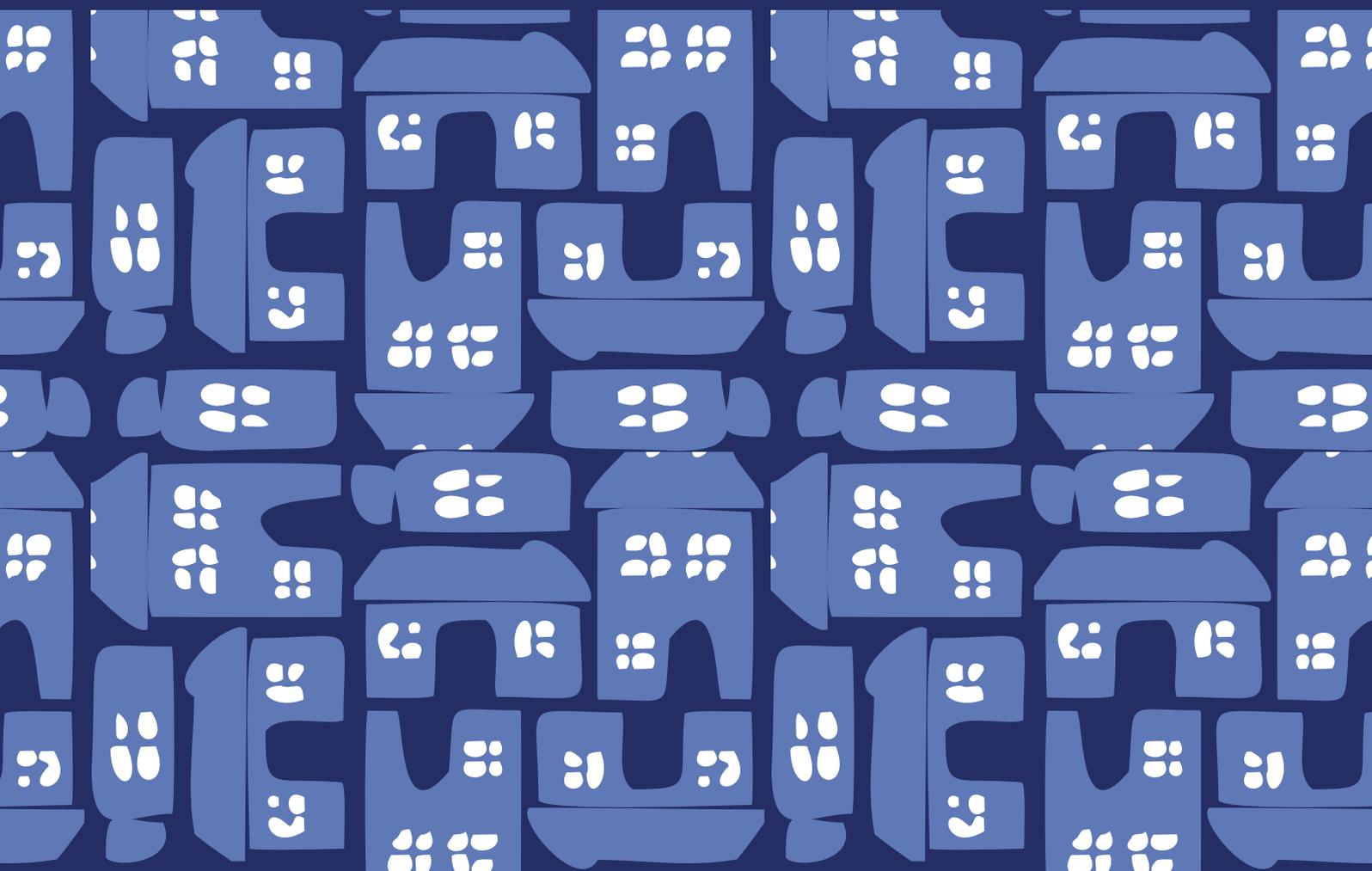


# PEHAB 2030

Plano Estadual de Habitação - ES







**PEHAB 2030**  
PLANO ESTADUAL DE HABITAÇÃO - ES



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*Secretaria de Saneamento, Habitação  
e Desenvolvimento Urbano*



**Governo do Estado do Espírito Santo**

**Governador do Estado**

Renato Casagrande

**Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB**

**Secretário de Estado**

Iranilson Casado Pontes

**Subsecretário**

Roberto Mannato Valentim

**Instituto de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado do Espírito Santo – IDURB**

**Diretor Presidente**

Leandro Simoni Silva

**Comissão de Gestão Contratual**

SEDURB – Eng. Eduardo Loureiro Calhau

SEDURB – Arq. Urb. Leticia Tabachi Silva

SEDURB – Eng. Amb. Ligia Damasceno de Lima

SEDURB – Arq. Urb. Milena Paraíso Donô

IDURB – Arq. Bruna Mascarenhas Gava Pitanga

**Comissão de Apoio Técnico**

SEPAM – Econ. Nadia Machado

IJSN – Ocean. Pablo Medeiros Jabor

IJSN – Arq. Urb. Latussa Laranja Monteiro

INCAPER – Leandro Roberto Feitoza

IDURB – Ass. Social Virginia Souza Montarde Flores

SEAG – Celia Kiefer

SEAG – Clésio Brandão





**LABUS**

**Responsáveis pelo Relatório**

Arq. Jacqueline Menegassi

Econ. Gevaci Perroni

**Coordenação Técnica**

Arq. Cláudia Damasio

Econ. Gevaci Perroni

Arq. Jacqueline Menegassi

**Responsabilidade Técnica**

Arq. Cláudia Damasio

**Equipe Técnica**

Eng. Civil. Tayrone Pedroso

Ass. Soc. Isadora Fagundes

Ass. Soc. Camila Nelsis

Adm. Juliana Gervasio Burin

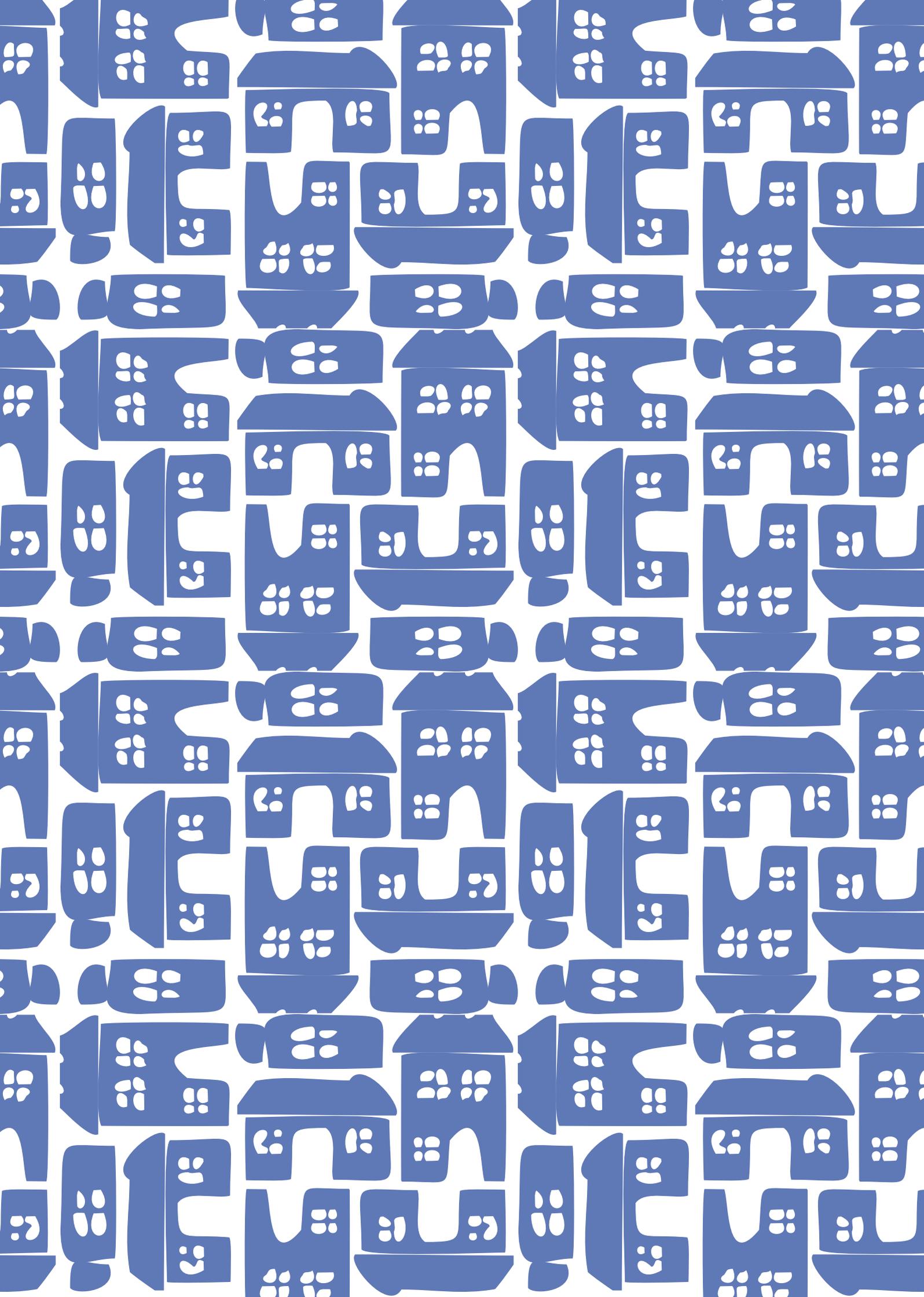
Adm. Renato Gomes

Desenhista Marlene Chaves

Econ. Tiago Silveira

Geo. Michele Schneider

Acad. Leonardo Ritta



No primeiro semestre de 2013 o Governo do Estado do Espírito Santo deu início por meio da Secretaria de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB, a elaboração do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHAB 2030) do Estado do Espírito Santo, visando atender às diretrizes estaduais e ao Guia de Orientações para Adesão dos Estados, Distrito Federal e Municípios ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, consagra, entre os direitos individuais, o direito à moradia e à função social da propriedade, enquanto que os artigos 182 e 183 – insertos no capítulo “Da Política Urbana” – prescrevem os instrumentos necessários para a ordenação do desenvolvimento das funções sociais da cidade e para a garantia do bem-estar de seus habitantes.

A Política de Habitação é um tipo específico de política pública, que tem como objetivo promover o acesso da população à moradia digna. O bem habitado possui várias especificidades que justificam a atuação governamental no setor, dentre elas, podemos citar:

- \* A habitação atende a uma necessidade básica do ser humano e seu acesso é constitucionalmente assegurado a todos os cidadãos;
- \* Adquirir a moradia própria tem, em geral, um custo elevado, de modo que a sua comercialização depende da disponibilização de linhas de financiamento de longo prazo;
- \* A população que mais demanda o bem habitacional possui renda de até cinco salários mínimos, sendo que as maiores necessidades concentram-se em quem ganha até três salários mínimos;
- \* A construção de moradias responde por uma parcela significativa do setor da construção civil, gerando empregos e o aumento do Produto Interno Bruto (PIB);
- \* A produção da habitação é um mecanismo

redistributivo, que pode melhorar o padrão de vida da população e promover a sua inclusão social.

