial estima-se que residam no município cerca de 50 mil famílias de forma irregular em aproximadamente 200 áreas espalhadas pela cidade. Na Zona Rural estimam-se pelos dados coletados no diagnóstico a existência de cerca de 83 imóveis pertencentes a Prefeitura Municipal de Teresina (PMT) e ou particular em situação irregular. Em pesquisa in loco cerca junto a atores sociais nas regiões urbanas e rurais do município levantou-se os seguintes dados: **22.145** demandas por moradia na Zona Urbana e **4.510** na Zona Rural, totalizando uma demanda por moradia na ordem de **26.655**. Realidade aquém dos fornecidos em dados oficiais, mas válidos considerando que foi realizado mediante levantamento de dados nas oficinas em que esteve presente apenas uma parcela da população do município. E por processo de Regularização Fundiária, a pesquisa in loco nas oficinas revelaram uma demanda na ordem de **61.711**. No que concerne a infraestrutura, os dados coletados indicaram **40.758** domicílios sem banheiro e **53.995** com carência de infraestrutura.

**TESE 4** No atendimento ao déficit habitacional em Teresina, dados disponibilizados pela ADH, em 2012 mostram como obras concluídas e em andamento um percentual de **5.519** novas Unidades Habitacionais; da SEMTCAS, pelo Programa Minha Casa Minha Vida, no ano de 2012 foram construídas e ou em andamento **5.968** novas Unidades Habitacionais, com uma previsão de se chegar a **10.000** até o final deste ano. Pela GIDUR-CEF tem-se informações de investimento em habitação **pelo PMCMV I e II** no município de Teresina, **na ordem de 3004 Conjuntos Residenciais entregues, 1.400 que falta averbação das Unidades, e em processo de Habite-se, 750**. Ainda em obra 2.708 e obra prevista não iniciada, 1.076. Estima-se uma quantidade de 8.938 de atendimentos às demandas por habitação com repasse desse Programa.

**TESE 5** O PMCMV tem se mostrado um forte aliado no enfrentamento do déficit habitacional em todo o país, e o município de Teresina acompanha essa tendência, à medida que prioriza famílias de até 3 salários mínimos, mas também abrange famílias com renda de até 10 salários mínimos

**TESE 6** A oferta de moradia pela iniciativa privada concentra-se principalmente na capital. Praticamente não existe oferta de moradia pela rede privada fora de Teresina. De acordo com informações disponibilizadas pelo

Sindicato da Indústria da Construção Civil de Teresina, existem cerca de 53 estabelecimentos privados associados que atuam na oferta de moradia e mão de obra especializada para construção Civil.

**TESE 7** Os portais de notícias de Teresina, em 2011, estavam anunciando o valor de R\$5.000 para o metro quadrado nas regiões mais valorizadas da capital. Em fevereiro de 2012, menos de um ano depois, já estão sendo comercializados imóveis com metro quadrado na casa dos R\$6.000, caso do lançamento da Construtora Manhattan, que ocupará o terreno onde funcionou a sede do River Atlético Clube.

**TESE 8** A existência de autopromoção de moradia popular e precária tem alta visibilidade nos espaços das cidades brasileiras, Teresina não foge à regra. Exemplo disso é no parque Vitória na zona sul de Teresina, ocupado por cerca de 4 mil famílias há 7 meses, é o ponto de moradia de inúmeras pessoas carentes que "roçaram o mato e arrumaram a terra" para dividir o espaço em vários lotes de tamanho 10 x 20, que possibilitassem a construção de um sonho: a casa própria.

**TESE 9** Um aspecto relevante a ser considerado quando se levanta dados sobre domicílios, diz respeito ao número de domicílios vagos, pela contradição que gera à noção de déficit habitacional. Domicílio é o local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal. (IBGE, 2011)

No Piauí, segundo o Censo 2010, **de 121.186 domicílios vagos, 20.349 estão em Teresina**, guardando as proporções devidas e considerando o déficit levantado neste estudo diagnóstico, ou seja, de 55.305, se fossem ocupados esses domicílios vagos, se resolveria cerca de aproximadamente 37.794 desse déficit.

**TESE 10** Avanço importante na área de habitação foi à aprovação da Lei nº 11.977 de 2009, que regulamentou o PMCMV e o processo de regularização fundiária de interesse social, incluindo a definição e condições de aplicação das ZEIS, constituindo um novo e importante avanço para a efetivação do direito de todos à cidade e à moradia. Em Teresina a partir de 2007 foi criada a primeira ZEIS, Nova Brasília, em 2008, mais duas, Parque Brasil e Árvores Verdes. Recentemente por Lei complementar municipal foram criadas as seguintes Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): **LEI COMPLEMENTAR Nº 4.305, DE 10 DE JULHO DE 2012: Art. 1º** Fica criada a Zona de Especial Interesse Social – ZEIS (Vila Embrapa); **LEI COMPLEMENTAR Nº 4.306, DE 10 DE JULHO DE 2012: Art. 1º** Fica criada a

Zona de Especial Interesse Social – ZEIS (Vila Real Copagre); **LEI COMPLEMENTAR Nº 4.307, DE 10 DE JULHO DE 2012: Art. 1º** Fica criada a Zona de Especial Interesse Social – ZEIS (Vila Jerusalém).

**TESE 11** O Plano Diretor de Teresina não trata de função social da propriedade, contudo estabelece como objetivo político (Art 3º, inciso VIII), a coibição da especulação imobiliária e como objetivo físico-ambiental (Art 70, Inciso XXII), a atuação do poder público sobre os processos de especulação imobiliária. O Plano estabelece, ainda, como diretrizes relativas ao uso e ocupação do solo urbano, no Art.15: II - desestimular a ocorrência de vazios urbanos de caráter especulativos através da determinação de parâmetros de adensamento demográfico e de usos do solo, conforme respectivas atividades, para aplicação das prescrições do Estatuto da Cidade.

