



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

LEI Nº 1.264

DE

27 DE DEZEMBRO DE 2011

“Cria o Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Itaberaba como Lei Anexa à Lei 007/06, Plano Diretor Urbano de Itaberaba, de 05/12/2006.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABERABA, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, Faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TITULO I DA POLITICA HABITACIONAL

Art. 1º. O Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Itaberaba, PH, está fundamentada nas disposições da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade – Lei nº.10.257/01, das Medidas Provisórias nº. 2.220/01 e 2.212/01, da Lei Orgânica Municipal, do Plano Diretor Urbano de 05/12/2006, Lei Complementar nº. 007/06 e das diretrizes de política urbana expressas por esta Lei.

CAPITULO I DOS FUNDAMENTOS E REFERÊNCIAS

Art.2º. O Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Itaberaba tem como fundamentos e referências a Política Nacional de Habitação obedecendo aos seus princípios e objetivos, ajustando-os à realidade do município de forma a atender as necessidades e anseios da sua população.

§1º. São princípios obedecidos por esta Lei:

- I- Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988;
- II- Moradia digna como direito e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura e saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais;
- III- Função social da propriedade urbana buscando implementar instrumentos de reforma urbana que possibilitam melhor ordenamento e maior controle do uso do

solo de forma a garantir o acesso a terra urbanizada e combater práticas especulativas;

- IV- Questão habitacional como uma política de Estado uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ter uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;
- V- Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos; e
- VI- Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

§2º. São objetivos obedecidos por esta lei:

- I- Universalizar o acesso à moradia digna em um prazo a ser definido no Plano Nacional de Habitação levando-se em conta a disponibilidade de recursos existentes no Sistema, a capacidade operacional do setor produtivo e da construção, e dos agentes envolvidos na implementação da PNH;
- II- Promover a urbanização, regularização e inserção dos assentamentos precários na cidade;
- III- Fortalecer o papel do Estado na gestão da Política e na regulação dos agentes privados;
- IV- Tornar a questão habitacional uma prioridade nacional, integrando, articulando e mobilizando os diferentes níveis de governo objetivando potencializar a capacidade de investimentos com vistas a viabilizar recursos para sustentabilidade da PNH;
- V- Democratizar o acesso a terra urbanizada e ao mercado secundário de imóveis;
- VI- Ampliar a produtividade e melhorar a qualidade na produção habitacional; e
- VII- Incentivar a geração de empregos e renda e dinamizar a economia, apoiando-se na capacidade da indústria da construção em mobilizar mão-de-obra, utilizar insumos nacionais sem a necessidade de importação de materiais e equipamentos e contribuir com parcela significativa do Produto Interno Bruto (PIB).

Art. 3º. Esta Lei foi construída através de ampla participação popular, a partir do Plano de Mobilização, Sensibilização e Participação.

Parágrafo Único. As discussões participativas que resultaram no Plano Local de Habitação de Interesse Social foram pautadas nos seguintes princípios:

- I- Equidade: O município atualmente apresenta contrastes e desigualdades sociais, e sua política pretende priorizar recursos e instrumentos dirigidos à população de mais baixa renda de forma a minimizá-los;
- II- Eficiência: O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaberaba foi elaborada em consonância com a Política Nacional de Habitação e Desenvolvimento Urbano numa tentativa de superar os fracassos relativos dos objetos e prioridades de programas tradicionais, trazendo assim novos instrumentos, que atendam às

necessidades de grupos específicos, ajustados à escassez de recursos e voltados a otimizar a relação “custo-benefício” das soluções propostas e garantam ampla participação popular no processo;

- III- Participação: As atividades desenvolvidas durante o processo de discussão permitiram uma maior aproximação da comunidade com o Poder Público que deve ser mantida através da criação de um Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social que permita que a Sociedade Civil participe de forma ativa nas definições de programas, projetos, ações e investimentos a serem implementados no município;
- IV- Sustentabilidade dos programas: Em seu Plano de Habitação o município pretende desenvolver programas sustentáveis de melhoramento da qualidade de vida a partir da discussão com a população e da sugestão de propostas realistas e baseadas na complementaridade de esforços de diversos agentes.

CAPITULO II DOS OBJETIVOS

Seção I Do Objetivo Geral

Art. 4º. O Plano Local de Habitação de Interesse Social tem como Objetivo Geral:

- I- Reduzir em 70% o déficit habitacional do Município de Itaberaba, e promover a requalificação das residências atualmente inadequadas, de modo a elevar a qualidade de vida da população, através de intervenções sociais, econômicas e físico-ambientais articuladas, adotando-se a gestão participativa como meio de viabilização de tais intervenções que promovam o aperfeiçoamento, a ampliação do âmbito das ações constituintes dessa política, visando minimizar, dentro dos próximos 10 anos, as demandas habitacionais identificadas e mensuradas no Diagnóstico do Setor Habitacional – Relatório 02, parte integrante desta política.

Seção II Dos Objetivos Específicos

Art. 5º. São Objetivos Específicos do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaberaba:

- I- Viabilizar para a população de menor renda o acesso a terra urbanizada, à moradia digna e sua posse, aos serviços públicos essenciais e equipamentos sociais básicos;
- II- Garantir a sustentabilidade dos programas habitacionais de interesse social, associando-os ao desenvolvimento econômico, social e ambiental;
- III- Promover os meios para garantir a diversidade dos programas e de agentes promotores do Plano Local de Habitação de Interesse Social, PH, de acordo com as características diferenciadas da demanda, estimulando o associativismo e a auto-gestão na implementação de projetos;

- IV- Garantir o melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído evitando deseconomias para o Município;
- V- Oferecer condições para o funcionamento dos canais instituídos e outros instrumentos de participação da sociedade nas definições e no controle social do Plano Local de Habitação de Interesse Social; e
- VI- Viabilizar a atuação integrada e articulada, do ponto de vista institucional e financeiro, com os demais níveis de governo, visando fortalecer a ação municipal.