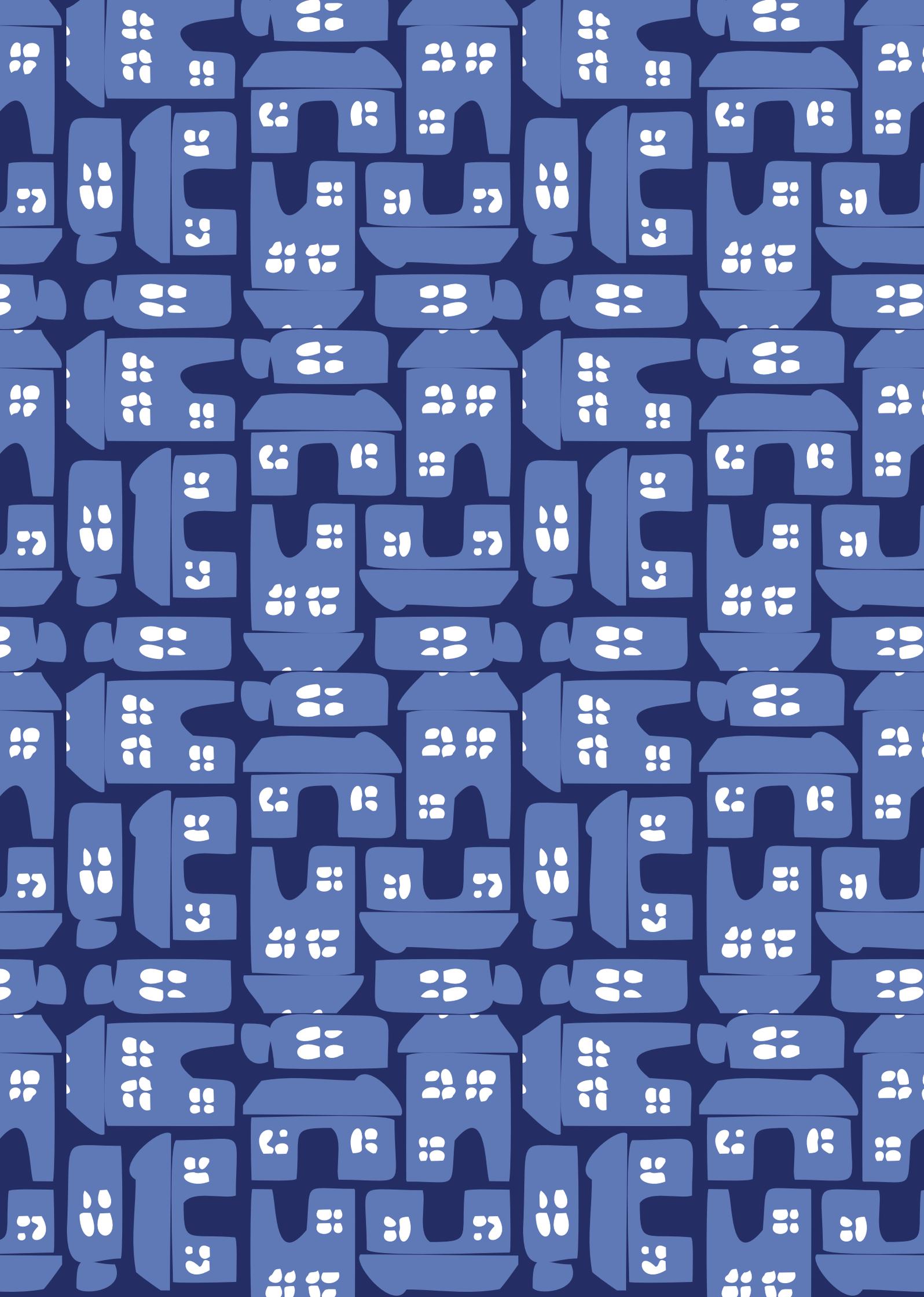
Tais especificidades, juntamente com as demandas habitacionais observadas – concentradas nas famílias de baixa renda – reforçam a necessidade de atuação do Estado no setor, a fim de promover uma maior eficiência e justiça social.

Assim, a provisão de habitação de interesse social representa um aspecto fundamental das políticas públicas de combate à pobreza, garantindo o acesso a serviços sociais essenciais como moradia e serviços adequados de infra-estrutura urbana para aquela população.

A questão habitacional possui interfaces com outras questões urbanas, com a política de desenvolvimento econômico adotada e com outras políticas sociais, como geração de trabalho e renda, saúde e economia.

Além disso, dado o baixo sucesso em atender às necessidades e demandas deste setor, aliado a um modelo histórico de desenvolvimento econômico excludente – e no caso do Espírito Santo, concentrado na região metropolitana – e a falta de estrutura técnica da maioria dos municípios, questões antes locais, tal como a habitação, extrapolam os limites municipais e exigem uma visão regionalizada e intersetorial, com a participação do Governo Estadual na estruturação de seus ajustes e possíveis soluções.

A construção de uma Política Estadual vem ao encontro desta necessidade de integração e visão holística, de forma a possibilitar a intervenção do Governo Estadual com vistas a estruturar e pactuar a discussão sobre a questão habitacional nas várias esferas de governo, além de fornecer suporte aos diversos municípios na resolução de seus problemas locais, visando reduzir o déficit habitacional e propiciar moradia digna para todos.



*O Instituto Jones dos Santos Neves, autarquia vinculada à Secretaria de Estado de Economia e Planejamento do Espírito Santo, tem como finalidade produzir conhecimento, disponibilizar informações à sociedade capixaba e subsidiar políticas públicas em diversos temas. Ao longo dos seus quarenta anos, a comemorar-se em 2015, o IJSN participou direta e indiretamente do planejamento estadual, regional e municipal do Espírito Santo.*

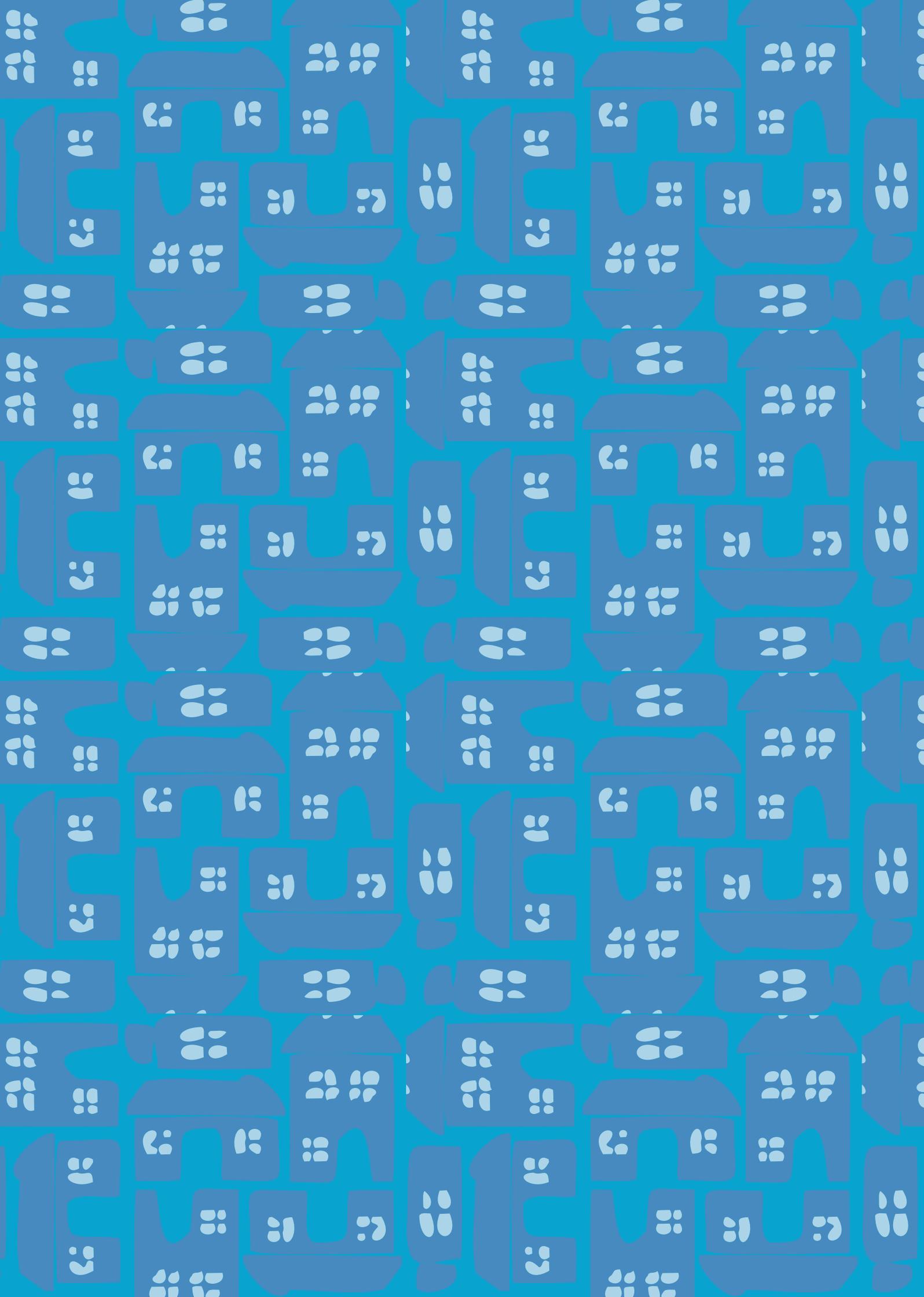
*Em 2012, O IJSN e a SEDURB celebraram cooperação técnica, com o objetivo de estabelecer a produção de informações e o acompanhamento conjunto de planos de atuação para o território capixaba em três importantes temas: Habitação, Mobilidade e de Redução de Risco.*

*O resultado da temática Habitação, materializado neste PEHAB, é fruto de cuidadosa utilização dos dados e informações fornecidas pelo IJSN mas também de construção técnica de nível elevado, possível a partir das discussões e análises ao longo*

*da elaboração dos estudos de base das propostas de atuação. O Plano resulta em uma visão regionalizada do tema, o que favorece a sinergia e a ação integrada entre municípios, melhorando a capacidade decisória e a avaliação das ações públicas de enfrentamento do problema.*

*Vale destacar que o Plano contou com cuidadoso diagnóstico, que o configura uma referência bibliográfica de peso, sobretudo quando considerado o levantamento acerca de estruturas de gestão nas escalas municipal e estadual e o entendimento das necessidades de provisão habitacional, que contou com estimativa própria do déficit, apoiado no diálogo com instituições de pesquisa como o IJSN e o IPEA.*

*Finalmente, o Plano elabora e propõe soluções para atuação no tema habitacional no horizonte dos próximos quinze anos, apontando como plausível não apenas o enfrentamento da questão, mas também seu equacionamento estratégico.*



*Em julho de 2013, a Latus Consultoria Ltda. começou a desenvolver junto ao Governo do Espírito Santo o Plano Estadual de Habitação (PEHAB). Carregando a experiência de diversos trabalhos executados na área de planejamento urbano e desenvolvimento econômico, a Latus ficou extremamente satisfeita pela forma como o processo de elaboração do PEHAB 2030 se desenrolou.*

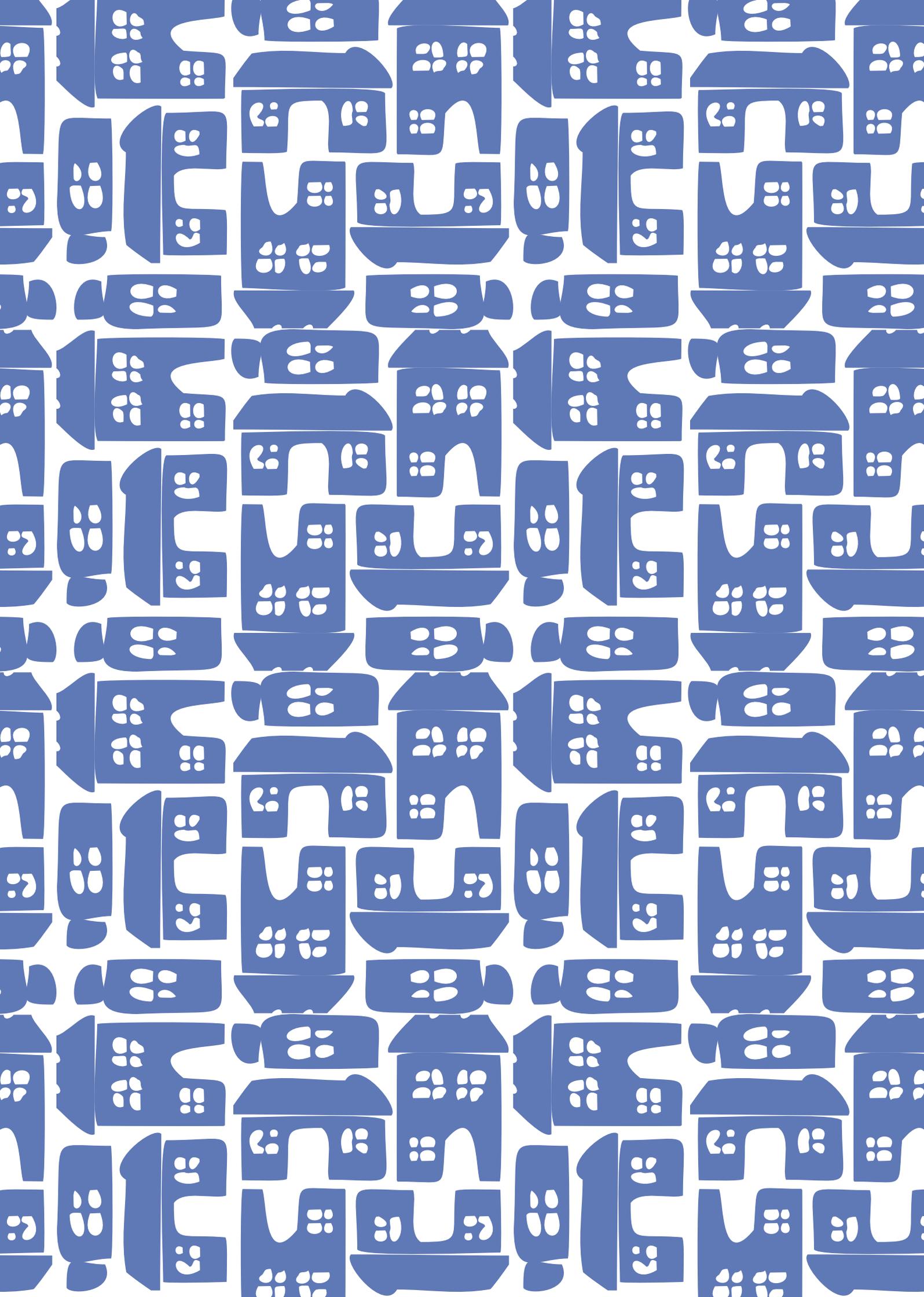
*Nesse período, construímos uma parceria muito produtiva com os técnicos do Estado, tanto com os da Secretaria responsável pelo contrato, quanto com os de outros órgãos estaduais envolvidos com o tema da moradia. Parceria esta que fez o trabalho transcorrer de forma harmônica e profícua, revelando uma integração consultoria-contratante muito desejada e poucas vezes alcançada na prática.*