**TESE 12** Informações disponibilizadas pela Secretaria de Planejamento e Coordenação (SEMPPLAN) acerca das despesas e estimativas em função da Habitação no período compreendido entre 2010 de 2012, apresenta o seguinte quadro:

Exercício	2010	2011	2012 (Valores Previstos)
Valor	28.821.634,18	17.089.062	31.990,701

Quadro 01 - Despesa por função de Habitação -2010-2012 (PMT)

Fonte: SEMPLAN, 2012

Receitas locais também podem ser consideradas como fontes de financiamento na área habitacional, tais como: IPTU, ITBI, ISS, Transferências (FPM, ICMS, IPVA), e outros.

### 1.3 DESCRIÇÃO DO CUSTO GLOBAL NECESSÁRIO AO ENFRENTAMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

Este item apresenta as metodologias utilizadas e resultados alcançados adotados para quantificar as unidades habitacionais necessárias ao enfrentamento das necessidades habitacionais no município de Teresina a partir do **Produto 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional**.

A metodologia adotada toma como referência a preconizada no Plano Nacional de Habitação (PLAN HAB) e discute os seguintes aspectos: Síntese das Necessidades Habitacionais Acumuladas e Futuras e Custos para Urbanização e Melhorias.

Apresentam-se também neste documento os custos dos produtos habitacionais, bem como os custos com urbanização e melhorias e o custo global necessário para o enfrentamento das necessidades habitacionais no município de Teresina-PI.

### 1.3.1 Síntese das Necessidades Habitacionais Acumuladas e Futuras

Os resultados das consultas à população feitas a partir das oficinas realizadas na Etapa 3 do PLHIS - Estratégias de Ação estão resumidos nesse item e serviram de balizamento para a elaboração das Diretrizes e Objetivos do Plano Local de Habitação de Teresina. Observou-se que todos os participantes aguardam medidas do poder público no sentido de auxiliá-los a adquirir a casa própria, e que para muitos, as questões mais críticas estão relacionadas à infraestrutura e condições da moradia.

No Estado do Piauí, dados oficiais apurados pela Fundação João Pinheiro revelam uma redução do déficit habitacional em 24,63% desde 2004. Isso equivale à construção de 45.521 unidades habitacionais até 2007, conforme **Tabela 1** que se segue:

Tabela 1 – Déficit Habitacional do Piauí - 2004-2007

Ano	2004	2005	2006	2007
Número de moradias	184.839	165.177	158.33	139.318

Fonte: Ministério das Cidades: FJP (2007).

No município de Teresina, a demanda habitacional considerada nesta projeção é de incremento de estoque, ou seja, aquelas moradias que devem ser incorporadas por não existirem ou substituídas por situação de precariedade num espaço temporal de 2012 a 2023 e levando em consideração o déficit habitacional levantado pelo Diagnóstico do Setor Habitacional na ordem de **55.305 Unidades Habitacionais**, considerando as categorias habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco; cedido, cedido de outra forma, cedido por empregador e alugado, tendo como fonte oficial principal o Censo (2010), do IBGE, disponibilizado pelo site oficial: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>.

Neste sentido conforme **Tabela 2** que se segue a demanda por novas habitações em Teresina, considerando o espaço temporal de 2013 a 2023 é a seguinte.



Tabela 2 – Demanda Futura por novas habitações em Teresina 2013-2023

2013-2015	2016-2018	2019-2021	2022-2023	Incremento até 2023
15.083	15.083	15.083	10.056	55.305

Fonte: Estimativa levantada na Elaboração Produto 2 - Diagnóstico do Setor Habitacional com base em dados oficiais (IBGE); pesquisas científicas e in loco nas oficinas com participação comunitária. Projeção CONSPLAN, 2012.

Neste documento também são apresentadas as necessidades habitacionais relacionadas aos serviços de saneamento e infraestrutura, à medida que constituem a representação básica de uma moradia digna, ou seja, Domicílios com condições simultâneas de abastecimento de água por rede geral, esgotamento sanitário, rede geral e lixo coletado diretamente apresentam uma aproximação bastante razoável dessa realidade. Neste sentido levantou-se no Diagnóstico do Setor Habitacional ora apresentado, dados referentes à infraestrutura, que de acordo com o levantamento do Censo do IBGE (2010), tem-se a seguinte realidade (**Tabela 3**):

Tabela 3 - Características da População e dos Domicílios-infraestrutura

CARACTERÍSTICAS DO DOMICÍLIO	QUANTIDADE
Domicílios particulares permanentes – poço ou nascente fora da propriedade	6.697
Domicílios particulares permanentes – água de chuva em cisterna	13
Domicílios particulares permanentes – armazenada de outra forma	13
Domicílios particulares permanentes – abastecimento de água, Rio, açude, lago ou Igarapé	40
Domicílios particulares permanentes – abastecimento de água de outra forma	1.616
Domicílios particulares permanentes – não tinha banheiro	5.901
Domicílios particulares permanentes - destino do lixo - Queimado (na propriedade)	10.952
Domicílios particulares permanentes - destino do lixo -Enterrado (na propriedade)	225
Domicílios particulares permanentes - destino do lixo -Jogado em terreno baldio ou logradouro	3.394
Domicílios particulares permanentes - energia elétrica - Tinham - de companhia distribuidora - sem medidor	16.949
Domicílios particulares permanentes - energia elétrica - Não tinham	352

Fonte: Censo IBGE, 2010.

