

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. METODOLOGIA	4
3. DESCRIÇÃO E ANÁLISE DO PROCESSO PARTICIPATIVO	8
3.1 ETAPA 1: SEMINÁRIOS DE NIVELAMENTO DE CONCEITOS	8
3.2 ETAPA 2: PRÉ-CONFERÊNCIAS	12
3.3 ETAPA 3: CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	12
4. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL EM LONDRINA	12
4.1 A QUESTÃO DA HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO DE LONDRINA	12
4.1.1 O DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO E QUALITATIVO	13
4.1.2. A SITUAÇÃO FUNDIÁRIA EM LONDRINA:	15
4.1.3. A QUESTÃO DA HABITAÇÃO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL:	16
4.2 O SISTEMA DE HABITAÇÃO MUNICIPAL	18
5. POLÍTICA HABITACIONAL MUNICIPAL	18
5.1 PRINCÍPIOS	19
5.2 OBJETIVOS	19
5.3 DIRETRIZES	19
5.4 COMPONENTES	20
5.4.1 INTEGRAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	20
5.4.2 PRODUÇÃO DE MORADIAS	21
5.4.3 INTEGRAÇÃO DA PHM COM A PDU	23
5.4.4 GESTÃO E PLANEJAMENTO	26
6. ESTRATÉGIAS	30

1. INTRODUÇÃO

O tratamento da questão da habitação em Londrina tem sido marcado, historicamente, pela ausência de ações continuadas que a considerem como objeto de uma política pública municipal. Excetuando-se o curto período de 1993 a 1997, em que o problema da habitação foi enfrentado por meio de um processo participativo através de duas conferências municipais, a primeira em abril de 1993 e a segunda em abril de 1997, que levou à criação e instituição do conselho municipal da habitação, poucos foram os momentos nos quais esta questão foi abordada de modo sistemático.

Deste modo, realizou-se como resultado direto das mais variadas diretrizes estipuladas pelos diversos modelos nacionais de intervenção do poder público que se alternaram no tempo. A Companhia de Habitação de Londrina, a COHAB-LD, representa, neste sentido, o reflexo no município de um movimento no setor da habitação que o país vem atravessando, destacadamente nos últimos 40 anos. Centralização das decisões com pouca ou nula efetiva participação popular no processo, focalização na produção da habitação através de financiamentos, desvinculação das ações no setor com a política de desenvolvimento urbano municipal e regional, poderiam ser as principais características que resumem sua atuação no município ao longo de sua trajetória.

No entanto, a partir do início desta década, um conjunto de ações articuladas e promovidas pela administração municipal viria a culminar no processo que resultou na realização da Conferência Municipal de Habitação, em março de 2006. Neste percurso, a produção de um conhecimento sobre a questão habitacional local e sobre a cidade possibilitou a conscientização da sociedade sobre os reais problemas que acometem o município há décadas. Cabe ressaltar, contudo, que a garantia do pleno exercício do direito político de participação da sociedade civil caracterizou-se como o principal motor deste processo. Assim, o fortalecimento do debate, o conhecimento da problemática, a produção de alternativas e perspectivas à adequada intervenção da Administração Municipal para enfrentar as questões habitacionais a partir de uma compreensão da moradia como direito humano e constitucional, orientou a escolha dos objetivos, dos métodos de trabalho e das estratégias para este processo de construção da Política da Habitação para o Município de Londrina.

A situação da questão habitacional no município de Londrina, de modo similar à maioria das grandes e médias cidades brasileiras, é reflexo direto das desigualdades que caracterizam a sociedade brasileira. Assim, para as camadas de renda familiar mais deprimida, as soluções possíveis não permitiam seu acesso formal ao solo urbanizado e à moradia. Disso resultou, ao longo dos anos, na produção de uma cidade legal, que se encaixa nos parâmetros normativos e legislativos oficiais, e outra, construída na ilegalidade, desprovida de equipamentos e serviços públicos, de infra-estrutura urbana e de condições de habitabilidade. Este panorama, que segundo os levantamentos realizados por diversos órgãos públicos e privados, afeta uma parcela substancial da população do município de Londrina.

Portanto, uma Política Municipal da Habitação (PMH), atendendo as garantias e os preceitos constitucionais, assim como as normas dos tratados internacionais, e promovendo o desenvolvimento sustentável, deveria necessariamente priorizar a inclusão socioeconômico-espacial desta população marginalizada ao sistema oficial a fim de produzir uma cidade mais justa e democrática.

Os eixos norteadores para sua construção foram a integração dos assentamentos subnormais existentes, a produção da moradia, a integração da política habitacional à

política de desenvolvimento urbano e a gestão e o planejamento da habitação no município. Com este enfoque, incorporando um amplo leque de recomendações consensuadas coletivamente, aqui é apresentada, de modo sistematizado.

Assim, este documento se inicia com a descrição e a análise da opção metodológica, onde os pressupostos do processo de construção da PMH são explicitados com o intuito de demonstrar os fundamentos do processo de construção coletiva. Em seguida, apresenta-se o diagnóstico da situação da habitação no município de Londrina, a fim de resumir os principais aspectos institucionais e quantitativos e qualitativos da questão no contexto municipal. Por fim, apresenta-se o detalhamento da política municipal em si, com seus princípios, objetivos, diretrizes e componentes para que se conclua com a definição das estratégias para implementar efetivamente as ações por ela definidas.

Dessa forma, o documento ora apresentado representa um marco na história das políticas públicas municipais haja vista que, para além do cumprimento dos preceitos constitucionais de construção participativa, estabelece-se como uma orientação para a construção de uma cidade com maior justiça social e qualidade de vida para sua população. Para que isto seja alcançado, este documento não pode reduzir-se à sua apresentação formal, mas ser o ponto de partida para uma negociação contínua e ininterrupta, como a cidade que procura construir.

2. METODOLOGIA

A produção da Política Municipal de Habitação (PMH) de forma participativa impôs a apropriação das informações sob o “status” da questão, do ponto de vista das carências e potencialidades, e dos instrumentos institucionais que permitem ou limitam a melhoria e adequação dos recursos utilizados.

Ao domínio técnico das informações, condição necessária, mas não suficiente, foi imbricada a perspectiva da sociedade. O diálogo entre saber técnico e leitura das questões a partir das vivências e interesses das diferentes expressões da sociedade é o produto obtido na Conferência Municipal da Habitação de Londrina (CMH).

O formato do processo de construção da PMH procurou atender a compreensão de que a participação é, principalmente, momento de troca de conhecimentos, experiências e visão de mundo.

Por isso, estabeleceram-se as condições para garantir a participação qualificada dos moradores nas várias etapas do processo de elaboração da Política, da formulação de propostas para constituição do Conselho e instituição Fundo Municipal de Habitação. Estas consistiram na disponibilização, avaliação e confronto de informações à respeito da questão habitacional em Londrina, suas interfaces com a questão em nível nacional e os instrumentos institucionais passíveis de utilização para o enfrentamento destas. Estas abordagens foram cotejadas com as experiências e necessidades dos indivíduos, buscando com isto garantir a apropriação destes conteúdos de forma significativa e que pudessem ser traduzidas em propostas para enfrentar os desafios na área habitacional.

O desenho do processo de participação foi realizado com base em constatações a respeito do nível de organização e participação da população na formulação de políticas públicas em geral e particularmente na forma como se dá a relação com o poder público nas questões que envolvem a demanda por moradia. A primeira constatação feita é a de que não existia movimento organizado com foco na habitação (movimento pró-moradia, associação de mutuários, movimento de sem tetos, ou equivalentes). Essa condição definiu algumas opções para o processo. Foi necessário pensar a mobilização para a

participação de forma aberta ao conjunto da sociedade e que não passasse necessariamente pelos organismos representativos desta, automaticamente. Por outro lado, não se podia ignorar que há uma multiplicidade de organizações que de alguma forma tocam a questão da habitação, mesmo que esta não seja o seu foco.

A segunda constatação, decorrente da primeira, parte do pressuposto de que não havendo organizações ou movimentos de luta pela moradia, a discussão e o domínio da questão não eram suficientes e, possivelmente, a expressão da sociedade se dá em ações reativas e pontuais frente às ações ou omissões do governo.

A terceira constatação foi de que a população mais dependente das ações do governo, a que vive à margem da cidade legal, mesmo tendo em algum momento tomado parte de processos de ocupações, foi conduzida por lideranças e na sua grande maioria não participou em nenhum momento do processo de tomada de decisões. Isto se deduz do fato de que estes agrupamentos não desenvolveram nenhum tipo de organização para fazer avançar medidas de maior alcance, reduzindo-se a pontuais focos de pressão para a resolução de seus problemas individuais e emergenciais.

No entanto, os movimentos populares e sindicais têm uma importante trajetória histórica no Município. Alguns setores como saúde, assistência social, educação, defesa dos direitos das crianças e dos adolescentes, defesa dos direitos da mulher, do meio-ambiente, da segurança, etc. detêm importantes experiências na discussão e formulação de políticas públicas e contam com conselhos instituídos e em funcionamento.

Todas estas constatações conduziram a escolha de estratégias para a organização da Conferência em todas as suas etapas.

Em primeiro lugar, focou-se a população que vive à margem dos benefícios da cidade: os moradores de *assentamentos subnormais* (favelas, ocupações e assentamentos). Esta população conta com reduzida experiência de organização e muito esporadicamente participa de atividades fora de seus domínios. Não se reconhece como sujeito do espectro político geral, e normalmente só tem referência na assistência social. Para mobilizar esta população visando sua participação no processo de construção da Política da Habitação em todas suas fases, foi necessário um período “preparatório” que permitisse a ela ver seus problemas como parte da problemática geral da cidade e como resultado de escolhas políticas.