*Durante a elaboração do PEHAB 2030, percorremos os municípios do estado em sua totalidade, sendo recebidos de maneira entusiasmada e esperançosa, pois todos – gestores municipais e população – passaram a entender a importância da elaboração deste plano.*

*Complementarmente, as entidades civis relacionadas ao tema habitacional também foram procuradas e prontamente se somaram ao processo de elaboração do PEHAB 2030, seja através da disponibilização de informações, seja através do repasse das suas experiências.*

*A excelente estrutura organizacional estadual encontrada foi de vital importância para que conseguíssemos superar as dificuldades em elaborar um Plano Habitacional em um estado com características tão peculiares. Mesmo com a experiência de realização de outros Planos Estaduais de Habitação – uma vez que já havíamos trabalhado na elaboração dos Planos do Rio Grande do Sul e do Rio Grande do Norte, bem como com a revisão do Plano de Pernambuco –, o PEHAB 2030 nos desafiou. Obrigou-nos a mergulhar em dados e informações para entendermos como um estado com uma área territorial menor que a grande maioria dos estados brasileiros possui características tão múltiplas.*

*Ainda na primeira reunião falamos que traríamos o know-how ao trabalho. Contudo, para que o Plano fosse o real retrato do Estado, seria necessário o envolvimento dos atores locais. Nesse sentido, podemos dizer, com toda a franqueza e tranquilidade, que esse foi o mais rico e gratificante trabalho, em termos de troca de conhecimento, que realizamos em nossa trajetória. Desta forma, aproveitamos a oportunidade para agradecer o valoroso empenho da equipe de acompanhamento e fiscalização do contrato, e, em especial, pela excelência do trabalho e pela dedicação, às arquitetas Letícia Tabachi Silva e Milena Paraíso Donô e a Engenheira Ambiental Lígia Damasceno de Lima. O envolvimento dessa equipe e das demais pessoas foi o pilar de sustentação para a construção do PEHAB 2030.*



# | SUMÁRIO |

<b>01. A Elaboração do Plano Estadual de Habitação do Espírito Santo – PEHAB 2030 .....</b>	<b>17</b>
<b>02. O Contexto Institucional de Elaboração do PEHAB .....</b>	<b>23</b>
<b>03. O Contexto de Desenvolvimento Estadual e Regional .....</b>	<b>29</b>
<b>04. As Necessidades Habitacionais no Espírito Santo .....</b>	<b>35</b>
As Estimativas do Deficit Habitacional do Espírito Santo .....	35
A Distribuição Regional do Deficit .....	40
A Composição do Deficit nas Regiões .....	40
Considerações de Síntese do Quadro de Deficit Habitacional nas Regiões .....	42
As Estimativas da Inadequação Habitacional do Espírito Santo .....	43
Assentamentos Precários e Ocupações Especiais .....	45
O Deficit Habitacional nos Municípios .....	48
Visão de Futuro da Demanda Habitacional .....	51
<b>05. Desafios do PEHAB .....</b>	<b>55</b>
O Papel do Estado na Questão Habitacional .....	56
As Questões Institucionais do Estado e Municípios .....	59
As Pautas Prioritárias do Diagnóstico .....	59
<b>06. O Escopo Estratégico do PEHAB .....</b>	<b>63</b>
Princípios, Objetivos e Diretrizes - Marco Orientador da Política Habitacional do Estado .....	65
Definição dos Eixos Estratégicos .....	70
Definição das Metas Físicas e das Prioridades de Atendimento da Demanda Habitacional .....	72
Estratégias e Metas Programáticas .....	75
<b>07. O Escopo Operacional do PEHAB .....</b>	<b>81</b>
Linhas Programáticas .....	81
O Papel do Estado na Questão Habitacionais .....	82
Atendimento das Demandas Habitacionais e Linhas Pragmáticas .....	84
Programas Habitacionais .....	85
Cenários de Atendimento da Demanda Priorizada .....	86
Indicações para o Sistema de Gestão e Monitoramento do PEHAB .....	88
Sistema de Monitoramento e Implementação do PEHAB 2030 .....	89
<b>Lista de Siglas .....</b>	<b>91</b>





Foto: Latus Consultoria

01

## A Elaboração do Plano Estadual de Habitação do Espírito Santo – PEHAB 2030

A elaboração do Plano Estadual de Habitação do Estado do Espírito Santo (PEHAB) 2030 se insere no âmbito de implementação da atual Política Nacional de Habitação (PNH) e atende ao que estabelece a lei 11.124/2005 que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Tem como objetivo principal criar novas condições de gestão da política habitacional do Estado, apontando novos caminhos para que se promova a redução significativa das necessidades habitacionais presentes e futuras em um prazo temporal estabelecido para 2030. Elaborado de acordo com os objetivos, princípios e diretrizes do SNHIS, torna-se instrumento que, viabilizando a PNH e suas diretrizes e objetivos, a implementa em sintonia com os objetivos e metas de desenvolvimento estabelecidos no âmbito estadual.

Um dos principais debates para os Planos Estaduais é sobre o papel que fica reservado para os Estados na nova política nacional de habitação, conforme estabelecido no SNHIS, que prevê maior integração entre os entes federados. A legislação aponta, em relação aos

Estados, para as seguintes atribuições<sup>1</sup>:

- Articular as ações do setor habitacional no âmbito do seu território;
- Promover a integração dos planos habitacionais dos municípios aos planos de desenvolvimento regional, coordenando atuações integradas que exijam intervenções intermunicipais, em especial nas áreas complementares à habitação;
- Dar apoio aos municípios para a implantação dos seus programas habitacionais e das suas políticas de subsídios.

No Estado do Espírito Santo, entendeu-se oportuno ampliar este debate para outro tema que complementarmente vai estabelecer as atribuições do governo na política habitacional. Trata-se de conferir às ações habitacionais um caráter mais estratégico vinculando-as às políticas e diretrizes do desenvolvimento estabelecidas para o Estado a partir dos seus dois últimos Planos de Desenvolvimento – o ES2025 e o ES2030.

<sup>1</sup> Art.17 da Lei 11.124/2005

Tendo como foco prioritário as estratégias de *redução das desigualdades e erradicação da pobreza e a descentralização do desenvolvimento e fortalecimento da rede de cidades propostas por esses Planos*, estabeleceu-se um conjunto de conteúdos estratégicos para o PEHAB relacionado ao potencial indutor que pode ser conferido à política habitacional no enfrentamento das desigualdades.

Enquanto processo metodológico, considera-se que a elaboração de um plano estadual se constitui na oportunidade de estabelecer as bases de formulação de uma política construída em conjunto com os municípios consolidando o sistema estadual de gestão da questão habitacional a partir do fortalecimento

institucional das estruturas administrativas, instruindo para a avaliação dos resultados das políticas empreendidas, e efetivando mecanismos para a integração permanente entre governo estadual, governos municipais e demais entes envolvidos na condução da política estabelecida.

Atendendo ao preconizado pela lei do SNHIS, a primeira etapa do processo de elaboração participativa do PEHAB estabeleceu os conteúdos metodológicos e as instâncias e estratégias para a realização do debate com instituições, sociedade e municípios. Destacam-se os objetivos metodológicos pautados e as estratégias e instâncias estabelecidas para sua consecução.

### Objetivos do Processo Participativo

- :: Fortalecer a instituição pública, capacitando seus agentes e preparando-os para a implementação do PEHAB e seu monitoramento permanente;
- :: Consolidar o Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social com o fortalecimento das suas estruturas de gestão e de participação social;
- :: Envolver e capacitar municípios para efetiva adesão ao SNHIS e SEHIS.

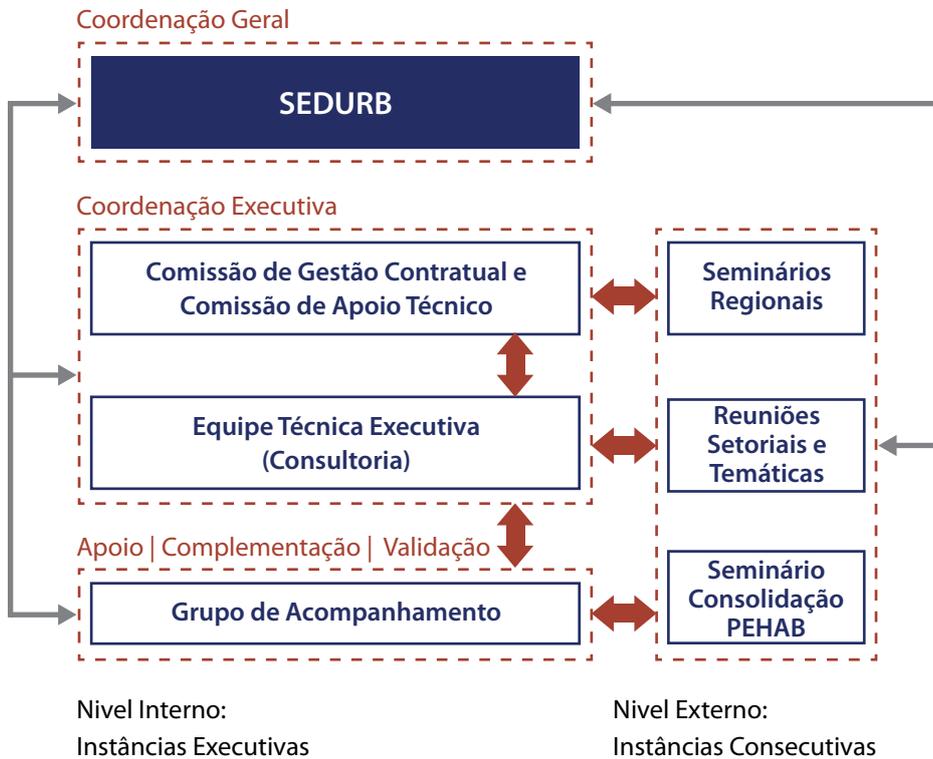


Foto: Vinicius Depizzol | <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>



Foto: Gabriel Fernandes | <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>

Estruturas de Elaboração e Estratégias para o Debate Público do PEHAB-2030



Na segunda etapa, o Diagnóstico do Setor Habitacional foi elaborado de forma a contemplar um conjunto de temas considerados necessários para a compreensão da problemática habitacional do Estado do Espírito, dentro da visão transdisciplinar e integral. Realizado através de três procedimentos complementares, incluindo as atividades de capacitação dos agentes e dos municípios, o diagnóstico organiza e analisa setorialmente os dados, em cinco eixos temáticos<sup>2</sup> e apresenta a análise crítica e as prospecções necessárias à elaboração do cenário futuro da questão habitacional, fornecendo as bases da formulação das Estratégias de Ação.