CAPITULO III DAS DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO E GESTÃO

Art. 6º. São Diretrizes de Intervenção e Gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaberaba:

- I- A questão habitacional é resultante da organização social, dependente de como a produção de riqueza se estrutura e se distribui na sociedade, assim, requer soluções abrangentes, inclusive com políticas tributárias e medidas econômicas compensatórias capazes de criar e consolidar núcleos de geração de trabalho e renda nas comunidades locais;
- II- A questão habitacional interfere acentuadamente no processo de urbanização e de conformação espacial da cidade e deve ser equacionada à luz da função social da propriedade da terra;
- III- Para a população sem renda suficiente para adquirir a habitação ofertada pelo mercado tradicional, a qualidade da moradia depende fundamentalmente da ação do Poder Público, mediante regulamentação urbanística adequada, oferta de infra-estrutura e de crédito em condições favoráveis, e adequada
- IV- organização do setor da construção habitacional com vistas à utilização de materiais e técnicas que associem menores custos a melhor qualidade;
- V- A ação pública em habitação deve garantir a segurança dos moradores, e se coadunar com o crescimento equilibrado da cidade e a preservação ambiental; e
- VI- A construção de um modelo de gestão local envolvendo Poder Público e comunidade é essencial para o êxito do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

CAPITULO IV DAS METAS

Art. 7º. São Metas deste Plano Local de Habitação de Interesse Social:

- I- Reduzir em 70% o Déficit Habitacional do Município de Itaberaba, com a construção de 4.200 unidades, num período de 10 anos, através da elaboração e execução de programas e projetos com recursos próprios e de outros níveis de governo;
- II- Reduzir a Inadequação Habitacional do Município de Itaberaba, com a regularização fundiária de 1.500 unidades habitacionais; construção de 3.000 banheiros; requalificação urbana e habitacional das 3.000 unidades com carência de infra-estrutura, num prazo de 10 anos.

TITULO II DOS EIXOS DE INTERVEÇÃO

Art. 8º. Os eixos de intervenção constituintes deste Plano Local de Habitação de Interesse Social de Interesse Social baseiam-se na realidade urbana e habitacional de Itaberaba de acordo com as análises técnicas disponíveis e nos registros realizados pela população durante o processo de participação comunitária realizado no município durante o ano de 2010 e devem ser revisados após 5 anos.

Art. 9º. Os eixos de intervenção estão organizados em duas grandes linhas de ação.

Parágrafo Único. As duas grandes linhas de ação do Plano Local de Habitação de Interesse Social estão divididas nos quatro eixos:

- I- Requalificação Habitacional e Urbana;
- II- Provisão de Novas Oportunidades Habitacionais;
- III- Implementação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; e
- IV- Regularização Fundiária.

CAPITULO I DA REQUALIFICAÇÃO HABITACIONAL E URBANA

Art. 10. A Requalificação Habitacional e Urbana relaciona-se com o déficit qualitativo, e compreende desde obras para eliminar situações de risco geotécnico e de salubridade até a urbanização integral dos assentamentos precários. Visa também à regularização fundiária e urbanística dos mesmos, integrando-os à legalidade urbana, e a produção de novas moradias para desadensamento e eliminação de situações de risco.

Seção I Dos Subeixos da Requalificação Habitacional e Urbana

Art. 11. Atuando no eixo Requalificação Habitacional e Urbana O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaberaba desenvolverá Projetos Experimentais que visam atender aos seguintes subeixos:

- I- Melhorias Habitacionais; e
- II- Requalificação Urbana

Art. 12. O subeixo Melhorias Habitacionais apresenta intervenções relacionadas à segurança e melhoria habitacional consistindo basicamente na realização de intervenções (obras) em unidades habitacionais precárias (inadequação habitacional) e localizadas em áreas com características adequadas à ocupação urbana.

§1º. São Intervenções deste subeixo:

- I- Implantação de unidades sanitárias (construção de sanitários em habitações);
- II- Melhoria das condições sanitárias e de salubridade (implantação ou melhoria de tubulações para abastecimento de água e esgotamento sanitário, implantação ou melhoria das instalações elétricas, melhoria no acabamento interno e externo da habitação – piso, portas, janelas, reboco, etc.); e
- III- Melhoria estrutural em habitações (reforço ou redefinição da estrutura da habitação).

§2º. No Subeixo Melhorias Habitacionais deverão ser obedecidos os seguintes critérios para a priorização dos atendimentos:

- I- Predominância de população com renda familiar mensal inferior a três salários mínimos em situação de risco social, com alta incidência de criminalidade;
- II- Incidência de problemas ambientais graves, como insalubridade, degradação natural, poluição atmosférica ou por despejos industriais e domésticos;
- III- Alto risco para a segurança da população residente, com probabilidade de inundações, deslizamentos de encostas e desmoronamento de edificações precárias; e
- IV- Assentamentos de população de baixa renda localizados na área de influência imediata dos corredores de transporte de alta capacidade, visando à requalificação urbana e a dinamização da economia local com repercussão positiva para sua população.

Art. 13 O Subeixo Requalificação Urbana propõe intervenções em áreas com oferta de infra-estrutura urbana insuficiente quanto à acessibilidade (sistema viário), redes de abastecimento de água, de drenagem, de esgotamento sanitário, de energia elétrica, telefonia ou iluminação pública.

§1º. A implantação de infra-estrutura urbana visa oferecer condições adequadas aos espaços públicos possibilitando a ligação de unidades habitacionais individuais ou coletivas às redes e aos serviços públicos.

§2º. São Intervenções Prioritárias deste subeixo:

- I- Readequação do sistema viário local e seus elementos constituintes a fim de corrigir deficiências como vias desprovidas de pavimentação, ausência de passeios ou faixa para pedestres;
- II- Implantação de rede de esgotamento sanitário nas áreas onde se localizam habitações de menor qualidade;
- III- Implantação, ampliação e manutenção da rede de drenagem;
- IV- Implantação, ampliação e manutenção da rede de abastecimento de água; e
- V- Implantação, ampliação e manutenção da rede de iluminação pública utilizando o posteamento da rede de fornecimento de energia elétrica.

§3º. A urbanização de áreas ocupadas precariamente envolve a adequação de infraestrutura e serviços urbanos, sistema viário e acessibilidade, redefinições do parcelamento, criação e recuperação de áreas públicas, inserção de áreas verdes e de arborização de acordo com as seguintes diretrizes:

- I- A urbanização de áreas ocupadas precariamente deve garantir a permanência da comunidade em seu local de moradia e a acessibilidade e circulação de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- II- As obras de urbanização devem respeitar a configuração física geral do assentamento, buscando o menor número de remoções e remanejamentos, desde que seja possível garantir condições mínimas e adequadas de mobilidade, salubridade e saneamento; e
- III- A intervenção deve preservar espaços públicos ligados às tradições culturais das comunidades.

CAPITULO II

DA PROVISÃO DE NOVAS OPORTUNIDADES HABITACIONAIS

Art. 14. A Provisão de Novas Oportunidades Habitacionais relaciona-se principalmente ao atendimento do déficit quantitativo de moradias, compreendendo a produção ou o apoio à produção de novas unidades habitacionais, para substituir os domicílios existentes que não apresentam as condições de segurança indispensáveis a seus ocupantes, assim como a disponibilização de unidades habitacionais para a população de menor renda.