Esse período preparatório constituiu-se de seminários de nivelamento de conceitos com o objetivo geral de discutir o direito à moradia, o direito do exercício da participação nas decisões políticas e o direito à informação necessária para atuar de forma efetiva nos espaços institucionais. Para estes objetivos se traduzirem de forma eficiente lançou-se mão de intervenção pedagógica que permitisse a leitura da realidade imediata, o esforço de explicitar os fatores que a determinam, compreensão de como isto foi produzido historicamente, num processo de reconstrução da própria história. Dessa compreensão fez-se o desafio para a construção de outras possibilidades, destacando-se o papel do exercício político e de seus condicionantes. A intervenção pedagógica teve sempre como ponto de partida a história dos indivíduos e seu grupo. Como suporte para a discussão lançou-se mão de uma cartilha ¹ especialmente elaborada para esta finalidade.

¹ Esta cartilha tinha uma personagem descrente na possibilidade de mudança e entendia que seu papel era apenas o de trabalhar muito para garantir o sustento dos filhos. Fazendo contraponto à personagem um narrador informava seus direitos constitucionais à moradia, à cidade e a uma vida digna. Destacava a necessidade do exercício da cidadania ativa e informava-a das possibilidades institucionais de pensar coletivamente os problemas que são coletivos. Chamava-a para sair do isolamento e constituir-se como sujeito político.

Esse primeiro momento do processo, além de mobilizar um número significativo de pessoas, tanto na área urbana como na área rural teve o mérito de colocar sob o foco da população a questão da moradia e as soluções urbanísticas necessárias para a produção de uma cidade mais justa e integrada.

O segundo momento constituiu-se no início efetivo do processo de construção da Política Municipal de Habitação: as Conferências Regionais e dos setores organizados da sociedade (movimento popular e sindical, organizações não governamentais, conselhos e associações profissionais, etc.). Para a realização desta etapa tomou-se a divisão regional já praticada no Município e, organizou-se 7 (sete) conferências preparatórias, denominadas Pré-conferências, sendo 5 (cinco) para a região urbana, uma para a área rural e uma para os setores organizados da sociedade. A Pré-Conferência do setor Público foi substituída pelo curso de capacitação em política urbana e habitacional, do qual resultou um documento que serviu de subsídio às conferências preparatórias.

O formato das Prés-Conferências priorizou o estabelecimento de estratégias que permitissem aos participantes realizarem um eficiente diálogo entre as suas experiências como indivíduos e como grupos com informações que conferissem uma visão abrangente e qualificada da problemática.

Esta estratégia se fundamenta na convicção de que a soma das partes não constitui um todo e de que a reivindicação é apenas um momento de expressão da vontade ou da necessidade. Por isso, a fase regional não deveria se constituir numa somatória de reivindicações, mas num processo de construção coletivo de um novo saber sobre a cidade e seus problemas, sobre a necessidade da busca coletiva de soluções e sobre a possibilidade de constituição de novos sujeitos políticos. Considerou-se que os indivíduos quando adequadamente desafiados e informados logram elaborar conhecimentos e reorientar suas perspectivas e expectativas. Para realizar esta dinâmica de construção, nas Conferências Regionais e Setorial, os participantes receberam uma cartilha² que continha informações sobre a questão habitacional em Londrina. Esta cartilha constituiu-se no “documento base” para a discussão da temática. Cada conferência contou, ainda, com uma palestra que recuperava historicamente as formas de produção das cidades e as questões urbanas correlatas, as alternativas que o Estado tem proposto para a cidade, o avanço sócio-político-legal possível de ser obtido com o Estatuto da Cidade, a possibilidade de produção de soluções locais, de gestão democrática e participativa e a situação específica do município de Londrina.

Nessa fase da Conferência os grupos receberam roteiros de discussão elaborados pela equipe responsável pela condução dos trabalhos nas Conferências regionais e setorial e aprovado pela Comissão Organizadora da Conferência. Estes roteiros tinham a finalidade de, por um lado, garantir que os grupos enfocassem o maior número de variáveis que orientam a formulação de uma Política de Habitação e, por outro, garantir articulação orgânica das temáticas conferindo-lhes unidade e coerência interna.

A adoção destes roteiros foi feita por entender-se que a questão da moradia está articulada com um número muito grande de questões que vão além da produção da moradia estrito senso. Além das questões apresentadas os roteiros continham algumas informações indispensáveis para subsidiar as escolhas de propostas específicas para a política em construção.

² Cartilha produzida por agentes do poder público que participaram do Curso de Capacitação em Política Urbana e Habitacional, promovido pelo Gestor Municipal, nos meses de julho e agosto de 2.005 onde, além de um diagnóstico da questão da moradia havia um levantamento crítico do aparato legal que organiza a vida na cidade e a indicação de possíveis soluções, que foi denominado Documento Base, publicado pela COHAB-LD.

Partiu-se do pressuposto que o conteúdo destes roteiros deveria contemplar diretamente os objetivos da Conferência, divididos em dois grandes campos: 1. as diretrizes da Política Municipal da Habitação e 2. os requisitos para a constituição do CMH e FMH. Estes grandes campos de discussão foram divididos em temas e sub-temas. Para atender ao primeiro campo, foi proposta a seguinte divisão: tema 1: A integração da Política Habitacional à Política Urbana, com os seguintes sub-temas: a). o padrão mínimo da moradia digna em Londrina e b). os instrumentos do Estatuto da Cidade na Política Habitacional; tema 2: A Integração Urbana dos Assentamentos Precários, com os seguintes sub-temas: a). a integração urbana de assentamentos precários, ocupações e loteamentos clandestinos em áreas livres, em áreas de proteção ambiental e de riscos; b). a produção de moradias; tema 3: A Gestão Municipal da Política de Habitação, com o seguinte sub-tema: a). a Companhia Municipal de Habitação. Para o segundo campo, foi proposta a seguinte divisão: tema 1: A Gestão Participativa, com os seguintes sub-temas: a). Conselho Municipal de Habitação; b). O Fundo Municipal de Habitação.

Cada um dos grupos formados, em cada uma das Conferências Preparatórias, trabalhava com um dos sub-temas e era assessorado por um facilitador que elucidava as questões e oferecia informações que fossem demandadas. Ao final do trabalho no grupo, a perspectiva sobre o conjunto de questões, foi apresentada para a avaliação e discussão em plenária e submetido à aprovação.

Ao final das sete Conferências preparatórias foi sistematizado um documento ³ que compreendia todas as propostas aprovadas nesta fase e constituiu-se em conteúdo para discussão dos grupos durante a Conferência Municipal. Durante a Conferência os grupos de trabalho, organizados aleatoriamente nos mesmos seis temas distintos, avaliaram o conjunto de contribuições encaminhadas como resultado da fase preparatória e apresentaram suas conclusões à plenária, que por sua vez avaliou e votou as propostas para os temas.

O formato que previa discussão em grupo e em plenária na fase preparatória e na conferência propriamente dita permitiu que cada um dos delegados participasse no mínimo de duas temáticas nos grupos e do conjunto das temáticas nas plenárias.

O processo participativo de construção da PHM, orientado pelos pressupostos metodológicos operacionalizados, garantiu que o resultado final oferecesse orientações consistentes, coerentes, articuladas e suficientemente abrangentes para a formulação de um documento capaz de apontar as intervenções necessárias para o enfrentamento da questão habitacional como política pública subsidiária da política urbana.

3. DESCRIÇÃO DAS ETAPAS DO PROCESSO PARTICIPATIVO

As Conferências regionais dos Moradores foram realizadas nas diferentes regiões da cidade e também na área rural. A divisão territorial seguiu o já instituído pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL). Estas foram organizadas e coordenadas pelo Instituto Fazer de Desenvolvimento Econômico e Social. Foram seis (6) Pré-Conferências, sendo cinco (05) na área urbana (Norte, Sul, Leste, Oeste e Centro) e uma (01) na área rural. Além destas, foi ainda realizada a Conferência Sociedade Civil Organizada.

³ Cartilha da Síntese da Etapa Regional da Conferência Municipal de Habitação e minuta de seu Regimento. Publicação da COHAB-LD, março de 2005.

As Conferências Regionais e dos segmentos organizados da sociedade seguiram o seguinte desenho: palestra, trabalho em grupo e plenária para a consolidação de propostas.

3.1 ETAPA 1: SEMINÁRIOS DE NIVELAMENTO DE CONCEITOS

Foram realizados 17 seminários de nivelamento de conceitos nas áreas rural e urbana, para a população moradora de assentamentos subnormais, seguindo o mapeamento baseado no diagnóstico do PEMAS. Esses agrupamentos foram organizados com a participação dos agentes públicos envolvidos: assistentes sociais do CRAS, funcionários da área social da COHAB-LD, funcionários das Unidades Básicas de Saúde, Agentes de Saúde, pessoal do Programa Saúde da Família, atendendo os seguintes critérios: em primeiro lugar, foi a existência de estruturas públicas ou espaços alternativos para reunir um grande número de pessoas; em segundo lugar, foi a proximidade dos agrupamentos e condições de mobilidade; e finalmente, as informações sobre o relacionamento entre os agrupamentos.

O objetivo destes seminários era de proporcionar a oportunidade da população se apropriar de informações que lhes permitissem compreender a cidade e suas leis, os processos que produzem a exclusão da cidade legal e a necessidade de exercer cidadania ativa, participando das oportunidades de produção de políticas públicas.

Houve uma excelente resposta ao processo de mobilização. Aproximadamente 1.500 pessoas participaram dos seminários. A grande maioria vinha com a expectativa de resolver seus problemas particulares. Essa expectativa mediou o resultado dos seminários em função da limitada experiência em lutas coletivas, a grave carência material e social dessa população.

Como suporte à realização dos Seminários de Nivelamento de Conceitos foi elaborada uma cartilha que cumpria a função de motivar os participantes a envolverem-se no processo de construção da Política Municipal de Habitação e oferecia algumas informações sobre legislação urbana.

