

IJ00599
8772/1989

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

ESTUDOS PARA DEFINIÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL
NO ESPÍRITO SANTO

(TERMO DE REFERÊNCIA)

JULHO/1985

IJ00599
8772/1989



0599

728.09845 2

759 e

8772189

ESTUDOS PARA DEFINIÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL
NO ESPÍRITO SANTO

(TERMO DE REFERÊNCIA)

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gerson Camata

COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO

Orlando Calimam

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

Manoel Rodrigues Martins Filho

EQUIPE TÉCNICA

Carlos Alberto Feitosa Perim

Esther Miranda do Nascimento

Elizabeth Sabino Romano

Magno Pires da Silva

Maria Gorete Cortez Monteiro

Sara Maria Monteiro dos Santos

ROTEIRO DE ESTUDOS

ELABORAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

2. ETAPAS DO ESTUDO (Roteiro)

3. DETALHAMENTO DAS ETAPAS DO ESTUDO

5. ANEXO I - ILUSTRATIVO

APRESENTAÇÃO

O Instituto Jones dos Santos Neves, como órgão de planejamento urbano e regional do Estado do Espírito Santo, de apoio operacional a Coordenação Estadual de Planejamento foi encarregado de elaborar o presente Roteiro de Trabalho para o desenvolvimento dos estudos necessários a definição de uma Política Habitacional para o Estado do Espírito Santo.

A presente proposta de roteiro tem a finalidade de contribuir para a discussão dos Órgãos Governamentais envolvidos, que a partir da reunião de trabalho a ser feito pela COPLAN deverão acertar os diversos aspectos envolvidos no desenvolvimento futuro dos trabalhos.

Nesta reunião de trabalho com outros Órgãos, consideramos que deverão ser definidos e aprimorados os seguintes pontos:

- Modificação e Aprovação do Roteiro de Trabalho ora apresentado;
- Definição da equipe multidisciplinar e multistitucional responsável pelo estudo sobre política habitacional;
- Definição da participação das Organizações populares envolvidas com a questão da moradia;
- Definição de prazo para consecução das diversas etapas;
- Definição de recursos necessários ao desenvolvimento do estudo;
- Estabelecimento de responsabilidades e tarefas para cada órgão envolvido na elaboração do estudo;
- Estabelecimento de um cronograma geral, de cronograma de reuniões da equipe multistitucional, aproximação da metodologia, critérios de análise, propostas, etc.;
- Definição da Coordenação Geral do Estudo.

Inicialmente para estabelecer os referenciais teóricos e demarcar nitidamente o objeto de trabalho bem como estabelecer a priori os objetivos do Estudo, propõe-se um texto introdutório, que deverá ser resultado da discussão da equipe técnica a ser designada.

Como uma contribuição inicial a equipe do IJSN que preparou o presente roteiro, apresenta a título de sugestões alguns que poderão ser abordados na definição preliminar dos rumos do estudo sobre política habitacional. São eles:

- A explicitação da necessidade de uma política habitacional para o Estado;
- Conceituação da Habitação para fins de interesse social da população;
- A habitação relacionada com a questão do uso do solo urbano e do planejamento urbano;
- A habitação e a prioridade de investimento do Estado, relacionada diretamente com as Políticas Sociais nos setores de Saúde, Educação, Transportes Públicos, Cultura, Lazer, Segurança, etc.;
- A situação atual do Sistema Financeiro de Habitação;
- A compatibilização das Diretrizes do Governo Federal na área de habitação com as propostas e prioridades do Estado.