### 1.3.2 Custos para urbanização e melhorias

Neste item destacam-se os valores apresentados no que se refere às necessidades globais do município de Teresina, focalizando uma estimativa de custos para enfrentamento do problema do déficit habitacional quantitativo e qualitativo para demanda futura de 2023, sobretudo, para baixa renda.

Atualmente o enfrentamento do déficit habitacional no município de Teresina vem sendo realizado em sua maioria com recursos do Governo Federal,

especialmente do Orçamento Geral da União (OGU) com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV); do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e ou com recursos municipais do Orçamento Popular, as planilhas orçamentárias que se seguem possuem item de serviços ajustados aos itens do Sistema Nacional de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), sendo exigido para aplicação de recursos do OGU.

O Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI é um sistema de pesquisa mensal que informa os custos e índices da construção civil e tem a CAIXA e o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE como responsáveis pela divulgação oficial dos resultados, manutenção, atualização e aperfeiçoamento do cadastro de referências técnicas, métodos de cálculo e do controle de qualidade dos dados disponibilizados pelo SINAPI. Os custos e índices indicados por este sistema podem ser acessados pelo site oficial: [http://www1.caixa.gov.br/gov/gov\\_social/municipal/programa\\_des\\_urbano/SINAPI/index.asp](http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programa_des_urbano/SINAPI/index.asp)

Vale ressaltar, que o custo nacional da construção civil - SINAPI divulgado pela CAIXA e IBGE relativo ao mês de **setembro** de 2012 aumentou **0,25%** em relação ao mês anterior, ficando abaixo da inflação medida pelo INPC, que teve uma variação de 0,63%, e do IPCA, que variou 0,57% no período. Na comparação com a variação do índice SINAPI de setembro de 2011 (0,19%), houve acréscimo de 0,06 pontos percentual. O custo SINAPI-BRASIL no mês de referência, setembro, (informação mais atual) foi de **R\$ 847,18**, sendo R\$ 449,99 relativos aos materiais e R\$ 397,19 à mão-de-obra, conforme **Gráfico 1** que se segue:

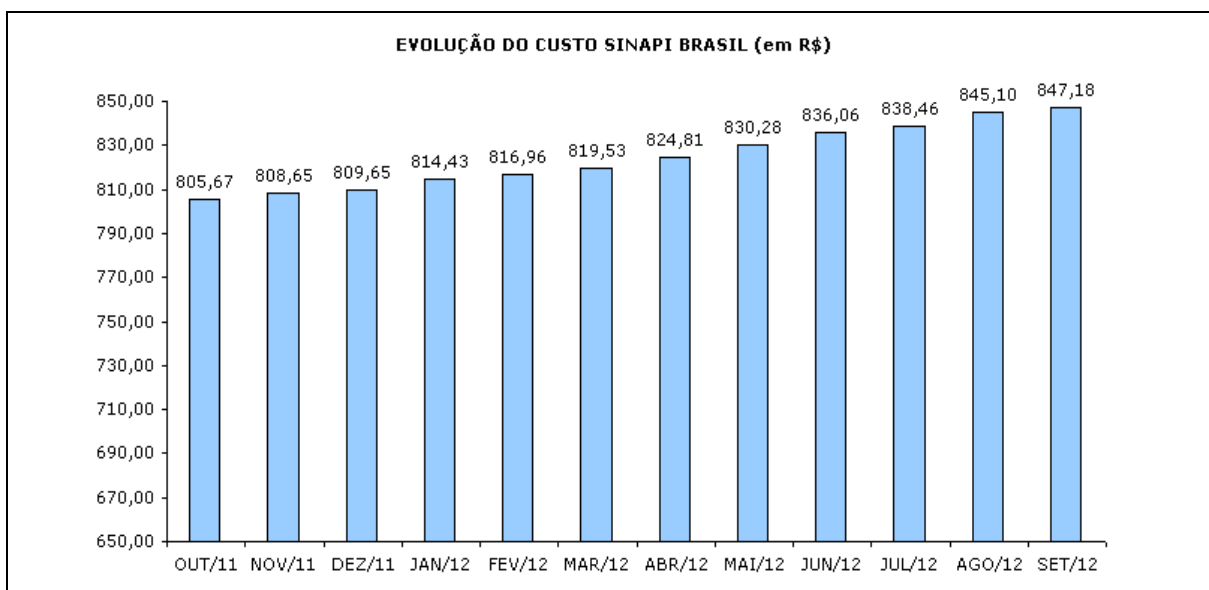


Gráfico 1 - Evolução do Custo SINAPI Brasil

Quando se analisam os custos regionais, observa-se que a região Nordeste apresentou a maior elevação no mês de setembro, com aumento de **0,42%** e custo médio de R\$ 794,31; em seguida vem à região Sul (R\$ 863,77) com **0,38%**, a região Centro-Oeste (R\$ 861,15) com **0,27%**, a região Sudeste (R\$ 880,67) com **0,12%** e, por último, a região Norte (R\$ 852,88), com a menor variação mensal: **0,05%**.

Especificamente no Piauí registrou-se o valor de R\$ 773,69 no metro quadrado construído para o mês de julho de 2012. A informação é do estudo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (Sinapi).

Como já mencionado anteriormente atualmente em Teresina como um todo, o enfrentamento do déficit habitacional vem sendo realizado em sua maioria com recursos do Governo Federal, especialmente do Orçamento Geral da União (OGU) com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV); do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e ou com recursos municipais do Orçamento Popular, e o tipo de produção mais comum é a empreitada direta.

Para se chegar ao custo total, foram utilizados os custos unitários para produção de Unidades Habitacionais apresentados pelos índices de construção civil do SINAPI, para o Piauí. Ao custo unitário somaram-se o de infraestrutura.