§1º. O atendimento às necessidades habitacionais requer a construção de novas unidades atendendo as seguintes diretrizes:

- I- Construção de Habitação de Interesse Social, HIS, diretamente pelo Poder Público ou por entidades a ele conveniadas, abrangendo:
 - a) Desenvolvimento de padrões tipológicos urbanísticos e habitacionais livres de barreiras arquitetônicas e urbanísticas, adequados às condições climáticas e morfológicas do sítio, e adaptados aos padrões culturais da população, considerando a renda da clientela e a capacidade de manutenção;
 - b) Incentivo à produção de materiais básicos de construção, em escala, com menores custos, mediante medidas fiscais e compra em grandes escalas para estocagem e repasse direto ao adquirente do imóvel ou às construtoras comprometidas com os agentes promotores financiadores;
 - c) Exigência de que pelo menos 20% (vinte por cento) das unidades construídas satisfaçam aos critérios de atendimento às necessidades das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com a NBR -9050 da ABNT;
 - d) Incentivo à promoção da qualidade do setor da construção habitacional, com a adoção de métodos construtivos mais eficientes, com melhores índices de produtividade e qualidade, e incorporação de avanços tecnológicos para redução dos custos médios por metro quadrado, do índice de desperdício, e aumento da padronização dos materiais de construção;
 - e) Criação de tecnologias alternativas, métodos construtivos eficientes e meios de barateamento da produção habitacional, observando-se a inventividade popular nos processos de autoconstrução, em relação à adaptação ao meio físico, a aspectos culturais e econômicos, bem como às possibilidades de mutirão;

- II- Incentivo a autoprodução de moradias, com o financiamento direto de material de construção, atrelado ao projeto da edificação e à adoção de medidas que facilitem a aprovação pelo Município;
- III- Estímulo à ação do setor privado na produção de habitação ao alcance das faixas de renda mais baixas; e
- IV- Implantação de programas de assistência técnica voltados à elaboração e implantação de projetos de construção, reforma, melhoria da qualidade e das condições de salubridade da habitação, com a participação do interessado.

§2º. A produção de unidades habitacionais deve assegurar a:

- I- Redução do preço final das unidades imobiliárias; e
- II- A destinação exclusiva a quem não seja proprietário de outro imóvel residencial.

Art. 15. Visando a orientação e o apoio aos casos de auto produção de moradia, ação do setor privado e programa de assistência técnica, o Executivo municipal estruturará um banco de projetos de casas populares.

CAPITULO III

DA IMPLEMENTAÇÃO DE ZEIS – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Da Definição e dos Objetivos

Art. 16. Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são aquelas destinadas à implementação de programas de regularização urbanística, fundiária e à produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social, HIS devendo sua delimitação ser incluída no Zoneamento Urbano do Plano Diretor.

Art. 17. São Objetivos do Eixo Implementação de ZEIS:

- I- Promover a regularização fundiária sustentável, levando em consideração as dimensões patrimonial, urbanística e ambiental, dando segurança jurídica da posse da terra e da edificação aos moradores de áreas demarcadas, garantindo a permanência da população;
- II- Assegurar as condições de habitabilidade e integrar os assentamentos informais ao conjunto da cidade;
- III- Incentivar a utilização de imóveis não utilizados e subutilizados para programas habitacionais de interesse social;
- IV- Permitir a participação e controle social na gestão desses espaços urbanos;
- V- Promover o respeito às áreas de proteção cultural e ambiental; e
- VI- Proteger os assentamentos ocupados pela população de baixa renda da pressão do mercado imobiliário.

Seção II

Da Regularização das ZEIS

Art. 18. A regularização de Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, orienta-se pelos princípios da transparência, prestação de contas e participação popular, devendo-se inserir nas estratégias socioeconômicas e político-institucionais do Município.

Art. 19. O processo de regularização de ZEIS compreenderá a elaboração de Plano de Regularização, que poderá ser elaborado por órgãos da administração direta ou indireta do Município, do Estado da Bahia ou do Governo Federal, com a participação da população moradora da área objeto de intervenção em todas as suas etapas e componentes, ou pela própria comunidade, com assessoramento técnico qualificado aprovado pelo órgão municipal de habitação.

Art. 20. O Plano de Regularização de ZEIS será constituído por:

- I- Plano de Urbanização;
- II- Plano de Regularização Fundiária; e
- III- Plano de Ação Social e de Gestão Participativa.

§1º. O Plano de Urbanização contemplará, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I- Delimitação da ZEIS;
- II- Diagnóstico da área, contendo, no mínimo, a análise físico-ambiental e urbanística, compreendendo o levantamento detalhado do uso e ocupação do solo e das características edilícias, e a caracterização socioeconômica da população residente;
- III- Cadastro físico das edificações e espaços públicos existentes;
- IV- Indicações de projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais;
- V- Identificação dos imóveis que serão objeto de remoção, de acordo com os critérios definidos por esta Lei, e das áreas para relocação; e
- VI- Elaboração de legislação urbanística adequada aos padrões culturalmente aceitos pela população local, sem prejuízo do conforto, da salubridade e da segurança individual e coletiva;

§2º. O Plano de Ação Social e de Gestão Participativa antecederá e acompanhará todas as etapas dos planos de urbanização e regularização fundiária e contemplará, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I- Definição de formas de articulação com vistas à cooperação sistemática intergovernamental, entre agentes públicos e privados no planejamento e implementação das intervenções;
- II- Constituição da Comissão de Regularização para cada ZEIS, ou para um conjunto de ZEIS, que deverá participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Regularização e de sua implementação;

- III- Indicação de estratégias para a motivação dos moradores visando a auto-organização, o associativismo e a cooperação mútua, em iniciativas que impliquem na geração de renda, na melhoria das condições de vida da comunidade e na fiscalização, monitoração e manutenção das benfeitorias;
- IV- As fontes de recursos para implementação das intervenções; e
- V- Indicação de novas oportunidades de trabalho e geração de renda.

Seção IV Dos Conselhos Gestores das ZEIS

Art. 21. Os Conselhos Gestores serão compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Público, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

Art. 22. O Conselho Gestor da ZEIS deverá ser composto por:

- I- População moradora das ZEIS ou daquelas para a qual as ZEIS estiverem destinadas ou de representantes das suas associações, quando houver;
- II- Representantes da Prefeitura vinculados ao assunto; e
- III- Representantes dos proprietários de imóveis localizados nas ZEIS.