A COHAB-Ld designou dois funcionários da Companhia para articular e realizar o processo de mobilização junto aos assentamentos. Foram mobilizados os serviços públicos municipais para convidar os usuários e na véspera e no dia da realização dos seminários, um carro de som passou convidando os moradores.

Participaram dos seminários aproximadamente 1.500 pessoas, distribuídas segundo o quadro abaixo. Em torno de 8% dessa população participou das Conferências Regionais e da Conferência Municipal, o que indica uma resposta bastante satisfatória aos objetivos dos seminários.

Tabela 1: NÚMERO DE PARTICIPANTES DOS SEMINÁRIOS DE NIVELAMENTO DE CONCEITOS

Seminários/Região	Assentamentos atendidos.	Participantes
OESTE 1	Jardim Maracanã I e II	163
	Assentamento João Turquino e Ocupação	
OESTE 2	Jardim Leste Oeste	
	Conj. Hab. Nossa Senhora da Paz (Paranoá)	

	Cilo 3	42
	Pantanal	
	Favela Colosso	
	Jd. Nova Olinda I e II - Fundo do Stº André	
SUL 1	Jardim Cristal	142
	União da Vitória I,	
	União da Vitória II e III	
	União da Vitória IV	
	Área do DER	
SUL 2	Jardim Nova Conquista	78
	Jardim Kobayashi	
	Jardim Morar Melhor	
	Fundo de Vale Rua Bélgica	
SUL 3	Jd. Franciscato I	56
	Jd. Franciscato II	
	Jardim Novo Perobal	
	Jardim Novo Perobal (área Sanepar)	
	C. H.São Marcos	
	Jardim Franciscato	
	Vale Novo Perobal	
LESTE 1	Jardim Santa Fé	43
	Jardim. Santa Fé	
	Santa Fé - Horta	
	Monte Cristo / Jd. Santa Fé	
LESTE 2	Jardim Rosa Branca I	105
	Jardim Rosa Branca II	
	Jardim Santa Inês	
	Jardim Bananeiras	
	Zircone	
	Jd. Santa Inês	
	Jd. Bananeiras	
	Vila Ricardo - Escola	
LESTE 3	Jardim Sérgio Antonio	33
	Jardim Pindorama	
	São Rafael	
	Lixão – esquina ao lado Av. Teodoro Vitoreli	
NORTE 1	Jardim dos Campos – Fdo. Aquilles Stenghel	99
	Fundo da rua Ana C. Piacentini	
	Fundo da Fazenda Primavera -	
NORTE 2	Assentamento São Jorge	219
NORTE 3	Marizia II	

	Jardim Santa Mônica	98
	Quati	
	Marizia I	
	Marizia	
	Cantinho do Céu	
	Chácaras Santa Mônica	
NORTE 4	Jardim das Paineiras (Fdo. Hilda Mand.)	25
	Vivi Xavier	
	Rua Café Árábica	
	Alto da Boa Vista	
	Marieta	
NORTE 5	Fundo de Vale José Belinatti	39
	Jardim Felicidade (Novo Amparo)	
	Belle Ville	
	Residencial Quadra Norte	
Zona Rural	Distrito de Lerroville	306
	Distrito de Guaravera	
	Distrito de Paiquerê, Irerê e Guairacá	
	Distrito Maravilha e Selva	
TOTAL		1.448

Tabela 2: SEMINÁRIOS REALIZADOS POR REGIÃO

Centro	Área rural	Zona norte	Zona sul	Zona oeste	Zona leste	Total
00	04	05	03	02	03	17

3.2 ETAPA 2: PRÉ-CONFERÊNCIAS

Como pré-condição para a realização da etapa regional e setorial da Conferência Municipal de Habitação, as pré-conferências, foram realizadas as seguintes atividades: 1. nos meses de julho e agosto de 2.005, o curso de Treinamento em Planejamento e Gestão Urbana e Habitacional, patrocinado pelo Programa Habitar Brasil/BID, Subprograma de Desenvolvimento Institucional, para os funcionários das diversas Secretarias da Prefeitura Municipal, do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina e da Companhia de Habitação de Londrina, o que resultou no “Documento Base”⁴, subsídio das discussões para a Política Municipal de Habitação, na fase Regional e Setorial da Conferência; 2. em 26 de dezembro de 2.005, através do Decreto nº 662/2.005, a designação da Comissão Organizadora da Conferência Municipal de Habitação; 3. em dezembro de 2005, a minuta de regimento⁵ que normatizou o processo de realização da fase preparatória e final da Conferência Municipal de Habitação; 4. em janeiro e fevereiro de 2006, articulação, pela COHAB-LD, dos serviços públicos de cada

⁴ “Documento Base para a preparação da Conferência e minuta de seu regimento”. Publicação da COHAB-LD, janeiro de 2005.

⁵ *Idem, Ibidem.*

região, pelo contato com as lideranças regionais e locais e promoção de reuniões para orientar o processo de mobilização. Os serviços de saúde e assistência social colaboraram na mobilização e acompanharam todo o processo. Foram distribuídos cartazes e panfletos para serem afixados e distribuídos em locais estratégicos. Foram realizadas, no total, 7 conferências preparatórias.

Tabela 3: NÚMERO DE PARTICIPANTES DAS PRÉ-CONFERÊNCIAS

Fase Regional e Setorial	Número de Participantes
Zona Sul	131
Zona Norte	131
Zona Leste	61
Zona Oeste	81
Zona Central	59
Zona Rural	152
Setores Organizados	61
TOTAL	509

As Conferências regionais e setorial tiveram como objetivos:

- propor as Diretrizes para a Política Municipal de Habitação;
- propor as diretrizes para a regulamentação constitutiva e operacional do Conselho Municipal de Habitação;
- eleger delegados e suplentes para a Conferência Municipal de Habitação.

Para que estes objetivos fossem atendidos plenamente, os participantes receberam uma Cartilha que continha o “Documento Base” e roteiros para a discussão de sete temáticas propostas.

Cada Conferência contou durante sua abertura com uma palestra que recuperava historicamente as formas de produção das cidades brasileiras e as questões urbanas por elas geradas, as alternativas que o Poder Público tem proposto para a cidade, a especificidade da situação habitacional no município de Londrina, os instrumentos do Estatuto da Cidade que incidem diretamente sobre a questão da habitação e a possibilidade de produção de soluções locais e de gestão democrática e participativa.

Após as palestras, os participantes eram distribuídos aleatoriamente em grupos que, com apoio de um facilitador, discutiam o tema a ele afeto e produziam propostas a serem encaminhadas para apresentação, discussão e votação pela plenária. Esses resultados foram sistematizados para cada uma das Conferências e disponibilizadas em meio eletrônico no site da COHAB. Ao final, foram eleitos os delegados à Conferência Municipal de Habitação, respeitando-se o número de vagas previsto no Regimento.

3.3 ETAPA 3: CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

As contribuições da etapa regional e setorial foram sistematizadas num documento síntese⁶. Esta síntese constituiu-se em base para a discussão dos trabalhos em grupo, durante a Conferência.

A Conferência Municipal de Habitação foi realizada nos dias 4 e 5 de março de 2006. Participaram 268 (duzentos e sessenta e oito) delegados representando as 5 (cinco) regiões urbanas da cidade, a área rural, os setores organizados da sociedade civil e o gestor público.

A Conferência seguiu a seguinte sistemática: 1. apresentação do Regimento e apreciação pela plenária, que apresentou emendas ao mesmo; 2. realização de palestras que versaram sobre o processo que culminou na Conferência e sobre um breve relato histórico das Políticas de Habitação do país e o papel do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço na consolidação destas políticas; 3. constituição de 6 grupos de trabalho que, com apoio de um facilitador, discutiram as contribuições oriundas da fase regional e setorial da Conferência, a partir das quais produziram e encaminharam um conjunto de propostas para a plenária final; 4. apreciação e votação pela plenária das contribuições de cada grupo. O resultado constitui-se num conjunto de deliberações que orientam a formulação da Política Municipal de Habitação e as regras para a constituição do Conselho e do Municipal de Habitação; 5. eleição dos Conselheiros Municipais da Habitação, de acordo com o Regimento e deliberações da plenária.

4. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO MUNICÍPIO DE LONDRINA

Neste tópico apresentam-se, de forma sucinta, os principais aspectos relacionados à questão habitacional no município de Londrina. Para tanto, utilizam-se dados oficiais organizados por órgãos públicos. Fundamenta-se, sobretudo, no diagnóstico elaborado para subsidiar o Plano Estratégico Municipal Para Assentamentos Subnormais – PEMAS – e nos dados disponibilizados pelo IBGE, trabalhados por diversos instrumentos e instituições. Discorre-se sobre o déficit quantitativo e qualitativo e sobre a estrutura do sistema habitacional municipal.

4.1 A QUESTÃO DA HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO DE LONDRINA

De acordo com o censo IBGE 2000, a população residente no município de Londrina era de 447.065 habitantes, com 13.696 (3,06%) na área rural e 433.369 (96,94%) nas áreas urbanas. Este número representa mais de 65% da população residente na região metropolitana de Londrina, composta por 8 municípios, a saber: Bela Vista do Paraíso (2,22%), Cambé (13,00%), Ibiporã (6,22%), Jataizinho (1,67%), Londrina (65,94%), Rolândia (7,29%), Sertãozinho (2,23%) e Tamarana (1,43%).

Mais especificamente, no distrito sede do município de Londrina habitavam, de acordo com o mesmo censo, 428.808 pessoas (95,91% do total dos habitantes do município), sendo que 424.696 (99,04%) na sua área urbana e 4.112 (0,96%) na sua área rural. Já nos outros 8 distritos (Espírito Santo, Guaravera, Irerê, Lerroville, Maravilha, Paiquerê, São Luiz e Warta) habitavam 18.257 pessoas (4,09% do total dos habitantes do município), sendo que 9.584 pessoas na área rural e 8.673 pessoas nas suas áreas urbanas.