2- ETAPAS DE ESTUDO

ROTEIRO BÁSICO PARA DISCUSSÃO E ALTERAÇÕES ETAPA I - CONHECIMENTO PRÉVIO E DIAGNÓSTICO

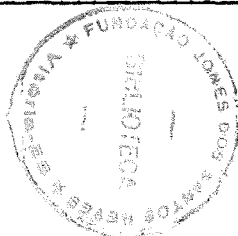
OBJETIVO	PRODUTO	INSTRUMENTOS
Obter uma visão geral e abrangente sobre a situação habitacional no Estado do Espírito Santo e em especial no Aglomerado Urbano de Vitória.	Diagnóstico da situação habitacional no Espírito Santo e na Aglomeração Urbana de Vitória.	<ol style="list-style-type: none">1- Levantamento de dados:<ul style="list-style-type: none">. Informações secundárias existentes em Órgãos Governamentais como: FIBGE, DEE, IJSN, INOCOOPES, COHAB, COPLAN, UFES; SEBES.. Levantamento de informações Primárias em Campo;. Consultas Bibliográficas;2- Caracterização expedita da situação da habitação a nível municipal por meio de questionário básico e visitas com entrevistas as equipes municipais e comunidades;3- Análise da atuação do BNH a nível nacional e estadual;4- Estudos e Pesquisas<ul style="list-style-type: none">. Estudos sobre a demanda habitacional urbana na Grande Vitória e no Estado;. Atualização das informações sobre a habitação com o reestudo das áreas de baixa renda;. Levantamento da Oferta de habitações por extra to de renda e estimativa do déficit habitacional.

II - CARACTERIZAÇÃO GERAL DO SETOR HABITACIONAL

OBJETIVOS	PRODUTO	INSTRUMENTOS
<ul style="list-style-type: none">- Análise das informações anteriores;- Estabelecimento a partir do diagnóstico da situação habitacional por município, região e aglomerado urbano de Vitória;- Identificação das ações de curto prazo a serem desenvolvidas, simultaneamente com o diagnóstico, a partir das necessidades municipais;- Avaliação crítica da situação institucional dos Órgãos e Agentes na área habitacional.	<ul style="list-style-type: none">- Diretrizes, Metas e Prioridades da Política Habitacional .	<ul style="list-style-type: none">- Estudo das alternativas tecnológicas de baixo custo para habitação;- Estudos, Discussões e Seminários Internos da equipe básica para amadurecimento das propostas;- Reuniões de trabalho com equipes técnicas e funcionários das Prefeituras Municipais envolvidos na área habitacional;- Elaboração da matriz de problemas encontrados e alternativas de solução;- Classificação das medidas segundo nível de competência da administração estadual, municipal e Federal.

III- ELABORAÇÃO E DEFINIÇÃO DAS PROPOSTAS DE AÇÃO

OBJETIVO	PRODUTO	INSTRUMENTOS
Compatibilização Final das Propostas intermediárias de curto e médio prazo com a política habitacional de longo prazo.	- Documento Final de trabalho contendo a definição da política habitacional para o Espírito Santo.	<ul style="list-style-type: none">- Compatibilização no documento dos projetos de curto prazo com os incluídos no plano de emergência;- Definição dos novos programas habitacionais e das áreas de interesse social para habitação;- Definição de Programas de aproveitamento e urbanização de áreas e assentamentos já ocupados;- Definição dos programas com tecnologia alternativa p/barateamento do custo da habitação;- Compatibilização da Política Habitacional c/política de uso do solo e do planejamento urbano na AUV e cidades de porte médio do Estado.



IV- PLANO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS

OBJETIVO	PRODUTO	INSTRUMENTOS
<p>- Escalonar a partir de prioridades estabelecidas uma programação de captação e aplicação de recursos na área habitacional.</p>	<p>Cronograma plurianual de investimentos e aplicação de recursos no setor de habitação no E. Santo.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Definição de metas e quantificação dos custos das propostas no cronograma;- Redefinição do papel dos Agentes na Política Habitacional e sua participação na alocação e distribuição de recursos em projetos e programas;- Desdobramento dos programas e projetos propostos em projetos setoriais;- Identificação e classificação dos programas e projetos segundo fonte de recursos disponíveis para financiamento a nível federal estadual e municipal.