Na etapa de levantamento de dados duas estratégias principais foram desenvolvidas: as reuniões institucionais e setoriais realizadas junto aos órgãos e secretarias de governo e outras instituições; e as entrevistas municipais. Nos órgãos governamentais se procurou

construir um diálogo de interesse mútuo, identificando possibilidades potenciais dos temas de maior interface com a questão da moradia. Procedeu-se ao levantamento e identificação preliminar de possíveis informações e trabalhos que poderiam contribuir para a elaboração do diagnóstico, concomitante à uma maior sensibilização dos gestores, quanto à importância da atuação integrada. O mesmo objetivo norteou as reuniões setoriais realizadas com instituições e agentes sociais e privados envolvidos com o tema.

<sup>2</sup> Os 5 eixos de análise constituíram os diagnósticos setoriais relacionados às seguintes temáticas: Aspectos Socioeconômicos; Territórios; Necessidades Habitacionais; Política e Produção Habitacional; Capacidades Institucionais. A análise transversal dos diagnósticos setoriais é apresentada no documento “análises e cenários” que conclui a etapa de diagnóstico.

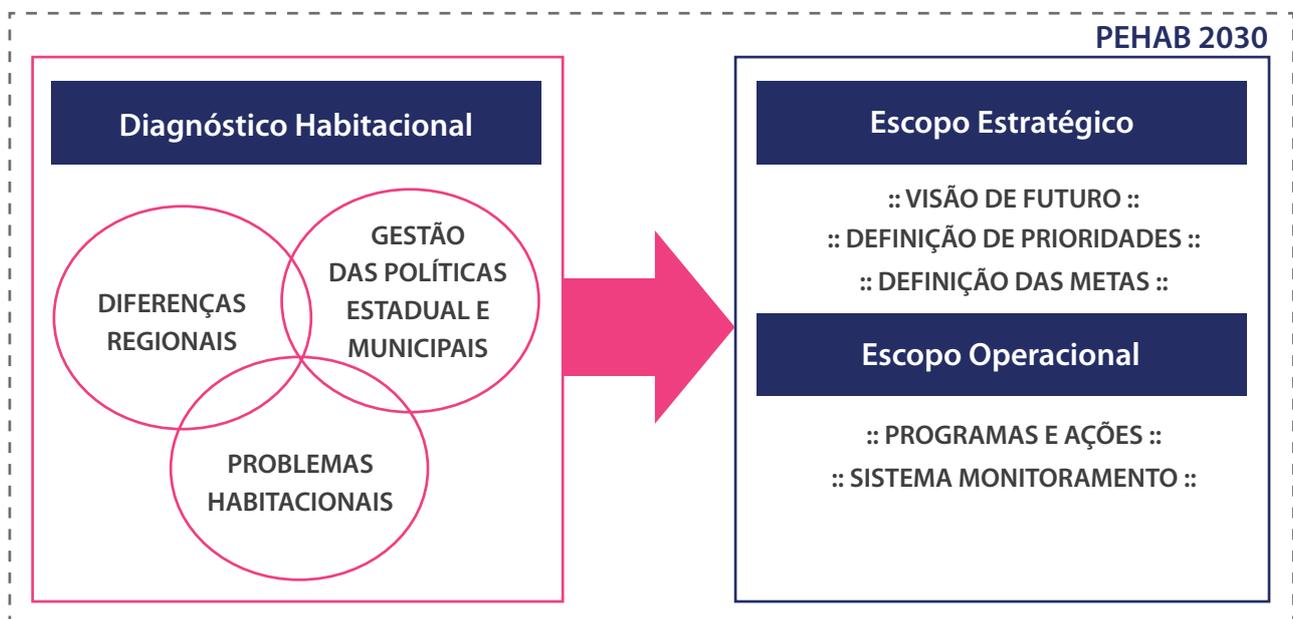
A pesquisa e levantamento de dados junto aos 78 municípios permitiu, para além de ampliar o conhecimento sobre a realidade local e aspectos da gestão municipal nas questões habitacionais, sensibilizar os gestores e demais agentes para a importância da participação na elaboração nas atividades de debate do PEHAB e da adesão junto ao SNHIS.

A etapa das Estratégias de Ação compreendeu a elaboração efetiva do Plano Estadual de Habitação, entendido como o documento técnico-gerencial que consolida o processo de planejamento das ações de governo para a gestão integrada de todo o sistema habitacional do Estado. O processo desenvolvido na terceira etapa permitiu a elaboração de um escopo estratégico que conceitua e orienta a formulação

da política habitacional, definindo os objetivos e diretrizes que determinam aonde se pretende chegar com a implementação do Plano até 2030, estabelecendo metas e definido um conjunto de estratégias para sua consecução. O escopo operacional está determinado pelas linhas programáticas e principais ações que deverão ser implementadas.

A terceira etapa realizou 10 Seminários Regionais com o objetivo de complementar e validar o diagnóstico apresentado, e iniciar o debate sobre as principais estratégias e prioridades da política estadual. As propostas foram debatidas, ainda, no âmbito institucional, a partir da sua viabilidade operacional e financeira através da formulação de cenários referenciais de atendimento das demandas habitacionais.

#### Fluxo PEHAB 2030



Enquanto processo envolveu um número significativo de participantes institucionais e da sociedade civil organizada. A etapa de capacitação resultou na participação de 64 municípios e 149 participantes; na etapa de levantamento de dados e informações,

além de realizadas 17 reuniões com órgãos governamentais e outras instituições relacionadas à temática, as entrevistas com gestores e representantes da sociedade organizada nos 78 municípios contaram com a participação de 618 pessoas.

As atividades da terceira etapa – a formulação das Estratégias de Ação, realizou 10 Seminários Regionais, que contou com a participação de 47 municípios e reuniu 190 agentes públicos e privados representantes dos municípios participantes. O seminário final de Consolidação do PEHAB, realizado na capital Vitória, contou com a participação 49 pessoas. O envolvimento dos municípios teve por principal finalidade promover o pacto das propostas, ao mesmo tempo em que buscou sensibilizar e capacitar os municípios do Estado para a importância da adesão plena ao SNHIS e ao SEHIS.



Foto: Latus Consultoria



Foto: Latus Consultoria



Foto: Latus Consultoria



Foto: Marina Aguiar Araújo (Flickr)





Foto: Camilla Soares (Flickr)

## 02

# O Contexto Institucional de Elaboração do PEHAB 2030

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), aprovado pela lei 11.124/2005, tem por objetivo mobilizar recursos e capacidade técnica dos três níveis de governo. Para que funcione, supõe-se que os governos municipais disponham de capacidade técnica para planejar e executar programas. Neste sistema também os governos estaduais executam suas políticas de habitação em estreita cooperação com os governos municipais. Trata-se de um modelo cooperativo, onde tanto a política federal como as políticas estaduais de habitação dependem de que os governos municipais contem com capacidades locais de gestão<sup>3</sup>:

A configuração institucional do Sistema Nacional pressupõe a criação de Sistemas Estaduais e Municipais de Habitação determinando pela constituição dos Fundos e Conselhos de gestão da política nas três esferas de governo. Fortalecer o investimento e a gestão participativa na esfera estadual e também nos municípios é o que efetivamente contribuirá para que a gestão da política habitacional ocorra de forma articulada entre os níveis de governo e com a participação dos atores da sociedade civil.

Este redesenho institucional coloca desafios nas distintas esferas governamentais exigindo dos municípios um novo papel na questão urbano habitacional. A gestão do solo urbano torna-se uma das principais ferramentas no âmbito municipal, com base na prerrogativa constitucional do poder-dever do município da promoção do cumprimento da função social da propriedade, de efetivar o acesso à terra urbanizada por meio do Plano Diretor. Os Planos Diretores municipais, ao propor mecanismos e instrumentos efetivos de combate à segregação socioespacial, de democratização do acesso à terra e à moradia, com vistas a fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade, podem marcar uma inflexão na Política Urbana. E a Política Habitacional, nesse contexto, deve promover tal objetivo, com o planejamento e o detalhamento das ações decorrentes.

---

<sup>3</sup> *Capacidades administrativas dos municípios brasileiros para a política habitacional*. Publicação da Secretaria Nacional de Habitação | Ministério das Cidades e do Centro de Estudos da Metrôpole | Cebrap.

Aos municípios, portanto, para além do atendimento da demanda habitacional, cabe a tarefa de criar e aperfeiçoar o seu quadro normativo a partir dos instrumentos instruídos pelo Estatuto das Cidades e do normatizado pelo Plano Diretor local, estabelecendo estratégias e criando mecanismos administrativos, no âmbito de suas políticas habitacional e urbana que efetivamente venham promover às exigências constitucionais.

Aos Estados cabe estabelecer uma política que amplie as condições de financiamento da moradia, especialmente para os setores que não alcançam nem mesmo os programas federais, contribuindo com os municípios para esta inclusão e para um redesenho programático estabelecido à luz das necessidades locais.

No Estado do Espírito Santo, as competências administrativas da temática habitacional estão sob atribuição da Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEDURB) e sua vinculada, o Instituto de Desenvolvimento Urbano (IDURB). A SEDURB foi instituída no ano de 2007 e, à semelhança do Ministério das Cidades, articula no âmbito estadual as políticas territoriais de desenvolvimento urbano, tendo sob sua competência a gestão das pastas de habitação, saneamento e melhoramentos urbanos. Dentre as atribuições da SEDURB, está a de formular, planejar, executar e coordenar as políticas no âmbito estadual nas áreas citadas, buscando o desenvolvimento harmonioso da rede estadual de cidades, bem como a supervisão da execução dessas competências nas instituições a ela vinculadas.

Vinculado à SEDURB, o IDURB, criado pela lei nº 488 de 2009 como uma autarquia, constitui-se como órgão gestor e executor das principais ações na área urbano-habitacional. A autarquia

também atua na implementação de obras de infraestrutura urbana e rural na área de saneamento, de estradas e vias municipais, de obras para a prevenção e mitigação dos efeitos de cheias e secas, obras de edificação, espaços e equipamentos públicos, entre outros.

O Estado opera desde 2003 com política própria através do Programa Nossa Casa e coloca recursos do Tesouro Estadual para produção habitacional e complementação de investimentos realizados com recursos federais pelos municípios. Instituído por lei em 2012, o programa Nossa Casa II coloca o IDURB como agente promotor e financeiro, dando efetividade ao instruído pelo SNHIS. O papel do IDURB no novo programa é de prestar apoio técnico e financeiro aos municípios, com a elaboração de projetos básicos e executivos, e com a execução das obras, cabendo aos municípios a disponibilização de áreas regularizadas, dotadas de infraestrutura básica, seleção das famílias e a execução do Projeto de Trabalho Técnico Social. Na avaliação dos gestores, apesar da finalidade principal da instituição ser de apoiar técnica e financeiramente os municípios, o IDURB acaba atuando como agente executor das ações habitacionais pelo desaparecimento dos municípios.

Atendendo às exigências legais do SNHIS, o Estado do Espírito Santo atua de forma coerente ao estabelecido em nível federal, contando com um SEHIS, instituído pela Lei nº 8.784 de dezembro de 2007, que cria o Fundo Estadual de Habitação (FEHAB) e o Conselho Gestor do Fundo Estadual de Habitação (CGFEHAB).

O Estado conta também com o Conselho das Cidades (ConCidades). Criado pelo Decreto 2514, de 6 de maio de 2010, o ConCidades é um órgão colegiado de natureza consultiva e deliberativa, integrante da estrutura da SEDURB, que tem

por finalidade propor diretrizes para a formulação e implementação da política estadual de desenvolvimento urbano, bem como acompanhar e avaliar a sua execução. Nas suas atribuições e competências, estão todos os temas relacionados às políticas de desenvolvimento urbano onde se insere não só a questão habitacional, mas também todos os aspectos relacionados ao uso e gestão do solo urbano diretamente relacionado com as pautas desenvolvidas na elaboração do PEHAB.