⁶ "Cartilha de síntese da Etapa Regional da Conferência Municipal da Habitação e Minuta de seu Regimento", publicação da COHAB-Ld.

Neste mesmo levantamento, constatou-se que o município de Londrina apresentava 127.692 domicílios particulares permanentes, dos quais 3.556 (2,78%) na área rural e 124.136 (97,22%) nas áreas urbanas. De acordo com os dados elaborados pela Fundação João Pinheiro, a partir da base informacional do censo de 2000 do IBGE, 26,96% dos domicílios em Londrina se encontram na faixa de renda mensal familiar de até 3 salários mínimos, 19,51% na faixa de 3 a 5 salários mínimos, 26,71% na faixa de 5 a 10 salários mínimos e 26,82% na faixa acima de 10 salários mínimos. Pelos dados organizados pela própria Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD) e disponibilizados no diagnóstico do PEMAS, o número total de unidades construídas pelo Poder Público em todas suas instâncias (federal, estadual e municipal, incluso a COHAB-LD) no município atingia, em 2001, a cifra de 35.515 unidades habitacionais, sendo que 52,92% construídas na década de 80.

Este panorama geral torna-se importante para a compreensão das situações mais específicas sobre a questão habitacional no município, para a qual se destacam os seguintes aspectos:

4.1.1. o déficit habitacional quantitativo e qualitativo:

- Não existe no município de Londrina um levantamento consistente que indique precisamente a necessidade quantitativa de novas moradias. Os números apresentados pelo diagnóstico do PEMAS referem-se à demanda obtida por meio de um “recadastramento” promovido pela COHAB-LD e outros órgãos municipais a partir do Projeto Renascer do Programa Poupalar no qual, em 2000, a demanda por novos domicílios era de 30.106 moradias. Destas, 27.787 unidades eram demandadas por famílias sem moradias, sendo que para renda familiar até 3 salários mínimos a necessidade levantada era de 23.576 unidades habitacionais, ou seja, 78% do total. Deste cadastro, pode-se observar que existe uma concentração dos optantes sem moradias na zona norte da cidade (27% do total) e certo equilíbrio entre as outras regiões (15% na zona sul e oeste, 19,5% na zona leste e 18,6% no centro). A demanda verificada nos distritos e patrimônios foi de 139 unidades, 0,5% do total. Para a zona rural, um outro levantamento elaborado pelas subprefeituras demonstra a necessidade de 367 novas unidades, abarcando um universo de 1.835 pessoas, principalmente localizadas nos distritos de Guaravera, Irerê e Warta.
- A partir dos microdados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), realizado pelo IBGE em 2000, a Fundação João Pinheiro, através do Centro de Estatística e Informações e por meio de parceria com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Ministério das Cidades, elaborou o estudo *O Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas (2ª edição)* que visa primordialmente retratar a realidade do setor habitacional no país. Neste, a situação habitacional de Londrina aparece de modo essencialmente diverso ao “recadastramento” elaborado pela COHAB-LD. Assim, o déficit habitacional básico⁷ para o município de Londrina seria de 9.869 unidades, sendo que 9.690 unidades (98,20%) nas áreas urbanas e 179 (1,80%) na área rural. Observa-se que o maior componente do déficit se encontra na coabitação, representando 96,62% (8.699 famílias) do déficit habitacional básico, com 8.520 famílias conviventes nas áreas urbanas

⁷ O Déficit Habitacional Básico é a soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos. A metodologia do referido estudo indica, para os municípios, como déficit habitacional básico estimativas que não incluem conjuntos de domicílios rústicos inferiores a 50 unidades, devido a pouca confiabilidade destes dados.

(97,94%). Destas famílias, 6.155 (72,24%) com renda mensal familiar de até 3 salários mínimos e mais 1.278 famílias (15,00%) com renda mensal familiar entre 3 a 5 salários mínimos. Ou seja, um universo de mais de 87% com menos de 5 salários mínimos, confirmando a tendência nacional de concentração do déficit habitacional nas áreas urbanas e nas faixas mais baixas de renda da população.

- Em relação à disponibilidade de infra-estrutura, de acordo com os dados divulgados no Perfil 2004, disponibilizado pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Londrina⁸, o município de Londrina, em 2003, possuía os seguintes índices: 100% da população com acesso à coleta de lixo; 81,5% da área urbana atendida pela microdrenagem (rede de galerias pluviais); 95% das vias com pavimentação; 67,50% da população servida pelo sistema de esgotamento sanitário; 98,43% da população atendida pelo sistema de abastecimento de água.

- De acordo com o estudo *O Déficit Habitacional no Brasil* da Fundação João Pinheiro outros números se evidenciam, entretanto. Ao retratar os domicílios inadequados⁹, indica 3.625 famílias com problemas de adequação fundiária, 5.894 famílias vivendo com adensamento excessivo, 2.435 domicílios sem banheiro e 27.016 moradias com carência de infra-estrutura. Em todos estes 4 tópicos, confirma-se a concentração da inadequação nas de faixa de renda mensal familiar com até 3 salários mínimos, sendo que 52,80% para os domicílios com inadequação fundiária, 52,97% para o adensamento urbano excessivo, 78,93% para os domicílios sem banheiro e 40,25% para os domicílios com carência de infra-estrutura. Em relação a este último aspecto, destaca-se como evidente problema, em todas as faixas de renda, a inexistência de esgotamento sanitário, representando quase 85,00% dos casos de carência de infra-estrutura. No total, 26,77% dos domicílios urbanos de Londrina não apresentariam, seguindo a metodologia empregada neste estudo, condições suficientes de habitabilidade.

- O Sistema Nacional de Indicadores Urbanos¹⁰, sistematização organizada pelo Ministério das Cidades, evidencia, contudo, outros números: indica que 95,12% dos domicílios estão ligados à rede de abastecimento de água; 95,61% ao serviço de coleta de lixo; 77,06% dos domicílios ou ligados à rede geral coletora de esgoto ou com fossa séptica.

8 Disponível em <http://arara.londrina.pr.gov.br/planejamento/perfil/perfil2004> acessado em 09/03/2006 às 08:48h. As informações disponibilizadas são com base nos dados fornecidos pelas concessionárias de serviços públicos e por órgãos da própria prefeitura municipal.

9 Segundo a metodologia do referido estudo, "As habitações inadequadas são as que não proporcionam a seus moradores condições desejáveis de habitabilidade, (...) . Pelo conceito adotado de moradias inadequadas são passíveis de serem identificadas somente aquelas localizadas em áreas urbanas". Foram classificadas como habitações inadequadas aquelas com carência de infra-estrutura, com adensamento excessivo de moradores, com problemas de natureza fundiária, em alto grau de depreciação ou sem unidade sanitária domiciliar exclusiva. Para o estudo, foram considerados domicílios carentes de infra-estrutura todos aqueles que não dispunham de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo. O adensamento excessivo ocorre quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório. A inadequação fundiária refere-se aos casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que aquela se localiza. A inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva define o domicílio que não dispunha de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do domicílio.

10 Disponível no site <http://www.cidades.gov.br>.

Diante dos dados apresentados, torna-se evidente a necessidade de um aprofundamento qualitativo das metodologias utilizadas a fim de produzir uma leitura consistente e pormenorizada da real situação habitacional no município. Contudo, existem indicadores de que a carência habitacional tanto quantitativa quanto qualitativa é um problema que deve ser enfrentado pela PHM.

4.1.2. a situação fundiária em Londrina:

- No diagnóstico do PEMAS foram apresentados os dados relativos à subnormalidade habitacional ¹¹ restritos à área urbana do distrito-sede do município de Londrina, a partir de levantamento elaborado entre janeiro e fevereiro de 2001. A situação encontrada apontava para 57 assentamentos subnormais com 9.144 domicílios (para uma população de 45.766 pessoas residentes), sendo que 5.258 domicílios (57,50% do total e 26.290 pessoas residentes), em 50 assentamentos, considerados como: favelas urbanizadas não regularizadas (1.085 unidades), assentamentos não regularizados (1.854 unidades) e ocupações irregulares em áreas públicas (1.483 unidades) e particulares (836 unidades); e 3.886 domicílios (42,50% do total e 19.476 pessoas residentes), em 7 assentamentos, considerados como favelas regularizadas (677 unidades) e assentamentos regularizados (3.209 unidades).
- Outro importante dado apresentado no diagnóstico refere-se aos 79 assentamentos em áreas de risco e de proteção ambiental que seriam, no total, compostos por 5.102 domicílios habitados por 25.510 pessoas assim distribuídos: 515 domicílios em áreas de inundações (2.575 pessoas), 838 domicílios em condição de desabamento (4.190 pessoas), 182 domicílios localizados em áreas de faixa de domínio (910 pessoas), 718 domicílios localizados em áreas insalubres (3.590 pessoas), 1.065 domicílios em áreas de proteção de mananciais (5.325 pessoas) e 1.784 domicílios implantados em áreas de preservação permanente (8.920 pessoas). De todos estes residentes,