V- PLANEJAMENTO IMEDIATO E IMPLANTAÇÃO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS

OBJETIVO	PRODUTO	INSTRUMENTOS
<p>- Escolha dos Programas e Projetos Prioritários para os anos de 1986, 1987 e 1988</p>	<p>- Detalhamento Final em Projetos Executivos dos Programas e Prioridades anteriormente definidos.</p>	<p>- Escalonamento das propostas e projetos prioritários em ordem crescente de implantação de forma contínua e integrada;</p> <p>- Elaboração de procedimentos básicos para implantação das medidas a serem seguidos de forma integrada por todos os agentes envolvidos na implantação da política habitacional; (COHAB, INOCOOPES, IJSN, AGÊNCIA DO BNH, COPLAN, SEBS, ETC.)</p> <p>- Seminários Específicos com os Municípios envolvidos nas prioridades e com os agentes da implementação da política habitacional;</p> <p>- Seminário Geral para Aprovação a nível de Decisão Governamental;</p> <p>- Distribuição ampla dos documentos produzidos (com produtos intermediários e produto final).</p>

VI- AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

OBJETIVO	PRODUTO	INSTRUMENTOS
<ul style="list-style-type: none">- Avaliação e Revisão dos objetivos e metas da Política habitacional- Acompanhamento das alternativas de intervenção para modificação, se necessárias, nos níveis de atuação, composição de recursos, distribuição de responsabilidades.	<ul style="list-style-type: none">- Avaliação Analítica dos programas e Projetos quanto aos objetivos, planejamento, execução, fatores de desenvolvimento e o produto das ações.	<ul style="list-style-type: none">- Estabelecimento de uma metodologia e um roteiro básico permanente de avaliação dos programas e projetos.- Estabelecimento de novas metas e introdução de novos programas e projetos dentro do planejamento de mais longo prazo.- Acompanhamento dos projetos desenvolvidos <i>in loco</i> com permanente retorno das ações desenvolvidas.

3.

DETALHAMENTO DAS ETAPAS DO ESTUDO

ETAPA I - CONHECIMENTO PRÉVIO E DIAGNÓSTICO

. INSTRUMENTO 1 - NESTA ETAPA CABERÁ AOS ÓRGÃOS ENVOLVIDOS AS SEGUINTES TAREFAS:

1.1. Ao IJSN: Verificação dos estudos populacionais desenvolvidos para a CESAN:

- Estudo das áreas prioritárias para a implantação de conjuntos habitacionais;
- Atualização do estudo sobre áreas de favelas até 1979;
- Levantamento dos dados sobre infra-estrutura e domicílios com base no Censo de 1980-FIBGE e da PNAD 83, com sistematização das informações;
- Levantamento de propostas alternativas desenvolvidas em outros estados.

1.2. À COHAB e INOCOOPES: Levantamento histórico sobre a atuação e situação do órgão:

- Número de conjuntos habitacionais construídos por ano de construção, localização, número de unidades, etc.;
- Existência de infra-estrutura e equipamentos;
- Novos conjuntos habitacionais projetados, previsão de entrega com localização, número de unidades, valor de financiamento, etc.;
- Composição de custos na construção do conjunto habitacional, como também por unidade, em termos de terreno, infra-estrutura, construção, mão-de-obra, material, taxa de manutenção, etc.;
- Levantamento da situação atual dos conjuntos habitacionais:

- . conjuntos/unidades vendidas e ocupadas;
- . conjuntos/unidades vazias;
- . conjuntos ocupados sem habitação normal;
- . taxa de inadimplência geral e por conjuntos;
- . deterioração/qualidade de construções;
- . tecnologias empregadas;
- . deficiências e reclamações dos mutuários, etc..

1.3. A SEBS: Levantamentos sobre áreas de ocupação recente, que existam propostas, projetos ou intenções governamentais de desapropriação ou urbanização:

- Levantamento de dados sobre população migrante no Estado sem mo radia/habitação;
- Dados analíticos sobre experiências desenvolvidas como por exem plo: Itanhenga, Flexal II, etc.

1.4. A UFES: Instituto Tecnológico da UFES

- Contribuição das informações produzidas em pesquisas de alterna tivas tecnológicas de construção.

Departamento de Arquitetura

- Contribuições sobre as experiências desenvolvidas em trabalhos de assessoria junto as comunidades na área de habitação;
- Experiências de projetos alternativos desenvolvidos com partici pação da população;
- Contribuições de informações históricas e metodológicas com rela ção a industrialização da construção.