Art. 23. Deverão ser constituídos Conselhos Gestores em todas as ZEIS instituídas por esta Lei.

Seção V Das Áreas Indicadas como ZEIS

Art. 24. O enquadramento e a delimitação de novas ZEIS serão estabelecidos por Ato do Executivo Municipal nas seguintes situações de imóveis:

- I- Ocupados por moradores de baixa renda ou de favelas;
- II- Correspondentes às áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda ou de favelas;
- III- Correspondentes a parcelamentos do solo irregulares perante as leis urbanísticas e precários, ocupados por moradores de baixa renda ou favelas;
- IV- Compreendendo as glebas ou lotes não edificadas, não utilizados ou subutilizados de acordo com os parâmetros urbanísticos desta lei, servidos por equipamentos urbanos de infra-estrutura;
- V- Compreendendo áreas com concentração de imóveis públicos ou privados não edificadas, não utilizados, subutilizados ou com concentração de edificações deterioradas em regiões servidas por equipamentos urbanos de infra-estrutura;
- VI- Em áreas objeto de denúncias documentadas informando à Prefeitura sobre pressões diretas ou indiretas que levem os moradores de baixa renda a se transferirem;

- VII- Em áreas vizinhas a investimentos imobiliários, quer público quanto privado, e que não tenham sido tomadas providências institucionais ou legais cabíveis, necessárias a garantir a permanência da população de baixa renda na área;
- VIII- Localizados em áreas passíveis de intervenção com controle ambiental;
- IX- De conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda; e
- X- Onde os lotes com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) nos quais o coeficiente de aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuados os terrenos utilizados por postos de serviços de veículos e por equipamentos urbanos de infra-estrutura.

CAPITULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 25. O Plano Local de Habitação de Interesse Social no Eixo de Intervenção Regularização Fundiária tem como objetivo prioritário proporcionar a segurança da posse de áreas urbanas, mediante a transmissão da propriedade ou domínio útil, pela Prefeitura de Itaberaba, possibilitando às famílias investir com segurança nas suas moradias que passarão a lhes pertencer.

Art. 26. Para o desenvolvimento deste eixo, o Poder Público, deverá elaborar e executar Programa de Regularização Fundiária, especificando estratégias e os instrumentos que permitam a regularização de áreas publicas bem como particulares.

§1º. O Programa de Regularização Fundiária deverá seguir as seguintes premissas:

- I- Desenvolver o direito de propriedade significa assegurar que os direitos de possuir e de negociar livremente sejam estabelecidos por lei e devidamente cumpridos (o que já ocorre no Brasil), restando ainda dinamizar o exercício desse direito e o cumprimento da função social da propriedade através dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, inclusive o estabelecimento de tributos progressivos sobre a propriedade, previstos no Plano Diretor;
- II- O desenvolvimento do direito de posse e propriedade significa, também, administrar de forma eficiente: o registro imobiliário de terrenos e de edificações habitacionais e o registro de regularização da posse insegura;
- III- O desenvolvimento de financiamentos hipotecários significa criar ou manter instituições competitivas para empréstimos hipotecários habitacionais, fomentando inovações para possibilitar maior acesso a financiamentos habitacionais para pessoas de baixa renda;
- IV- Racionalização de subsídios significa assegurar que os programas de subsídios sejam bem orientados, mensuráveis e transparentes. Significa também evitar mercados habitacionais distorcidos. É aconselhável, portanto, tornar os subsídios transparentes, subsidiar pessoas e não casas ou empreendimentos, e submeter os subsídios à revisão pela comunidade.

§2º. Devem ser diretrizes gerais do Plano Local de Habitação de Interesse Social para Regularização Fundiária:

- I- Integração a outras intervenções ou programas do Estado e da União, em particular com o Ministério das Cidades e o Serviço do Patrimônio da União, nas áreas de seu domínio, a serem transferidas para a Prefeitura;
- II- Compatibilidade com a legislação federal, estadual e municipal;
- III- Atendimento preferencial as ZEIS e as áreas objeto de intervenção urbanística, sobretudo quanto aos aspectos que envolvam lotes mínimos, recuos e outros parâmetros urbanísticos;
- IV- Definição de unidades habitacionais em parcelas que disponham no mínimo de acesso por via pública e de soluções adequadas de infra-estrutura; e
- V- Possibilidade de uso de parte da unidade para fins comerciais e de serviços, observada a LOUOS – Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo.

TITULO III DAS DIRETRIZES PARA AÇÃO MUNICIPAL

CAPITULO I DO PLANEJAMENTO

Art. 27. O Planejamento Habitacional trata a questão da moradia de interesse social em estreita articulação com as políticas públicas de outras instâncias governamentais.

Parágrafo Único: São Diretrizes do Planejamento Habitacional:

- I- Buscar a adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, requerendo a implantação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (COMHIS), gestor do Fundo, e a formulação do Plano Local de Habitação de Interesse Social; e
- II- Criar mecanismos institucionais e financeiros para que recursos do âmbito estadual e federal convirjam para o Município;

Art. 28. O Planejamento Habitacional deverá estar articulado com as diretrizes de Política Urbana e Ambiental, aos Projetos de Estruturação Urbana e de Qualificação do Espaço Público da cidade e deve aplicar os instrumentos urbanísticos estabelecidos por esta Lei.

Parágrafo Único. São prioridades do Planejamento Habitacional:

- III- Reverter tendências indesejáveis sejam os adensamentos excessivos que resultem no comprometimento da qualidade ambiental de ocupações com boas condições de habitabilidade, degradando áreas consolidadas e infra-estruturadas, ou a consolidação de assentamentos em áreas que ofereçam risco à vida humana ou ambiental;

- IV- Ocupação dos vazios urbanos e intervenção em áreas passíveis de urbanização, localizados na zona urbana;
- V- Formação de estoque de terras;
- VI- Regularização fundiária de áreas ocupadas; e
- VII- Criação das Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, objetivando facilitar a regularização e urbanização de assentamentos precários e a produção de habitação de interesse social.