A **Tabela 4** que se segue apresenta os produtos habitacionais propostos para Teresina. É considerado o tipo de produção mais comum atualmente utilizado no enfrentamento do déficit habitacional para casas populares e dirigidas à população de baixa renda e com dificuldades por conta própria de adquirir sua moradia. Será apresentado também, o custo para produção de Unidade Sanitária, demanda expressiva levantada no Diagnóstico do setor habitacional.

Tabela 4 - Produtos Habitacionais – PLHIS-Teresina-PI-2012

Teresina	Produto Habitacional	Tipo de Produção	Tipologia sinapi (out/2012)	Custos				
				Custo da construção unitário	Custo da infraestrutura	BDI	Custo do terreno unitário	Custo total
	Casa	Empreiteira direta	Área construída 40,65 m <sup>2</sup> (2 quartos, circulação, banheiro e cozinha) - Padrão normal (1)	37.333,37	3.000,00	-	5.000,00	45.333,37
	Unidade Sanitária	Empreiteira direta	Unidade Sanitária	4.805,25	-	-		4.805,25

Fonte: Elaboração CONSPLAN SINAPI (OUT/2012)

Vale ressaltar que a Tabela 4 acima descrita trata de proposta para o enfrentamento do déficit habitacional atual. Em relação à demanda futura para se chegar o valor global dos custos se considerou uma Projeção de aumento da população de Teresina, entre 2010 a 2023, ou seja, 1,32% ao ano (IBGE, 2010). E a reposição por obsolescência de acordo com Planhab (AMBIENS, 2009) pode ser explicada e calculada levando em consideração que as cidades apresentam uma parcela de imóveis deteriorados que não passaram por manutenção ou reforma devendo ser substituídos.

Tabela 5 - Demanda Futura Global por novas habitações – Teresina 2013-2023

Construção de novas moradias	Reposição por obsolescência <sup>5</sup>	Demanda futura – (crescimento populacional)	Total
55.305	11.081	8.030	74.416

Fonte: Elaboração CONSPLAN

Na Tabela 6 que se segue demonstra-se o cálculo do custo de atendimento da demanda futura por biênio.

Tabela 6 - Demanda Futura por Novas Habitações – Teresina 2013-2023

2013=2015	2016-2018	2019-2021	2022-2023	Total
5.211	5.211	5.211	3.474	19.107

Fonte: Demanda futura levando em conta a informação de crescimento populacional de 1,32% ao ano e taxa de obsolescência (1.000 casas ano).

Em relação ao atendimento de Unidades Sanitárias (Banheiros) foi levantada no Produto 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional com base na pesquisa científica de Alcília Afonso (2010) do Departamento de Construção Civil e Arquitetura do Centro de Tecnologia da UFPI que demonstrou, para o município de Teresina, um déficit de 40.758 unidades. Considera-se nesse estudo que esta demanda permanecerá estática, principalmente pela construção de novas unidades habitacionais que contemple banheiros. Assim, projetamos a intervenção para que este déficit seja regularizado nos próximos 11 anos, não havendo, portanto,

<sup>5</sup> De acordo com o Planhab, a reposição por obsolescência pode ser assim explicada e calculada: as cidades apresentam uma parcela de imóveis deteriorados que não passaram por manutenção ou reforma devendo ser substituídos. (Revisão 2008. Projeção Ambiens, 2010)

necessidade de projeção de demanda futura para esta categoria.

No Produto 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional foi também identificado problemas de infraestrutura e saneamento básico no município como um todo, neste sentido na proposta ora apresentada de Estratégia de ação foi levantado também custos unitários referentes a projetos em Saneamento Básico a partir da verificação dos índices do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil – SINAPI – Piauí disponibilizados pelo site oficial: [https://webp.caixa.gov.br/casa/sinapi/resultados/popup\\_pesquisa\\_estado\\_new.asp?csf=1&data\\_csf=01.10.2012&data=01.10.2012](https://webp.caixa.gov.br/casa/sinapi/resultados/popup_pesquisa_estado_new.asp?csf=1&data_csf=01.10.2012&data=01.10.2012). e que podem ser utilizados como referência em Projetos desta natureza pelo poder público municipal.

**Caracterização:** Reservatório apoiado, retangular, capacidade 25M3, em concreto, construído em terreno plano 100M2 (10,0 X 10,0 M). Reservatório a montante abastecido por gravidade, foram consideradas tubulações de entrada e saída em ferro fundido D= 100MM e colocação de dois suspiros. Não considerados. Execução de Drenagem de Fundo e Para-raios.

Capacidade: 25,00m<sup>3</sup>

Tabela 7 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Abastecimento de Água

MÊS/REF.	Custo Total
	Em R\$
10/2012	19.922,50

Fonte: SINAPI-2012

**Caracterização:** Reservatório apoiado, retangular, capacidade 50 M3, em concreto, construído em terreno plano 121M2 (11,0 X 11,0 M). Reservatório a montante abastecido por gravidade, foram consideradas tubulações de entrada e saída em ferro fundido D= 100MM e colocação de dois suspiros. Não considerados. Execução de Drenagem de Fundo e Para-raios.

Capacidade: 50,00m<sup>3</sup>

Tabela 8 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Abastecimento de Água

MÊS/REF.	Custo Total
	Em R\$
10/2012	26.039,28

Fonte: SINAPI-2012

**Caracterização:** Reservatório apoiado, circular, capacidade 75M3, em concreto, construído em terreno plano 225M2 (15,0 X 15,0 M). Reservatório a montante

abastecido por gravidade, foram consideradas tubulações de entrada e saída em ferro fundido D= 150MM e colocação de três suspiros. Não computado B.D.I.

