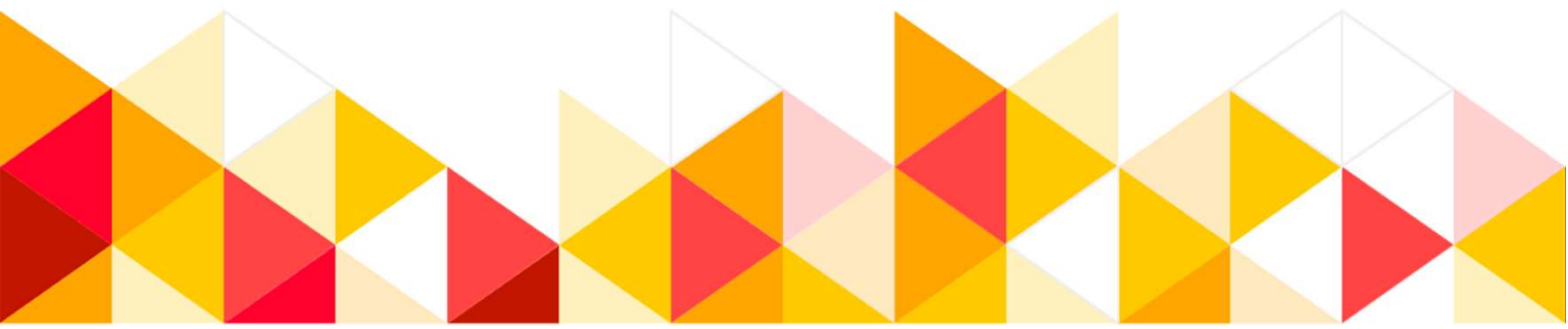


PROPOSTA



Secretaria Municipal
de Habitação e Assentamentos Humanos
Prefeitura Municipal de Maricá



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E ASSENTAMENTOS HUMANOS

PRODUTO 3

PROPOSTA

REVISÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS



Assessoria Técnica do Instituto de Estudos Políticos e Sociais para Melhoria da Qualidade de Vida, no âmbito do Termo de Contrato nº 326/2022.

**SECRETARIA DE
HABITAÇÃO
E ASSENTAMENTOS HUMANOS**



SETEMBRO/2023

Prefeitura Municipal de Maricá

Fabiano Horta
(Prefeito)

Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos

Victor Maia
(Secretário de Habitação e Assentamentos Humanos)

Equipe Técnica e Fiscalização

Coordenadora Geral – Tânia Recalde

Coordenadores

Ana Carolina Machado (Arquiteta e Urbanista)

Marcella Côrrea (Arquiteta e Urbanista)

Vilde Dorian (Assistente Social)

Instituto de Estudos Políticos e Sociais para Melhoria da Qualidade de Vida

Badiá G. M. Porto Silveira
(Diretora Presidente)

Isabelle Gabriel de Magalhães
(Representante Institucional)

Equipe Técnica

Coordenadora – Fabiana Loiola (Arquiteta e Urbanista)

Desenvolvimento Urbano – Rosane Lopes (Arquiteta e Urbanista)

Jurídico – Juarez Gabriel Junior (Advogado)

Mobilização Social – Rafaela Provenciano (Assistente Social)

Planejamento Social e Urbano – Alberto Silva (Cientista Social)

Gerência de Projetos – Jonas Victorino Junior (Técnico em Planejamento)

Consultoria Ambiental – Rosana Valle (Engenheira ambiental)

Designer – Ederson Vinicius (Arquiteto e Urbanista/Designer Gráfico)

Administração – Marcellos Porto Silveira (Apoio operacional)

Sumário

Introdução.....	7
1. Apresentação	9
1.1 O que é o PLHIS Maricá	9
1.2 A quem se destina o PLHIS.....	10
1.3 O que é Moradia Digna e Adequada	10
1.4 Quais as bases para elaboração do PLHIS Maricá.....	11
1.5 O que o Diagnóstico sobre as necessidades habitacionais demonstrou?	13
1.6 Com quais recursos o PLHIS Maricá poderá ser implementado?	14
1.7 Quais as estimativas das Necessidades Habitacionais atuais e futuras.....	14
1.8 Como está estruturado o PLHIS	18
2 Princípios e Diretrizes.....	21
2.1 Princípios.....	21
2.2 Diretrizes	21
3 Objetivos	24
3.1 Objetivo Geral	24
3.2 Objetivos Específicos.....	24
4 Programas	26
4.1 Sobre a participação social na gestão dos empreendimentos.....	27
4.2 Sobre as Metas dos Programas	28
4.3 Programa de Provisão habitacional	31
4.3.1 Metas.....	32
4.3.2 Linhas de ação	32
4.4 Programa de Moradia Social	34
4.4.1 Metas.....	35
4.4.2 Linhas de ação	36
4.5 Programa de Reurb	36
4.5.1 Metas.....	37
4.5.2 Linhas de ação	37
4.6 Programa de Melhorias Habitacionais	39
4.6.1 Metas.....	40
4.6.2 Linhas de Ação.....	41

4.7	Programa de Monitoramento e Avaliação	42
4.7.1	Metas.....	42
4.7.2	Linhas de Ação.....	43
4.8	Programa de Fortalecimento institucional.....	43
4.8.1	Metas.....	44
4.8.2	Linhas de Ação.....	44
5	Monitoramento e Avaliação.....	47
6	Análise de Risco.....	56
7	Recursos para a implantação do PLHIS	62

Lista de Tabelas

Tabela 1: Componentes e Subcomponentes para Estimativa do Déficit Habitacional.....	11
Tabela 2: Componentes e subcomponentes para Estimativa do Inadequação Domiciliar.....	12
Tabela 3: Estimativa de Déficit Habitacional – 2022.....	15
Tabela 4: Estimativa de Inadequação Domiciliar – 2022	16
Tabela 5: Estimativa de Domicílios em situação de déficit habitacional para 2034	17
Tabela 6: Estimativa de Inadequações de Infraestrutura Urbana para 2034	17
Tabela 7: Estimativa de Inadequações Edilícias para 2034	18
Tabela 8: Estimativa de Inadequação Fundiária Urbana para 2034	18
Tabela 9: Relação entre as necessidades habitacionais e os programas.....	27
Tabela 10: Prazo das metas.....	28
Tabela 11: Resumo das Estimativas de Metas para os Programas Finalístico do PLHIS Maricá	30
Tabela 12: Metas - Programa de Provisão Habitacional	32
Tabela 13: Potencial de Áreas e Lotes para destinação para HIS	33
Tabela 14: Metas - Programa de Moradia Social	35
Tabela 15: Metas - Programa de Reurb	37
Tabela 16: Metas - Programa de Melhorias Habitacionais	40
Tabela 17: Metas - Programa de Monitoramento e Avaliação	42
Tabela 18: Metas - Programa de Fortalecimento Institucional	44
Tabela 19: Quadro Síntese de Indicadores de Monitoramento para o PLHIS Maricá	54
Tabela 20: Matriz de Risco PLHIS Maricá	60
Tabela 21: Recursos para a implantação das Metas - Programa de Provisão Habitacional	62
Tabela 22: Recursos para a implantação das Metas - Programa de Moradia Social	63
Tabela 23: Recursos para a implantação das Metas - Programa Reurb	63
Tabela 24: Recursos para a implantação das Metas - Programa de Melhorias Habitacionais	63
Tabela 25: Recursos para a implantação das Metas – Programa de Monitoramento e Avaliação .	64
Tabela 26: Recursos para a implantação das Metas - Programa de Fortalecimento Institucional..	64

Lista de Figuras

Figura 1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – Agenda 2030	9
--	---

Introdução

O Município de Maricá tem realizado, nos últimos anos, ações para enfrentar as desigualdades sociais que afetam sua população. Uma das marcas dessas desigualdades é o não exercício do direito de acesso à moradia digna e adequada por parte de grande parcela da população. Seja por morar em condições inadequadas, por não poder suportar os custos da moradia ou mesmo por não ter onde morar.

Para promover a garantia do direito à moradia digna e adequada é fundamental conhecer os aspectos, as dimensões e as complexidades da realidade. E, com base nesse conhecimento, planejar e implementar ações estruturantes a longo prazo.

Para tanto, a Prefeitura de Maricá, por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos (SHAB), promoveu a revisão do antigo Plano Local de Habitação de Interesse Social de Maricá – PLHIS elaborado em 2012. Para esta revisão, foi feito um Diagnóstico Técnico Participativo sobre as Necessidades Habitacionais em Maricá em 2022 que serve de base para a revisão da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e a confecção deste Novo PLHIS Maricá.

Tanto na elaboração do Diagnóstico, quanto para confecção deste PLHIS Maricá, os processos participativos de escuta junto à população e representantes da sociedade civil do município foram de fundamental importância. Da mesma forma, o envolvimento da população será de grande relevância ao longo da implementação do PLHIS Maricá.

O PLHIS Maricá é o instrumento estratégico e estruturador a longo prazo das ações do município, por meio da SHAB, para promoção do direito de acesso à moradia digna e adequada. Ele visa enfrentar desafios históricos, como o das moradias inadequadas em assentamentos precários, de o ônus financeiro excessivo de morar, por exemplo, e novos, como a adaptação dos empreendimentos e unidades habitacionais para o enfrentamento das mudanças climáticas. Suas estratégias pressupõem a articulação entre os órgãos públicos e parcerias com a população, a sociedade civil e o setor privado.

O PLHIS Maricá apresenta os caminhos e direcionamentos estratégicos, estabelecendo os Programas de intervenção e suas linhas estratégicas de ação. Estes servirão de orientadores para o planejamento operacional anual das atividades e projetos, tendo em conta as necessidades, condições e oportunidades a cada momento. Alcançar suas metas certamente representará contribuição importante para a redução das desigualdades sociais em Maricá.

Apresentação



1. Apresentação

1.1 O que é o PLHIS Maricá

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Maricá – PLHIS Maricá representa um instrumento fundamental para implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

Esta, por sua vez, visa contribuir para o cumprimento da Constituição Federal do Brasil que, em seu artigo 6º o acesso à moradia como um dos direitos sociais a ser garantido pelo Estado Brasileiro.

De acordo com as normas do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), do Conselho das Cidades e do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, o PLHIS é:

“um documento de caráter administrativo, que abrange um conjunto articulado de diretrizes, objetivos, metas, ações e indicadores, que caracterizam, em determinado prazo, os instrumentos de planejamento e gestão dos estados, Distrito Federal e municípios para a área de habitação de interesse social.” (BRASIL, 2014)

Ademais, o Brasil é signatário da Agenda 2030 da ONU, que estabeleceu os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS (ONU, 2015) e pela Nova Agenda Urbana (ONU-Habitat 2019). Pode-se considerar que de modo direto ou indireto todos os 17 ODS guardam relação com a questão da moradia. Mas, vale destacar o ODS 11, definido com o propósito de tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. A Meta 11.1, que propõe aos governos que: “até 2030, seja garantido o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas” (ONU, 2015).



Figura 1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – Agenda 2030

Fonte: ONU, 2015

O Plano de Habitação de Interesse Social anterior foi elaborado em 2012. Desde então, ocorreram mudanças relevantes em relação ao contexto socioeconômico do Município e das condições de atuação da administração pública municipal.

Nesse sentido, ele se constitui no orientador dos esforços da administração municipal, para promover condições de acesso à Moradia Digna e Adequada para a população de baixa renda de Maricá para os próximos anos.