11 Segundo definição do IBGE, aglomerado subnormal é "o conjunto constituído por no mínimo 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.) ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. Em sua maioria são carentes de serviços públicos essenciais", In O Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Seleccionados e Microrregiões Geográficas, p. 32. Para o presente diagnóstico municipal, entretanto, os conceitos utilizados foram: "FAVELA URBANIZADA: núcleo de gênese espontânea, inicialmente desordenado, produto de invasão organizada ou ocupação desordenada gradativa, em área pública ou privada, mas que já passou por processo de urbanização básica, como demarcação de lotes, abertura de ruas, implantação de sistema de abastecimento de água potável e energia elétrica, via de regra executado pela administração pública (COHAB-LD), visando a futura regularização fundiária, bem como evitar o agravamento da situação social, ambiental/sanitária, etc., podendo ser regularizada ou não, conforme situação dominial da área. As habitações (barracos ou similares) normalmente não são objeto de intervenção, havendo apenas a relocação dentro da mesma área. Em função do adensamento inicial, quando da demarcação dos lotes, geralmente há um excedente de famílias que podem ser assentadas em outro local, dependendo de negociação; ASSENTAMENTO: núcleo de gênese planejada, pela Administração Pública (COHAB-LD), em área pública, cuja demanda normalmente é formada por invasão na própria ou ser de outra. No primeiro caso, as famílias são retiradas, para a execução da urbanização básica, como demarcação de lotes, abertura de ruas, implantação de sistema de abastecimento de água potável e energia elétrica, em alguns casos pavimentação primária ou asfáltica, via de regra executada pela administração pública (COHAB-LD), e que vão sendo assentadas de forma organizada, podendo receber excedentes de outros núcleos, ou famílias carentes dispersas pela cidade. No segundo caso, vão sendo remanejadas e assentadas, conforme o término das obras. Como no conceito anterior, o objetivo também é a futura regularização fundiária, bem como evitar o agravamento da situação social, ambiental/sanitária, etc. Também pode ser regularizada ou não, conforme a fase do processo de legal de regularização. As habitações são objeto de intervenção, dependendo da viabilização de recursos, ou deixando a construção por conta da família; e OCUPAÇÕES IRREGULARES: produto de invasão de áreas legalmente impossíveis de serem regularizadas, insalubres, de risco e preservação permanente, como áreas destinadas a equipamentos comunitários, ruas, suscetíveis a alagamento, lixões, alta declividade, solo instável e fundos de vales, podendo ser de domínio público ou privado". In: diagnóstico para o PEMAS, p. 33. Deve-se ressaltar, entretanto, que o referido estudo não abordou a situação das habitações em condições de precariedade isoladas no território municipal.

o diagnóstico indica a existência de 2.319 domicílios de famílias de faixa de renda de até 3 salários mínimos.

- De acordo com o estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, o número total de domicílios vagos no município de Londrina é de 15.457 unidades, sendo que 14.142 (91,50%) nas áreas urbanas e 1.315 (8,5%) unidades na área rural.
- Segundo dados do Perfil 2004, advindos do cadastro imobiliário de 2003, o número de unidades sem uso no município de Londrina atingia a cifra de 36.206 (18,28% do total), enquanto que no distrito-sede o número de unidades sem uso era de 34.770 (17,92% do total).

Diante dos dados apresentados, também se evidencia a necessidade da construção de uma metodologia consistente que torne possível a aferição da situação fundiária geral no município. No entanto, depreende-se que embora o déficit habitacional quantitativo e qualitativo esteja caracterizado, é evidente o desajuste entre o estoque imobiliário não utilizado e a demanda por habitação.

4.1.3. a questão da habitação na legislação municipal:

- Não existe nenhum programa, plano, legislação ou instrumento específico que coordene a questão habitacional no município Londrina e possibilite a sua articulação com as outras políticas públicas. O único meio de promoção de programas e projetos habitacionais de interesse social é através da atuação da COHAB-LD. Deve-se destacar, todavia, que a Lei Orgânica do Município de Londrina, em seu título 5º - Da Ordem Econômica e Social, Capítulo 8º - Da Habitação, artigos 200 a 202, indica diretrizes genéricas para a política habitacional municipal.
- As referências específicas na legislação urbanística municipal acerca da questão habitacional para a população de baixa renda são muito restritas. Resumem-se a procedimentos para aprovação de programas de urbanização de favelas ou assentamentos de interesse social por parte do Poder Público, especialmente o artigo 51 da Lei nº 7.483 de 20/07/1998, que permite a execução de loteamentos cujos lotes resultantes do parcelamento deverão ter frente mínima de 5,00 metros e área mínima de 125,00 metros quadrados, com obrigatoriedade de um conjunto restrito de obras de infra-estrutura urbana. Esta possibilidade não possui qualquer conexão com a própria lei de zoneamento, que indica como lote mínimo o de 250,00 m² em zonas específicas.
- A Lei municipal nº 7.756, de 08/06/1999, alterada pela lei municipal nº 8.835, de 01/07/2002 e, posteriormente, alterada pela Lei municipal nº 9.747, de 01/07/2005, traz um conjunto de medidas acerca dos empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda. Assim, em seu artigo 1º, autoriza o Poder Executivo a “aprovar projetos de loteamentos destinados a desfavelamentos ou assentamentos localizados na área urbana da sede e dos Distritos do Município, com lotes individuais tendo áreas mínimas de 100,00 metros quadrados e com frentes mínimas de 5,00 metros, destinados a desfavelamentos ou assentamentos, quando realizados pela Companhia de Habitação de Londrina (Cohab-Ld) e pelo Município em terrenos próprios ou de terceiros”, fixando também a obrigatoriedade de execução de um conjunto restrito de obras de infra-estrutura. Nesta lei, em seu artigo 3º, autoriza o Poder Executivo a “aprovar projetos de Loteamento de interesse social com lotes individuais de áreas mínimas de 200,00 metros quadrados e frentes mínimas

de 10,00 metros, quando realizados para esses fins específicos com recursos privados e por conta, risco e responsabilidade dos loteadores e empreendedores particulares, de acordo com os programas desenvolvidos pela Companhia de Habitação de Londrina (Cohab-Ld)”.

- O Plano Diretor, Lei nº 7.482 de 24/07/1998, emprega os instrumentos de política urbana que constam na Constituição Federal de 1988, destacadamente o IPTU progressivo no tempo (já constante no Código Tributário Municipal, Lei nº 7.303, de 30/12/1997), o parcelamento e a edificação compulsórios e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, que se encontram hoje regulamentados no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10/07/2001. Contudo, o instrumento do parcelamento, utilização e edificação compulsórios carece de regulamentação, através do Plano Diretor Participativo em processo de revisão, pois não é auto-aplicável, implicando na impossibilidade de sua utilização e a da chamada “desapropriação urbanística”.
- Outro instrumento de política urbana constante no Plano Diretor em vigência que afeta diretamente a questão habitacional consta no item e), inciso III – instrumentos jurídicos -, artigo 9º, discriminação de terras públicas destinadas prioritariamente a assentamentos da população de baixa renda. Contudo este instrumento também carece de regulamentação, pois não é auto-aplicável, o que impossibilita a sua utilização.
- O Plano Diretor em vigência também registra outro instrumento no item j), inciso III – instrumentos jurídicos -, artigo 9º, implantação de coeficiente construtivo para aplicação do solo criado. Este instrumento já regulamentado por lei municipal específica, Lei nº 5.853 de 26/07/1994, que autoriza o executivo a conceder incentivos para a viabilização de programas e obras de especial interesse público, através de vários mecanismos urbanísticos, tem como resultado a obtenção de imóveis e recursos como contrapartida para aplicação em várias áreas. Em seu inciso II do artigo 2º desta Lei, que define em que termos os incentivos deveriam ser utilizados se expressa: “Programas de interesse social, aqueles destinados ao atendimento de famílias de baixa renda, no sentido habitacional e de geração de empregos”. No entanto, segundo o próprio diagnóstico do PEMAS, “hoje são inócuos os produtos desta legislação, necessitando de avaliação de seu conteúdo, e eficácia de seus instrumentos”.

4.2 O SISTEMA DE HABITAÇÃO MUNICIPAL

- A Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD - foi criada pela Lei Municipal nº 1.008 de 26 de agosto de 1965, e alterada através da Lei nº 3.936 de 24 de dezembro de 1.986, como sociedade por ações de economia mista, que tem como sócio majoritário a Prefeitura Municipal de Londrina que detêm 99% de suas ações.
- Foi criada com a finalidade de estudar as questões relacionadas à habitação de interesse social, mas assume todas as ações habitacionais de caráter municipal, não contando com dotação orçamentária para este fim, pois embora exista a rubrica habitação e urbanismo no orçamento municipal, com dotação que oscila entre 0,00 e 2,00% ao longo dos últimos anos, esses recursos são integralmente carreados para urbanismo ainda assim, sem caráter social.

- A COHAB-LD não conta com tratamento diferenciado nem em relação aos tributos (municipais, estaduais e federais) nem no processo municipal de tramitação de projetos habitacionais. Apesar disso, a COHAB-LD vem construindo, com recursos de várias fontes, conjuntos habitacionais, lotes urbanizados, casas, apartamentos, urbanização de favelas, assentamentos, etc.

5. POLÍTICA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO

Pensar uma política habitacional de forma que se atenda aos preceitos constitucionais e responda objetivamente à problemática habitacional local impõe a escolha de eixos estratégicos para a discussão com a sociedade civil que revele a complexidade que envolve a temática da habitação. Estas estratégias devem respeitar, necessariamente, um viés político guiado pela democracia participativa e um viés socioeconômico pautado pelo enfoque na população de baixa renda, não mais restrito ao aspecto financeiro e ao direito de propriedade, porém articulado como Política de Estado.

Desta forma, a Política Municipal de Habitação de Londrina (PMH) se insere em um cenário que garanta a inclusão sócio-espacial da população de baixa renda e vise contemplar soluções para o acesso ao solo urbanizado e à moradia digna, que não se limite à construção de novas unidades habitacionais. Outras formas que não através da aquisição de propriedade, historicamente dada pela compra e venda, deveriam ser estimuladas acompanhando as possibilidades previstas no Novo Código Civil e no Estatuto da Cidade.

O combate ao déficit habitacional municipal deve ser multifocalizado atendo-se não só nas formas de produção e acesso à moradia como também na forma de integração da política habitacional às outras políticas públicas, em particular à política urbana. Assim, o conjunto de propostas apresentado é o resultado de um processo articulado de discussão sobre as especificidades do município, consolidadas durante a Conferência Municipal de Habitação, que indica as estratégias a serem utilizadas para o enfrentamento do problema habitacional local.