Capacidade: 75,00 m<sup>3</sup>

Tabela 9 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Abastecimento de Água

MÊS/REF.	Custo Total
	Em R\$
10/2012	34.404,71

Fonte: SINAPI-2012

**Caracterização:** ETE – Estação de Tratamento de Esgoto constituída de 04 módulos de Reator Anaeróbio, construída em concreto armado, módulo constituído de uma câmara com reator, e uma segunda com filtro anaeróbico de fluxo ascendente. Comprimento 21,90M, Largura 19,00M.

Capacidade: 480 m<sup>3</sup>/dia

Tabela 10 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Esgotamento Sanitário

MÊS/REF.	Custo Total
	Em R\$
10/2012	340.901,90

Fonte: SINAPI-2012

**Caracterização:** Fossa Séptica individual C1,90 X 1,10, H=1,40M, CAP 1500L, alvenaria tijolo maciço ½ VEZ, revestimento interno em barra lisa, fundo concreto armado E=10cm, tampa em concreto armado E=8cm, sumidouro D=1, 20M, H=5,0, 3 fiadas tijolo maciço ½ VEZ no fundo, 3 fiadas tijolo maciço 1 VEZ P/Base da tampa, revestimento Tijolo maciço a crivo, tampa concreto armado D=1,40M H=0,10 M.

Capacidade: 1.500,00 L

Tabela 11 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Esgotamento Sanitário

MÊS/REF.	Custo Total
	Em R\$
10/2012	1.711,12

Fonte: SINAPI-2012

**Caracterização:** Fossa Séptica individual C1,90 X 1,10, H=1,40M, CAP 1500L, alvenaria tijolo maciço ½ VEZ, revestimento interno em barra lisa, fundo concreto armado E=10cm, tampa em concreto armado E=8 cm, sumidouro D=1,

40M, H=5,0M, 3 fiadas tijolo maciço ½ VEZ no fundo, 3 fiadas tijolo maciço 1 VEZ P/Base da tampa, revestimento Tijolo maciço a crivo, tampa concreto armado D=1,40M H=0,10 M.

Capacidade: 1.500,00 L

Tabela 12 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Esgotamento Sanitário

MÊS/REF.	Custo Total
	Em R\$
10/2012	1.917,97

Fonte: SINAPI-2012

**Caracterização:** Custo por Km de Rede Coletora de Esgoto Sanitário em Tubo Cerâmico Vidrado DN=100MM com profundidade até 1,00M em zona não pavimentada vala em talude ou parcialmente escorada.

Extensão: 1,00 Km

Tabela 13 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico-Coleta de Esgoto Sanitário

MÊS/REF.	Custo Total
	Em R\$
10/2012	54.225,95

Fonte: SINAPI-2012

**Caracterização:** Custo por Km de Rede Coletora de Esgoto Sanitário em Tubo Cerâmico Vidrado DN=200MM com profundidade até 1,00M em zona não pavimentada vala em talude ou parcialmente escorada.

Extensão: 1,00 Km

Tabela 14 - Custos médios para projetos de Saneamento Básico- Coleta de Esgoto Sanitário

MÊS/REF.	Custo Total
	Em R\$
10/2012	72.044,40

Fonte: SINAPI-2012

#### 1.4 CENÁRIO E METAS DO PLHIS

Neste item serão tratados sobre os recursos para Atendimento da Demanda Habitacional, considerando as receitas oriundas de repasse de Programas Federais referente à habitação e dos orçamentários e Recursos para financiamento locais, descritos no Produto 02 desse Plano de Habitação de Interesse Social. Mediante a

esta realidade, é possível considerar os seguintes cenários:

#### 1.4.1 Cenário Conservador

Tabela 15 – Síntese das Metas Físicas (UH), no Cenário Conservador

	2013-2015	2016-2018	2019-2021	2022-2023	Total
Construção de unidades habitacionais	10.146	10146	10146	6.770	37.208
Custo das casas R\$	459.952.372,02	459.952.372,02	459.952.372,02	306.906.914,90	1.686.764.030,96
Banheiros	6.600	6.600	6.600	4.624	24.424
Custo R\$	31.714.650,00	31.714.650,00	31.714.650,00	22.219.476,00	117.363.426,00
<b>Total (Casas + Banheiros)</b>					<b>1.804.127.456,96</b>

Neste cenário, considera-se que as condições econômicas se deteriorem bastante, reduzindo a capacidade dos governos investirem, e que os programas habitacionais sofram uma grande contingência e que perdure por longo período. Mesmo assim, suponhamos que a disponibilidade de recursos destinados aos programas de habitação na forma aqui indicada sejam suficiente para atender somente 60% déficit habitacional até 2023. Desse modo, também considerando que esses investimentos se dariam de forma linear, deverão ser construídas anualmente 3.382 UH, com investimento total anual de R\$ 153.317.457,34.

Em relação à construção da Unidade Sanitária considerando o mesmo cenário e critério deve ser construído R\$ 2.200 banheiros ao ano no valor R\$ 10.571.550,00.