1.2 A quem se destina o PLHIS

O PLHIS visa orientar as ações para o atendimento da parcela da população com renda bruta familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos (SM), em situação de pobreza e vulnerabilidade social. Em especial, famílias chefiadas por mulheres, aquelas com grande número de crianças, com pessoas idosas, com pessoas com deficiência. Estas formam o público-alvo prioritário do PLHIS Maricá. Além destas, famílias com renda de até 10 SM poderão ser atendidas em condições diferenciadas em termos de subsídios e/ou outras formas de apoio técnico e/ou institucional. O PLHIS leva em conta as famílias que vivem em áreas de risco, em moradias inadequadas, que sofrem com custos elevados da moradia e aquelas que não têm onde morar. Suas ações são voltadas para que essas famílias possam usufruir do seu direito ao acesso à moradia digna e adequada.

1.3 O que é Moradia Digna e Adequada

De acordo com a ONU Habitat, a Moradia Digna e Adequada é aquela que atende aos seguintes atributos:

- **Segurança da posse:** a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.
- Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura:
- **Economicidade:** a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.
- **Habitabilidade:** a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento e outras ameaças à saúde.
- **Acessibilidade:** a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.

- **Localização:** a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.

- **Adequação cultural:** a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.

1.4 Quais as bases para elaboração do PLHIS Maricá

A elaboração deste PLHIS Maricá está baseada no Diagnóstico Técnico Participativo sobre as Necessidades Habitacionais de Maricá 2022. Além do direito ao acesso à moradia digna e adequada, a Nova Agenda Urbana, os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, o Diagnóstico tomou os Acordos do Clima e os relatórios do Painel Internacional sobre Mudanças Climáticas como referências de sua abordagem.

O Diagnóstico analisou aspectos do contexto demográfico, socioeconômico, legal e institucional. As análises foram feitas por meio de leituras técnica, social e institucional. Com enfoque sobre a questão da habitação de interesse social (HIS) no Município.

Para estimar as necessidades habitacionais, tomou-se como base a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (2021), com ajustes em relação aos conceitos e ao contexto local, conforme detalhado no Relatório final do Diagnóstico sobre as Necessidades Habitacionais em Maricá 2022.

De acordo com a metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP), as necessidades habitacionais são classificadas em dois grandes componentes: Déficit Habitacional e Inadequação Domiciliar. Estes, por sua vez, são formados por subcomponentes conforme apresentado nos quadros a seguir já na forma adaptada para Maricá.

Componentes e Subcomponentes para Estimativa do Déficit Habitacional		Localização
Habitação precária	Domicílios rústicos	Urbano e Rural
	Domicílios Improvisados	
	Domicílios em Áreas de risco	
Unidade doméstica convivente	Mais de 2 famílias no domicílio	
	Adensamento familiar	
Ônus excessivo da despesa da morada	Aluguel	
	Outras Despesas	

Tabela 1: Componentes e Subcomponentes para Estimativa do Déficit Habitacional

Fonte: Elaboração própria, adaptado de FJP 2021 p 51

Conforme apontado no Diagnóstico, considera-se afetadas por Ônus Excessivo do Gasto com a Moradia, aquelas famílias:

- Com gasto superior a 30% de sua renda com aluguel;
- Com gasto entre 15% e 20% da renda com aluguel e com gasto acima de 15% com outras despesas com moradia (energia, água e gás de cozinha).

Componentes e subcomponentes para Estimativa do Inadequação Domiciliar		Localização
Inadequações de Infraestrutura Urbana	Energia Elétrica	Urbano
	Abastecimento de água	
	Esgotamento sanitário	
	Coleta de lixo	
Inadequações Edilícias	Inexistência banheiro exclusivo	
	Características do banheiro	
	Número total de cômodos do domicílio igual a número de cômodos servindo de dormitório	
	Armazenamento de água inadequado	
	Piso Inadequado	
	Cobertura Inadequada	
	Material das Paredes	
	Equipamentos Básicos	
Inadequação Fundiária Urbana		

Tabela 2: Componentes e subcomponentes para Estimativa do Inadequação Domiciliar

Fonte: Elaboração Própria, adaptado de FJP, 2021.

Cabe ressaltar que o cálculo de domicílios em situação de inadequação não pode ser obtido pela soma dos indicadores e seus subcomponentes, uma vez que um domicílio pode se enquadrar em mais de uma situação. Desse modo, a estimativa de domicílios em situação de inadequação é dada pelo subcomponente que apresenta a maior quantidade de domicílios inadequados.

A partir destes parâmetros, foram utilizados dados: do Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico); informações disponibilizados pelo município, em especial, os resultados preliminares do Censo da Cidadania, elaborado pelo Instituto Darcy Ribeiro (IDR); dos resultados preliminares do Censo 2022 realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), da Agência Nacional de Água (ANA) e do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais (INEP). Foram ainda realizadas entrevistas com agentes públicos municipais e representantes da

sociedade civil, além de oficinas de participação popular, pesquisas de opinião e consultas e audiências públicas.

1.5 O que o Diagnóstico sobre as necessidades habitacionais demonstrou?

O Município de Maricá, que integra a Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), apresenta taxas de crescimento populacional anual acima da média do Estado do Rio de Janeiro e do Brasil desde os anos 1980, de acordo com os dados do IBGE. De acordo com os primeiros resultados do Censo 2022 divulgados pelo IBGE em junho de 2023, o Município teria alcançado a marca de 197.300 habitantes, um crescimento de 54,87% em relação ao ano de 2010.

Conforme demonstrado no Diagnóstico, desde o PD de 2006, quando se inaugurou a política de HIS em Maricá até o presente momento, o município vivenciou mudanças relevantes em seu contexto.

Foram marcas desse período: um crescimento demográfico significativo fruto de imigração principalmente de pessoas de outros municípios da RMRJ; a grande expansão das áreas urbanizadas de baixa densidade com cobertura infraestrutura urbana insuficiente; a alta procura por moradia tem provocando forte aumento nos preços dos imóveis e dos aluguéis, afetando, sobretudo, as condições de moradia para as populações mais vulneráveis; a situação de crise econômica vivida pelo país a partir de meados da década de 2010 que interrompeu grandes projetos que envolveriam o município, como o COMPERJ, que havia iniciado no final da década anterior; o crescimento das receitas municipais em função dos royalties do petróleo e do gás natural com o início da exploração de campos no litoral do município, mantidos apesar da crise econômica do país.

A ocorrência da pandemia de covid 19 entre 2020 e o início de 2022 que agravou a crise e o aumento da pobreza no país, mas teve seus impactos atenuados no município graças as decisões da administração municipal em implementar políticas sociais.

Neste período, houve avanços em relação aos marcos regulatórios e institucionais, e as ações implementadas, como aprovação de leis e ações para melhorias habitacionais e atendimento às famílias vítimas de inundações e deslizamentos de terras. Por outro lado, verificou-se que, muito provavelmente em função do crescimento populacional e do contexto econômico do país e do Estado do Rio de Janeiro, houve aumento das necessidades habitacionais, conforme as estimativas elaboradas para este Diagnóstico.

Foi possível identificar, por meio das três leituras, que há necessidade de maior articulação entre os órgãos públicos para potencializar sua capacidade de resposta. Vale destacar que o projeto Chegou a Sua Vez, juntamente com o Censo da Cidadania podem contribuir para uma sistematização e um fluxo eficiente, ágil e

atualizado de dados e informações sobre o município, que são fundamentais para a integração e maior efetividade das ações. Em especial no que toca à questão da HIS, pois pode permitir um acompanhamento da evolução das necessidades habitacionais e orientação das ações de resposta a estas necessidades.

A experiência da administração pública municipal com economia solidária também representa elemento chave para estimular tanto a articulação entre órgãos públicos, quanto destes com organizações da sociedade civil, incentivando o cooperativismo e o associativismo. No caso particular da HIS, estas ações podem contribuir para diversificar modelos de arranjos institucionais e de negócios que podem alavancar a produção de moradias e as ações para melhorias habitacionais.

As leituras permitiram ainda indicar que será necessário promover um fortalecimento institucional para que a SHAB possa dar conta dos desafios frente a necessidades habitacionais crescentes. Esse fortalecimento envolve a necessidade de revisão das divisões de tarefas e responsabilidades da equipe da secretaria, dando maior ênfase à gestão estratégica e ao monitoramento das ações, o que pode possibilitar um aumento dos níveis de implementação de seus programas.

Não obstante, de acordo com as análises, estimativas e prospecções feitas, é possível apontar que a administração municipal apresenta condições de construir um futuro no qual as necessidades habitacionais possam ser supridas. Estas possibilidades serão exploradas na próxima etapa do trabalho, voltada para a elaboração do PLHIS Maricá.

1.6 Com quais recursos o PLHIS Maricá poderá ser implementado?

Para implementação do PLHIS Maricá poderão ser utilizados recursos do orçamento público municipal, estadual ou federal, do sistema financeiro da habitação, de operações de crédito ou financiamento com bancos nacionais e com organismos multilaterais, doações de instituições públicas, de pessoas físicas e jurídicas. Poderão ser ainda utilizados recursos financeiros ou materiais fruto da aplicação de incentivos fiscais e urbanísticos, parcerias público-privadas. Poderão ainda ser utilizados terrenos e imóveis públicos e privados, serviços e matérias fruto de dação em pagamento ou para abatimento de dívida ativa com o município.

1.7 Quais as estimativas das Necessidades Habitacionais atuais e futuras

A partir dos parâmetros estabelecidos e dos dados analisados, conforme detalhado no Diagnóstico, foi possível estimar as necessidades habitacionais atuais e elaborar cenários sobre sua evolução futura, de modo a informar a elaboração do PLHIS Maricá.

A tabela a seguir apresenta as estimativas do Déficit Habitacional em 2022. Como se pode observar, do total de 15.373 unidades, 7.590 (49,3%) do Déficit se deve ao Ônus Excessivo do Aluguel. E 5.725 (37,2%) seriam domicílios em áreas de risco total ou parcialmente caracterizadas como assentamentos precários. Ou seja, haveria uma ocorrência relevante de famílias vivendo em áreas de risco e sob ônus excessivo do aluguel.

Estimativa de Déficit Habitacional – 2022			
Componentes	Subcomponentes	Quantidades Estimadas	
		de Domicílios	por Componente
Habitação precária	Domicílios rústicos	s/inf.	5.827
	Domicílios Improvisados	102	
	Domicílios em Áreas de risco	5.725	
Unidade doméstica convivente	Mais de 2 famílias no domicílio	386	1.752
	Adensamento familiar	1.315	
	Domicílio Cômodo (coletivo)	51	
Ônus excessivo da Despesa com Moradia	Aluguel	7.590	7.794
	Outras Despesas	204	
Total Estimado para o Déficit Habitacional			15.373

Tabela 3: Estimativa de Déficit Habitacional – 2022

Fonte: Elaboração Própria a partir do CadÚnico, Censo da Cidadania e Levantamento sobre Assentamentos Precários em Maricá

Na tabela abaixo são apresentadas as estimativas da Inadequação Domiciliar para 2022, conforme detalhado no Diagnóstico. Vale enfatizar que, de acordo com o critério da metodologia adotada, considera-se como representativo da inadequação domiciliar o subcomponente que apresenta a maior quantidade. Neste caso, o subcomponente Esgotamento Sanitário.