O processo histórico de institucionalização do atendimento das demandas habitacionais no Estado do Espírito Santo não está dissociado do ocorrido no âmbito federal relativo às políticas e programas de financiamento vigentes. O diagnóstico retoma os resultados da política pública de HIS implementada no âmbito estadual, avaliada a partir da produção e investimentos realizados à luz das normativas e financiamento vigente, incluindo o que se produziu pelo mercado da moradia popular com o financiamento público. E estabelece como recorte temporal de análise o momento em que o Estado começa a atuar através do Programa Nossa Casa, em 2003, já em sintonia com as normativas do novo quadro jurídico-institucional estabelecido com a criação do Ministério das Cidades. No contexto analisado, a produção realizada pelo programa Nossa Casa, apesar da pequena magnitude, é considerada um avanço na política do Estado, uma vez que determinou pelo investimento sistemático de recursos do Tesouro Estadual na temática e contribui para descentralizar a produção habitacional.

A elaboração do PEHAB 2030 é um novo passo na reavaliação e consolidação da política habitacional do Estado, retomando nas suas propostas algumas questões, dentre elas: o fortalecimento das estruturas participativas de

gestão e a articulação no âmbito das instituições envolvidas, as capacidades institucionais dos municípios diante do protagonismo que lhes é conferido, e a capacidade estadual para o financiamento habitacional.

A figura seguinte apresenta a linha histórica do quadro institucional na questão habitacional no Governo do Estado do Espírito Santo relacionado às políticas e financiamento federal vigentes. Os mapas sintetizam os dados da produção realizada na vigência de cada período pela política implementada pelo Estado e por agentes privados com acesso ao financiamento público. A Companhia de Habitação do Estado do Espírito Santo (COHAB-ES) atuou por um período de mais de quatro décadas desde a sua criação em 1968, até sua extinção no ano de 2009, quando foi criado o IDURB. Desde a sua criação até o marco de análise estabelecido do Programa Nossa Casa (2003), a COHAB-ES produziu (ou atendeu através de outras ações) mais de 49.000 unidades, o equivalente a cerca de 1.500 unidades/ano. O Programa Nossa Casa, incluindo as unidades em execução, alcança, em 2014, uma produção estimada em 5.900 unidades habitacionais, correspondendo a uma produção média de 600 unidades/ano.

## PRODUÇÃO E POLÍTICA HABITACIONAL Histórico

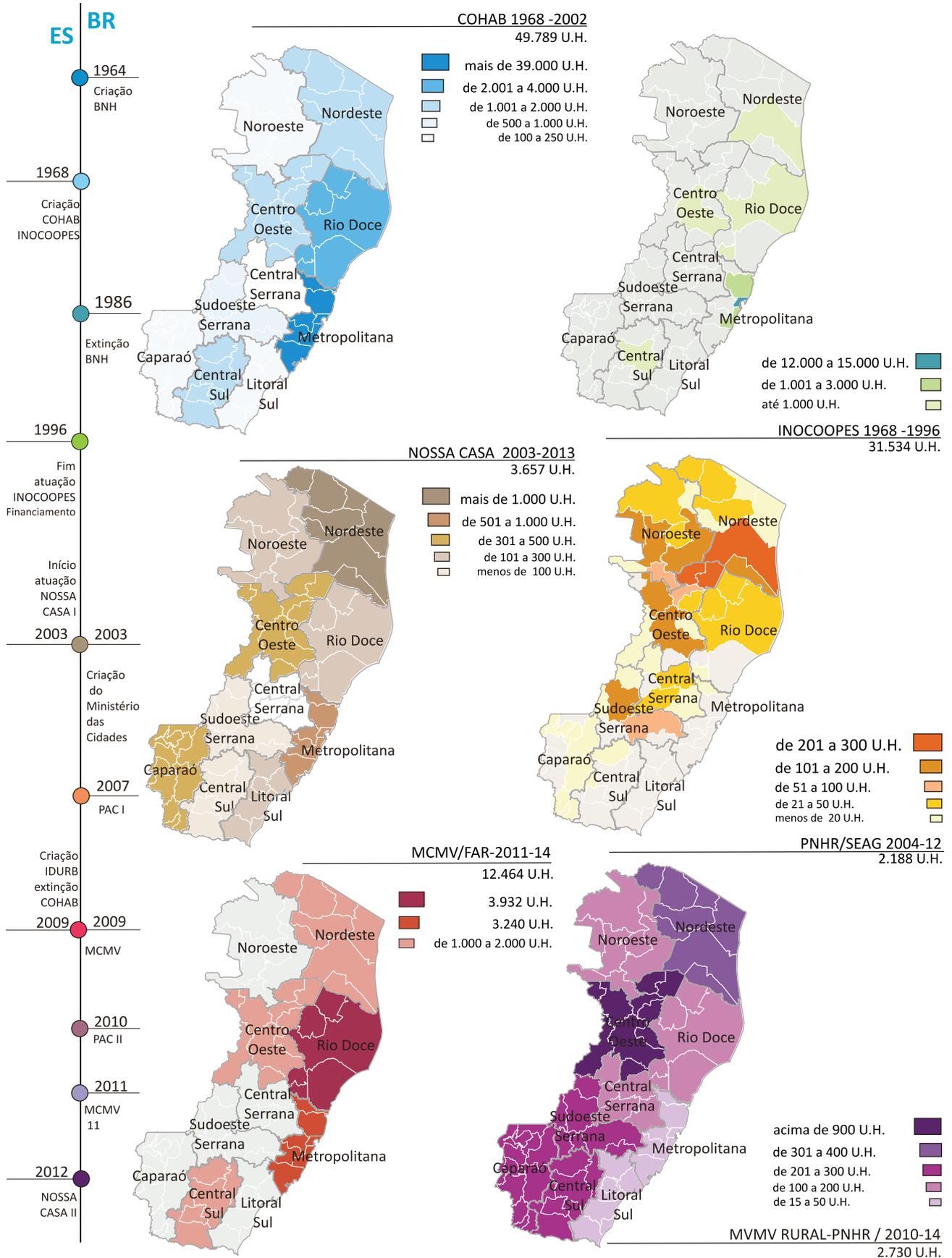








Foto: Latus Consultoria

## 03

# O Contexto Regional de Desenvolvimento Estadual e Regional

O Espírito Santo apresenta-se como um dos estados brasileiros que vem atravessando uma fase de franco desenvolvimento econômico e social estabelecido a partir das últimas décadas, e que, segundo o documento ES2030, ingressa em uma nova etapa:

No período de cinco décadas, o Estado passou por grandes transformações de ordem política, econômica e social. Saiu de uma economia focada na agricultura para uma economia industrial. Hoje é um grande exportador de commodities, como produtos siderúrgicos, café, mármore e granito. E, com as descobertas de novas reservas petrolíferas e de gás natural, caminha para uma nova fase de desenvolvimento.

(Espírito Santo 2030, Plano de Desenvolvimento. Pg. 48)

Elaborado recentemente, o Plano de Desenvolvimento ES2030 destaca aspectos recentes dessa trajetória e estabelece os cenários futuros para sua evolução. Dentro desse marco referencial, a elaboração do PEHAB 2030 traz o desafio e a oportunidade de refletir e planejar o papel e as possíveis contribuições que a política habitacional pode trazer para o desenvolvimento do Estado do Espírito Santo.

Na construção desse quadro, tanto nos aspectos apresentados pelo Plano de Desenvolvimento, como nos Diagnósticos Setoriais realizados no âmbito do PEHAB, foram identificadas diferenças

regionais substanciais no Estado do Espírito Santo, o que de antemão já indica a necessidade de se pensar distintas estratégias e instrumentos para a política habitacional, incorporando as especificidades regionais.

As análises que avaliam aspectos sociais, econômicos e da distribuição do investimento para o desenvolvimento, afirmam a expressiva concentração demográfica da Região Metropolitana e suas áreas de expansão, principalmente no que tange a oportunidades de geração de emprego e renda, e à grande concentração da produção da renda.

O território do Espírito Santo, dividido nas 10 regiões de planejamento, apresenta características bastante diferenciadas.

Com uma população de 1.687.704 habitantes e ocupação correspondendo a apenas 5% do território Capixaba (menor entre as regiões), a Região Metropolitana, composta por 7 municípios, é responsável por 48% da população e por 63% do PIB do Estado, sendo a região com o maior dinamismo econômico estadual.

Analisando a produção do Produto Interno Bruto (PIB), a 2ª maior região é o Litoral Sul, que tem 8 municípios que representam 9,4% do PIB do Estado. Destes, 77% estão no setor industrial. Essa região concentra apenas 4,4% da população em uma área de 2.779,75m<sup>2</sup> (6% do território estadual).

Em termos populacionais, a 2ª região mais populosa do Espírito Santo é a Centro Sul, com 8,9% da população estadual. Apesar do dinamismo econômico de Cachoeiro do Itapemirim, a região ocupa a 4ª colocação no ranking da produção, contribuindo com 4,7% do PIB estadual.

Rio Doce aparece como a 3ª região mais populosa e ocupa o mesmo posto na participação do PIB. Com uma população de 291.498 habitantes, 8,3% do total, representa 7,9% do PIB estadual.

A Região Centro Oeste, a 4ª com maior população, representa também 3,9% do PIB Estadual, assim como a Região Nordeste, que possui a 5ª maior população. Apesar dos tamanhos, população e PIB semelhantes (ocupam a 5ª e a 6ª colocação no ranking de contribuição do PIB estadual), essas duas regiões possuem dinâmicas produtivas diferentes. Enquanto a Região Nordeste tem maior participação da agricultura (36,6%) na formação do PIB, na Região Centro Oeste a

maior participação corresponde ao setor de comércio e serviços (42,8%). Vale ressaltar que o território da Região Nordeste é o maior do estado, correspondendo a 17,4% – quase 1/5 do total.

A Região Noroeste tem o 3º maior território, representando 13,8% do Estado, porém possui uma população de apenas 153.466 habitantes (4,4% do total). Seu PIB é o 4º menor, representando apenas 2% do total.

Com PIB's correspondentes a parcelas menores de 2% do total, as Regiões Caparaó, Sudoeste Serrana e Central Serrana também figuram entre as últimas em número de população. Caparaó apresenta uma população superior aos outros dois. Observa-se também que, dentre essas três regiões de menor PIB, a Central Serrana (que possui a menor população) tem o setor agropecuário com maior porcentagem na composição do PIB (44%) entre todas as outras regiões.

Ainda em relação aos aspectos que caracterizam o desenvolvimento regional, buscou-se, entre outros indicadores, a distribuição das populações de menor rendimento. Considerada a faixa de rendimentos de até 1/2 salário mínimo *per capita*, verificam-se as maiores concentrações nas Regiões Nordeste, Noroeste e Caparaó, e também na Litoral Sul, quando analisada somente a área urbana. Considerada a situação de extrema pobreza (rendimentos abaixo de 1/8 de salário mínimo *per capita*), as Regiões Sudoeste Serrana, e, novamente, Caparaó e Noroeste apresentam as maiores incidências. A região de Caparaó é a que apresenta o maior percentual de domicílios com renda domiciliar *per capita* menor que um salário mínimo, chegando a 73% dos domicílios particulares permanentes.

Complementam esse quadro os dados da distribuição dos investimentos, onde se verifica que, ainda que as políticas e ações de governo no sentido da descentralização econômica venham sendo realizadas, pouco alteram esta estrutura de concentração populacional, econômica e do desenvolvimento. É nas regiões costeiras onde se concentram o investimento e o crescimento populacional. A Região Litoral Sul, a Metropolitana e a Rio Doce concentram juntas quase 90% do total da carteira de projetos e investimentos do período 2012-2017, concentrando cerca de 85% das novas vagas de trabalho<sup>4</sup>.

Na análise dos aspectos de estruturação do território e consideradas as questões do ambiente natural, verifica-se que esses são também extremamente limitadores para uma reversão expressiva dessa concentração.

Não só as macroestruturas de logística e do desenvolvimento ampliam o processo de ocupação das regiões mais estruturadas da costa, mas também a insuficiente estruturação urbana das cidades do interior tende a expulsar, por falta de atendimento, as populações locais. Assim, correta está a estratégia adotada pelo ES2025 – que busca qualificar a rede de cidades polos, no sentido de melhorar a prestação de serviços e a qualidade de vida, tendo em vista as estratégias de desenvolvimento sustentável, antevendo pouca possibilidade de modificações estruturais na matriz econômica das regiões.