#### 1.4.2 Cenário Realista

Tabela 16 – Síntese das Metas Físicas (UH), no Cenário Realista

	2013-2015	2016-2018	2019-2021	2022-2023	Total
Construção de unidades habitacionais	15.081	15.081	15.081	10.062	55.305
Custa da casa	683.672.552,97	683.672.552,97	683.672.552,97	456.144.368,94	2.507.162.027,85
Banheiros	8.800	8.800	8.800	6.166	32.566
Custa da casa	42.286.200,00	42.286.200,00	42.286.200,00	29.629.171,50	156.487.771,50
<b>Total (Casas + Banheiros)</b>					<b>2.663.649.799,35</b>

Neste cenário, considera-se que as finanças públicas sofram contingências para um manutenção de um equilíbrio econômico a longo prazo. Assim, a



disponibilidade de recursos destinados aos programas de habitação na forma aqui indicada sejam suficiente para atender somente o déficit habitacional atual, ou seja construção de 55.305 UH. Desse modo, também considerando que esses investimentos se dariam de forma linear, deverão ser construídas anualmente 5.027 UH, com investimento total anual de R\$ 227.890.850,99.

Em relação à construção da Unidade Sanitária considerando o mesmo cenário e critério deve ser construído 2.933 banheiros ao ano no valor R\$ 14.093.798,25

### 1.4.3 Cenário Otimista

Tabela 17 – Síntese das Metas Físicas (UH), no Cenário Otimista

	2013-2015	2016-2018	2019-2021	2022-2023	Total
Construção de unidades habitacionais	20.295	20.295	20.295	13.531	74.416
Custa da casa	920.040.744,15	920.040.744,15	920.040.744,15	613.405.829,47	3.373.528.061,92
Banheiros	11.000	11.000	11.000	7.758	40.758
Custa da casa	52.857.750,00	52.857.750,00	52.857.750,00	37.279.129,50	195.852.379,50
<b>Total (C aas + Banheiros)</b>					3.569.380.441,42

Neste cenário, as finanças públicas favorecem o Governo Federal e o Governo Municipal aplicarem em programas habitacionais de forma linear e suficiente para até 2023 construir as unidades habitacionais demandadas (déficit atual + demanda futura +reposição por obsolescência). Assim, deverão ser construídas anualmente 6.765 UH, o que implicaria num investimento de R\$ 306.680.248,05.

Em relação à construção da Unidade Sanitária considerando o mesmo cenário e critério deve ser construído 3.666 banheiros ao ano no valor R\$ 17.616.046,50.

## PARTE 2 – PLANO DE ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

A Estratégia de Ação é aqui entendida como a Etapa de Elaboração do Plano de Ação e foi estabelecida em função dos problemas identificados durante a Etapa II - “Diagnóstico do Setor Habitacional”, conforme preconizado pelo Manual de orientação aos Municípios elaborado pelo Ministério das Cidades.

Vale ressaltar, que a Política Nacional de Habitação é regida pelos seguintes princípios:

- Direito à moradia, enquanto um direito individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988. O direito à moradia deve ter destaque na elaboração dos planos, programas e ações;
- Moradia digna como direito e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- Função social da propriedade urbana buscando implementar instrumentos de reforma urbana que possibilitem melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- Questão habitacional como uma política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e na regulação do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole mais de um governo;
- Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos; e
- Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

Neste contexto, o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Teresina objetiva constituir um marco de referência para a política habitacional do município, estabelecendo diretrizes e objetivos; programas e ações; monitoramento, avaliação e revisão.

## 2.1 DIRETRIZES E OBJETIVOS

As Diretrizes podem ser entendidas como orientações gerais daquilo que quer através do PLHIS. Devem ter por base não somente o Diagnóstico do Setor Habitacional elaborado, mas também, os interesses dos agentes locais, as referências legais existentes e as Diretrizes da PNH.

Dessa forma para o pleno atendimento dos objetivos, o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Teresina estabelece as seguintes Diretrizes:

### 2.1.1 Diretrizes

- Desenvolver a produção pública para atendimento da demanda habitacional, mediante articulação com as demais esferas do governo, para captação de recursos, sobretudo, as de repasse federal;
- Promover a Regularização Fundiária das áreas de ocupação irregular, garantindo processos de urbanização e acesso aos serviços e equipamentos públicos;
- Criar e atualizar periodicamente banco de dados sobre terras do município, garantindo informações sobre imóveis e ou áreas aptas a receber empreendimentos habitacionais;
- Ampliar o estoque de terras públicas e privadas para produção de HIS, através da regulamentação de instrumentos jurídicos e urbanísticos do Estatuto da Cidade, previstos pelo Plano diretor, que assegure a utilização das áreas vazias e ou subutilizadas;
- Mapear as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), previstas na Lei de Ocupação e Parcelamento do Solo, garantindo a reserva de terras para produção de HIS;
- Garantir a fiscalização das áreas ocupadas irregularmente, no sentido de inibir seu adensamento e expansão, bem como coibir a ocupação de novas áreas;
- Aprimorar as ações de avaliação de pós-ocupação nos empreendimentos habitacionais públicos.
- Garantir fluxo de recursos do FMHIS, mediante a destinação de recursos orçamentários públicos e privados, para implementação das metas e programas propostos no PLHIS;
- Integrar ações da Política de Habitação com as demais Políticas Setoriais a fim de garantir direitos à habitação e a cidade, bem como acesso a equipamentos sociais, infraestrutura; mobilidade e proteção ao meio ambiente;

- Promover articulação ente Conselhos Municipais e o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, com vistas a integrar as discussões desses fóruns;

### **2.1.2 Objetivos**

Os Objetivos são resultados que se pretende alcançar com a implementação do PLHIS, dentro do seu marco temporal (2013 a 2023) e a partir das diretrizes definidas. Devem ser claros e concisos, evitando-se as generalidades.