Cabe ainda chamar atenção de que, conforme apontado no Diagnóstico, não estão considerados nestas estimativas indicadores que reflitam aspectos da adequação climática como conforto térmico, segurança e eficiência energética e hídrica.

Vale ainda destacar que o alto índice de inadequação em relação ao filtro de água se reflete em despesa na aquisição de água para consumo (bebida e cozimento), que tem impacto relevante para o ônus da moradia.

Estimativa de Inadequação Domiciliar – 2022		
Componentes	Subcomponentes	Quantidades Estimadas
Inadequações de Infraestrutura Urbana	Energia Elétrica	3.825
	Abastecimento de água	38.969
	Esgotamento sanitário	42.428
	Coleta de lixo	522
Inadequações Edilícias	Inexistência banheiro exclusivo	177
	Banheiro Inadequado*	370
	Número total de cômodos do domicílio igual a número de cômodos servindo de dormitório	303
	Armazenamento de água inadequado	1614
	Piso Inadequado	201
	Cobertura Inadequada	s/i
	Material das Paredes	223
	Equipamentos Básicos	Fogão Geladeira Máquina de Lavar Filtro de Água
Inadequação Fundiária Urbana		9.912

Tabela 4: Estimativa de Inadequação Domiciliar – 2022

Fonte: Elaboração Própria a partir do CadÚnico, Censo da Cidadania e Levantamento sobre Assentamentos Precários em Maricá

Para elaboração de Cenários Exploratórios de Futuro foram definidas hipóteses para a evolução populacional total e da proporção de população com renda bruta familiar mensal de até três salários-mínimos, conforme detalhado no Diagnóstico.

Importante destacar que, conforme apontado no Diagnóstico, será de grande relevância a incorporação de indicadores que reflitam aspectos da adequação climática como elementos para a adequação domiciliar. Isto significaria incorporar às estimativas e ações os aspectos como conforto térmico, eficiência e segurança energética e hídrica tanto na produção de novas unidades habitacionais quanto nas ações para redução das inadequações domiciliares.

Considerando 3 cenários para a evolução das estimativas: Menor crescimento – quando haveria uma desaceleração do crescimento populacional e redução da população com renda de até 3 SM; Crescimento moderado, com manutenção do crescimento e redução da população com renda de até 3 SM; Maior crescimento – com aumento de população total e da proporção com renda de até 3 SM.

Estimativa de Domicílios em situação de déficit habitacional para 2034				
Cenários	Estimativa em 2022	Melhor Cenário	Cenário Intermediário	Pior Cenário
Déficit Habitacional	15.373	11.478	16.992	20.768

Tabela 5: Estimativa de Domicílios em situação de déficit habitacional para 2034

Fonte: Elaboração própria a partir do Censo 2022 e da Estimativa de Déficit Habitacional

Cabe ressaltar que, conforme apontado nas estimativas do Déficit Habitacional para 2022, metade deste configura ônus excessivo do aluguel e mais de 1/3 se trataria de domicílios em áreas de risco.

Estimativa de Inadequações de Infraestrutura Urbana para 2034					
Componentes	Subcomponentes		Melhor Cenário	Cenário Intermediário	Pior Cenário
Inadequações de Infraestrutura Urbana	Energia Elétrica	3.825	383	956	1.913
	Abastecimento de água	38.969	3.897	9.742	19.485
	Esgotamento sanitário	42.428	4.243	10.607	21.214
	Coleta de lixo	522	52	131	261

Tabela 6: Estimativa de Inadequações de Infraestrutura Urbana para 2034

Fonte: Elaboração própria com base na Estimativa de Inadequação domiciliar com base no CadÚnico para 2022 e nos dados da Prefeitura de Maricá

Estimativa de Inadequações Edilícias para 2034					
Componente	Subcomponentes	Quant. Estimadas 2022	Melhor Cenário	Cenário Intermediário	Pior Cenário
Inadequações Edilícias	Inexistência banheiro exclusivo	177	168	230	301
	Banheiro Inadequado*	370	352	481	629
	Nº total de cômodos do domicílio = nº cômodos servindo de dormitório	303	288	394	515
	Armazenamento de água inadequado	1614	1.533	2.098	2.744
	Piso Inadequado	201	191	261	342

	Cobertura Inadequada		s/i			
	Material das Paredes		223	212	290	379
	Equipamentos Básicos	Fogão	245	233	319	417
		Geladeira	270	257	351	459
		Máquina de Lavar	4.933	4.686	6.413	8.386
		Filtro de Água	11.100	10.545	14.430	18.870

Tabela 7: Estimativa de Inadequações Edilícias para 2034

Fonte: Elaboração própria com base na Estimativa de Inadequação domiciliar com base no CadÚnico para 2022 e nos dados da Prefeitura de Maricá

Estimativa de Inadequação Fundiária Urbana para 2034

Componente	Estimativa em 2022	Melhor Cenário	Cenário Intermediário	Pior Cenário
Inadequação Fundiária urbana	9.912	9.416	12.886	16.850

Tabela 8: Estimativa de Inadequação Fundiária Urbana para 2034

Fonte: Elaboração própria com base na Estimativa de Inadequação domiciliar com base no CadÚnico para 2022 e nos dados da Prefeitura de Maricá

Estas estimativas servem como uma linha de base. Como ponto de partida para dimensionar as necessidades habitacionais e para a elaboração PLHIS Maricá, estabelecer seus programas e metas e orientar sua implementação.

As estimativas referentes aos cenários intermediários constituem também as referências para o estabelecimento das metas a serem alcançadas na vigência do PLHIS Maricá.

Importante ressaltar que estas estimativas devem ser permanentemente monitoradas e atualizadas para o aprimoramento do plano e da sua execução.

1.8 Como está estruturado o PLHIS

O PLHIS foi elaborado com base nos resultados do Diagnóstico sobre as Necessidades Habitacionais em Maricá 2022. Em seguimento à Política Municipal de Habitação de Interesse Social, ele incorpora vários elementos estabelecidos na legislação vigente, ao mesmo tempo em que introduz ajustes tendo em vista o novo contexto municipal.

A seguir são apresentados os Princípios, as Diretrizes e os Objetivos do PLHIS Maricá. Em seguida serão apresentados os Programas e suas respectivas metas e linhas de ação. Na sequência, apresentam-se os indicadores de monitoramento e avaliação e depois a matriz de riscos para implementação do plano.

Princípios e diretrizes



2 Princípios e Diretrizes

O PLHIS Maricá está baseado nos seguintes princípios, diretrizes e objetivos.

2.1 Princípios

O acesso ao direito à Moradia Digna e Adequada – em seguimento aos marcos Constitucionais e legais do País e de seus compromissos internacionais.

O cumprimento desse direito como forma de combater as desigualdades socioespaciais e as questões climáticas, de modo a contribuir para um desenvolvimento sustentável.

A implementação das suas ações de modo a integrar os empreendimentos e domicílios ao tecido urbano e contribuir para uma dinâmica urbana inclusiva, sem discriminações de gênero, raça/etnia e geracional.

A gestão democrática de suas ações, garantido a transparência para a participação social informada e qualificada da sociedade civil.

2.2 Diretrizes

- Atender as demandas dando prioridade:
 - Às famílias mais vulneráveis do ponto de vista social e ambiental;
 - Às famílias chefiadas por mulheres;
 - Às famílias com maior número de crianças;
 - Às famílias com pessoas idosas e com deficiência.
- Elaborar e implementar projetos habitacionais tomando em conta:
 - A diversidade cultural e social como elemento fundamental, de modo a orientar a variedade de tipologias das unidades e dos empreendimentos habitacionais;
 - O incentivo para soluções que possibilitem que moradias e ambientes contribuam para o enfrentamento das questões climáticas;
 - A implementação de empreendimentos de pequeno e médio porte, considerando a possibilidade de uso misto – multiuso e multi renda familiar, de modo a contribuir para a integração social e urbanística das famílias beneficiárias das ações de HIS;
 - O atendimento de famílias de com renda bruta mensal de até 10 SM, seguindo a estratificação e aplicando regras e níveis de subsídios

diferenciados como previsto na legislação federal, podendo prever subdivisões que atendam às especificidades do Município;

- A busca por diferentes fontes de financiamento, considerando a possibilidade de utilização dos instrumentos de política urbana de modo a elaborar diferentes modelagens econômico-financeiras e institucionais, que considerem parcerias com agências de cooperação nacional e internacional, sociedade civil e setor privado para viabilizar soluções para atender as demandas habitacionais do Município.
- Promover as suas ações de modo a:
 - Garantir a gestão democrática da política de HIS;
 - Contribuir para fortalecer o tecido organizativo e o sentido de pertencimento e de bem comum;
 - Atuar de modo integrado com demais órgãos da administração pública;
 - Criar condições para que os vários promotores reconhecidos pela legislação federal (lei da Reurb e do Novo MCMV), em especial as cooperativas e associações comunitárias e organizações da sociedade civil possam ter maior participação na implementação das ações da política de HIS e, com isso, fortalecer o papel dos agentes da SHAB como gestores estratégicos dos programas.

Objetivos



3 Objetivos

3.1 Objetivo Geral

Promover a redução contínua do déficit habitacional e da inadequação domiciliar que afeta a população de baixa renda do município de Maricá, contribuindo para a redução das desigualdades e melhoria da qualidade de vida no Município.

3.2 Objetivos Específicos

- Promover a adequação e o fortalecimento institucional para o enfrentamento do déficit e da inadequação habitacional;
- Solucionar das situações de maior vulnerabilidade social e ambiental;
- Promover a regularização fundiária dos assentamentos precários identificados;
- Prevenir a expansão de assentamentos precários / informais.

Programas



4 Programas

O PLHIS está estruturado em 6 (seis) programas, sendo 4 (quatro) referentes a atividades fim, ou seja, aqueles cuja finalidade é gerar resultados para o público-alvo e 2 (dois) que configuram atividades meio para administração. São eles:

1. Programa de provisão habitacional
2. Programa de moradia social
3. Programa de regularização fundiária e urbanística – Reurb
4. Programa de melhorias habitacionais
5. Programa de monitoramento e avaliação
6. Programa de fortalecimento institucional

Os quatro primeiros programas concentram as atividades finalísticas, ou seja, aquelas voltadas para produzir resultados e impactos concretos para a vida das pessoas, chamadas atividades Fim. Já os dois últimos são voltados para garantir as condições institucionais e materiais para a boa execução dos demais, ou seja, são chamadas atividades Meio.

Os quatro primeiros programas Fim visam responder ao conjunto das necessidades habitacionais. O quadro a seguir apresenta as relações entre as necessidades habitacionais e os programas. Os que aparecem em primeiro lugar são aqueles que primariamente visam atender às respectivas necessidades.

Necessidades Habitacionais	Programas
Déficit Habitacional	
Habitação precária	Provisão Habitacional Moradia Social Melhorias Habitacionais
Coabitação	Provisão Habitacional Moradia Social Melhorias Habitacionais
Ônus excessivo do custo da moradia	Moradia Social Provisão Habitacional Melhorias Habitacionais

Inadequação domiciliar	
Carências de Infraestrutura	Melhorias Habitacionais Outros órgãos públicos
Carências Edilícias	Melhorias Habitacionais Moradia Social Provisão Habitacional
Inadequação fundiária	Reurb-S Melhorias Habitacionais Moradia Social Provisão Habitacional Outros órgãos públicos

Tabela 9: Relação entre as necessidades habitacionais e os programas

Fonte: Elaboração própria

Importa destacar que estes programas constituem eixos de intervenção em si, mas, ao mesmo tempo são articulados, interdependentes e complementares entre si.

