



REVISÃO DO  
**PLANO  
DIRETOR**  
PALMAS - TOCANTINS

**LEITURA TÉCNICA  
METAS, RECURSOS E FONTES DE  
FINANCIAMENTO DO PLHIS**

**ANEXO 033**

EIXO - DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Instituto Municipal de  
Planejamento Urbano  
de Palmas



## METAS, RECURSOS E FONTES DE FINANCIAMENTO DO PLHIS

<b>ITEM/SUB-ITEM:</b> HABITAÇÃO	
<b>TÍTULO DO DADO:</b> Metas, recursos e fontes de financiamento do PLHIS	
<b>TÉCNICO/TÉCNICOS:</b> Lúcio M. Cavalcante Pinto	<b>EIXO TEMÁTICO:</b> Desenvolvimento Territorial

### INTRODUÇÃO DO DADO:

Para a execução do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, foram definidas as principais metas, fontes de recursos e de financiamento para os diferentes programas.

Os números apresentados tomam como base o ano de 2010, necessitando um exercício de revisão periódica do que foi definido no plano, atualizando valores, mas também identificando novas fontes de financiamento, conforme as alterações sofridas pela própria política nacional de habitação.

### DADOS:

**Texto:** Metas, recursos e fontes de financiamento do PLHIS

## 1 METAS, RECURSOS E FONTES DE FINANCIAMENTO DO PLHIS

### METAS INSTITUCIONAIS

São metas institucionais a serem perseguidas pelo PLHIS, no período previsto para sua efetivação:

- Fortalecer o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e o seu Conselho Gestor como instância de controle social, privilegiando a participação dos segmentos sociais representados no Conselho;
- Dar publicidade as ações e realizações do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, visando consolidar a sua importância estratégica e seu caráter participativo.
- Fortalecer, do ponto de vista financeiro, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, garantindo sustentabilidade e constância na disponibilização e utilização dos recursos oriundos de transferências de recursos dos outros níveis de governo e obtidos pela aplicação dos instrumentos urbanísticos criados pelo Plano Diretor Participativo de Palmas;
- Ampliar a capacidade operacional e financeira do município na efetivação de programas de produção de habitação de interesse social e de urbanização;
- Promover audiências públicas e conferências, para debater e avaliar critérios de priorização das linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais;
- Articular para que os órgãos gestores do município incluam instâncias de participação da população e de associações representativas, para debate das políticas habitacional e urbanas de maneira integrada e em consonância com a política nacional.
- Adotar o Sistema de Georreferenciamento do Município, proposto pelo Plano Diretor como instrumento a ser utilizado na gestão do PLHIS, no que se refere às informações a serem monitoradas.
- Estruturar institucional e administrativamente o sistema de avaliação e monitoramento.
- Criar um sistema que permita a apropriação de custos, no âmbito dos vários programas e frentes de atuação da Prefeitura na área habitacional, permitindo melhorar as avaliações de eficiência instrumental.

### **METAS NORMATIVAS**

Do ponto de vista normativo, o PLHIS terá como metas:

- A elaboração das legislações específicas ou de regulamentação dos instrumentos da política habitacional criados pelo Plano Diretor, em particular

as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e aqueles capazes de gerar receitas para o Fundo de Habitação de Interesse Social;

- Gravar novas ZEIS destinadas à produção de HIS, incluindo áreas vazias ou subutilizadas no perímetro central da área urbana do município, definindo porcentagens para a produção de HIS;
- Definir todas as ZEIS como áreas de preempção;
- Criar regulação básica da atuação das associações e cooperativas, que correspondam às exigências do SNHIS;
- Realizar a revisão da PHMP e do PLHIS, após a publicação dos resultados dos Censos Demográficos pelo IBGE, em prazo a ser definido, promovendo ampla discussão pública e garantindo a aprovação nos Conselhos Municipais de Habitação e de Política Urbana, com eventual redefinição dos programas, ações, estratégias e metas;

Dentre as metas normativas, propõe-se ainda que o PLHIS de Palmas a seja aprovado como Lei Municipal, dando-se a redação adequada, de forma a garantir legalmente sua aplicação.

## **RECURSOS**

A previsão dos recursos é o elemento central do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Palmas. Nele serão apresentados os recursos financeiros projetados para atender e financiar os programas propostos. Para que os cenários projetados possam se tornar realidade será necessário o cumprimento das seguintes metas:

- Atender integralmente a demanda do déficit básico acumulado, definido neste PLHIS por 10.670 unidades habitacionais, para famílias com renda de 0 a 5 salários-mínimos;
- Para atendimento da necessidade habitacional previsto até o ano de 2020, deverão ser providas, soluções de moradia digna para mais 12.402 famílias com renda de 0 a 5 salários-mínimos;
- Ampliar a capacidade de promoção habitacional pelo poder público. Aprimorando as soluções já utilizadas, e desenvolvendo novas estratégias e tecnologias de soluções;
- Constituir um banco de terras públicas para Habitação de Interesse Social. Para que possa ocorrer o aumento do atendimento habitacional

deve-se destinar recursos, a curto prazo, para desapropriação e aquisição de terras. O estímulo à dação em pagamento, a aplicação da outorga onerosa e do IPTU progressivo, e a gravação de novas ZEIS são formas estratégicas para formação deste banco de terras;