. INSTRUMENTO 2

2.1. CARACTERIZAÇÃO EXPEDITA

2.1.1. Para equipe multilateral caberia:

- Desenvolvimento de entrevistas em campo com as Prefeituras Municipais;

- Questionário Básico para as Prefeituras Municipais;
- Verificação do quadro de necessidades, carências, demandas e ofertas no setor de habitação a nível municipal;
- Identificação destas carências específicas do setor habitacional com outras correlacionadas como serviços urbanos, população urbana, localização de favelas, atividades econômicas municipais;
- Levantamento de propostas desenvolvidas a nível municipal para o problema da habitação;
- Avaliação da atuação do BNH e Agentes Regionais (COHAB, INOCOOPES) no município;
- Estabelecimento de prioridades a nível municipal.

2.1.2. Para os Municípios:

- As ações a nível municipal já desenvolvidas e a desenvolver para solucionar problemas locais de habitação;
- A participação das Prefeituras no desenvolvimento e execução de projetos;
- Explicitar as políticas municipais de habitação as experiências em desenvolvimento, e a compatibilização com uma política maior de atendimentos;
- A relação atual dos agentes com as prefeituras municipais;
- O papel de cada agente da política habitacional e a atribuição de responsabilidades.

. INSTRUMENTO 3

3.1. DA AVALIAÇÃO DA ATUAÇÃO DO BNH NO ESPÍRITO SANTO E A NÍVEL NACIONAL Ação da COHAB e INOCOOPES quanto a:

- Previsão de recursos a serem alocados em projetos habitacionais;

- Avaliação da oferta e demanda da habitação na Grande Vitória e nas cidades de porte médio;
- Tecnologia de construção e relação com empreiteiras;
- O porte e a localização dos conjuntos habitacionais;
- Atual composição dos custos da produção da habitação e conjuntos;
- Ocupação das habitações construídas, ociosidade, inadimplência, recuperação das habitações, etc.;
- Linhas de financiamento e carteiras do BNH. Análise das suas aplicações e condições de utilização;
- A reformulação do Sistema Financeiro de Habitação em face da atual crise.

. INSTRUMENTO 4: ESTUDOS E PESQUISAS

4.1. DOS ESTUDOS

- A urbanização de assentamentos já ocupados;
- As alternativas de regularização fundiárias dos assentamentos ocupados;
- A questão dos vazios urbanos já infra-estruturadas e em condições de ocupação;
- A questão do controle pelo setor público da valorização e da aquisição de terras no entorno imediato dos aglomerados urbanos para fins de estoque na aplicação da política habitacional;
- A relação do provimento da infra-estrutura urbana e dos serviços urbanos com a questão da habitação;
- A forma legal de acesso a terra para população de baixa renda, como a concessão de uso, a desapropriação por interesse social, o condomínio horizontal. As consequências de cada alternativa;
- A priorização das áreas para atendimentos segundo critérios de equilíbrio na ocupação das áreas: Intervenção integrada x intervenção pontual.

4.2. DAS PESQUISAS BÁSICAS

- Atualização das pesquisas do IJSN sobre áreas de baixa renda na Gran de Vitória;
- Sistematização e classificação de informações disponíveis a partir do Censo de 80 e da PNAD 83 do IBGE para o Espírito Santo;
- Levantamento das demandas imediatas que exigem soluções mais urgentes, com identificação de assentamentos mais problemáticos;
- Pesquisa de déficit habitacional por extrato de renda e por município envolvendo Grande Vitória e cidade de porte médio do interior do Estado;
- Pesquisas sobre alternativas tecnológicas construtivas de baixo custo;
- Estudo da relação da localização de conjuntos habitacionais com a questão do uso do solo urbano e a valorização/especulação imobiliária.

DAS PESQUISAS SOBRE ALTERNATIVAS DE CONSTRUÇÃO

- Análise das experiências em outros estados e regiões;
- As tecnologias alternativas em desenvolvimento no Estado e fora do Estado;
- A participação neste estudo de Órgãos como: ITUFES, USP, IPT/SP, SENGES, etc.;
- A questão do mutirão. A análise crítica da experiência de Goiás *e outros Estados*;
- A questão da utilização da mão-de-obra comunitária. Se deve ser remunerada ou não. A participação da população em todas as fases de projetos. A organização da população nos projetos habitacionais;
- O aproveitamento dos recursos naturais locais e da produção local de material de construção.