Os programas consistem em um conjunto de linhas de ação. Estas, por sua vez, deverão ser desdobradas em atividades no detalhamento anual do PLHIS Maricá, por meio de Planos Operativos Anuais.

Ao longo da implementação do PLHIS Maricá, dentro do Programas e de cada linha de ação poderá haver revisões, exclusões e inclusões de atividades, conforme as necessidades e oportunidades identificadas pelo órgão responsável pela gestão do PLHIS Maricá.

4.1 Sobre a participação social na gestão dos empreendimentos

Nas oficinas de participação popular para elaboração do Diagnóstico foram levantadas questões quanto às necessidades de fortalecimento organizativo dos empreendimentos de HIS, as quais são corroboradas por estudos de avaliação sobre a política de HIS. Em resposta a estas questões, os programas terão linhas de ação voltadas para manter diálogo permanente entre o público-alvo e a administração pública, visando, em primeiro lugar, garantir a transparência na aplicação dos critérios de seleção e atendimento da população. Em segundo, possibilitar a participação dos moradores na gestão e monitoramento dos programas, garantindo o bom cumprimento dos compromissos de ambas as partes. Em terceiro lugar, facilitar a incorporação dos moradores em outros programas e iniciativas socioprodutivas da prefeitura. Em quarto, identificar e potencializar oportunidade de organização comunitária e/ou produtiva junto aos moradores.

Estas linhas de ação terão como foco a organização dos fóruns de representação e discussão dos diversos empreendimentos voltados para HIS, sejam aqueles

objetos de transferência das unidades, de moradia social, de Reurb ou melhorias habitacionais. Nesse sentido, elas terão papel fundamental para contribuir na formação, manutenção e fortalecimento do tecido organizativo e no sentido comunitário e de pertencimento e integração social e urbana nos empreendimentos de HIS, buscando:

- Propiciar as melhores condições de convivência, operação e manutenção nos empreendimentos;
- Identificar e promover oportunidades para o desenvolvimento socioeconômico dos moradores.

As oportunidades poderão ocorrer, por exemplo, com a inclusão dos membros das famílias em programas sociais ou por meio de ações de capacitação para a formação de cooperativas de trabalhadores que possam atuar como parceiros promotores de melhorias habitacionais e na operação e manutenção do parque imobiliário de locação social ou em outras atividades econômicas de modo a melhorar suas condições de vida e perspectivas de futuro.

Para tanto, poderão ser feitas articulações com as Secretarias de Assistência Social e de Economia Solidária e outros órgãos e entidades que atuam para formação profissional.

4.2 Sobre as Metas dos Programas

Para cada um dos programas estão previstas metas de curto, médio e longo prazo, que somadas configuram as metas do PLHIS Maricá.

Prazo metas	Em anos
Curto Prazo	até 2 anos
Médio Prazo	até 6 anos
Longo Prazo	até 12 anos

Tabela 10: Prazo das metas
Fonte: Elaboração própria

A vigência do novo PLHIS, bem como a execução dos programas com suas respectivas metas atribuídas, entram em vigor a partir da aprovação e publicação da legislação aplicável. A efetivação da execução do plano e consequente alcance de suas metas previstas, é transversal a vários fatores e interdependente ao tempo de aprovação da regulamentação e aos recursos disponíveis no Planejamento Plurianual quando da aprovação da legislação.

As metas propostas tomam como referência as estimativas dos cenários intermediários das necessidades habitacionais para 2034 apresentadas no

Diagnóstico sobre as Necessidades habitacionais 2022 e capítulo I deste PLHIS Maricá.

Conforme apontado na tabela 9, as necessidades habitacionais poderão ser atendidas por mais de um programa. Nesse sentido, as metas para cada programa refletem a intenção de redução máxima do déficit habitacional e da inadequação domiciliar, onde as quantidades definidas representam aproximações também estimadas para o atendimento das necessidades por cada programa. Assim, elas serão objeto de ajustes ao longo do tempo, na medida em que os levantamentos sejam detalhados e/ou atualizados e haja avanços na implementação de cada programa.

Com relação ao Déficit Habitacional, considerando o cenário intermediário para 2034 e mantidas as proporções das estimativas para 2022, estima-se um déficit de 16.992 unidades, das quais 37,2% (6.328 unidades, aproximadamente) estariam em áreas de risco, e 49,3% (8.337 famílias aproximadamente) estariam afetadas pelo ônus excessivo do aluguel.

Para efeito de estabelecimento das metas para os Programas de Provisão Habitacional e de Moradia Social, estima-se que pelo menos 75% ou 6.283 das famílias afetadas pelo ônus excessivo do aluguel poderiam ser atendidas por alguma solução na forma de subsídio, o que reduziria a demanda por construção de novas unidades. Desse modo, em valores arredondados, a meta para o Programa de Provisão Habitacional seria de 10.700 unidades entregues e para o Programa de Moradia Social de 6.300 famílias atendidas.

Vale ressaltar que a Meta para o Programa de Provisão Habitacional poderá ser afetada por:

- Situações de coabitação e adensamento domiciliar poderiam vir a ser solucionadas pelo Programa de Melhorias Habitacionais, embora representem um percentual pouco representativo da estimativa de déficit habitacional;
- Variação do número de moradias em áreas de risco dentro e fora de assentamentos precários
- Variação da quantidade de famílias que possam vir a ser atendidas pelo Programa de Moradia Social;

Com relação à inadequação fundiária, o cenário intermediário aponta uma estimativa de 12.886. Destes, 6.328 unidades, aproximadamente estariam em área de risco. Desse modo, haveria cerca de 6.600 domicílios a serem objeto de titulação por meio da regularização fundiária (Rerub-S). Importa destacar que:

- A conclusão da caracterização dos assentamentos precários poderá indicar variação nestas quantidades.

- As famílias que ocupam domicílios em áreas de risco deverão ser reassentadas, estando incluídas na meta do Programa de Provisão Habitacional.
- Parte destes domicílios poderão, eventualmente, permanecer caso haja viabilidade técnica e econômica para solucionar os riscos identificados;
- Poderão ser identificadas situações de famílias que vivem fora dos assentamentos precários e que demandem regularização fundiária dos domicílios que ocupam.

Quanto ao Programa de Melhorias habitacionais, para o estabelecimento de uma meta, tomando-se como ponto de partida o cenário intermediário, verifica-se que:

- O subcomponente relativo às condições edilícias que apresenta a maior incidência é o referente ao Armazenamento Inadequado de Água, com 2.098 domicílios.
- Conforme apontado no Diagnóstico, não foi possível, a partir dos dados do CadÚnico, aferir se as famílias que declaram inadequações em seus domicílios vivem em assentamentos precários.
- É possível que a incidência de inadequações domiciliares aumente com o detalhamento da caracterização dos assentamentos precários;
- Com relação ao subcomponente equipamentos básicos, conforme detalhado no Diagnóstico, trata-se de estimativas baseadas nos resultados preliminares do Censo da Cidadania do IDR. Tais inadequações ainda deverão ser objeto de avaliação para eventual inclusão no programa;
- As estimativas, conforme já sinalizado, não consideram os possíveis indicadores referentes à adaptação climática;

Tendo em vista estas ponderações, principalmente, tendo em conta a perspectiva apontada em relação aos assentamentos precários, adota-se como meta para o Programa de Melhorias Habitacionais a mesma quantidade definida para o Programa de Reurb – 6.600 domicílios. A seguir, apresenta-se um resumo das estimativas de metas para os programas finalístico do PLHIS Maricá.

Programas	Metas
Provisão Habitacional	10.70 unidades entregues
Moradia Social	6.300 famílias atendidas
Reurb	6.600 lotes regularizados
Melhorias Habitacionais	6.600 domicílios atendidos

Tabela 11: Resumo das Estimativas de Metas para os Programas Finalístico do PLHIS Maricá
Fonte: Elaboração própria

Estas metas são desdobradas para curto, médio e longo prazos na apresentação de cada Programa. Assim como as definidas para os dois Programas Meio. Vale ressaltar que tais metas deverão ser objeto de monitoramento e avaliação e eventual atualização durante a implementação do PLHIS Maricá.

As avaliações deverão ser feitas com base em análises contextuais e dos indicadores de desempenho definidos para o PLHIS Maricá.

4.3 Programa de Provisão habitacional

O Programa de Provisão habitacional consiste no conjunto de ações para a mobilização de recursos necessários –para promover a oferta de moradia. Assim, ele articula os esforços para: a disponibilização de terras e imóveis públicos e privados para a construção de empreendimentos, a mobilização recursos financeiros, seja do orçamento municipal ou de outras fontes públicas e/ou privadas, para a construção e aquisição de empreendimentos habitacionais.

Para a disponibilização de terras e imóveis, o Programa deverá atuar em conjunto com outros órgãos municipais, outras esferas do Estado de modo a identificar e viabilizar a utilização de terrenos e imóveis públicos passíveis de serem utilizados para fins de HIS. Este esforço ocorrerá também em relação a terrenos e imóveis públicos que não estejam cumprindo sua função social ou nos casos em que proprietários privados tenham interesse em vender ao município.

Para a mobilização de recursos, além das fontes públicas orçamentárias ou fruto de financiamento, instrumentos de política urbana poderão ser utilizados na elaboração de modelos institucionais que permitam captar recursos e/ou incentivar iniciativas do setor privado e da sociedade civil para a produção habitacional. Estes incentivos poderão ainda ser voltados para estimular a inovação tecnológica para melhorar a qualidade da construção, operação e manutenção dos empreendimentos habitacionais.

Este programa cuidará ainda da distribuição das unidades em conformidade com os critérios e prioridades de seleção do público-alvo e dos diferentes níveis de subsídios a serem aplicados. Para tanto, poderão ser criados projetos destinados a situações ou públicos específicos ao longo da implementação do PLHIS Maricá, em função das necessidades, oportunidades e condições.

Importante destacar que parte da oferta de moradia viabilizada poderá ser disponibilizada para o Programa de Moradia Social.

Para o alcance de suas metas, o Programa poderá:

- Adquirir unidades prontas por meio de:
 - Aquisição por meio de compra;

- Recebimento em forma de doação, fruto de herança jacente e dação em pagamento em troca de dívidas com o município;
- Desapropriação;
- Contratação da construção de novas unidades;
- Contratação de parcerias público-privadas;
- Apoio a construção de unidades habitacionais promovidas por cooperativas habitacionais e organizações sociais sem fins lucrativos;
- O apoio a estas iniciativas poderá ocorrer por meio de apoio técnico e financeiro na elaboração e licenciamento de projetos, desde que atendam às diretrizes e parâmetros técnicos e sejam voltados para atender ao público-alvo do PLHIS Maricá.

4.3.1 Metas

Prazos	Meta	Nº famílias atendidas
Curto – até 2 anos	entrega de unidades habitacionais	200
Médio - até 6 anos	entrega de unidades habitacionais	4.000
Longo - até 12 anos	entrega de unidades habitacionais	6.500
Total acumulado	Unidades habitacionais entregues	10.700

Tabela 12: Metas - Programa de Provisão Habitacional

Fonte: Elaboração própria

Deverá ser definido, após estudos de impacto, o percentual de unidades habitacionais produzidas que serão destinadas para o Programa de Locação Social.