5.1 PRINCÍPIOS

- Tratamento da questão habitacional como política de Estado;
- Universalização do direito à moradia e à cidade;
- Democratização da gestão urbana;
- Inclusão sócio-espacial da população de baixa renda;
- Integração da política habitacional às demais políticas públicas;
- Incorporação dos fundamentos da sustentabilidade socioeconômica e ambiental;

5.2 OBJETIVOS

- Promover a inclusão sócio-espacial da população de baixa renda;
- Redefinir as formas legais de acesso ao solo urbanizado e à moradia para atender as especificidades da demanda;

- Estabelecer parâmetros para a implantação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- Estabelecer parâmetros para a regularização fundiária dos assentamentos precários;
- Garantir a alocação de recursos públicos para a execução da política habitacional do município;
- Indicar ações para a reestruturação da COHAB-LD e demais órgãos públicos que atuam na questão habitacional e para a capacitação de seus recursos humanos;
- Estabelecer os critérios para a criação do Conselho Municipal de Habitação e instituição do Fundo Municipal da Habitação;
- Definir os critérios para aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade na questão habitacional.

5.3 DIRETRIZES

- Capacitação dos agentes públicos para a implementação e gerenciamento da Política Habitacional de Londrina;
- Reordenamento institucional da COHAB-LD para atender as exigências da PHM;
- Participação da população na gestão e no planejamento da política habitacional municipal;
- Regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade na legislação urbana municipal;
- Articulação da PMH com as políticas de desenvolvimento socioeconômico e ambiental;
- Formulação e execução de programas municipais de regularização fundiária;
- Destinação de recursos públicos para o atendimento das necessidades habitacionais da população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos;
- Incorporação das ZEIS como estratégia política e urbanística para o enfrentamento da problemática habitacional da população de baixa renda;
- Flexibilização nas modalidades de enfrentamento da inadimplência;
- Estabelecimento de critérios técnicos e socioeconômicos públicos para a destinação eficaz e socialmente responsável dos recursos destinados à área habitacional;
- Intervenção pública nos assentamentos precários com vistas a garantir a sua integração à cidade formal e ao conjunto dos benefícios urbanos disponíveis.

5.4 COMPONENTES

5.4.1 Integração dos Assentamentos Precários

Para que haja uma política efetiva de inclusão socioeconômico-espacial da população moradora de assentamentos precários ao conjunto de bens e serviços disponibilizados na cidade, a Política Municipal da Habitação deve garantir um conjunto de ações planejado e articulado com as políticas municipais urbana, social, ambiental e econômica, visando a melhoria das condições de vida desta população.

Este conjunto de medidas não se atém somente aos investimentos em infraestrutura, em serviços e equipamentos essenciais, em programas de melhorias das condições de habitabilidade, em programas de geração de trabalho e renda com capacitação profissional, mas, sobretudo, ao reconhecimento legal da posse através da regularização fundiária.

As ações relacionadas a seguir devem assegurar uma política habitacional pautada nos aspectos sociais, econômicos, ambientais, jurídicos e urbanísticos a fim de promover, de fato, a integração urbana dos assentamentos precários.

- A intervenção pública em assentamentos precários, ocupações e loteamentos irregulares em áreas livres deverá compreender a legalização e urbanização destas áreas, viabilizando a produção de moradias adequadas através dos programas habitacionais, com orientação de técnicos da Cohab;
- O processo de remanejamento da população moradora em áreas de risco e de proteção ambiental deverá ser precedido de estudos técnicos e sociais e acompanhado pela COHAB-LD. A população remanejada não deverá ser indenizada pelas moradias construídas nestas áreas que, desocupadas, deverão ser imediatamente revitalizadas. Dever-se-á cadastrar todas as famílias que foram remanejadas e inibir a ocupação de outras áreas;
- As intervenções públicas em áreas de proteção ambiental deverão, até o remanejamento da população moradora, garantir a assistência social aos seus moradores e o desenvolvimento de ações educativas e preventivas adequadas sobre os riscos existentes à saúde e ao ambiente;
- Dever-se-á ter uma política de desenvolvimento urbano que proporcione também a conscientização da população através de cursos, palestras e panfletagens, alertando sobre os riscos destas ocupações. Os fundos de vale deverão ser revitalizados, garantindo a manutenção e fiscalização rigorosa para impedir qualquer tipo de uso que degrade estas áreas;
- Os loteamentos irregulares deverão ser regularizados através de intervenção do poder público com os loteadores ou diretamente com os adquirentes que possuam comprovação de sua posse para garantir o processo de regularização jurídica. O poder público deverá negociar com a população para a realização das obras de infra-estrutura. Quanto ao loteador irregular, o mesmo deverá ser proibido de promover novos loteamentos e ou contratar com a administração pública que deverá dar publicidade à população das áreas que não estão liberadas para comercialização;
- Os processos de regularização fundiária, jurídicos e urbanísticos, deverão ser acompanhados de uma política de desenvolvimento sócio-econômico com a implantação de programas de geração de trabalho e renda e capacitação profissional e que deverão ser garantidos, mesmo após mudança do governo local, através de mecanismos a serem construídos;

- As áreas privadas com assentamentos precários deverão ser desapropriadas precedidas de estudos técnicos e deverão ser utilizados parâmetros específicos para gravá-las como ZEIS. Não poderão ser definidas como ZEIS as ocupações em áreas privadas com assentamentos precários que ocorrerem após a aprovação desta política municipal da habitação;
- O poder público deverá instituir programas de crédito subsidiado para a execução de obras necessárias a fim de que se atinja o padrão mínimo de habitabilidade para as construções existentes que estejam fora deste padrão.

5.4.2 A Produção de Moradias

A PMH deve garantir o direito constitucional à moradia e o cumprimento do princípio da função social da propriedade, tanto na área urbana como na área rural. Ademais deve priorizar para a população de baixa renda e, principalmente, com vulnerabilidade social, várias formas de acesso à moradia e ao solo urbanizado. Tal acesso deve se dar pela construção de novas unidades habitacionais, e também pela adoção de instrumentos previstos no ordenamento jurídico existente, particularmente, no Estatuto da Cidade e no Novo Código Civil, e de novas modalidades contratuais.

As indicações a seguir relacionadas garantem a inclusão da população de baixa renda aos programas habitacionais e aponta para as diferentes formas de acesso à moradia:

- A ação do órgão público responsável pela produção de moradias deverá atender toda a demanda do município, priorizando a população de baixa e baixíssima renda;
- A definição de classes de renda familiar adotada por esta PMH é a seguinte: baixíssima renda de 0 (zero) a $\frac{1}{2}$ (meio) salário mínimo, baixa renda, de $\frac{1}{2}$ (meio) a 3 (três) salários mínimos e de baixo poder aquisitivo, de 3 (três) a 5 (cinco) salários mínimos;
- Deverão ser garantidos 20% (vinte por cento) das habitações de cada empreendimento para portadores de deficiência, idosos, famílias numerosas, mulheres chefes de família, população indígena, população negra e população moradora de rua, associado ao critério de renda e de residência mínima de um ano na região.
- Para a produção de moradias na área rural, dever-se-á observar as seguintes indicações:
 - Distribuir proporcionalmente, entre a área urbana e a rural, os recursos públicos destinados a programas habitacionais;
 - Garantir um percentual de, no mínimo, 6,5% dos recursos do Fundo Municipal da Habitação para programas de habitação na área rural;
 - Criar programas municipais nos moldes das vilas rurais, com apoio técnico e/ou para aqueles pequenos produtores, idosos e portadores de deficiências que estão cadastrados nos programas sociais do governo;
 - Prever no plano diretor e na sua posterior regulamentação programas de habitação para a área rural;
 - Implementar os programas de construção de habitação em regime de mutirão e autoconstrução;

- O acesso ao solo urbanizado e à moradia para população de baixa e baixíssima renda deverá ser realizado da seguinte forma:
 - Prioritariamente pela construção de novas unidades, pela regularização fundiária e pela melhoria de recuperação de estoques existentes;
 - Pela aquisição de imóveis usados; pela aquisição de material de construção para melhorias habitacionais; pelo arrendamento residencial com opção de compra, com prestações condicionadas à renda familiar; pelos institutos do usucapião urbana e rural; pela concessão do direito real de uso; pela concessão especial para fins de moradia; pela oferta de lotes urbanizados; pela destinação de imóveis públicos e privados não utilizados; pela destinação dos imóveis retomados financiados pela COHAB-LD, por via administrativa ou judicial.
 - Os contratos para novas unidades habitacionais deverão atender a modalidade de arrendamento residencial com opção de compra e a modalidade de compra e venda, prioritariamente;
 - Os imóveis públicos e privados não utilizados deverão ser avaliados pelo Conselho Municipal de Habitação para destinação aos programas habitacionais de interesse social;
 - Serão considerados imóveis não utilizados: os imóveis sem uso, abandonados e/ou desocupados há mais de 3 (três) anos, com IPTU atrasado;
 - A responsabilidade pelo controle dos imóveis ociosos será da COHAB-LD e Conselho Municipal de Habitação.
- Na execução física dos programas habitacionais, realizados com recursos públicos, dever-se-á priorizar o uso de mão-de-obra local (da região Metropolitana de Londrina), com plena garantia dos direitos trabalhistas;

5.4.3 Integração da Política Municipal da Habitação com a Política de Desenvolvimento Urbano

Para que a PMH apresente a amplitude dos resultados almejados em seus princípios, o processo de planejamento urbano e seus produtos normativos e legislativos devem incorporar as contribuições elaboradas coletivamente. Dessa forma, os instrumentos disponibilizados pelo Estatuto da Cidade, sobretudo aqueles que afetam diretamente a questão da habitação, devem ser regulamentados no Plano Diretor Municipal como modo de garantir o acesso facilitado ao solo urbanizado para a população de baixa renda. Assim, as políticas fundiária, de infra-estrutura e saneamento ambiental e de mobilidade e transporte devem, em seu conjunto, harmonizar-se com os parâmetros sociais, urbanísticos e políticos definidos nesta PMH.