4 ANEXO 5 QUADRO ILUSTRATIVO

ÁREAS DE PROPRIEDADE DA COHAB-ES DISPONÍVEIS PARA FINS HABITACIONAIS

MUNICÍPIO	TERRENO	ÁREA (m ²)	AQUISIÇÃO	VALOR DO TERRENO - CR\$/m ²		VALOR TERRENO MERCADO CR\$/m ²	Nº UNIDADES PREVISTO	PROJETO	OBS.
				B.N.H. (JUN./85)	COHAB-ES (JUL./85)				
SERRA	Faz. Carapina	1.700.000, - 328.110, 1.371.890,	RD- 01/76	5.609,68	9.180,39	6.000, a 10.000,	4.000	Casas e Aptos	Parte do terreno não construído A. Carlone I
SERRA	Bicangas	1.811.700, - 664.746, 1.146.954,	RD- 01/76	2.065,59	2.754,12	3.000, a 5.000,	3.204	Casas	Parte do terreno transferido p/a Brigada Militar
SERRA	Faz. S. João (Cidade Pomar)	1.010.000,	RD-01/76	3.672,16	5.049,21	4.000 a 6.000	1.740	LURB'S	Pode-se implantar chácaras
CARIACICA	Areinha	360.000,	RD-01/76	1.845,26	2.754,12	3.000, a 5.000,	400	LURB'S	Pode-se implantar chácaras

continua

Continuação

ÁREAS DE PROPRIEDADE DA COHAB-ES DISPONÍVEIS PARA FINS HABITACIONAIS

MUNICÍPIO	TERRENO	ÁREA (m ²)	AQUISIÇÃO	VALOR DO TERRENO - CR\$/m ²		VALOR TERRENO MERCADO CR\$/m ²	Nº UNIDADES PREVISTO	PROJETO	OBS.
				B.N.H. (JUN./85)	COHAB-ES (JUL./85)				
CARICICA	Flexal	696.259	RD-01/76	449,84	-	-	-	-	-
B. GUANDU	S. José	55.417,15	Doação P.M.B.G.	-	-	-	153	Casas	-
CONCEIÇÃO DA BARRA	Conceição da Barra	252.811	Doação P.M.C.B.	-	-	-	644	Loteamento	Existe infra-estrutura próxima ao terreno
CONCEIÇÃO DA BARRA	S. Domingos	329.000	Doação Aracruz Celulose	-	-	-	-	-	-
CONCEIÇÃO DO CASTELO	Conceição do Castelo	65.927,50	Doação P.M.C.C.	-	-	-	105	53 casas 52 lotes	-

continua

Continuação
 ÁREAS DE PROPRIEDADE DA COHAB-ES DISPONÍVEIS PARA FINS HABITACIONAIS

MUNICÍPIO	TERRENO	ÁREA (m ²)	AQUISIÇÃO	VALOR DO TERRENO - CR\$/m ²		VALOR TERRENO MERCADO CR\$/m ²	Nº UNIDADES PREVISTO	PROJETO	OBS.
				B.N.H. (JUN./85)	COHAB-ES (JUL./85)				
ITAGUAÇU	2ª Etapa	30.014,59	Recursos Próprios	2.767,02	-	-	86	Lotes	Existe infra-estrutura próximo ao terreno
LINHARES X (+ -)	Fazenda Sossego	1.210.360	RD-01/76	1.675,42	2.295,10	-	2.643	LURB'S	Pode-se implantar chácaras
MUNIZ FREIRE	S. Francisco	10.197,29	Recurso Próprio	3.249,40	-	-	41	Casas	-
NOVA VENÉCIA	Nova Venécia	11.991,07	Doação P.M.N.V.	-	-	-	-	-	-
TOTAL em m ² de áreas disponíveis 6.550.821,60 m ²									