4.3.2 Linhas de ação

4.3.2.1 Mobilização de recursos financeiros

Esta linha de ação consiste na busca pela diversificação das fontes de recursos para viabilizar o alcance das metas do Programa.

Para tanto, além de recursos do orçamento público, o Programa buscará utilizar os instrumentos de política urbana estabelecidos pela Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, e previstos no Plano Diretor do Município, de modo a desenvolver diferentes modelagens e estabelecimento de parcerias com cooperativas e associações comunitárias, sociedade civil e setor privado para implementação das ações do Plano.

4.3.2.2 Disponibilização de terras

Esta linha de ação é voltada para a prospecção e aquisição por meio das diversas formas previstas para este Programa, de imóveis – territoriais ou prediais, públicos e privados para adequadas para viabilizar empreendimentos de HIS.

O Programa poderá tomar como ponto de partida, o levantamento sobre terrenos e imóveis públicos e privados que poderiam ser avaliados para disponibilização para empreendimentos de HIS, conforme apresentado na tabela a seguir.

Potencial de Áreas e Lotes para destinação para HIS		
Origem	Unidades	Área (m²)
Áreas Públicas	780 áreas	2.995.604,00
Assentamentos Precários	47 assentamentos precários com baixa densidade de unidades residenciais	2.778.225,00
Total		5.773.829,00

Tabela 13: Potencial de Áreas e Lotes para destinação para HIS

Fonte: Elaboração própria

O levantamento de imóveis deverá indicar a eventual necessidade de declaração destes como AEIS.

O trabalho de prospecção e aquisição implica em uma atuação integrada com a Secretaria de Urbanismo e a CODEMAR, SOMAR, no âmbito municipal, com o órgão do governo estadual responsável pelo patrimônio, com a Secretaria de Patrimônio da União e com os cartórios de registro de imóveis do Município de Maricá.

No caso das áreas públicas municipais, deverão ser desconsideradas aquelas com destinação já definida para equipamentos públicos. Em relação a áreas estaduais ou federais deverá ser feita avaliação caso a caso.

4.3.2.3 Elaboração e implementação de projetos habitacionais

Esta linha de ação envolve a elaboração e implementação direta ou indireta de projetos de empreendimentos habitacionais em linha com as diretrizes do PLHIS Maricá.

Na elaboração dos projetos deverá ser estimulada a inovação em termos de utilização de métodos e técnicas e materiais construtivos que permitam garantir sua qualidade em termos de conforto e segurança, atendendo a requisitos de sustentabilidade ambiental.

Para tanto, poderão ser buscadas parcerias com órgãos e entidades públicas e privadas voltadas para a inovação, pesquisa e desenvolvimento na construção civil.

Na elaboração dos projetos, deverão ser priorizados:

- Empreendimentos de pequeno porte, igual ou inferiores a 50 unidades;
- Integração dos empreendimentos com a malha urbana existente;

Quando em áreas centrais ou de potencial centralidade urbana, as unidades não residenciais ou residenciais não destinadas ao público-alvo do PLHIS, poderá integrar o estoque de imóveis do Programa de Locação Social e as receitas geradas deveriam servir para custear a operação e manutenção dos empreendimentos.

Estes parâmetros se aplicam aos projetos promovidos por cooperativas habitacionais e organizações sociais sem fins lucrativos apoiados no âmbito do PLHIS Maricá.

A implementação de projetos envolve a elaboração dos processos de licitação, contratação e fiscalização dos serviços e obras de construção dos empreendimentos habitacionais.

4.3.2.4 Cadastramento das famílias para atendimento pelo Programa de Provisão Habitacional

Consiste no cadastramento das famílias para que se habilitem a adquirir unidades habitacionais. O cadastro deve permitir a identificação das prioridades do público-alvo, conforme definidas nas diretrizes para o PLHIS Maricá.

4.3.2.5 Acompanhamento dos empreendimentos de Moradia Social

Consiste no apoio e acompanhamento da formação e manutenção de fóruns de gestão condominial e social dos empreendimentos do Programa, de modo a zelar pelo cumprimento dos compromissos de beneficiários e do poder público e contribuir para o fortalecimento das relações comunitárias e da integração urbana e social

4.4 Programa de Moradia Social

Este Programa reúne as ações para viabilização do acesso à moradia por meio de outros modos diferentes de transferência de unidades habitacionais aos beneficiários.

A SHAB poderá realizar, direta ou indiretamente, estudos de viabilidade técnica, econômica e financeira e de modelagem institucional, visando estruturar o programa com relação a aspectos como: regulamentos das relações com os beneficiários, bem como critérios e prioridades para atendimento; natureza do parque imobiliário – público ou privado; os níveis de subsídios; forma de gestão – direta ou indireta. Até que os estudos sejam realizados, a SHAB manterá:

- Auxílio ou subsídio para as famílias em vulnerabilidade social, que tenham sido obrigadas a deixar suas residências por motivos de calamidade pública

ou por consequência de intervenções do poder público (realização de projetos ou obras públicas).

- As famílias poderão ocupar as unidades nesta condição por um prazo de 1 (um) ano, renovável por igual período. Neste período, a administração pública buscará viabilizar alternativas para que as famílias nestas situações que são parte do público-alvo do PLHIS Maricá possam retomar sua condição de acesso à moradia adequada.

Como referenciais preliminares de modalidades de atendimento para os estudos para a formatação do Programa de Moradia Social poderão ser contemplados:

- A oferta de unidades com preços de aluguel e taxas de condomínio, se for o caso, subsidiados para o público-alvo do PLHIS. Os níveis de subsídio poderão variar conforme as condições sociais e de renda das famílias.
- O Programa poderá considerar a implementação de projetos para públicos específicos como estudantes, idosos, deficientes, mulheres vítimas de violência, populações em situação de rua.
- Para atender a demanda, o Programa poderá considerar a aquisição e/ou arrendamento de imóveis privados e com empreendimentos repassados pelo Programa de Provisão Habitacional.
- No caso de empreendimentos de uso misto, as unidades não residenciais poderão ser utilizadas também para locação. Estas poderão ser alugadas a preços de mercado, ou destinadas para abrigar atividades de comércio ou serviços populares ou tradicionais, ou ainda atividades sem fins lucrativos. Nestes casos, os preços dos aluguéis também seriam subsidiados. Os estudos de viabilidade financeira poderão indicar as melhores soluções em cada caso.

Objetivando o fortalecimento do planejamento vigente e otimização das ações que compõem o PLHIS, foram atribuídas nas metas de curto prazo os quantitativos previstos no plano plurianual (PPA) para os anos de 2024/2025.

4.4.1 Metas

Prazos	Meta
Curto – até 2 ano	300 famílias atendidas
Médio – até 6 anos	2.000 famílias atendidas
Longo – até 12 anos	4.000 famílias atendidas
Total acumulado	6.300 famílias atendidas

Tabela 14: Metas - Programa de Moradia Social

Fonte: Elaboração própria

4.4.2 Linhas de ação

4.4.2.1 Levantamento de famílias em situação de ônus excessivo do custo de moradia (aluguel + outras despesas com a moradia)

Consiste no detalhamento dos dados coletados a partir do CadÚnico para o Diagnóstico sobre as Necessidades Habitacionais 2022 e do Censo da Cidadania, realizado pelo Instituto Darcy Ribeiro (IDR).

4.4.2.2 Prospecção sobre o mercado imobiliário voltado para aluguel em Maricá

Este levantamento visa identificar as condições de oferta e preços para eventual arrendamento de imóveis para serem utilizados no Programa de Locação Social.

4.4.2.3 Cadastramento e seleção de beneficiários

Este cadastramento visa identificar e ordenar o atendimento dos beneficiários, tendo em vista a oferta de imóveis e as prioridades definidas dentre o público-alvo do PLHIS Maricá.

4.4.2.4 Gestão dos contratos relacionados à Moradia Social

Consiste na contratação e monitoramento dos contratos em relação à adimplência e cumprimento das demais regras do Programa.

4.4.2.5 Acompanhamento dos empreendimentos de Moradia Social

Consiste no apoio e acompanhamento da formação e manutenção de fóruns de gestão social dos empreendimentos do Programa, de modo a zelar pelo cumprimento dos compromissos de beneficiários e do poder público e contribuir para o fortalecimento das relações comunitárias e da integração urbana e social

Consiste em ações de acompanhamento dos empreendimentos a partir de sua ocupação com duas funções principais.

4.5 Programa de Reurb

O Programa de Regularização Fundiária e Urbanística tem por finalidade promover a garantia da posse da terra em condições urbanísticas adequadas, nos termos definidos pela Lei Federal 13.465/2017.

Este Programa é voltado para o atendimento da população que vive em assentamentos precários no município. A partir da identificação e caracterização destes assentamentos, o Programa deverá proceder a implementação da regularização conforme previsto em lei.

O foco da atuação da SHAB deverá ser sobre a regularização fundiária e da titulação dos moradores, devendo este se articular com a secretaria de urbanismo

para elaboração e aprovação do plano de regularização urbanística e com os respectivos órgãos públicos para a implementação das infraestruturas e dos serviços urbanos necessários para a plena integração urbana do assentamento.

Nos casos de assentamentos precários ou de parte destes que estejam em áreas de risco, os moradores serão encaminhados para o cadastro do Programa de Provisão Habitacional. Em casos de situações críticas, estes moradores poderão ser atendidos pelo Programa de Locação Social. As moradias que se encontrem em condições inadequadas serão encaminhadas para o Programa de Melhorias Habitacionais.

Nos casos de assentamentos precários com baixa densidade, a SHAB poderá abrir diálogo com os moradores para que se possa elaborar projetos de empreendimentos de modo a abrigar mais famílias no local.

O Programa utilizará a Metodologia para Caracterização de Assentamentos Precários proposta e testada no âmbito da elaboração do Diagnóstico para avançar no cadastramento dos assentamentos. A partir do mapeamento preliminar, ao mesmo tempo em que se avance na complementação da caracterização, poderá ser definida uma ordem de prioridades para o andamento dos processos de Reurb ao longo dos anos.

Objetivando o fortalecimento do planejamento vigente e otimização das ações que compõem o PLHIS, foram atribuídas nas metas de curto prazo os quantitativos previstos no plano plurianual (PPA) para os anos de 2024/2025.

4.5.1 Metas

Prazos	Meta
Curto – até 2 anos	Regularização fundiária de 1.200 lotes
Médio – até 6 anos	Regularização fundiária de 2.000 lotes
Longo – até 12 anos	Regularização fundiária de 3.400 lotes
Total acumulado	Regularização fundiária de 6.600 lotes

Tabela 15: Metas - Programa de Reurb
Fonte: Elaboração própria

4.5.2 Linhas de ação

4.5.2.1 Cadastramento dos assentamentos precários

Consiste na consolidação da identificação e caracterização dos assentamentos precários, indicando: delimitação, situação fundiária da área ocupada,

características geomorfológicas, características da ocupação, levantamento socioeconômico dos ocupantes.

Este levantamento deverá se basear na metodologia testada na fase de elaboração do Diagnóstico sobre as Necessidades Habitacionais de Maricá 2023 e resultar na classificação dos assentamentos, conforme detalhado na referida metodologia, conforme a seguinte tipologia:

Consolidados: são assentamentos que já estão integrados urbanisticamente e dotados de infraestrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia (reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário etc.), assim como a execução de obras estruturais. Os assentamentos podem, porém, não estar regularizados e sua população pode apresentar demandas específicas por programas de pós-ocupação, sociais e equipamentos e serviços públicos.