Os aspectos relacionados a seguir fazem menção ao padrão habitacional mínimo, geral e específico (ZEIS), para o município de Londrina e à caracterização dos instrumentos disponíveis no Estatuto da Cidade diretamente relacionados ao processo de produção habitacional.

a). o padrão de moradia digna em Londrina:

a1). o padrão mínimo de moradia digna nas áreas urbana e rural no município de Londrina:

- O padrão mínimo de “moradia digna” para todo o município de Londrina deverá contemplar um lote mínimo de 200,00 m² com frente mínima de 10,00 (dez) metros, com exceção para terrenos de esquina que deverão possuir área mínima de 280,00 m² com frente mínima de 14,00 metros, para abrigar uma residência com um mínimo de 3 cômodos essenciais, compostos de um quarto, sala/cozinha conjugados e banheiro.
 - A infra-estrutura mínima necessária deverá ser composta de rede de abastecimento de água; rede coletora de esgoto com tratamento dos resíduos domésticos; rede elétrica e iluminação pública; rede de galerias pluviais; sinalização viária; arborização e pavimentação das calçadas e das vias. As calçadas deverão ter largura mínima de 3,00 metros com pavimentação mínima de 1,50 metros. As vias deverão ter largura mínima de 10,00 metros com pavimentação asfáltica. Para a área rural a infra-estrutura mínima necessária deverá ser composta de água potável, energia elétrica e coleta de esgoto através de fossa séptica;
 - Os serviços urbanos essenciais deverão ser a coleta de lixo realizada com a frequência mínima de 3 vezes por semana e os pontos de ônibus, nas vias principais, com distância máxima de 300,00 metros;
 - O percentual mínimo para as áreas públicas nos novos loteamentos deverá ser de 35%, com a definição dos seguintes equipamentos urbanos essenciais: posto de saúde, escola, creche e posto policial;
 - O percentual mínimo para os espaços públicos deverá ser de 3%;
 - O comprimento máximo das quadras deverá ser de 200,00 metros;
 - O tamanho máximo dos empreendimentos públicos e privados deverá ser de 500 unidades unifamiliares.

a2). as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para moradia popular em Londrina:

- O Plano Diretor deverá regulamentar o instrumento urbanístico e legal das ZEIS em todas as regiões do município. As áreas a serem gravadas deverão ter aprovação do Conselho Municipal de Habitação. As ZEIS poderão ser utilizadas para a regularização fundiária dos assentamentos subnormais já existentes, exceto das ocupações irregulares, e para a criação de novos assentamentos urbanos. A faixa de renda familiar preferencial para o atendimento será a de 0 a 3 salários mínimos.
- O padrão mínimo de “moradia digna” para todo o município de Londrina nas ZEIS deverá contemplar para a regularização fundiária dos assentamentos subnormais existentes um lote mínimo de 130,00 m² com frente mínima de 8,00 metros e para a criação de novos assentamentos urbanos um lote mínimo de 120,00 m² com frente mínima de 8,00 metros. A área mínima da residência deverá conter no mínimo 3 cômodos essenciais, compostos de um quarto, sala/cozinha conjugados e banheiro.
 - A infra-estrutura mínima necessária deverá ser composta de rede de abastecimento de água; rede elétrica e iluminação pública; arborização,

rede coletora de esgoto com tratamento dos resíduos domésticos e pavimentação das calçadas e das vias. As calçadas deverão ter largura mínima de 1,50 metros para a regularização fundiária dos assentamentos já existentes e largura mínima de 2,50 metros para os novos assentamentos urbanos com no máximo 1,25 metros de área gramada. As vias deverão ter largura mínima de 6,00 metros com pavimentação de cascalho compactado com no mínimo de 20 centímetros de espessura para a regularização fundiária dos assentamentos já existentes e largura mínima de 8,00 metros com pavimentação de cascalho compactado com no mínimo de 20 centímetros de espessura para os novos assentamentos urbanos;

- Os serviços urbanos essenciais deverão ser a coleta de lixo realizada com a frequência mínima de 3 vezes por semana e os pontos de ônibus, nas vias principais, com distância máxima de 300,00 metros;
 - O percentual mínimo para as áreas públicas nos novos loteamentos deverá ser de 35%, com a definição dos seguintes equipamentos urbanos essenciais: posto de saúde, escola, creche e posto policial;
 - O percentual mínimo para os espaços públicos deverá ser de 3% para os novos assentamentos urbanos. O comprimento máximo das quadras deverá ser de 200,00 metros;
 - O tamanho máximo dos empreendimentos públicos e privados deverá ser sem limites de unidades unifamiliares para a regularização fundiária dos assentamentos já existentes, até a data da aprovação da Política Municipal de Habitação, e para os novos assentamentos urbanos de 500 unidades unifamiliares;
- Deve haver isenção total de cobrança dos tributos e tarifas municipais nas ZEIS;
 - As regras jurídicas mínimas para os assentamentos subnormais já existentes e para os novos assentamentos urbanos deverão estabelecer, em princípio, a concessão de uso, sendo que, após 5 (cinco) anos de efetiva ocupação, poderá ser requerida a escritura definitiva, desde que devidamente quitadas as obrigações financeiras de qualquer natureza, tendo a família o direito de receber a moradia uma única vez;
 - A política de desenvolvimento econômico e urbano deverá viabilizar a descentralização das indústrias, distribuindo-as de forma mais adequada no território, com base em estudos de impacto de vizinhança e impacto ambiental e garantindo a infra-estrutura urbana;

b). os instrumentos do Estatuto da Cidade:

- A OUTORGA ONEROSA deverá ser prevista e regulamentada no Plano Diretor, com os recursos advindos de sua aplicação sendo destinados 60%, no mínimo, para política habitacional de interesse social, com 40% para execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e 20% para regularização e constituição de reserva fundiária para projetos habitacionais de interesse social;
- O DIREITO DE PREEMPÇÃO deverá ser previsto e regulamentado no Plano Diretor. Este deverá indicar a destinação de áreas para a aplicação em

habitação de interesse social, com a aprovação do Conselho Municipal da Habitação;

- A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR deverá ser prevista e regulamentada no Plano Diretor para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. A COHAB-LD deverá manter cadastro público dos terrenos e utilizar valor de mercado para sua aplicação;
- O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO, já previsto no Plano Diretor e no Código Tributário Municipal, deverá ser plenamente regulamentado por lei específica. A aplicação deverá estender-se a qualquer imóvel independente do tamanho e localização, quando não utilizados há mais de três anos. Não serão atingidos pelo IPTU Progressivo os imóveis pertencentes a famílias com renda de até 3 salários mínimos e com propriedade de no máximo um imóvel;
- O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, que deverá ser previsto e regulamentado no Plano Diretor, deverá ser obrigatório para aprovação de todos os empreendimentos habitacionais e processos de regularização fundiária em Londrina, tanto públicos como privados, com mais de 200 unidades habitacionais unifamiliares em qualquer região da cidade. Deverá ainda ser obrigatoriamente realizado o Estudo de Impacto Ambiental em áreas de nascentes, de mananciais e de preservação ambiental;
- A CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO e a CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FIM DE MORADIA deverão ser regulamentadas em Lei Municipal (Plano Diretor) e poderão ser concedidas por tempo determinado, ou até o momento em que a COHAB-LD realocar os beneficiários em novos programas de habitação. A concessão não poderá ser transferida inter-vivos, mas será transferível por *causa mortis*. Dever-se-á garantir assessoria jurídica gratuita através de convênios com Instituições de Ensino Superior nestes processos;
- Para processos de USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO deverá ser garantida assessoria jurídica gratuita, principalmente pela instituição da Defensoria Pública Municipal e por estabelecimento de convênios com Instituições de Ensino Superior.

5.4.4 Gestão e Planejamento

A compreensão da questão habitacional destacou a necessidade de articulação das políticas de desenvolvimento urbano às políticas habitacionais, além da coordenação com as demais políticas públicas do Município. O enfrentamento das questões estruturais para se dar uma resposta eficiente às demandas da população, garantindo além da moradia digna um processo efetivo de inclusão sócio-espacial, apontaram para a necessidade de democratização do planejamento e do processo de gestão. Assim, indicou-se a criação do Conselho Municipal de Habitação e a instituição de um Fundo que destine recursos orçamentários para suprir as carências da população que em função da renda, não se credencia nos programas de financiamentos. Os tópicos a seguir tratam das possibilidades de novos parâmetros organizacionais para a COHAB-LD, para a criação do Conselho Municipal da Habitação e para a instituição do Fundo Municipal da Habitação.

a). a Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD

- A COHAB deverá atuar de forma articulada com outras secretarias, num trabalho em rede para garantir maior eficácia nas suas intervenções. Deverá,

ainda, articular junto ao IDEL, IPPUL e CMTU a viabilização do desenvolvimento economicamente sustentável com a instalação de empresas, programas de geração de emprego e renda e programas de capacitação profissional em áreas do Município onde a população de baixa renda está concentrada.