Neste sentido, são objetivos do Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Teresina:

- Implementar uma estrutura administrativa de enfrentamento dos problemas habitacionais;
- Acabar com o déficit habitacional quantitativo atual e a demanda demográfica futura, identificado no diagnóstico do setor habitacional, com ampliação da oferta habitacional;
- Garantir o funcionamento de canais de participação instituídos ou outros instrumentos de participação na definição e controle da Política Habitacional;
- Promover a inclusão socioespacial dos assentamentos urbanos e rurais irregulares através de processo de Regularização Fundiária, efetivando a sua integração e segurança jurídica para a permanência de famílias no local de origem;
- Fomentar a produção de HIS, com quantidade e qualidade, considerando as características da demanda;
- Induzir a diversificação do mercado formal a capacitar novos agentes para produção de HIS;
- Criar um banco de terras municipal, para a provisão de moradias de interesse social;
- Articular ações para o desenvolvimento socioeconômico da população beneficiada que contemplem especialmente o incremento da renda e educação ambiental;
- Solucionar os problemas de inadequação habitacional, com a ampliação dos serviços públicos de infraestrutura e melhoria da unidade habitacional;
- Estimular a produção de núcleos habitacionais horizontais de interesse social para a população, visando ao equilíbrio do adensamento urbano;

## 2.2 PROGRAMAS E AÇÕES

Os programas são os instrumentos capazes de viabilizar os atendimentos e as metas estabelecidas no Plano de Habitação de Interesse Social proposto neste documento. Neste item serão apresentadas, as propostas municipais dos Programas, estes baseados nas linhas programáticas preconizadas pela PNH - Ministério das Cidades.

Vale ressaltar que alguns dos programas propostos neste documento já são experiências consolidadas no Município, e já levantadas no diagnóstico. Contudo releva notar, que se procurou criar programas específicos para as intervenções gerais no Município, a fim de atender a demanda habitacional diagnosticada. Para tanto, foram estabelecidos quatro programas:

- Programa de Desenvolvimento Institucional;
- Programa de Financiamento e Subsídios;
- Programa de Provisão Habitacional
- Programa Urbano-fundiário

- **Programa de Desenvolvimento Institucional propõe:**

- Fortalecer a estrutura interna da Prefeitura, de forma contínua e buscando uma maior autonomia da área de habitação no âmbito da Prefeitura municipal;
- Criar mecanismos de monitoramento e avaliação do PLHIS, mediante indicadores que permita oferecer dados e informações sobre o desempenho de sua implementação no espaço temporal determinado para sua execução;
- Identificar necessidades de desenvolvimento pessoal; recursos financeiros para custeio; instrumentos tecnológicos de trabalhos e outros.

- Programa de Financiamento e Subsídios propõe:

O programa deverá ser executado com recursos oriundos de fontes onerosas e não onerosas do governo federal, estadual e municipal, sobretudo do primeiro.

– **Empréstimos e Repasses.**

• **Governo Federal.**

- M/Cidades – CEF.
- Orçamento Geral da União.
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.
- FGTS.
- e outros.

• **Governo Estadual.**

- Orçamento Estadual.
- ADH-Teresina
- Outros

• **Governo Municipal.**

- Orçamento Participativo do Município.
- Fundo Municipal de Habitação.
- Outros

• **Concessão de Subsídios.**

A política municipal de subsídios deve observar os seguintes critérios:

- A população preferencialmente atendida deve pertencer a famílias com rendimentos de até 03 salários mínimos;
- Como condição para recebimento do benefício é que a família não possua outro imóvel;
- O benefício deve ter caráter intransferível;
- A situação econômica da população atendida deve prevalecer sobre o valor da unidade habitacional;
- Possibilidade de revisão do subsídio concedido em caso de venda do benefício recebido;
- Aprovação do CGFMHIS, com base em critérios pré-estabelecidos de prioridade de atendimento, e que levem em conta: grau de vulnerabilidade; situação socioeconômica e condição de moradia.

- **Programas do Governo Federal**

- Carta de Crédito Individual – FGTS
- Operações Coletivas – FGTS
- Programa de Subsídio a Habitação de Interesse Social – PSH
- Programa de Arrendamento Residencial – FAR (PAR).
- Habitação de Interesse Social – FNHIS
- PAC – Programa de Aceleração de Crescimento

- **Valores de Referência Estimados**

**Casa:**

Empreiteira direta

Área construída 40,65 m<sup>2</sup> (2 quartos, circulação, banheiro e cozinha) – Padrão normal

R\$ 45.333,37

Unidade Sanitária

Empreiteira direta

R\$ 4.805,25

- **Programa de Provisão Habitacional**

A provisão habitacional é componente importante da Política Habitacional, nos programas de produção de novas unidades em áreas livres para o atendimento da demanda dispersa do município, mas também para o atendimento da demanda nucleada proveniente das remoções nas intervenções nos assentamentos precários.

É importante que a promoção habitacional pública de interesse social busque ofertar diferentes tipologias habitacionais, que atendam a diversidade da demanda e incorporem tecnologias alternativas que viabilizem a construção sustentável do ponto de vista econômico, ambiental e social.

Em Teresina, o programa de provisão habitacional relaciona-se:

Relaciona-se principalmente ao atendimento do déficit quantitativo de moradias, compreendendo a produção de novas unidades habitacionais e a melhoria das condições de habitabilidade de unidades existentes, tendo como metas:

- Reduzir o déficit quantitativo.
- Identificar e organizar a demanda;

- Assessorar social e tecnicamente a execução de projetos e obras;
- Atender à demanda por novas moradias para realocação de famílias.
- Levantar os domicílios que necessitam de melhorias habitacionais.
- Delimitar como ZEIS áreas vazias dotadas de infraestrutura para atender a famílias com renda de 0 a 3 s.m
- Monitorar as condições de habitabilidade

- **Programa Urbano-fundiário**

Em Teresina, o programa de provisão habitacional relaciona-se tanto com o déficit qualitativo como quantitativo, e compreende desde obras para eliminar situações de risco e de insalubridade até urbanização integral dos assentamentos precários. Objetiva também à regularização fundiária e urbanística das áreas identificadas no diagnóstico como não regularizadas, não consolidadas e não consolidáveis; integrando-os à legalidade urbana. Este programa apresenta como metas:

- Promover a remoção dos assentamentos precários não consolidáveis;
- Promover a realocação dos domicílios localizados em áreas de risco;
- Promover a integração urbanística dos assentamentos precários consolidáveis;
- Promover a regularização fundiária dos assentamentos precários urbanizados ou em processo de urbanização.