Consolidáveis: o assentamento “consolidável” é aquele que apresenta condições favoráveis de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infraestrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo), com ou sem necessidade de remoção de parte das famílias moradoras. A realocação (remoção) pode ser necessária para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, para executar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação.

Não consolidáveis: aquele assentamento que total ou parcialmente não apresenta condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano. Trata-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, como, por exemplo, os que se localizam sobre aterro sanitário, oleoduto, viário estrutural da cidade, áreas de risco, de preservação ambiental e *non aedificandi*. Os núcleos “não consolidáveis” são objeto de intervenção do tipo “remoção” e reassentamento em novas áreas.

4.5.2.2 Promoção da Regularização Fundiária

Consiste em encaminhar as soluções jurídicas para a regularização da posse da terra para os seus ocupantes. Para tanto, deverão ser estabelecidos protocolos de processo para agilizar os trâmites para desembaraços das áreas objeto de regularização junto a cartórios, secretaria de fazenda, poder judiciário, eventuais reclamantes de direitos sobre a área e outras instâncias eventualmente envolvidas.

4.5.2.3 Promoção da regularização urbanística

Consiste em estabelecer protocolo de atuação que define a divisão de responsabilidades e tarefas entre a SHAB, Secretaria de Urbanismo, Defesa Civil, SOMAR e SANEMAR e Concessionária Águas do Rio em relação às intervenções em assentamentos precários.

Como diretriz geral destes protocolos, a SHAB deverá:

- Ficar responsável por identificar as demandas e assumir as ações referentes à demarcação e titulação dos lotes, de melhorias habitacionais e da gestão participativa dos projetos de regularização fundiária e urbanística;
- Cumprir o papel de articulação e supervisão da elaboração e implementação dos projetos de infraestrutura e urbanização, no sentido de:
 - Buscar que o projeto urbanístico a ser elaborado seja o mais adequado possível para garantir a permanência de todos os ocupantes originais que assim o queiram, sempre que possível;
 - Articular o planejamento intersetorial das ações do Programa de Reurb com os planos de construção de redes de drenagem pluvial e pavimentação, esgoto e água com os projetos de urbanização vis a vis à delimitação de lotes e de sistema viários dos assentamentos. Desse modo poderá contribuir para otimizar os esforços para a adesão adequadas dos domicílios às infraestruturas;
- Nos casos de assentamentos precários não consolidáveis – parciais ou totais – onde haja famílias ocupando áreas de risco, caberá a SHAB providenciar, no menor prazo possível, soluções para o reassentamento provisórios destas famílias;
- Nos casos de assentamentos precários onde haja possibilidade de abrigar mais famílias, a SHAB poderá elaborar os projetos dos novos empreendimentos habitacionais por meio do Programa de Provisão Habitacional;
- As famílias ocupantes dos assentamentos precários cujas moradias não apresentem condições adequadas poderão ser atendidas pelo Programa de Melhorias Habitacionais.

4.5.2.4 Implantação e acompanhamento dos Conselhos Gestores de Reurb e da AEIS

Consiste na formação, acompanhamento e apoio aos Conselhos de das áreas objeto de Reurb e AEIS que garantam a participação dos moradores na implementação dos processos de regularização fundiária e de melhorias habitacionais, quando for o caso;

4.6 Programa de Melhorias Habitacionais

Este Programa tem como foco promover a adequação e adaptação das habitações de modo a que venham a atender aos atributos da moradia digna e adequada,

incluindo aqueles aspectos complementares apontados no Diagnóstico em relação à adaptação climática, conforto térmico, eficiência e segurança energética e hídrica. A sua implementação poderá contribuir para a absorção de parte do déficit habitacional, colaborando assim com os Programas de Provisão Habitacional e de Locação Social.

As estratégias de implementação deste programa poderão servir para estimular o cooperativismo, a organização comunitária e a economia solidária, por meio de parcerias com organizações da sociedade civil e acadêmicas, além do setor privado para a execução das ações. Ele poderá ainda servir de laboratório para introdução de inovações em relação às técnicas e materiais construtivos.

Objetivando o fortalecimento do planejamento vigente e otimização das ações que compõem o PLHIS, foram atribuídas nas metas de curto prazo os quantitativos previstos no plano plurianual (PPA) para os anos de 2024/2025.

4.6.1 Metas

Prazos	Meta
Curto – até 2 anos	atendimento de 600 famílias
Médio – até 6 anos	atendimento de 2.000 famílias
Longo – até 12 anos	atendimento de 4.000 famílias
Total acumulado	Atendimento de 6.600 famílias

Tabela 16: Metas - Programa de Melhorias Habitacionais
Fonte: Elaboração própria

O Programa de Melhorias habitacionais deverá atender às seguintes diretrizes:

- Incentivar o uso de materiais e técnicas que favoreçam a eficiência energética e da água, com soluções como aproveitamento de água das chuvas e destinação adequada dos resíduos sólidos, por exemplo;
- Incorporar a possibilidade de ampliação da moradia (novos cômodos, construção na laje). Estas ampliações podem contribuir para reduzir a demanda do déficit habitacional por domicílios adensados e famílias conviventes – coabitação;
- O Programa poderá estabelecer parceria com os órgãos responsáveis por implantação de sistemas simplificados de tratamento de água, que permitam o uso adequado de poços, e de fossas, filtros e sumidouros;
- Com base na Lei de ATHIS, possibilitar a prestação de serviços de elaboração e implementação de projeto de melhoria habitacional por meio empresas privadas, organizações sociais sem fins lucrativos, entidades acadêmicas e cooperativas de trabalhadores; com isso, ao mesmo tempo que atendam às necessidades habitacionais, podem contribuir para

fortalecer o cooperativismo e o associativismo, estimular o engajamento da academia, favorecendo a formação, produção e difusão de conhecimento acadêmico;

- O Município, que já conta com o Banco e a Moeda Social Mumbuca, pode canalizar a demanda por materiais e serviços para atender às necessidades habitacionais nesta mesma linha.

4.6.2 Linhas de Ação

4.6.2.1 Levantamentos das moradias com inadequações edilícias

Consiste no detalhamento dos dados apresentados no Diagnóstico sobre as Necessidades Habitacionais no Município de Maricá 2023, do Censo da Cidadania elaborado pelo IDR e do Censo 2023 do IBGE.

Este levantamento deverá levar em conta as propostas de novos indicadores de inadequações apresentadas no Diagnóstico, relacionadas com a questão climática, como conforto térmico, iluminação e ventilação natural e referentes às instalações hidráulicas e elétricas.

4.6.2.2 Cadastramento e priorização das famílias a serem atendidas pelo Programa

Consiste na elaboração de cadastro das famílias e ordenamento do atendimento, tendo em vista os seguintes critérios:

- Famílias em moradias que apresentem maior grau de inadequação (maior quantidade de itens inadequados);
- Famílias prioritárias conforme previsto neste Plano;
- Chefiadas por mulheres;
- Com maior número de crianças;
- Com pessoas idosas;
- Com pessoas com deficiência.

4.6.2.3 Gestão das ações de melhorias habitacionais

Consiste na contratação, fiscalização e monitoramento da elaboração e implementação dos projetos de melhorias habitacionais. Tendo em vista a admissibilidade de diferentes agentes executores dos projetos, deverão ser definidas formas de contratação que permitam o estabelecimento de eventuais parcerias entre dois ou mais dos diversos agentes. Por exemplo: um convênio com uma universidade, uma empresa privada ou cooperativa de trabalhadores.

Para o caso dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, deverá ser estabelecido um convênio de parceria com a SANEMAR de modo a garantir o apoio técnico para implantação e monitoramento dos equipamentos.

4.7 Programa de Monitoramento e Avaliação

O Programa de Monitoramento e Avaliação tem por finalidade acompanhar a evolução da implementação do PLHIS Maricá com base no contexto e nos indicadores definidos, de acordo com o Quadro de monitoramento e avaliação, apresentado no capítulo seguinte.

Este programa consiste na coleta e sistematização de dados e informações sobre a implementação dos demais programas. Seu papel é de suma importância para garantir o aprimoramento constante das ações, por meio da leitura dos indicadores. Um aspecto relevante deste programa é que ele deverá produzir estas leituras de modo claro e acessível para toda a população, em particular, para o público-alvo do PLHIS Maricá.

Para tanto, deverá ser implementado um sistema de monitoramento, que envolve o registro e a sistematização de dados e informações sobre as ações da SHAB.

Este sistema poderá ser articulado com as bases de dados do IDR, de modo a complementar as informações pelo lado da demanda – as necessidades da população – e da oferta – respostas da administração pública em relação às necessidades habitacionais.

O sistema produzirá relatórios periódicos (trimestrais e anuais) que servirão para o acompanhamento interno da SHAB e externo, junto aos demais órgãos do poder executivo, do legislativo, do Conselho Gestor do FMHIS e do Conselho da Cidade, dos beneficiários das ações do PLHIS Maricá, da Sociedade Civil e da população em geral.

Objetivando o fortalecimento do planejamento vigente e otimização das ações que compõem o PLHIS, foram atribuídas nas metas de curto prazo os quantitativos previstos no plano plurianual (PPA) para os anos de 2024/2025.

4.7.1 Metas

Prazos	Meta
Curto – até 2 anos	implantação do sistema de monitoramento
Médio – até 6 anos	divulgação regular dos relatórios de monitoramento
Longo – até 12 anos	divulgação regular dos relatórios de monitoramento

Tabela 17: Metas - Programa de Monitoramento e Avaliação

Fonte: Elaboração própria

4.7.2 Linhas de Ação

4.7.2.1 Coleta e sistematização de dados e informações sobre os Programas do PLHIS Maricá

Consiste no estabelecimento e manutenção de rotinas de coleta de dados e informações junto aos responsáveis pelos programas do PLHIS. Inclui ainda o compartilhamento e troca de informações com o IDR.

4.7.2.2 Elaboração e divulgação de relatórios de monitoramento e acompanhamento do PLHIS Maricá

Consiste na preparação dos relatórios e na definição das estratégias de divulgação que poderão envolver a difusão por meio de mídias eletrônicas, internet e na realização de eventos presenciais e ou virtuais para apresentação de debate sobre a evolução do PLHIS Maricá.

4.8 Programa de Fortalecimento institucional

Este programa parte do reconhecimento da necessidade do aprimoramento constante das capacidades dos agentes públicos frente aos desafios impostos pela realidade. No caso da SHAB, significa fortalecer suas capacidades e ajustar a estruturação de seu trabalho para enfrentar as grandes necessidades habitacionais demonstradas no Diagnóstico.

Ele visa propiciar, por meio de formações e trocas de experiências, a potencialização e difusão das boas práticas e lições aprendidas no processo de execução do PLHIS Maricá. Desse modo, ele possibilita a valorização e reconhecimento e motivação da equipe para o alcance dos objetivos do PLHIS Maricá.

O Programa de Fortalecimento Institucional tem por finalidade promover a revisão e adequação das atribuições e da estrutura organizacional da SHAB de modo a capacitá-la para o enfrentamento do déficit habitacional e da inadequação domiciliar.