Art. 29. A Plano Local de Habitação de Interesse Social e seu Planejamento envolvem a ação pública contínua e devem:

- I- Articular a melhoria das condições de habitação com políticas de inclusão social e projetos complementares que visem o desenvolvimento humano;
- II- Preocupar-se com a sustentabilidade econômica de suas intervenções, articulando-se à política socioeconômica e a programas de capacitação profissional, geração de trabalho e renda voltados para as comunidades beneficiadas;
- III- Criar incentivos fiscais e urbanísticos para implantação de atividades econômicas, pequenos centros de negócios e serviços, e investimentos em projetos estruturantes e de fortalecimento da comunidade;
- IV- Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares, e sua plena inserção nos serviços de controle e manutenção urbanos comuns a toda a cidade;
- V- Promover a melhoria das moradias em assentamentos precários, urbanizados ou em processo de urbanização, através de ações de assistência técnica à autoconstrução e de crédito para reforma, ampliação ou melhoria das habitações;
- VI- Implementar programas de reabilitação física e ambiental em áreas de risco, ou legalmente protegidas, hoje ocupadas, e não passíveis de urbanização e regularização;
- VII- Fazer o levantamento em cada comunidade do município para avaliação da situação fundiária, e a partir daí tratar dos procedimentos específicos para a regularização das propriedades;
- VIII- Criar linhas de financiamento. Subsídios visando à construção e reforma das unidades habitacionais seguindo-se um padrão de acabamento em alvenaria de blocos e telhas cerâmicas. Subsídios também para a instalação de sanitários nas residências que não dispõem desse recurso.
- IX- Ampliação das frentes de pavimentação e melhora dos serviços de manutenção prestado à comunidade;
- X- Criar mecanismos institucionais e administrativos que estimulem a ação cooperativa e a gestão participativa e descentralizada do Plano Local de Habitação de Interesse Social, assim como, a sustentabilidade dos seus resultados;

- XI- Estimular parcerias entre os setores público, privado e associações e cooperativas populares em projetos de provisão de novas oportunidades habitacionais;
- XII- Estimular a produção, pelo mercado imobiliário, de habitação de interesse social ou de mercado popular, inclusive pela simplificação e agilização nos procedimentos de aprovação de novos empreendimentos habitacionais;
- XIII- Garantir o incentivo e apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais; e
- XIV- Aplicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Urbano para facilitar o acesso à terra urbanizada para viabilizar programas habitacionais de interesse social, permitindo a utilização adequada de áreas vazias ou subutilizadas.

CAPITULO II DA GESTÃO

Art. 30. A gestão da questão Habitacional de Interesse Social no Município pressupõe a participação conjunta e integrada dos diversos agentes envolvidos na produção da moradia, abrangendo os órgãos públicos, os segmentos do mercado imobiliário, os sindicatos patronais e de trabalhadores, organizações não-governamentais, movimentos sociais e população envolvida nos programas habitacionais, dentre outros.

§1º. São Diretrizes da Gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social:

- I- Estímulo à adoção dos processos de autogestão e co-gestão de equipamentos coletivos, serviços sociais, infra-estrutura urbana e habitações coletivas, tanto na implementação dos programas e execução das obras, como na preservação e manutenção das áreas urbanizadas; e
- II- Estruturação de um sistema de informações habitacionais.

§2º. A Gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social deve:

- I- Coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais irregulares em áreas inadequadas para esta finalidade, tais como as áreas de preservação ambiental e de proteção aos mananciais, áreas de risco, contaminadas e de bem de uso comum do povo;
- II- Inibir o adensamento e a ampliação dos assentamentos precários, urbanizados ou não;
- III- Garantir, em casos de necessidade de remoção de famílias em áreas de risco, ou por necessidade de obras de urbanização, o atendimento habitacional das famílias a serem removidas, com a participação dessas no processo de decisão;
- IV- Fazer campanhas de sensibilização e orientação quanto à importância e quanto aos procedimentos necessários para a regularização da propriedade;
- V- Aumentar a fiscalização das áreas que não podem ser ocupadas, para evitar novas invasões; e

- VI- Disponibilizar apoio técnico da prefeitura, tanto para a construção quanto para a manutenção das unidades habitacionais.

Seção I Da Modernização Administrativa

Art. 31. O Poder Público Municipal deverá criar um sistema de informação geográfica específico que viabilizará o controle e planejamento desde a questão das áreas de risco, passando pela regularização fundiária, até o cadastro das edificações, com todos os dados necessários para tal.

Art. 32. O Poder Público Municipal atendendo a necessidade de modernização deverá implementar sistemas de informação que trabalhem com a agilização de trâmites internos da Prefeitura, devendo ser estruturada uma ouvidoria ágil, específica para a questão habitacional, sendo que a questão dos riscos deve ser priorizada.

Art. 33. O Poder Público Municipal deverá elaborar e implementar um Plano de Readequação da Estrutura Administrativa.

Parágrafo Único. O Plano de Readequação da Estrutura Administrativa adaptará a estrutura da Prefeitura como um todo para assumir a questão habitacional de forma efetiva, e também contribuirá para gestão do Plano Diretor Urbano.

Art. 34. O Poder Público Municipal deverá instituir Setor de Monitoramento e Avaliação da Administração, garantido a continuidade da Estrutura Administrativa aqui estabelecida em detrimento à mudança de Gestão.

Seção II Da Política Interna

Art. 35. A Política Interna deverá considerar as seguintes Diretrizes:

- I- A descentralização do poder e a intensificação dos meios de comunicação e de democratização das informações dentro da estrutura da Prefeitura;
- II- A integração entre servidores deve ser privilegiada;
- III- A adequação processual do quantitativo de servidores concursados necessários para que a Prefeitura tenha funcionamento pleno. Principalmente quanto ao funcionamento da Secretaria da Habitação, que para cumprir com suas funções, deve ser reforçada com servidores qualificados para tal; e
- IV- A capacitação dos servidores.

Seção III Da Participação

Art. 36. A participação da população e de entidades relacionadas com a questão habitacional deve permear cada etapa da elaboração, implementação e avaliação do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaberaba – PLHIS.

Parágrafo Único. São Diretrizes da Participação Popular:

- I- Institucionalização de canais de participação e controle social por meio de:
 - a) Conferência das Cidades a nível Municipal;
 - b) Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social; e
 - c) Audiências e consultas públicas;
- II- Criação de mecanismos de controle social que incorporem representantes dos vários agentes públicos e privados e dos grupos sociais envolvidos, organizando moradores e grupos carentes de moradia para elaboração de propostas habitacionais subsidiadas e em parceria com o Poder Público;
- III- Garantia de participação da comunidade envolvida na regularização e implementação das Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, bem como no processo de elaboração de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social;
- IV- Mobilizar a comunidade e formar grupos de discussão antes da escolha dos locais apropriados para o reassentamento involuntário; e
- V- Estimular o desenvolvimento e utilização das potencialidades e vocações individuais e grupais dos moradores do Município de Itaberaba para que, gradativamente, a comunidade tenha um bom desempenho na participação em processos de planejamento e gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaberaba.