A política habitacional direcionada às demandas do interior, associada à estratégia de qualificação da rede de cidades, pode contribuir para a manutenção da população e para o desenvolvimento do interior.

---

4 Informações fornecidas pelo Instituto Jones dos Santos Neves.



Foto: Latus Consultoria

**Síntese Regional - Principais Indicadores**



**1 - Metropolitana**  
 48% população  
 48,4% cresc. pop. de 1991 - 2010  
 63,2% PIB  
 68,6% empregos anunciados\*  
 37,6% fam. renda até ½ sm p/capita

**2 - Central Serrana**  
 2,6% população  
 6,5% cresc. pop. 1991 - 2010  
 1,4% PIB  
 0,4% empregos anunciados\*  
 3,2% fam. renda até ½ sm p/capita

**3 - Sudoeste Serrana**  
 3,8% população  
 21,3% cresc. pop. 1991 - 2010  
 1,7% PIB  
 0,8% empregos anunciados\*  
 5,0% fam. renda até ½ sm p/capita

**4 - Litoral Sul**  
 4,4% população  
 39,7% cresc. pop. 1991 - 2010  
 9,4% PIB  
 6,6% empregos anunciados\*  
 5,8% fam. renda até ½ sm p/capita

**5 - Central Sul**  
 8,9% população  
 26,7% cresc. pop. 1991 - 2010  
 4,7% PIB  
 1,4% empregos anunciados\*  
 8,9% fam. renda até ½ sm p/capita

**6 - Caparaó**  
 5,1% população  
 14,3% cresc. pop. 1991 - 2010  
 1,8% PIB  
 0,2% empregos anunciados\*  
 7,4% fam. renda até ½ sm p/capita

**7 - Rio Doce**  
 8,3% população  
 38,5% cresc. pop. 1991 - 2010  
 7,9% PIB  
 17,0% empregos anunciados\*  
 8,2% fam. renda até ½ sm p/capita

**8 - Centro-Oeste**  
 7,3% população  
 27,3% cresc. pop. 1991 - 2010  
 3,9% PIB  
 0,1% empregos anunciados\*  
 7,6% fam. renda até ½ sm p/capita

**9 - Nordeste**  
 7,2% população  
 28,6% cresc. pop. 1991 - 2010  
 3,9% PIB  
 4,3% empregos anunciados\*  
 9,9% fam. renda até ½ sm p/capita

**10 - Noroeste**  
 4,4% população  
 6,3% cresc. pop. 1991 - 2010  
 2,0% PIB  
 0,5% empregos anunciados\*  
 6,4% fam. renda até ½ sm p/capita

\*Fonte: IJSN







Foto: Rafael Q. Silveira (Flickr)

## 04

# As Necessidades Habitacionais no Espírito Santo

Caracterizar o quadro dos problemas habitacionais do Estado é tarefa de extrema importância no processo de elaboração de seu plano habitacional. Sendo o PEHAB um instrumento de planejamento da política habitacional, os programas, ações e metas a serem estabelecidos para o enfrentamento dos problemas de moradia devem estar alicerçados na realidade local. Complementarmente, criar uma base de dados sólida e confiável é fundamental para o futuro monitoramento dos resultados da aplicação deste plano. Nesse processo, adotam-se os conceitos da Fundação João Pinheiro (FJP) de Deficit Habitacional e Inadequação Habitacional.

Em relação às estimativas realizadas para o deficit habitacional, o PEHAB se utiliza da mesma metodologia de cálculo da FJP, mas estabelece o recorte de renda de 1/2 salário mínimo per capita para suas estimativas. Tal opção metodológica tem por propósito colocar o foco nas famílias de maior necessidade e ajustar o recorte de renda às estratégias adotadas pelas demais políticas sociais do Governo do Estado.

## As Estimativas do Deficit Habitacional do Espírito Santo

O recorte de renda adotado pelo PEHAB definiu o deficit total para o Estado de 66.586 domicílios, sendo 86,9% deste localizado na zona urbana. O principal componente do deficit é a coabitação. Em um segundo lugar, está a situação de ônus excessivo com aluguel e, após, os domicílios precários. As situações de adensamento excessivo nos domicílios alugados são as menos significativas.

A participação dos componentes do deficit urbano e rural apresentará diferenças em relação ao total, uma vez que na zona rural não é contabilizado o componente do ônus excessivo com aluguel. Há que se destacar, portanto, proporcionalidades na zona rural bem mais significativas para os componentes de coabitação e domicílios precários.

### Deficit no Estado do Espírito Santo (2010)

Deficit Habitacional Absoluto			Deficit Habitacional Relativo		
Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural
66.586	57.841	8.745	6,0%	6,2%	5,1%

Dados: Latus Consultoria

### Componentes do Deficit no Estado do Espírito Santo (2010)

	Domicílios Precários		Ônus excessivo com aluguel		Coabitação Familiar		Adensamento de domicílios alugados	
<b>Urbano</b>	7.941	13,7%	17.596	30,4%	29.204	50,5%	3.100	5,4%
<b>Rural</b>	3.091	35,3%	-	-	5.454	62,4%	200	2,3%
<b>TOTAL</b>	<b>11.032</b>	<b>16,6%</b>	<b>17.596</b>	<b>30,4%</b>	<b>34.658</b>	<b>52,0%</b>	<b>3300</b>	<b>5,0%</b>

Dados: Latus Consultoria

Os números absolutos e proporcionais do deficit habitacional do Estado, distribuídos por microrregiões, e considerados seus componentes, estão expressos nas tabelas seguintes.

### Deficit Proporcional e Absoluto por Região

	Deficit Absoluto e % (DPP)					
	Urbano		Rural		TOTAL	
<b>Rio Doce</b>	5.924	8,30%	1.222	7,90%	7.146	8,30%
<b>Nordeste</b>	4.591	7,60%	1.167	6,80%	5.759	7,40%
<b>Metropolitana</b>	31.328	6,00%	454	5,70%	31.782	6,00%
<b>Litoral Sul</b>	2.106	6,30%	726	4,70%	2.832	5,80%
<b>Noroeste</b>	1.900	6,20%	911	5,00%	2.811	5,80%
<b>Sudoeste Serrana</b>	1.175	6,10%	1.187	5,40%	2.362	5,70%
<b>Centro-Oeste</b>	3.659	6,10%	859	3,90%	4.518	5,50%
<b>Central Serrana</b>	665	5,20%	866	5,40%	1.531	5,30%
<b>Caparaó</b>	2.342	6,30%	667	3,40%	3.009	5,30%
<b>Central Sul</b>	4.150	5,30%	686	3,60%	4.836	4,90%

Dados: Latus Consultoria

## Componentes do Deficit Habitacional por Região

	Domicílios Precários		Coabitação Familiar		Ônus Aluguel	Adensamento Excessivo	
	Urbano	Rural	Urbano	Rural		Urbano	Rural
<b>Metropolitana</b>	4.980	152	15.977	277	8.700	1671	25
<b>Central Serrana</b>	106	184	239	677	274	46	5
<b>Sudoeste Serrana</b>	175	523	553	664	525	22	0
<b>Litoral Sul</b>	135	129	1217	584	666	88	13
<b>Central Sul</b>	203	148	2415	533	1242	290	5
<b>Caparaó</b>	116	151	1027	480	1059	140	36
<b>Rio Doce</b>	965	692	2694	503	1902	363	27
<b>Centro-Oeste</b>	517	193	1720	649	1296	126	17
<b>Nordeste</b>	584	552	2587	574	1145	276	41
<b>Noroeste</b>	160	367	875	513	787	79	31
<b>TOTAL</b>	7.941	3.091	29.204	5454	17.596	3.100	200

Dados: Latus Consultoria

## Componentes do Deficit Habitacional por Região (%)

	Domicílios Precários		Coabitação Familiar		Ônus Aluguel	Adensamento Excessivo	
	Urbano	Rural	Urbano	Rural		Urbano	Rural
<b>Metropolitana</b>	15,9%	33,5%	51,0%	61,0%	27,8%	5,3%	5,5%
<b>Central Serrana</b>	15,9%	21,3%	35,9%	78,2%	41,2%	7,0%	0,5%
<b>Sudoeste Serrana</b>	14,9%	44,1%	38,5%	55,9%	44,7%	1,9%	0,0%
<b>Litoral Sul</b>	6,4%	17,8%	57,8%	80,4%	31,6%	4,2%	1,8%
<b>Central Sul</b>	4,9%	21,6%	58,2%	77,7%	29,9%	7,0%	0,7%
<b>Caparaó</b>	5,0%	22,6%	43,9%	71,9%	45,2%	6,0%	5,5%
<b>Rio Doce</b>	16,3%	56,6%	45,5%	41,2%	32,1%	6,1%	2,2%
<b>Centro-Oeste</b>	14,1%	22,5%	47,0%	75,6%	35,4%	3,4%	2,0%
<b>Nordeste</b>	12,7%	47,3%	56,3%	49,2%	29,4%	6,0%	3,5%
<b>Noroeste</b>	8,4%	40,3%	46%	56,3%	41,4%	4,1%	3,4%

Dados: Latus Consultoria

## A Distribuição Regional do Deficit

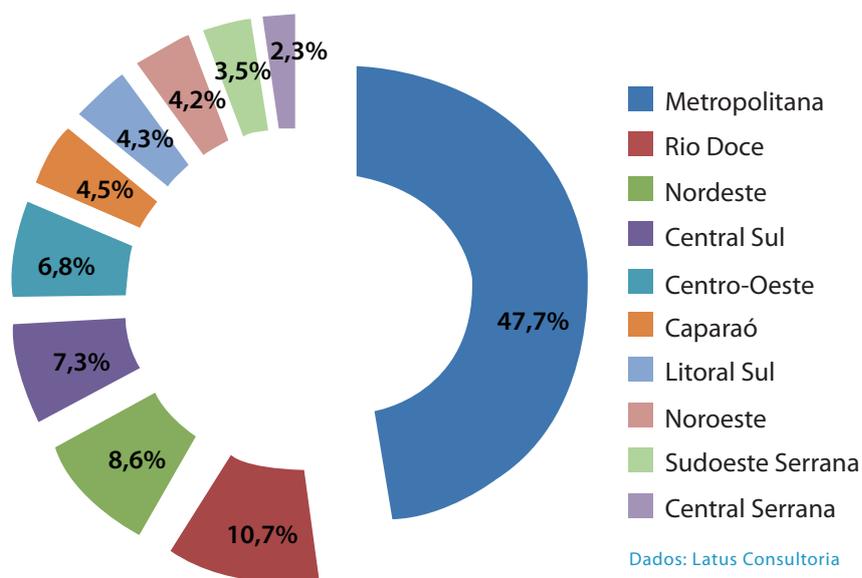
A conformação do deficit habitacional está certamente relacionada a uma serie de fatores sociais e econômicos relacionados ao desenvolvimento e à dinâmica populacional que configura a diversidade do território do Espírito Santo.

Em termos populacionais a Região Metropolitana apresenta excessiva concentração populacional abrigando quase a metade da população do Estado (48%). As outras regiões mais populosas

são, na seqüência, a Central Sul (8,9%), Rio Doce (8,3%), Centro Oeste (7,3%) e Nordeste (7,2%).

Analizada a distribuição do deficit, verifica-se que as maiores incidências ocorrem em regiões que figuram entre as de maior concentração de população. Em números absolutos as maiores concentrações do deficit habitacional ocorrem nas regiões Metropolitana, Rio Doce, Nordeste e Central Sul.