O processo de revisão deverá ocorrer de modo participativo para fortalecer a integração e formação da equipe, tendo em vista o novo PLHIS e com o envolvimento de membros das equipes das secretarias que tenham relacionamento com a implementação das ações previstas no Plano.

Objetivando o fortalecimento do planejamento vigente e otimização das ações que compõem o PLHIS, foram atribuídas nas metas de curto prazo os quantitativos previstos no plano plurianual (PPA) para os anos de 2024/2025.

4.8.1 Metas

Prazos	Meta
Curto – até 2 anos	adequação da estrutura da SHAB promover e/ou participar de pelo menos 1 evento de troca de experiências
Médio – até 6 anos	realização de pelo menos 2 formações para a equipe e promover e/ou participar de pelo menos 1 evento de troca de experiências por ano
Longo – até 12 anos	Realização de pelo menos 2 formações para a equipe e promover e/ou participar de pelo menos 1 evento de troca de experiências por ano

Tabela 18: Metas - Programa de Fortalecimento Institucional

Fonte: Elaboração própria

4.8.2 Linhas de Ação

4.8.2.1 Adequação da estrutura organizacional da SHAB

Consiste na revisão da estrutura organizacional da secretaria, tendo em vista a sua adequação para implementação dos Programas definidos no PLHIS Maricá. A adequação envolve a reformulação do organograma e o dimensionamento e definição de atribuições da equipe.

Para tanto, poderão ser realizados estudos e encontros de formação com o objetivo de promover o máximo engajamento da equipe com a implementação do PLHIS Maricá.

Como parte das atividades desta linha, a SHAB poderá desenvolver direta ou indiretamente, estudos de viabilidade técnica, econômica e financeira e de modelagem institucional sobre eventual criação de entidade da administração pública indireta para fazer a gestão de parte ou de todo o PLHIS Maricá.

4.8.2.2 Formação e capacitação da equipe

Consiste na preparação da equipe para atuar com base nas inovações propostas para os Programas do PLHIS Maricá, como a elaboração de novas modelagens financeiras para provisão de moradias, gestão da locação social, incorporação de novas tecnologias construtivas e de gestão social.

4.8.2.3 Promoção de intercâmbios e troca de experiências

Consiste em promover e participar de eventos e estabelecer parcerias que permitam a troca de experiência com outros agentes públicos, acadêmicos, organizações da sociedade civil e do setor privado de modo a, por um lado difundir as ações da SHAB e do município de Maricá, e de outro, conhecer outras práticas relacionadas ao atendimento das necessidades habitacionais.

4.8.2.4 Acompanhamento junto ao Conselho da Cidade e apoio e fortalecimento do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de interesse Social – FUMHIS

Consiste na representação e participação nas atividades do Conselho da Cidade e no apoio logístico e de conteúdo das atividades ao Conselho Gestor do FMHIS, de modo a garantir seu pleno funcionamento.

Monitoramento e Avaliação



5 Monitoramento e Avaliação

- O sistema de monitoramento tem como referência para sua linha de base as estimativas apresentadas no Diagnóstico sobre as Necessidades Habitacionais de Maricá 2022.
- Estas estimativas deverão ser atualizadas com base nos dados do CadÚnico, Censo da Cidadania do IDR e do IBGE pelo menos a cada dois (2) anos ao longo da vigência do PLHIS Maricá.
- A tabela – Quadro Síntese de Indicadores de Monitoramento para PLHIS Maricá apresenta Indicadores de Resultado referentes a cada Programa e respectivas linhas de ação e Indicadores de Impacto em relação aos Programas. O quadro apresenta ainda os meios de verificação para os indicadores.
- Com base nesta tabela deverão ser elaborados relatórios semestrais sobre a evolução da implementação do PLHIS Maricá, incorporando a atualização das estimativas das necessidades habitacionais quando ocorrer.
- O primeiro relatório será emitido a depender da data de aprovação do plano.

Quadro Síntese de Indicadores de Monitoramento para o PLHIS Maricá

Programas e Linhas de Ação	Indicadores de Resultado	Indicadores de Impacto	Meios de Verificação
Programa de Provisão habitacional	Número de Unidades disponibilizadas	Percentual de unidades disponibilizadas em relação ao déficit apontado no Diagnóstico	Registros da secretaria
Mobilização de recursos financeiros	Volume de recursos (R\$)		Registros da secretaria
Disponibilização de terras	Área disponibilizada		Registros da secretaria
Elaboração e implementação de projetos habitacionais	Número de empreendimentos e unidades contratadas e concluídas Percentual de unidades concluídas em relação ao cadastro		Registros da secretaria
Cadastramento das famílias para atendimento pelo Programa de Provisão Habitacional	Evolução da atualização do cadastro		Registros da secretaria

Programa de Locação Social	Número de famílias atendidas	Percentual de famílias atendidas em relação ao cadastro	Registros da secretaria
Levantamento de famílias em situação de ônus excessivo do custo de moradia (aluguel + outras despesas com a moradia)	Evolução da atualização do levantamento		Registros da secretaria e do IDR
Prospecção sobre o mercado imobiliário voltado para aluguel em Maricá	Frequência das prospecções		Registros da secretaria
Cadastramento e seleção de beneficiários	Percentual de cadastrados em relação ao levantamento		Registros da secretaria
Gestão dos contratos de locação social	Número de contratos celebrados Percentual de adimplência dos locatários Percentual de contratos em relação ao cadastro		Registros da secretaria

Programa de Reurb	Número de assentamentos regularizados	Percentual de assentamentos regularizados em relação ao total	Registros da secretaria
Cadastramento dos assentamentos precários	Número de assentamentos precários cadastrados		Registros da secretaria
Promoção da Regularização Fundiária	Número de lotes regularizados Número de titulações concedidas Percentual de lotes em relação ao levantamento Percentual de titulações em relação ao número de famílias		Registros da secretaria
Promoção da regularização urbanística	Número de projetos de urbanização elaborados Número de projetos de urbanização executados		Registros da secretaria

Programa de Melhorias Habitacionais	Número de famílias atendidas	Percentual de famílias atendidas em relação ao déficit	Registros da secretaria
		Nível de satisfação das famílias	Pesquisa de opinião junto às famílias atendidas
Levantamentos das moradias com inadequações edilícias	Evolução da atualização do levantamento		Registros da secretaria e do IDR
Cadastramento de empresas e organizações para prestação de serviços de melhoria habitacional	Número de empresas e organizações: cadastradas Habilitadas contratadas		Registros da secretaria
Cadastramento e priorização das famílias a serem atendidas pelo Programa	Número de famílias atendidas Percentual de famílias atendidas em relação ao levantamento		Registros da secretaria
Gestão das ações de melhorias habitacionais	Nível de execução dos contratos de prestação de serviços		Registros da secretaria

Programa de Gestão Social	Frequência das atividades do CGFMHIS Número de Conselhos de Gestão de empreendimentos implementados Quantidade de participantes nos Conselhos de Gestão	Volume de recursos alocados por decisão do CGFMHIS Nível de satisfação dos participantes dos Conselhos de Gestão Nível de registro de conflitos nos empreendimentos Nível de conflitos solucionados pela atuação dos Conselhos Nível de satisfação dos membros dos Conselhos	Registros da secretaria Pesquisa de opinião junto às famílias atendidas
Acompanhamento e fortalecimento do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de interesse Social - FUMHIS	Frequência das Atividades do CGFMHIS		Registros da secretaria
Implantação de Conselhos Gestores de Reurb e da AEIS	Número de Conselhos implantados Frequência das atividades dos conselhos Nível de presença dos membros dos conselhos		Registros da secretaria
Acompanhamento dos empreendimentos de HIS	Número de Conselhos implantados Frequência das atividades dos conselhos Nível de presença dos membros dos conselhos		Registros da secretaria

Programa de Monitoramento e Avaliação	Frequência dos Relatórios de Monitoramento	Nível de satisfação em relação aos relatórios de Monitoramento	Pesquisa de opinião junto à membros dos conselhos e da sociedade civil
Coleta e sistematização de dados e informações sobre os Programas do PLHIS Maricá	fluxo de informações e dados		Registros da secretaria
Elaboração e divulgação de relatórios de monitoramento e acompanhamento do PLHIS Maricá	Datas de Publicação dos relatórios		Registros da secretaria

Programa de Fortalecimento institucional	Número de formações Número de eventos de intercâmbio realizados	Nível de cumprimento das metas físicas e orçamentárias	Registros da secretaria
Adequação da estrutura organizacional da SHAB	Definição de organograma, fluxograma, atribuições e funções da secretaria		Registros da secretaria
Formação e capacitação da equipe	Número de formações Número de participantes nas formações		Registros da secretaria
Promoção de intercâmbios e troca de experiências	Número de eventos realizados Número de participação em eventos externos Número de participantes nos eventos promovidos Número de participantes em eventos externos		Registros da secretaria

Tabela 19: Quadro Síntese de Indicadores de Monitoramento para o PLHIS Maricá

Fonte: Elaboração própria

Análise de Risco



6 Análise de Risco

- A análise de riscos tem por objetivos: contribuir para a elaboração dos cenários para a área habitacional, avaliar a viabilidade e eventuais fragilidades do Plano, orientar ações para sua superação; de modo a embasar a elaboração de cenários possíveis.
- A análise de riscos tem por referência as os Programas do PLHIS Maricá para, considerando como riscos os fatores internos e externos que possam vir a comprometer sua implementação.
- Cada risco identificado é classificado em função das probabilidades de ocorrência e dos impactos que pode vir a causar, considerando cada um em três níveis. Baixo, Médio e Alto.
- São recomendadas medidas mitigadoras para as seguintes situações:
 - Probabilidade de ocorrência Alta e impacto Alto;
 - Probabilidade de ocorrência média e Impacto Alto;
 - Probabilidade de ocorrência Alta e Impacto médio;

A matriz de risco deve ser revista a cada semestre de referência do plano e ajustada sempre que for necessário.