**TITULO IV
DOS MEIOS E INSTRUMENTOS**

**CAPITULO I
DAS FORMAS E INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO**

**Seção I
Da Organização Social**

Art. 37. O Poder Público deverá promover o fortalecimento da Organização Social no município de forma a garantir a plena participação popular.

Parágrafo Único. Pensando no fortalecimento da Organização Social o poder publico deverá:

- I- Incentivar a aquisição de Infra-estrutura por parte das Associações de Bairro;
- II- Capacitar os representantes;
- III- Integrar as associações em rede Estadual e Nacional de associações, através de participação em eventos; e
- IV- Auxiliar na constituição de parcerias entre associações e órgãos públicos e empresas privadas.

**Seção II
Da Gestão Participativa**

Art. 38. O Poder Público Municipal para garantir a participação efetiva deverá contar com instrumentos que viabilizem não só a coleta de informações perante a comunidade, mas também que garanta seu poder de decisão, respeitando culturas e estruturas sociais locais.

Parágrafo Único. Em cada um dos momentos do processo de implementação desta Política, seja no momento de se reassentar famílias, ou no da regularização fundiária, todos os procedimentos devem ser extremamente claros e a comunidade deve necessariamente ter um local privilegiado nas esferas de decisão.

Art. 39. Tanto no processo de planejamento das ações a serem executadas a partir do Plano Local de Habitação de Interesse Social indicados pela comunidade, inicialmente através do Grupo de Trabalho designado pelo Comitê de Coordenação nomeado pela Portaria nº. 095, de 12/05/2011 e posteriormente pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, quanto em sua gestão, deverão estar presentes representantes formais da comunidade, que se responsabilizarão tanto pelo seu espaço de voz e voto, como também pela sua ausência.

Art. 40. As decisões deverão ser tomadas considerando, necessariamente, a opinião da comunidade, formalmente garantida através do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 41. O monitoramento deve ser realizado por uma equipe da Prefeitura ligada à temática correspondente.

§1º. Qualquer dificuldade ou problema detectado deve ser levado em consideração pela gestão municipal.

§2º. O monitoramento deve se constituir numa ferramenta fundamental no processo de implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Art. 42. A avaliação deve ser feita pelo Poder Público, pela Sociedade e a Comunidade objeto de intervenção do Plano Local de Habitação de Interesse Social através de mecanismos claros e eficientes.

CAPITULO II DO CONSELHO GESTOR E DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 43. O Poder Publico Municipal, através da sua Câmara de Vereadores, em 09 de Dezembro de 2009 aprovou a Lei nº. 1.170 que cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Itaberaba - FMHIS e institui o Conselho Gestor do FMHIS.

§1º. Ao Conselho Gestor do FMHIS compete:

- I- Propor e participar da deliberação, junto ao processo de elaboração do Orçamento Municipal, sobre a execução de projetos e programas de urbanização, construção de moradias e de regularização fundiária em áreas irregulares;
- II- Propor e aprovar os planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

- III- Definir as condições básicas de subsídios e financiamentos com recursos do FMHIS;
- IV- Regulamentar, fiscalizar e acompanhar todas as ações referentes a subsídios habitacionais;
- V- Aprovar as contas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS;
- VI- Apreciar as formas de apoio às entidades associativas e cooperativas habitacionais cuja população seja de baixa renda, bem como as solicitações de melhorias habitacionais em auto-construção ou ajuda mútua de moradias populares;
- VII- Propor ao Executivo a elaboração de estudos e projetos, constituir Grupos Técnicos ou Comissões Especiais e Câmaras, quando julgar necessário, para o desempenho das suas funções;
- VIII- Estabelecer diretrizes e fixar critérios para priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FNHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observando o disposto, no Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- IX- Deliberar sobre contas do FMHIS; e
- X- Dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares aplicáveis ao FMHIS, nas matérias de sua competência.

Art. 44. O Conselho Gestor promoverá ampla publicidade da forma e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos e subsídios concedidos de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade.

Art. 45. O Conselho Gestor do FMHIS promoverá Audiências Públicas e Conferências representativas dos segmentos sociais existentes para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais existentes.

TITULO V DO MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

CAPITULO I DOS CONCEITOS

Art. 46. Entende-se por Monitoramento um processo mais detalhado e cotidiano de acompanhamento das ações e, sempre que possível, das variáveis que compõem o diagnóstico, de forma a permitir mudanças de curso mais imediatas, caso os níveis de eficácia e eficiência almejados não estejam sendo alcançados.

Art. 47. Entende-se por Avaliação o processo de “atribuição de um valor” às ações desenvolvidas pela Prefeitura no campo habitacional, seja pelos resultados alcançados, seja pelos processos desenvolvidos para alcançar aqueles resultados.

§1º. Ficam estabelecidos como critérios para a atribuição de valor, tomam-se os princípios estabelecidos nas descrições dos Princípios, Objetivos e Diretrizes, contidos nesta Lei.

§2º. Ficam estabelecidos como elementos de referência para se identificar o maior ou menor “sucesso” ou “fracasso” das ações e programas, deve-se tomar como referência, além dos objetivos e diretrizes já citados, as metas que estão estabelecidas no Plano Municipal de Habitação.

§3º. O objetivo central da avaliação é identificar possíveis obstáculos para se atingir metas e objetivos, permitindo a correção de erros e rumos, mais do que uma simples mensuração de qualidade das intervenções.

Art. 48. A Avaliação e o Monitoramento exigem o uso de Indicadores.

§1º. Entende-se como Indicador a um fator ou um conjunto de fatores que sinaliza ou demonstra a evolução, o avanço, o desenvolvimento rumo aos objetivos e às metas do projeto.

§2º. Os indicadores estabelecem um padrão normativo (standard) a partir do qual:

- I- Se avalia o estado social da realidade em que se quer intervir, construindo-se um diagnóstico que sirva de referência para o processo de definição de estratégias e prioridades, e/ou;
- II- Se avalia o desempenho das ações, medindo-se o grau em que seus objetivos foram alcançados (eficácia), o nível de utilização de recursos (eficiência) ou as mudanças operadas no estado social da população alvo (impacto).

Art. 49. Eficiência Instrumental é definida pela relação estrita entre custos econômicos e benefícios que são em geral tangíveis e divisíveis.

Art. 50. Eficiência Política é definida pela relação entre os ‘custos’ sociais e políticos e os benefícios dele decorrentes.