### Distribuição do Deficit Habitacional segundo as Regiões



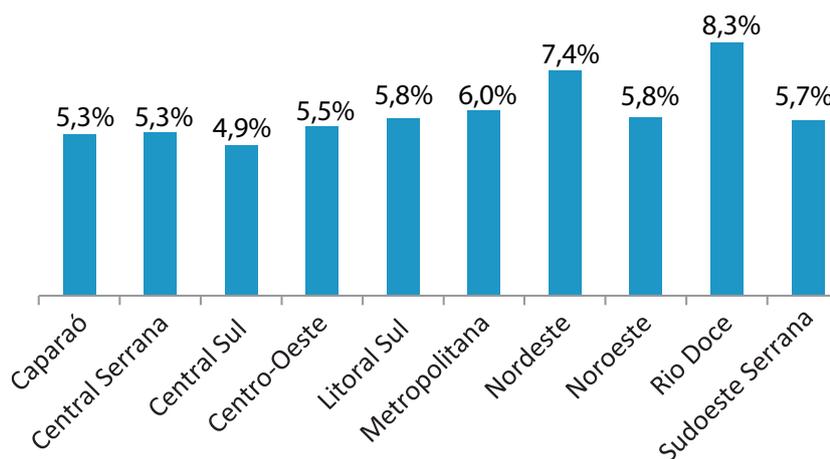
O processo histórico de ocupação territorial no Estado do Espírito Santo e o modelo de desenvolvimento que se consolidou concentram população, riqueza e investimentos na Região Metropolitana e em municípios que, no processo histórico, foram polo de desenvolvimento. Mais recentemente novos polos na expansão metropolitana reafirmam a região costeira

com a concentração das principais atividades produtivas vinculadas à exploração do petróleo, industrialização e exportação de minério, e as atividades de logística. Neste contexto as regiões costeiras também concentram o deficit habitacional. Somente as Regiões Metropolitana e Rio Doce, abarcam juntas, quase 60% do deficit habitacional do Espírito Santo.

A Região Metropolitana agrega 47,7% do deficit habitacional do Espírito Santo (31.782 domicílios). Em segundo lugar no ranking da maior concentração de deficit, encontra-se a Região Rio Doce com o deficit de 7.146 domicílios, o que representa 10,7% do deficit do Espírito Santo; a região é a terceira no ranking populacional. Na terceira colocação, correspondendo a 8,6% do deficit e 5.759 domicílios, está a região Nordeste, quinta em população. As regiões Central Sul e Centro Oeste (segunda e quarta posição em relação à população) ocupam no ranking do deficit a quarta e quinta posição. Em resumo, o deficit absoluto é em maior ou menor proporção, sempre compatível à concentração populacional. Os cinco maiores deficit, em numero absoluto, correspondem às cinco maiores regiões em termos populacionais. Considerado as taxas de crescimento no período 2000-2010, quatro das cinco regiões de maior deficit proporcional estão entre as de maior crescimento: Rio Doce (22,8%), Metropolitana (17,3%), Nordeste (14,2%) e Litoral Sul (11,8%).

Quando avaliado proporcionalmente, considerado o numero de domicílios, o deficit não apresenta grande diversidade. A grande parte das regiões situa-se no patamar intermediário com um deficit proporcional variando entre 5 e 5,9% dos domicílios ocupados. Nas posições de ponta estão as mesmas três regiões que lideram o ranking do deficit absoluto, sendo que a região metropolitana passa para a terceira posição com um deficit proporcional de 6,0%. A Rio Doce tem o maior deficit proporcional, com 8,3%, seguida da Nordeste com 7,4%. A quarta posição é ocupada pelo Litoral Sul e Noroeste, com um deficit proporcional correspondente a 5,8%, regiões que estão juntas também na 6ª posição do ranking populacional. Em termos proporcionais, o menor deficit é da Central Sul (4,9%), apesar de também figurar entre as regiões mais populosas, revelando assim, um quadro de menor criticidade.

### Deficit Total Proporcional por Região

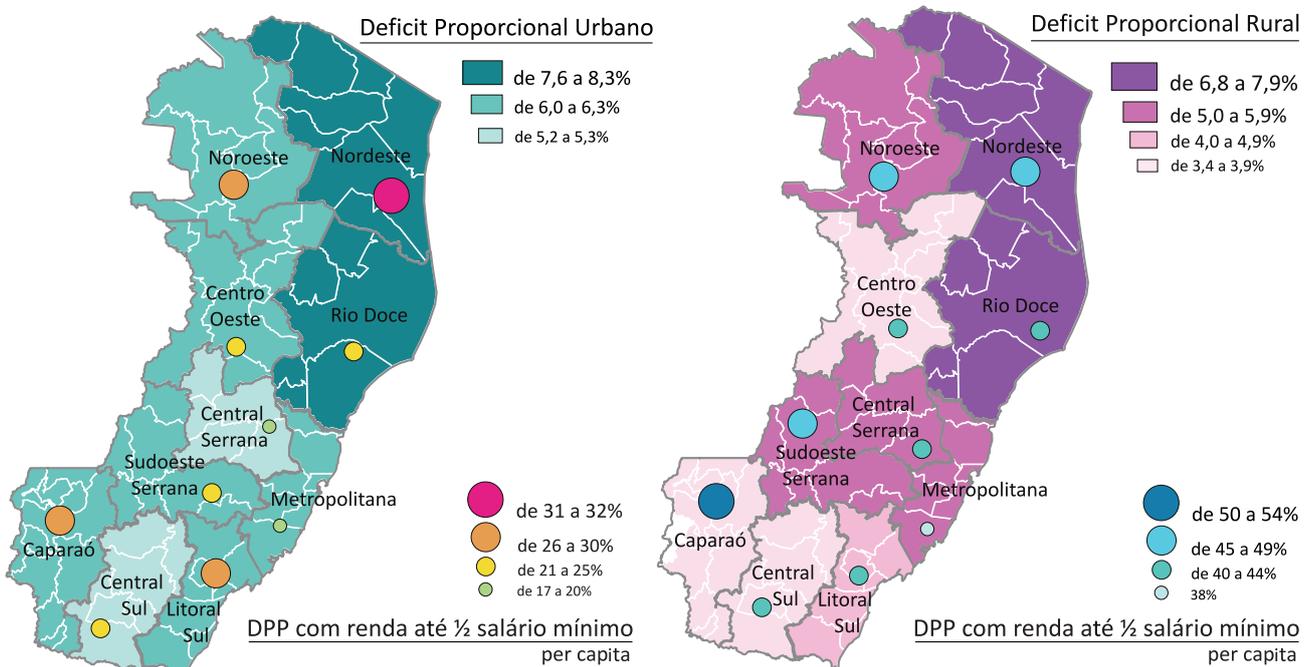


Dados: Latus Consultoria

Aspectos relacionados a pobreza e baixo desenvolvimento também conformam e contribuem para agravar o quadro de deficit habitacional. No Estado, os dados que relacionam o deficit urbano e rural com a proporção em que ocorrem os domicílios com rendimento de até 1/2 salário mínimo per capita contribui para verificar, as regiões onde se concentra pobreza, as quais certamente estarão associadas aos

problemas habitacionais. As regiões com maior concentração destes domicílios são, no urbano, a região Nordeste (31,7%), seguida das regiões Noroeste (29,4%) e Caparaó (27,4%). No rural, a proporção de domicílios neste patamar de renda é bem maior. As maiores ocorrências estão na região de Caparaó (53,3%), e nas regiões Noroeste (48,4%) e Nordeste (47,6%).

### Deficits e a Proporção de Domicílios em Situação de Pobreza



Fonte: Latus Consultoria

Caracterizar as diferenças regionais é etapa fundamental para as análises dos problemas habitacionais e definição de estratégias mais adequadas à realidade que as configura. Essa diferenciação ocorrerá não só em relação ao volume das unidades e das situações de deficit e inadequação, mas também, dada a heterogeneidade e a intensidade do processo de desenvolvimento econômico e social que caracterizam cada região.

## A Composição do Deficit nas Regiões

### COABITAÇÃO FAMILIAR

Componente de maior relevância na composição do deficit do Espírito Santo, tanto na zona urbana (3,1%), quanto na rural (3,2%). Na zona urbana, varia de 4,3% (Nordeste) a 1,9% (Central Serrana). Já na zona rural, varia de 4,2% (Central Serrana) a 2,5% (Caparaó). Do ponto de vista absoluto, destaca-se, na zona urbana, a Região Metropolitana (15.977) e, na zona rural, a Região Central Serrana (677).

### ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL

Trata-se de componente apenas valorado na zona urbana e o segundo em relevância quantitativa no Estado. A região que apresentou proporcionalmente mais domicílios classificados neste componente foi Caparaó (2,8%) e a que apresentou menos domicílios foi a Central Sul (1,6%). Do ponto de vista absoluto, destaca-se a Região Metropolitana pela maior presença deste componente do deficit: 8.700 domicílios; e a Região Central Serrana pela menor: 274 domicílios.

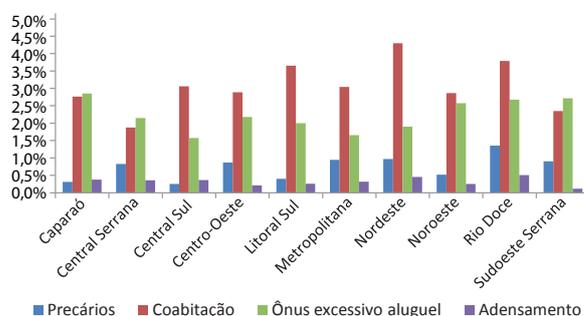
### DOMICÍLIOS PRECÁRIOS

Na zona urbana, varia proporcionalmente de 0,30% (Central Sul e Caparaó) a 1,4% (Rio Doce). Em relação ao deficit rural, as proporções variam de 0,8% (Caparaó, Central Sul e Litoral Sul) a 4,5% (Rio Doce). E, do ponto de vista absoluto, destaca-se a maior presença urbana, na Região Metropolitana (4.980), e a rural, na Região Rio Doce (692).

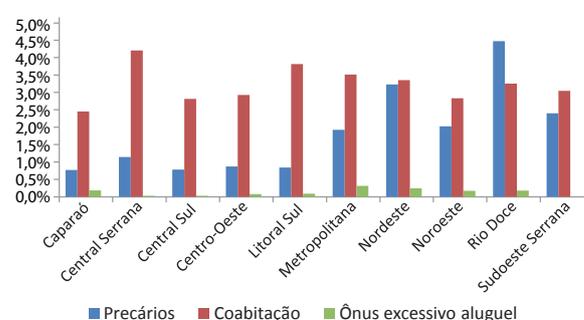
### ADENSAMENTO EXCESSIVO EM DOMICÍLIOS ALUGADOS

Componente que representa a menor contribuição ao deficit, tanto urbano quanto rural. Na zona urbana, sua proporção varia de 0,1% (Sudoeste Serrana) a 0,5% (Nordeste e Rio Doce). Em termos absolutos, destaca-se a Região Metropolitana, com 1.671 domicílios nesta condição. Já na zona rural, a maior proporção se encontra na Região Metropolitana (0,3%). Destaca-se, nesse contexto, a Região Sudoeste Serrana, pois não apresentou nenhum domicílio rural nessa condição.

### Componentes do Deficit Urbano por Região



### Componentes do Deficit Rural por Região



Dados: Latus Consultoria

## Considerações de Síntese do Quadro de Deficit Habitacional nas Regiões

Os dados apresentados e sistematizados por região permitem uma leitura territorial sintética do quadro do deficit no Espírito Santo. Tais problemas de moradia devem ser compreendidos dentro da realidade socioeconômica de cada região e a sua caracterização serve de base para a construção futura de distintas estratégias de atuação para o enfrentamento desses problemas.