Matriz de Risco do PLHIS Maricá

Programas e Linhas de Ação	Riscos	Probabilidade	Impactos	Ações Mitigadoras
Programa de Provisão habitacional	Internos			
	Falta de recursos orçamentários próprios	baixa	alto	
	Falta de terras	média	alto	priorização de desapropriação de imóveis ociosos ou subutilizados (vazios urbanos) começando com aumento de tributos (IPTU Progressivo), aquisição via exercício de direito de preempção, ampliação de incentivos fiscais e urbanísticos para empreendimentos de uso misto com destinação majoritária para HIS
	Dificuldades na contratação de projetos e obras	média	alta	Revisar e aprimorar os materiais e procedimentos de contratação Promover formação técnica para a equipe responsável
	Externos			
	Prestadores de serviço não cumprem contratos	média	alto	Revisar e aprimorar os materiais e procedimentos de contratação Promover formação técnica para a equipe responsável
	Falta ou atrasos de recursos contratados de outras fontes (MCMV, por exemplo)	baixa	alto	

Programa de Moradia Social	Internos			
	Falta de recursos orçamentários próprios	baixa	alto	
	Dificuldade para disponibilização de imóveis unidades residenciais	alta	alto	Revisar estratégias de negociação de aquisição e arrendamento de imóveis privados Utilizar instrumentos de política urbana como Desapropriação e Direito de Preempção Destinar maior parcela de unidades de HIS construídas pelo município para Locação Social
	Externos			
	Pressão do mercado imobiliário Aumento acelerado da demanda	alta	alto	Revisar estratégias de negociação de aquisição e arrendamento de imóveis privados Utilizar instrumentos de política urbana como Desapropriação e Direito de Preempção Destinar maior parcela de unidades de HIS construídas pelo município para Locação Social

Programa de Reurb	Internos			
	Lentidão no cadastramento dos assentamentos precários	média	alto	Revisar procedimentos internos Promover formação para equipe responsável
	Externos			
	Contenciosos jurídicos das áreas dos assentamentos	alta	alto	Estabelecer parcerias com PGM e Cartório Contratar serviço especializado – advogados /despachantes
	Crescimento e aumento do número de assentamentos precários	médio	alto	Reforçar fiscalização em conjunto com outros órgãos da prefeitura
	Dificuldades para atender populações em áreas de risco	média	alto	Ampliar oferta no Programa de Locação Social Implementar assentamentos provisórios

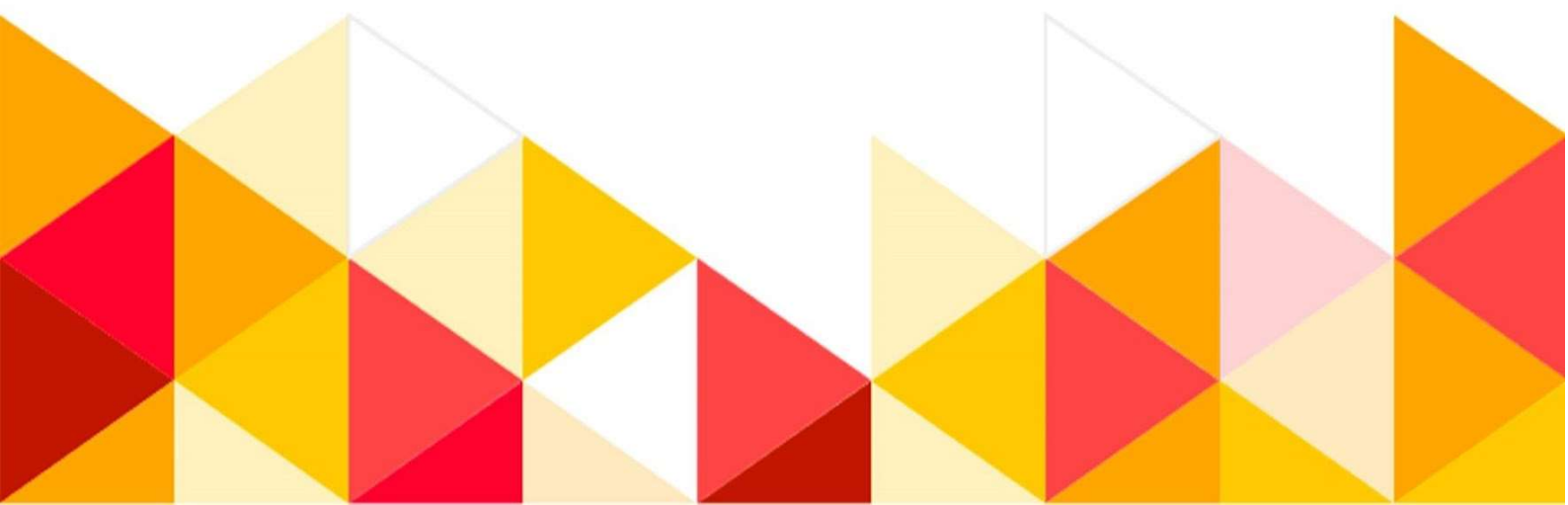
Programa de Melhorias Habitacionais	Internos			
	Dificuldades na contratação e execução dos contratos de prestação de serviços	média	alto	Revisar procedimentos internos Promover formação para equipe responsável
	Falta de recursos	baixa	alto	
	Externos			
	Aumento dos custos de reformas	baixa	médio	

Em relação à Gestão Social	Internos			
	Fragilidade nos processos de diálogo e participação	média	média	Revisar procedimentos internos Promover formação para equipe responsável
	Externos			
	Fóruns de participação como objeto de enfrentamento político	média	médio	Organizar os eventos nos fóruns com pauta clara e o máximo de objetividade e transparência

Tabela 20: Matriz de Risco PLHIS Maricá

Fonte: Elaboração própria

Recursos para a implantação do PLHIS



7 Recursos para a implantação do PLHIS

Nesse capítulo são apresentados os recursos necessários para a implantação do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Esses recursos não são definitivos, mas servem como uma base essencial para a implantação bem-sucedida do PLHIS. O objetivo é fornecer uma visão abrangente dos elementos-chave que devem ser considerados ao planejar e executar o PLHIS. O surgimento de necessidades e desafios específicos pode requerer adaptações nos recursos e estratégias aqui listados. No entanto, esta lista serve como um guia inicial para orientar o desenvolvimento do PLHIS e garantir que ele atinja seus objetivos de promover habitação digna e inclusiva para todos os cidadãos.

Os valores unitários do Programa de Provisão Habitacional são baseados no orçamento de referência previsto na Portaria Ministério das Cidades nº 725, de 15 de junho de 2023. A portaria dispõe sobre os valores para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, para apartamentos em Centros Locais em municípios com população entre 100 e 300 mil habitantes.

Vale ressaltar que o valor unitário aplicado é um parâmetro médio de referência nacional, portanto, adotado como valor de base, que deve admitir como fatores incrementais as particularidades da localidade, tipo de construção e demais variáveis regionais. Também deve ser considerado a diversidade de formas de provisão habitacional apresentadas, de características diferentes, que demandam estudos específicos para definição do orçamento.

Programa de Provisão Habitacional				
Prazo da Meta	TIPO	Meta	Valor Unitário	Valor total
Curto Prazo	unidades habitacionais	200	R\$ 150.000,00	R\$ 30.000.000,00
Médio Prazo	unidades habitacionais	4000	R\$ 150.000,00	R\$ 600.000.000,00
Longo Prazo	unidades habitacionais	6500	R\$ 150.000,00	R\$ 975.000.000,00
TOTAL		10700	R\$ 150.000,00	R\$ 1.605.000.000,00

Tabela 21: Recursos para a implantação das Metas - Programa de Provisão Habitacional

Fonte: Elaboração própria com base nos valores de referência do MCMV para 2023

Os valores unitários previstos e atribuídos ao Programa de Moradia Social, são oriundos do orçamento do PPA 2023/2025, do qual se obteve o valor médio unitário, presente no Programa atual de Locação Social.

Tal como apresentado, buscando a ampliação das formas de atuação do programa, serão realizados estudos de viabilidade econômica e financeira, que poderão apontar novas necessidades orçamentárias.

Moradia Social				
Prazo da Meta	TIPO	Meta	Valor Unitário	Valor total
Curto Prazo	famílias atendidas	300	R\$ 17.933,33	R\$ 5.379.999,00
Médio Prazo	famílias atendidas	2000	R\$ 17.933,33	R\$ 35.866.660,00
Longo Prazo	famílias atendidas	4000	R\$ 17.933,33	R\$ 71.733.320,00
TOTAL		6300	R\$ 17.933,33	R\$ 112.979.979,00

Tabela 22: Recursos para a implantação das Metas - Programa de Moradia Social

Fonte: Elaboração própria com base nos valores de referência do PPA 2023/2025

Os valores unitários previstos e atribuídos ao Programa Reurb, são oriundos do orçamento do PPA 2023/2025, do qual se obteve o valor médio unitário, presente no Programa atual de Desapropriações, Trabalho Social, Remanejamento, Reassentamento, Promoção de Moradias e Regularização Fundiária.

Reurb				
Prazo da Meta	TIPO	Meta	Valor Unitário	Valor total
Curto Prazo	Lotes titulados	1200	R\$ 19.118,70	R\$ 22.942.440,00
Médio Prazo	Lotes titulados	2000	R\$ 19.118,70	R\$ 38.237.400,00
Longo Prazo	Lotes titulados	3400	R\$ 19.118,70	R\$ 65.003.580,00
TOTAL		6600	R\$ 19.118,70	R\$ 126.183.420,00

Tabela 23: Recursos para a implantação das Metas - Programa Reurb

Fonte: Elaboração própria com base nos valores de referência do PPA 2023/2025

Os valores unitários previstos e atribuídos ao Programa de Melhorias Habitacionais, são oriundos do orçamento do PPA 2023/2025, do qual se obteve o valor médio unitário, presente no Programa atual de Melhorias habitacionais.

Melhorias Habitacionais				
Prazo da Meta	TIPO	Meta	Valor Unitário	Valor total
Curto Prazo	famílias atendidas	600	R\$ 40.833,33	R\$ 21.233.331,60
Médio Prazo	famílias atendidas	2000	R\$ 40.833,33	R\$ 122.091.656,70
Longo Prazo	famílias atendidas	4000	R\$ 40.833,33	R\$ 244.591.646,70
TOTAL		6600	R\$ 40.833,33	R\$ 387.916.635,00

Tabela 24: Recursos para a implantação das Metas - Programa de Melhorias Habitacionais

Fonte: Elaboração própria com base nos valores de referência do PPA 2023/2025

Os valores unitários previstos e atribuídos ao Programa de Monitoramento e Avaliação, são oriundos do orçamento do PPA 2023/2025, do qual se obteve o valor médio unitário, presente no Programa atual de Gestão e Apoio Administrativo. Vale ressaltar que esses valores unitários foram proporcionalmente aplicados aos prazos das metas.

Programa de monitoramento e avaliação				
Prazo da Meta	TIPO	Meta	Valor Unitário	Valor total
Curto Prazo	Implantação do sistema de Monitoramento	-	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00
Médio Prazo	Divulgação Regular dos Relatórios de Monitoramento	-	R\$ 1.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
Longo Prazo	Divulgação Regular dos Relatórios de Monitoramento	-	R\$ 1.000.000,00	R\$ 6.000.000,00
TOTAL		-	R\$ 1.000.000,00	R\$ 10.000.000,00

Tabela 25: Recursos para a implantação das Metas – Programa de Monitoramento e Avaliação

Fonte: Elaboração própria com base nos valores de referência do PPA 2023/2025

Os valores unitários previstos e atribuídos ao Programa de Fortalecimento Institucional, são oriundos do orçamento do PPA 2023/2025, do qual se obteve o valor médio unitário, presente no Programa atual de Capacitação e Assessoria Técnica e Programa. Vale ressaltar que esses valores unitários foram proporcionalmente aplicados aos prazos das metas.

Fortalecimento Institucional				
Prazo da Meta	TIPO	Meta	Valor Unitário	Valor total
Curto Prazo	Adequação da estrutura da SHAB; Promover e/ou participar de pelo menos 1 evento de troca de experiências	-	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00
Médio Prazo	Realização de pelo menos 2 formações para a equipe; Promover e/ou participar de pelo menos 1 evento de troca de experiências por ano	-	R\$ 500.000,00	R\$ 1.500.000,00
Longo Prazo	Realização de pelo menos 2 formações para a equipe; Promover e/ou participar de pelo menos 1 evento de troca de experiências por ano	-	R\$ 500.000,00	R\$ 3.000.000,00
TOTAL		-	R\$ 500.000,00	R\$ 5.000.000,00

Tabela 26: Recursos para a implantação das Metas - Programa de Fortalecimento Institucional

Fonte: Elaboração própria com base nos valores de referência do PPA 2023/2025