Art. 51. Eficácia Funcional busca avaliar se a política está sendo (ou foi) implementada de acordo com as diretrizes concebidas para a sua execução e avalia se os meios e a metodologia de implantação do programa estão sendo empregados de acordo com as estratégias previamente definidas.

Art. 52. Eficácia Objetiva busca avaliar se o seu produto atingirá (ou atingiu) as metas desejadas e avalia o sucesso ou fracasso do programa ou projeto, através da comparação entre as metas atingidas e as metas propostas inicialmente.

Art. 53. Efetividade Objetiva está associada à análise e avaliação das transformações ou impactos objetivos (mudanças quantitativas) decorrentes da implementação de uma determinada política pública ou programa governamental nas condições de vida da população.

Art. 54. Efetividade Substantiva está associada à análise e avaliação das transformações ou impactos qualitativos (mudanças de valores e práticas dos atores envolvidos) decorrentes da implementação de uma determinada política pública ou programa governamental nas condições de vida da população.

CAPITULO II DOS OBJETIVOS

Art. 55. São Objetivos Gerais do Sistema de Monitoramento e Avaliação:

§1º. O acompanhamento dos resultados do Plano Local de Habitação de Interesse Social e do cumprimento das metas, subsidiando sua aplicação e as tomadas de decisão a partir de mudanças ocorridas na sociedade e na economia, orientando ações eficazes do Plano Local de Habitação de Interesse Social;

§2º. O acompanhamento temporal do impacto do Plano Local de Habitação de Interesse Social, na elevação do bem estar da sociedade através do planejamento e acompanhamento das ações.

Art. 56. São Objetivos Específicos do Sistema de Monitoramento e Avaliação:

§1º. Monitorar o impacto do Plano Local de Habitação de Interesse Social na diminuição do déficit e da inadequação habitacional;

§2º. Acompanhar e monitorar as variáveis que compõem o diagnóstico habitacional do município, tais como as necessidades habitacionais (cálculo do déficit e da inadequação habitacional, crescimento da demanda demográfica), os custos dos programas e ações e a disponibilidade de recursos físicos e financeiros;

§3º. Instrumentalizar as alterações e adequações necessárias na gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social, orientando as decisões anuais, a partir das alterações detectadas no diagnóstico apresentado no Diagnóstico do Setor Habitacional, parte integrante desta Lei;

§4º. Construir um sistema de indicadores habitacionais sólido, e que permita a comparação dos dados e sua interação com outros sistemas de indicadores, tanto internos à municipalidade, como externos, em particular com aqueles que estabelecem padrões de referência reconhecidos (ex.: IBGE, FJP, Fundação SEADE etc.);

§5º. Medir e avaliar o grau de redistributividade do Plano Local de Habitação de Interesse Social, ou seja, em que medida atende, de maneira significativa, às demandas locais, diminuindo a vulnerabilidade habitacional, a segregação sócio-espacial e a desigualdade;

§6º. Disponibilizar para a sociedade, em particular para os agentes envolvidos com a questão habitacional, informações e avaliações permanentes sobre a realidade habitacional do município e sobre Plano Local de Habitação de Interesse Social desenvolvida.

CAPITULO III DOS INDICADORES

Art. 57. Ficam estabelecidos inicialmente os seguintes indicadores de Monitoramento e Avaliação das metas físicas e financeiras do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itaberaba:

- I- Indicadores de Desempenho e Efetividade;
- II- Indicadores das Necessidades Habitacionais;
- III- Monitoramento do Ambiente Social e Econômico.

Parágrafo Único. Tais indicadores podem ser acrescidos de outros, na medida em que se tornem importantes e/ou necessários tendo em vista a dinâmica de implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Seção I Dos Indicadores de Desempenho e Efetividade

Art. 58. Indicadores de Desempenho e Efetividade são aqueles ligados diretamente ao desempenho das ações e à efetividade sobre a população alvo do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

§1º. São Indicadores de Desempenho e Efetividade:

- I- Núcleos, domicílios e famílias em assentamentos precários atendidos por programas de urbanização / regularização fundiária / oferta de novas oportunidades habitacionais / melhorias habitacionais / outros eventuais programas ou ações (eficácia);
- II- Famílias não moradoras em assentamentos precários, atendidas com provisão habitacional nos padrões de uso Habitação de Interesse Social e Habitação de Moradia Popular, por solução habitacional, por tipologia, por agente da provisão habitacional (eficácia);
- III- Custos médios de urbanização / regularização fundiária / oferta de novas oportunidades habitacionais / melhorias habitacionais / aquisição e disponibilização de terras / outros eventuais programas ou ações, por família / domicílio e por assentamento / conjunto habitacional, quando for o caso (eficiência);
- IV- Grau de melhoria das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias / domicílios atendidos (requer avaliação mais precisa da situação anterior) (efetividade substantiva);
- V- Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas, medido através de pesquisa de opinião (efetividade subjetiva);
- VI- Grau de participação da população na elaboração e implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social na escala global e na definição e acompanhamento das intervenções em assentamentos ou novos conjuntos se for o caso (eficácia e eficiência política).

§2º. Os indicadores quantitativos acima indicados devem ser complementados por análises de caráter mais qualitativo que permitam identificar problemas de desempenho.

Seção II Dos Indicadores das Necessidades Habitacionais

Art. 59. Indicadores das Necessidades Habitacionais permitem acompanhar a evolução das necessidades habitacionais da população feirense, contribuindo também para indicadores mais gerais sobre o “estado social” da população, de forma a avaliar em que medida o Plano Local de Habitação de Interesse Social terá contribuído para a melhoria das condições de vida da população.

§1º. São Indicadores das Necessidades Habitacionais:

- I- O déficit habitacional quantitativo e qualitativo, conforme descrição apresentada no Diagnóstico do Setor Habitacional a ser aferido das seguintes maneiras:
 - a) No universo dos assentamentos precários, com atualização anual, mas com alteração imediata de dados e informações em sistema quando houver alteração a partir de intervenção dos programas habitacionais;
 - b) No universo externo aos assentamentos precários, quando da publicação dos dados do Censo Demográfico de 2010, e quando da finalização de pesquisa amostral;
 - c) No universo de todo o município, quando da publicação dos dados do Censo Demográfico de 2010, devendo ocorrer para isso compatibilização da metodologia do IBGE com a metodologia empregada pela Prefeitura no cálculo em assentamentos precários e na pesquisa amostral, para melhor aproveitamento dos dados do Censo no diagnóstico habitacional do município.
- II- Domicílios e população residente em assentamentos precários, segundo o grau de intervenção dos assentamentos;
- III- Domicílios, famílias e população segundo o grau de regularidade do terreno;
- IV- Domicílios, famílias e população residente em áreas de risco.