- Ampliar a dotação do orçamento municipal para produção de HIS para 3%. O incremento da produção habitacional exige que o município aumente seus recursos orçamentários para esta destinação.
- Ampliar o montante de recursos a serem investidos no município através do acesso aos recursos federais e estaduais. Garantir a contrapartida municipal nos projetos de HIS em parceria com governo federal e estadual. Para o atendimento da demanda, considera-se que o valor médio de contrapartida do poder público municipal deve ser de no mínimo 5% do custo total da unidade habitacional.
- Apoio ao mercado privado e aos programas de financiamento para famílias cadastradas com renda familiar superior a 3 salários-mínimos. Ampliar a utilização dos recursos onerosos do Sistema Financeiro (FGTS, FAR e SBPE), e estimular os investimentos do setor privado para empreendimentos de HIS;
- Ampliar as parcerias com outros agentes promotores de HIS. Criar condições que propiciem e aprimorem as parcerias do município com as Cooperativas e Associações do setor habitacional, como forma de garantir uma maior capacidade de produção de HIS no município;
- Promover parcerias entre setor público e setor privado para produção de HIS. Promover parcerias que viabilizem consórcios imobiliários com destinação para HIS.

Para tal projetam-se as seguintes metas de recursos financeiros, conforme quadro abaixo.

**Quadro 1 – Recursos Previstos**

Programa	Recursos previstos até 2015 (R\$)	Recursos previstos de 2015 a 2020 (R\$)	Recursos totais (R\$)
Produção Pública de Habitação de Interesse Social	R\$ 327.134.400,00	320.728.800,00	647.863.200,00*
Apoio a Produção Privada De Habitação De Interesse Social	R\$ 54.355.941,00	54.148.419,00	108.504.360,00*
Reforma, Ampliação Urbanização e Regularização Fundiária	-	-	196.823.723,84
Desenvolvimento Institucional	-	-	3.574.990,40
<b>Total</b>	-	-	<b>956.766.274,24</b>

Recursos previstos PPA 2010 -2013 (R\$)	Recursos previstos PPA 2014 -2017 (R\$)	Recursos previstos PPA 2018-2021 (R\$)	Recursos totais (R\$)
289.013.818,90	382.706.509,70	285.045.945,70	<b>956.766.274,24</b>

\* Considerando o cenário de maior custo

### **FONTES DE FINANCIAMENTO**

Para a sua efetivação na escala necessária ao enfrentamento da produção de HIS, Reforma, ampliação, urbanização de assentamentos precários e regularização fundiária, os programas e ações deverão contar com fontes estáveis de subsídios e linhas especiais de financiamentos, capazes de viabilizar a implementação de uma PHMP que universalize o acesso à moradia e a infraestrutura urbana, especialmente saneamento ambiental, rede viária e energia elétrica e aos equipamentos e serviços urbanos e sociais.

Dada a natureza dos programas e ações de urbanização e regularização fundiária a serem financiados e o perfil de renda da população a ser beneficiada, a ação do poder público configura-se como fundamental tanto na estruturação das intervenções, quanto, propriamente, na sua execução. Os recursos necessários para a cobertura dos gastos devem ser, majoritariamente, de natureza não onerosa, compostos pela parceria com os demais entes federativos, conforme previsto no Projeto de Lei que institui o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

Para que se possa atender adequadamente tanto a demanda do segmento de Habitação de Interesse Social como a de Habitação de Mercado, tendo em vista as fontes de recursos disponíveis, há que se definir o atendimento para os diversos segmentos.

Assim, preliminarmente, considerando que essa questão será objeto de estudos mais aprofundados, foram identificados quatro grupos de beneficiários distintos, estabelecidos de acordo com a sua capacidade de pagamento em relação aos custos dos financiamentos das diferentes fontes, conforme se descreve a seguir:

- Grupo I – Famílias em situação de miséria absoluta, incapaz de arcar com quaisquer ônus decorrente de financiamentos onerosos, essas famílias deverão ser incluídas em programas integralmente subsidiados.
- Grupo II – Famílias que mantêm um dispêndio regular com o item moradia, ainda que insuficiente para lhes assegurar acesso a uma solução adequada, permitindo que apenas uma parcela do custo de aquisição venha a onerar os seus limitados orçamentos de subsistência.
- Grupo III – Famílias cujas capacidades aquisitivas e carências habitacionais possam ser plenamente equacionadas por meio de programas e projetos financiados com recursos onerosos de baixo custo.
- Grupo IV – Famílias com capacidade aquisitiva e padrões de dispêndio orçamentário, compatíveis com aqueles exigidos pelo mercado.

Os fundos possíveis de financiamento e recursos para os programas habitacionais são Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, o Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT; Fundo de

Desenvolvimento Social – FDS; Recurso do Orçamento Geral da União – OGU;  
Recurso orçamentário do governo estadual destinado ao Fundo Estadual de  
Habitação de Interesse Social; Recurso orçamentário do governo municipal  
destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Palmas – PLHIS.  
Prefeitura de Palmas, 2010.

Palmas, 10 de maio de 2017.

---

Lúcio Milhomem Cavalcante Pinto  
Arquiteto e Urbanista / Matrícula 31.797