- Sua estrutura deverá ser ampliada e seu quadro de pessoal deverá contar com equipe multidisciplinar para garantir atendimento adequado às diferentes necessidades da população. Para atender às novas modalidades de intervenção, propostas nesta Política Habitacional, a COHAB-LD deverá investir em capacitação de pessoal e contratação através de Concurso Público.
- Para atender de forma eficiente a Zona Rural do Município dever-se-á manter um setor específico para tal fim, planejando e atuando de modo articulado com as demais secretarias e Conselhos Distritais.
- A COHAB deverá manter um cadastro público permanente e atualizado dos beneficiários dos programas habitacionais realizados com recursos da União, do Estado e do Município e realizar levantamentos sobre áreas vazias junto a assentamentos habitacionais para viabilizar a inclusão de famílias que ocupam área de risco, proteção ou preservação, ou ainda, de famílias de baixa renda que se encontram em condições de risco social;
- As atividades que impliquem em participação comunitária, no planejamento e execução e avaliação das intervenções da Companhia deverão prever o ressarcimento de despesas dos representantes da comunidade;
- A regularização dos “contratos de gaveta” deverá ser realizada sobre unidades habitacionais construídas com recursos públicos e dever-se-á realizar estudos estabelecendo prazos e condições para regularização, beneficiando os que precisam da unidade para morar.
- A COHAB deverá adotar medidas judiciais cabíveis para retomar os imóveis após 3 (três) anos de inadimplência, mediante avaliação técnica social. A responsabilidade pelo controle dos imóveis não utilizados será da COHAB-LD e do Conselho Municipal de Habitação.
- A COHAB –LD deverá desenvolver as seguintes atividades:
 - Promover ações de combate à inadimplência dos programas habitacionais;
 - Captar recursos nas diferentes fontes de financiamento nacional e internacional para a construção de novas unidades habitacionais;
 - Incentivar e dar apoio técnico para a criação de cooperativas comunitárias, a autoconstrução assistida e sistemas de mutirões para situações específicas;
 - Realizar levantamento das unidades habitacionais construídas com recursos públicos que estejam ociosas ou subutilizadas;
 - Manter cadastro dos imóveis urbanos e rurais ociosos ou subutilizados visando promover sua ocupação para moradia de acordo com o Plano Diretor;
 - Obedecer ao Plano Diretor e ao Código Ambiental do Município e a outros códigos nos empreendimentos habitacionais;

- Ofertar lotes urbanizados para a população de baixa renda;
- Incentivar diferentes agentes sociais para o desenvolvimento de tecnologias sustentáveis, como o aproveitamento de entulhos da construção civil ou materiais reaproveitáveis, para edificação de moradias para a população em geral;
- Buscar formas de baratear o custo da construção e do lote urbanizado não comprometendo os padrões de qualidade;
- Incentivar, promover e realizar fóruns de debates entre os diferentes atores sociais e órgãos que atuam na área habitacional, para a reflexão de métodos de trabalho que contribuam para a promoção da construção sustentável de moradias;
- Desburocratizar os procedimentos para reduzir os custos da regularização fundiária dentro de sua competência;
- Implementar programa de defesa civil por bairro;
- Criar uma linha de crédito habitacional especial para população de baixa renda, com recursos do Fundo Municipal da Habitação;
- Garantir o acesso da mulher às políticas habitacionais;
- A Cohab deverá garantir uma política de Comunicação efetiva, nos mais variados meios de comunicação, de maneira que contemple toda comunidade.

b). o Conselho Municipal da Habitação

- O Conselho Municipal da Habitação (CMH) deverá definir as prioridades, discutir as intervenções, manter o controle, o monitoramento, a avaliação, a fiscalização e a implementação da Política Municipal da Habitação. Terá suas atribuições ligadas à habitação e ao desenvolvimento urbano e rural e deverá acompanhar as atividades e deliberações dos demais conselhos instituídos no Município de Londrina;
- O CMH será constituído de 30 membros titulares e 30 membros suplentes, eleitos na Conferência Municipal da Habitação na condição de delegados, que serão assim distribuídas:
 - Gestor público: 5 (cinco) vagas sendo 2 (duas) para técnicos;
 - Sociedade civil organizada: 7 (sete) vagas;
 - Regiões urbanas: 15 (quinze) vagas;
 - Área Rural: 3 (três) vagas;
- Na distribuição destas vagas deverá ser observada a exigência de indicação de no mínimo 30% de mulheres para cada segmento representado. O Presidente do CMH será eleito entre seus pares e terá mandato de 3 (três) anos.
- O CMH terá os seguintes objetivos:
 - elaborar, acompanhar e avaliar a política municipal de habitação;
 - viabilizar e promover o acesso à moradia com condições de habitabilidade dando prioridade para família com renda familiar até 3 salários mínimos;

- articular, compatibilizar, fiscalizar e apoiar a atuação das entidades que desempenham funções no setor de habitação.
- As funções do CMH serão deliberativas, normativas, fiscalizadoras, consultivas e informativas e sua ação deverá estar voltada à promoção das condições de acesso à moradia para as famílias de renda até 3 (três) salários mínimos;
- O CMH será competente para:
 - convocar Conferências Municipal de habitação a cada 3 (três) anos e acompanhar a implementação de suas resoluções;
 - participar da elaboração e da fiscalização de planos e programas de política habitacional;
 - deliberar sobre os convênios destinados à execução de projetos de habitação, de urbanização e de regularização fundiária;
 - propor diretrizes, planos e programas visando a implantação da regularização fundiária e de reforma urbana e rural;
 - incentivar a participação e o controle social sobre a implementação de políticas públicas habitacionais e de desenvolvimento urbano e rural;
 - possibilitar a informação à população e às instituições públicas e privadas sobre temas referentes à política habitacional;
 - constituir grupos técnicos, comissões especiais, temporários ou permanentes para melhor desempenho de suas funções, quando necessário;
 - propor, apreciar e promover informações sobre materiais e técnicas construtivas alternativas com finalidade de aprimorar quantitativa e qualitativamente os custos das unidades habitacionais.
- Para garantir uma maior participação da população deverão ser criados conselhos regionais urbanos e rural do Município que serão regulamentados pelo CMH;
- Além da estrutura do CMH, dever-se-á garantir outras modalidades de participação no planejamento, gestão e acompanhamento, tais como: fóruns, audiências públicas, consulta popular, referendos, plebiscito; plenárias anuais convocadas pelo próprio CMH, contando com a participação dos conselheiros e seus suplentes, representantes das regiões, dos demais conselhos instituídos no Município, conforme regulamento a ser elaborado pelo CMH; comitês que integrem a população na busca de soluções nos programas e projetos em assentamentos precários; comitês paritários de acompanhamento de programas e projetos.

b). O Fundo Municipal da Habitação

- o Fundo Municipal de Habitação (FMH) será constituído de: recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo Nacional para Habitação de Interesse Social, Orçamento do Estado e Orçamento do Município; recursos oriundos da aplicação do IPTU Progressivo, da outorga onerosa do direito de construir e operações consorciadas; captação de recursos nacionais e estrangeiros e por doações, entre outros;

- O fundo deverá contar com dotação orçamentária municipal anual na ordem de 2 (dois) a 4% (quatro por cento);
- O Fundo Municipal da Habitação solicitará a criação de um programa de compensação de impostos municipais, com a finalidade de implementar a criação de novos empregos e projetos da área habitacional.
- Os recursos do FMH deverão ser destinados para:
 - garantir infra-estrutura adequada nos assentamentos de população de baixa renda;
 - aplicação em aquisição de terrenos para habitação de interesse social;
 - produção de lotes urbanizados e produção de moradia em sistema de auto construção ou mutirões com base em análise técnica e financeira;
 - atender prioritariamente às famílias com renda de até 3 salários mínimos e deverá prever investimentos não reembolsáveis para a população de baixíssima renda.
 - programas e projetos aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação.
- Para garantir que o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Orçamento Anual (OA) incluam rubricas destinadas ao desenvolvimento da Política Municipal da Habitação aprovada na Conferência Municipal da Habitação dever-se-á encaminhar proposta de Lei para alteração do PPA, da LDO e do OA.

6. ESTRATÉGIAS

Para a completa efetivação da Política Municipal da Habitação um conjunto de medidas estratégicas coordenadas e concomitantes deve ser implementado. Dessa forma, as propostas e demandas da população concretizar-se-iam em ações do Poder Público. Para tanto, essas seriam as principais estratégias a serem viabilizadas:

- Implantação de um Sistema de Informações Geográficas (SIG), equipando a Administração Municipal com instrumentos necessários e capacitação do pessoal para operar informações utilizando um sistema georeferenciado, garantindo a democratização, articulação e permanente atualização das informações com vista a racionalização na aplicação dos recursos;
- Estabelecimento de uma estrutura administrativa integrada, capaz de desenvolver, planejar, executar e gerir programas habitacionais municipais com participação da população;
- Articulação entre a COHAB-LD e a SEMA (municipal) nos processos de desocupação de áreas de proteção ambiental e/ou preservação permanente para que sejam imediatamente recuperadas e/ou revitalizadas e inibidas novas invasões e ocupações;
- Realização de estudos específicos que orientem a tomada de decisões relacionadas à questão habitacional;
- Revisão e criação da legislação para a efetiva aplicação das diretrizes definidas na PMH;

- Constituição do Conselho Municipal da Habitação e a instituição do Fundo Municipal da Habitação para dotar o Município dos instrumentos institucionais e financeiros necessários para a implementação da PMH;
- Capacitação dos conselheiros e dos agentes públicos para atuarem em consonância com as diretrizes desta PMH;
- Formação de parcerias público-privada, principalmente com as instituições universitárias, para dar maior eficiência nas intervenções nos programas, planos e projetos habitacionais;
- Definição de regras mais flexíveis para a revisão dos contratos a fim de adequar o valor das parcelas mensais à capacidade de pagamento do mutuário diante de sua realidade atual;
- Implantação de ZEIS para a regularização fundiária e para programas, planos e projetos habitacionais de interesse social.
- Revisão do Plano Diretor com incorporação dos instrumentos do Estatuto da Cidade aprovados na PMH;
- Disponibilização pública e irrestrita das informações e dos critérios dos programas habitacionais;
- Adequação da estrutura da COHAB-LD e adequação de seu quadro funcional às novas tarefas impostas pela PMH;