§2º. Os Indicadores referidos nos Incisos II, III e IV do §1º deste artigo deverão ter atualização anual, mas os dados e informações que o compõem podem ser alterados imediatamente na medida em que houver efetiva alteração a partir da intervenção dos programas e ações habitacionais.

Seção III Do Monitoramento do Ambiente Social e Econômico

Art. 60. O Monitoramento do Ambiente Social e Econômico compreende outros elementos, não ligados diretamente à execução do Plano Local de Habitação de Interesse Social, mas que desempenham importante papel na formação do “ambiente” social e econômico no qual ela se desenvolve.

Parágrafo Único. São Indicadores do Monitoramento do Ambiente Social e Econômico:

- I- Alterações na distribuição dos rendimentos domiciliares por faixas de renda (mobilidade social da população);
- II- Comportamento dos preços fundiários e imobiliários nas várias regiões da cidade;
- III- Dinâmica dos lançamentos imobiliários na cidade;
- IV- Movimento de licenciamento e habite-se residencial e de loteamentos, atividades meio, cujo desempenho deve ser acompanhado, monitorado e avaliado, inclusive porque são elementos fundamentais na construção dos cenários possíveis sobre os quais se realiza o Plano Local de Habitação de Interesse Social, assim como:
 - a) Os impactos das mudanças que estão sendo efetuadas na legislação, principalmente nas temáticas de Uso e Ocupação do solo e Zonas Especiais de Interesse Social, tendo em vista o quadro de escassez de terra urbanizada apresentado no diagnóstico;
 - b) A evolução dos recursos investidos em habitação para a população-alvo pelos diversos agentes do Plano Local de Habitação de Interesse Social (poder público municipal, estadual, federal, associações por moradia, mercado imobiliário);
 - c) O desempenho do Fundo Municipal de Habitação, avaliando-se, entre outros fatores, os índices de inadimplência que podem refletir diretamente sobre a disponibilidade de recursos para novos investimentos habitacionais;
 - d) A captação de recursos através da outorga onerosa do direito de construir;

- e) Acompanhamento da dinâmica de aplicação dos instrumentos edificação e parcelamento compulsórios, IPTU progressivo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

CAPITULO IV

DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA O MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

Art. 61. Fica estabelecida como principal ação estratégica do Monitoramento e Avaliação desta Política a criação do Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SMIH), além de outras ações e diretrizes complementares.

Art. 62. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SMIH) terá como principais atribuições:

§1º. Recolher, organizar, atualizar e sistematizar informações relativas ao diagnóstico habitacional e às ações em habitação no município, fornecendo assim os subsídios necessários ao monitoramento e avaliação;

§2º. Monitorar as variáveis que compõem os cenários, conforme descritos no Diagnóstico do Setor Habitacional, alterando-os conforme a conjuntura;

§3º. Centralizar os produtos dos diversos Bancos de Dados correlatos às questões habitacionais no município;

§4º. Permitir a permanente atualização das informações habitacionais já disponíveis incluindo-as em um Sistema de Informações Georeferenciadas, adicionando ao mesmo as variáveis que compõem o diagnóstico deste Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Art. 63. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SMIH) para a plena consecução de seus objetivos deverá:

§1º. Estabelecer um fluxograma que garanta a fluidez na “alimentação” de informações ao Sistema, possibilitando o fornecimento de informações das variáveis do Plano Local de Habitação de Interesse Social atualizáveis pelo município (ex.: dados dos assentamentos precários, das famílias moradoras, do banco de terras, dos custos dos programas e ações, dos investimentos realizados, das ações desenvolvidas, etc.), articulando tanto os setores responsáveis pelos Bancos de Dados como o conjunto dos órgãos e setores da municipalidade responsáveis pela implementação das ações em habitação;

§2º. Ter definida sua estrutura institucional e administrativa;

§3º. Articular-se com outros Sistemas de Indicadores, Observatórios e setores responsáveis pela sistematização de informações existentes na municipalidade, tais como: Serviço de Assistência Social, Ouvidoria Pública, Programa de Saúde da Familiar - PSF, Planejamento Estratégico, entre outros;

§4º. Buscar, junto a organismos externos à municipalidade responsáveis pelo fornecimento de informações e pela construção de indicadores, tais como o IBGE, a FJP, a padronização dos conceitos e dos indicadores utilizados nesta política,

possibilitando o cruzamento de informações e a comparabilidade com a realidade extra municipal.

Art. 64. São Diretrizes e Ações Complementares ao Monitoramento e Avaliação deste Plano Local de Habitação de Interesse Social:

§1º. Realização de uma avaliação geral do Plano Local de Habitação de Interesse Social em 2011, e sempre após a publicação dos resultados dos Censos Demográficos pelo IBGE, em prazo a ser definido, com atualização dos indicadores e do diagnóstico, através de uma ampla discussão pública, culminando com a aprovação nos Conselhos Municipais de Habitação de Interesse Social e das Cidades, com eventual redefinição dos programas, ações, estratégias e metas;

§2º. Monitoramento permanente e avaliações expeditas anuais, cujos resultados devem ser levados à Conferência Municipal de Habitação e aos Conselhos Municipais de Habitação e das Cidades, além de subsidiar a realização anual do Planejamento Estratégico Habitacional;

§3º. Desenvolvimento de mecanismos para tornar público dos indicadores aferidos pelo sistema de monitoramento, bem como de avaliações periódicas, gerais ou específicas, ampliando a transparência e permitindo o controle social das ações;

§4º. Aperfeiçoamento dos sistemas de apropriação de custos, no âmbito dos vários programas e frentes de atuação da Prefeitura na área habitacional, permitindo melhorar as avaliações de eficiência instrumental;

§5º. Inclusão na programação orçamentária da Secretaria de recursos (internos ou externos) para a realização de pesquisas de satisfação e de pós-ocupação;

§6º. Realização de pesquisa amostral sobre a realidade habitacional do município, com vista a qualificar o diagnóstico já existente, permitindo sua atualização com variáveis que não puderam ser aferidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social ou que apresentaram alguma inconsistência, como famílias conviventes, domicílios vagos, alugueis excessivos, etc., bem como identificar e qualificar a demanda habitacional difusa (déficit e inadequação).

Art. 65. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, 27 de dezembro de 2011.

JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO
Prefeito Municipal

MARIGILZA ALMEIDA MASCARENHAS
Secretária Municipal de Governo