### **2.2.1 Atendimento ao Cadastro nas GHAB's/SEM HAB**

Para a população que demanda moradias com cadastros nas GHABs e SEMHAB serão desenvolvidos projetos habitacionais para atender preferencialmente às famílias com renda até 03 salários mínimos. As Unidades Habitacionais possuem em média 40,65 m<sup>2</sup> de área construída (2 quartos, circulação, banheiro e cozinha), podendo serem produzidas pelo Poder Público Municipal, através do Orçamento Participativo e ou através de parceria com o Governo Federal. Fica a cargo do município a aquisição da área e sua destinação para habitação de interesse social.

No tocante a infraestrutura essa ocorrerá de forma progressiva, com o município concentrando esforços para implantação de equipamentos comunitários e a ampliação dos serviços públicos.



Os loteamentos recebem melhorias gradativas, executadas pelo município, à medida que se consolida a ocupação pelas famílias.

O município de Teresina deverá ampliar a oferta de áreas para habitação de interesse social de forma a atender a demanda por terras e imóveis correspondente às necessidades habitacionais identificadas no diagnóstico. Nesse sentido assume relevante importância a articulação com instrumentos jurídico urbanístico como é o caso do Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001). A política municipal de habitação deverá focalizar o aperfeiçoamento desses instrumentos na formulação de uma política específica para a aquisição de terra e imóveis aptos à construção de HIS.

Por fim, o principal desafio a ser enfrentado para suprir as necessidades habitacionais de Teresina até 2023 consiste na falta de recursos financeiros para implementar as ações e atingir as metas definidas neste Plano. Mantendo-se o atual nível de investimento, principalmente nos recursos do Município, dificilmente o Município conseguirá equacionar seu problema de moradia, que o fará se ampliar os investimentos pelos Programas Federais em andamento, como PMCMV, OGU e FGTS.

### 2.3 MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO

O Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Teresina (PLHIS) servirá como referência para a implementação da política local de habitação e sua revisão fará parte desse processo de implementação. Portanto, ao se construir o retrato da questão habitacional local, deve-se, periodicamente e com a participação da sociedade, retornar ao que foi diagnosticado e às soluções encontradas para verificarmos onde se avançou e onde se deve avançar mais.

Neste sentido, o Monitoramento, Avaliação e Revisão do PLHIS de Teresina dar-se-á mediante gerenciamento de um banco de dados criado para acompanhar a evolução da implementação do mesmo, sendo o mesmo revisado periodicamente a cada 04 anos, coincidindo com o período de elaboração do PPA (2013-2015).

Alguns itens servirão de parâmetro para esse Monitoramento e avaliação, entre os quais:

**Indicadores de Eficácia:** Verifica quantitativamente os benefícios da Política Habitacional sobre a população alvo:

- A quantificação dos atendimentos;
- A quantificação da destinação e uso de terras públicas e privadas para HIS;

- Custos médios por família ou domicílio de regularização fundiária;
- Oferta de novas oportunidades habitacionais; melhorias habitacionais; aquisição e disponibilização de terras, e de outros eventuais componentes de programas ou ações;

**Indicadores de Eficiência:** permite análises de caráter qualitativo da política implementada.

- Grau de melhorias das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias atendidas;
- Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas;
- Grau de participação da população das definições nas intervenções e em possíveis adequações do projeto às demandas específicas e diferenciadas.

**Indicadores de resultados imediatos:** medem as mudanças que a Política Habitacional gerou nas condições de moradia da população beneficiada.

- Quantificação do número de domicílios e de população residente em assentamentos urbanizados segundo grau de intervenção ocorrida;
- Quantificação do número de domicílios, famílias e população segundo grau de regularidade do terreno.

**Indicadores de curto e longo prazo:** são considerados indicadores de impactos indiretos da Política Habitacional.

- Mobilidade Social da População;
- Comportamento dos preços fundiários e imobiliários nas várias regiões da cidade;
- Movimento de Licenciamentos e Habite-se residencial de HIS.

Anualmente deve ser elaborado um Relatório de Monitoramento e Avaliação do PLHIS, preparado com o Relatório de prestação de contas do Conselho Gestor Municipal de Habitação de Interesse Social (CGMHIS).

Teresina, 12 de dezembro de 2012.

---

Luciana Maria Nunes Nogueira Campo Maia

Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Coordenação Geral pela Elaboração e Execução do PLHIS – PMT/SEM HAB

---

Marius Milton Elshout de Aguiar  
Responsável Legal pela elaboração e execução  
Do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)  
CONSPLAN

---

Lêda Maria Viana de Carvalho Santos  
Responsável Técnica Social -CONSPLAN  
CRESS 833 22ª Região

### 3 REFERÊNCIAS

BRASIL, Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Novembro de 2004.

IBGE. **Censo 2010**. Disponível no site: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso: Novembro, 2011.

LEI 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano Nacional de Habitação**. Versão para Debates. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação. Primeira impressão: Maio de 2010. 212p.

PMT/CONSPLAN. **Produto 2 - Diagnóstico do Setor Habitacional**. Teresina-PI, novembro, 2012.