### Quadro da Síntese do Deficit Habitacional por Região

		Absoluto		Proporcional	
		Urbano	Rural	Urbano	Rural
DEFICIT	+	Metropolitana	Rio Doce	Rio Doce	Rio Doce
	-	Central Serrana	Metropolitana	Central Serrana	Caparaó
COABITAÇÃO FAMILIAR	+	Metropolitana	Central Serrana	Nordeste	Central Serrana
	-	Central Serrana	Metropolitana	Central Serrana	Caparaó
DOMICÍLIOS PRECÁRIOS	+	Metropolitana	Rio Doce	Rio Doce	Rio Doce
	-	Central Serrana	Litoral Sul	Central Sule Caparaó	Central Sul, Caparaó e Litoral Sul
ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	+	Metropolitana		Caparaó	
	-	Central Serrana		Central Sul	
ADENSAMENTO EXCESSIVO COM ALUGUEL	+	Metropolitana	Nordeste	Nordeste e Rio Doce	Metropolitana
	-	Sudoeste Serrana	Sudoeste Serrana	Sudoeste Serrana	Sudoeste Serrana

Fonte: Latus Consultoria

O quadro elaborado permite a seguinte síntese:

- A Região Metropolitana destaca-se pela participação significativa em termos absolutos no deficit urbano total e em todos os seus componentes. Observando-se, contudo, os dados proporcionais, essa região não se destacou em nenhum dos componentes do deficit urbano e nem do rural. O destaque quanto aos números absolutos indica ser resultado, desta forma, da grande concentração de domicílios urbanos nessa região e não de uma situação de precariedade habitacional específica. Olhando-se para os números dos municípios localizados nessa região, Vila Velha é o que apresenta o maior número de Domicílios Particulares Permanentes (DPP's) urbanos, mas é o município de Serra que apresentou o maior deficit urbano, seguido por Vila Velha.
- O mesmo raciocínio feito para a zona urbana quanto à relação entre o deficit absoluto e o número de DPP's, levado à zona rural traz resultados distintos. A região que apresenta a maior concentração de DPP's rurais é a Centro Oeste, a qual não obteve destaque em nenhum dos componentes do deficit rural e se encontra no 6º lugar do ranking do deficit rural absoluto. Esse é um indicativo de boa condição de moradia na zona rural da Região Centro Oeste. No que diz respeito à realidade municipal, encontram-se situações distintas. Enquanto Colatina é o município da Região Centro Oeste que apresenta o maior número de DPP's rurais e o maior deficit rural, o município de Baixo Guandu é o que apresenta o menor deficit rural da região e é o 5º (dentre 10) com o maior número de DPP's rurais.

- A Região Central Serrana é a única que apresentou um deficit maior na zona rural do que na zona urbana. Esta situação está coerente com a sua taxa de urbanização dos seus domicílios – trata-se da única região que apresenta mais DPP's na zona rural do que na urbana. Com exceção do componente urbano adensamento excessivo dos domicílios alugados, a Região Central Serrana foi a que apresentou os menores números absolutos em todos os demais componentes do deficit urbano. Apresentou também o menor deficit urbano proporcional. Internamente à região, o município que apresentou o menor deficit urbano foi Santa Leopoldina. Negativamente, a região se destaca pela significativa existência de situações de coabitação familiar na zona rural. Santa Maria do Jetibá foi o município da região que apresentou o maior número de coabitação rural.
- A Região Rio Doce foi a que obteve as maiores taxas de deficit urbano e rural relativas ao número de DPP's. Comparando-se com as outras regiões, seu destaque está na presença de domicílios precários, tanto na zona urbana quanto na rural. Porém, comparando-se a representatividade de cada componente na própria região, o destaque na zona urbana está na coabitação familiar. Quanto aos seus municípios, Linhares foi o que apresentou o maior deficit proporcional total e rural, e Ibirapu, o maior urbano.

## As Estimativas da Inadequação Habitacional do Espírito Santo

Para quantificar a inadequação habitacional, fez-se uso dos dados do Censo de 2010 e da FJP. Apresenta-se a seguir a análise realizada. A publicação de 2013 da FJP apresentou dados relativos às seguintes categorias de inadequação habitacional: carência de infraestrutura, ausência de unidade sanitária domiciliar exclusiva e adensamento excessivo em domicílios próprios. Tais dados foram trabalhados apenas para a zona urbana e não podem ser somados, pois um mesmo domicílio pode apresentar mais de um tipo de inadequação.

Os componentes citados foram trabalhados pela FJP a partir das informações do Censo de 2010 e podem ser agregados por municípios e, conseqüentemente, por regiões.

Segundo a FJP (2013), no Estado do Espírito Santo, há 175.657 domicílios urbanos com pelo menos uma das situações de inadequação habitacional. Tal montante representa 18,9% dos domicílios urbanos do Estado. Comparativamente às demais unidades da Federação<sup>5</sup>, o Espírito Santo encontrase em uma situação privilegiada, sendo o 4º com menor proporção do Brasil e o 3º em relação à Região Sudeste.

Considerados os componentes da inadequação habitacional, os dados revelam que a carência de infraestrutura é o problema mais frequente no Espírito Santo e em patamares bem mais elevados do que os demais. Segundo a FJP, esta é também a realidade das demais regiões do Brasil.

---

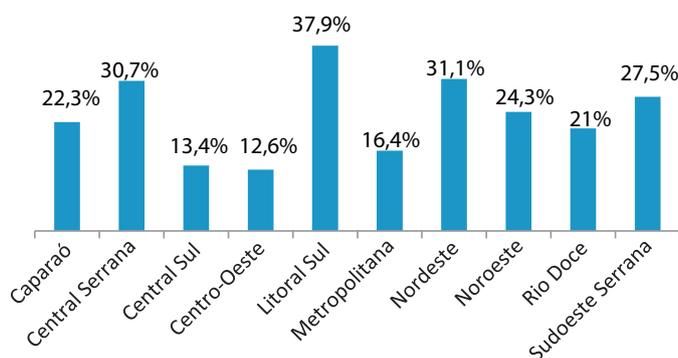
<sup>5</sup> Por utilizarmos os dados da FJP para a inadequação, a comparação é possível, o que não ocorre com deficit estimado com metodologia própria.

### Inadequação Habitacional (2010)

Carência de Serviços de Infraestrutura		Ausência de Unidade Sanitária Domiciliar Exclusiva		Adesamento Excessivo em Domicílios Próprios	
159.090	17,1%	6.456	0,7%	19.943	2,1%

Dados: FJP, 2013

Regionalmente, a inadequação tem maior ocorrência nas regiões Litoral Sul (37,9%), Nordeste (31,1%) e Central Serrana (30,7%). Na 4ª posição, encontra-se a Região Sudoeste Serrana. A região que apresenta a menor proporção é a Centro Oeste (12,6%).



Dados: FJP, 2013

### Domicílios com pelo menos um componente de inadequação habitacional (%DPP)

Considerada a distribuição regional, em números absolutos, todos os componentes se concentram com maior intensidade na Região Metropolitana. Proporcionalmente ao número de DPP's urbanos de cada região, a Litoral Sul se destaca quanto à carência de serviços de infraestrutura; e a Nordeste, quanto à ausência de unidade sanitária domiciliar exclusiva e ao adensamento excessivo em domicílios próprios.

### Componentes de Inadequação Habitacional por Região

	Carência de Serviços de Infraestrutura		Ausência de Unidade Sanitária Domiciliar Exclusiva		Adesamento Excessivo em Domicílios Próprios	
	Número	%	Número	%	Número	%
Caparaó	7.928	21,3%	121	0,3%	378	1,0%
Central Serrana	3.838	30,1%	37	0,3%	93%	0,7%
Central Sul	9.289	11,8%	167	0,2%	1.388	1,8%
Centro-Oeste	6.784	11,4%	311	0,5%	611%	1,0%
Litoral Sul	12.170	36,5%	159	0,5%	737	2,2%
Metropolitana	76.466	14,5%	2.825	0,5%	12.700	2,4%
Nordeste	17.131	28,4%	1.367	2,3%	1.651	2,7%
Noroeste	7.024	23%	293	1,0%	457	1,5%
Rio Doce	13.263	18,6%	1.107%	1,6%	1833	2,6%
Sudoeste Serrana	5.199	26,9%	70	0,4%	95	0,5%

Dados: FJP, 2013

## Assentamentos Precários e Ocupações Especiais

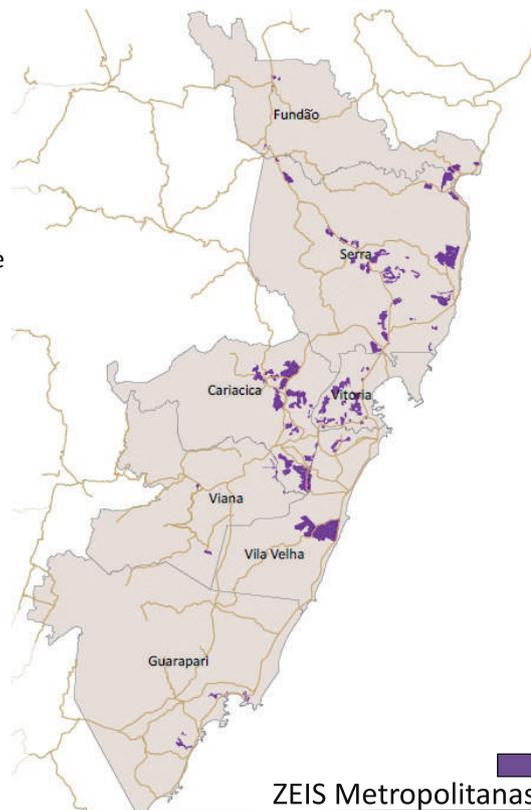
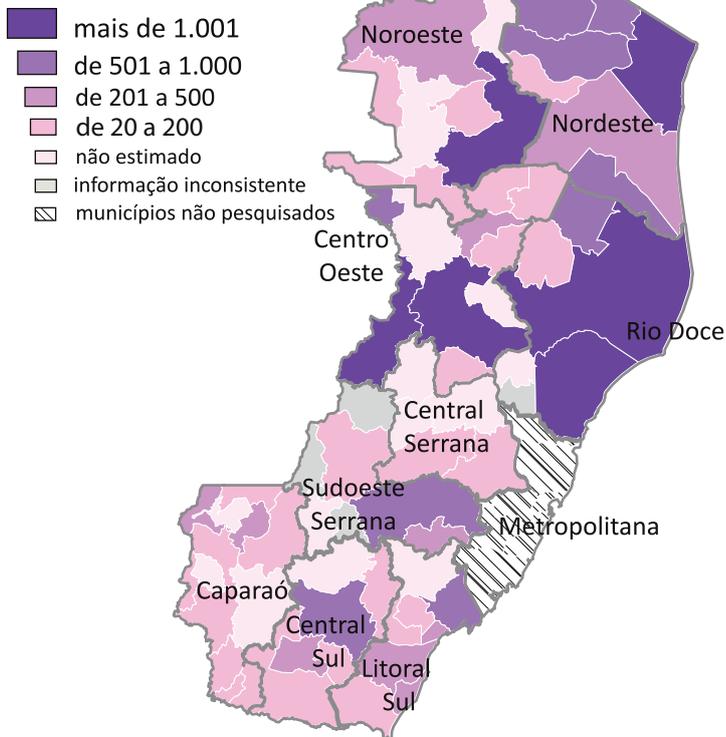
Mereceu destaque na elaboração do diagnóstico das necessidades habitacionais o tema dos assentamentos precários urbanos. São parcelas do território que geralmente concentram diversificados problemas de moradia. Entretanto, há pouca informação sistematizada que abranja o universo desses assentamentos. Assim, no processo de elaboração deste PEHAB, buscou-se construir uma caracterização com base em distintas fontes de informações. Dois mapeamentos foram realizados – um com os dados obtidos junto às prefeituras, e outro a partir de informações já existentes, tendo destaque o Censo de 2010 em relação aos aglomerados subnormais, assim como o mapeamento já elaborado pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) da Região Metropolitana. Sobre este último, estimou-se o número de domicílios a partir de uma aproximação dos dados correspondente aos setores censitários. Também foram mapeadas as informações sobre as situações de risco obtidas junto à Defesa civil (mapeamento oficial da Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais [CPRM]); e as obtidas a partir do olhar perceptivo dos gestores municipais. O objetivo desses mapeamentos é perseguir a maior aproximação possível a partir do conhecimento de quem vivencia os problemas locais. Os mapeamentos citados estão georreferenciados e deverão auxiliar os municípios e o Estado no enfrentamento desses setores especiais.

Os mapeamentos aqui apresentados representam as informações dos assentamentos precários. Para os municípios da Região Metropolitana utilizam-se as demarcações oficiais de ZEIS. Para os demais municípios utilizam-se as informações obtidas a partir das pesquisas municipais.

### Assentamentos Precários Urbanos e Situações de Risco

#### Assentamentos Precários

nº de domicílios



ZEIS Metropolitanas

IJSN

Fonte: Latus Consultoria

A partir desses mapeamentos, foi possível alcançar uma aproximação, ainda que parcial, e sem a pretensão de constituir-se um dado de valor quantitativo real, da inadequação fundiária urbana. A totalidade dos dados levantados para os assentamentos informais e precários está expressa na tabela seguinte.

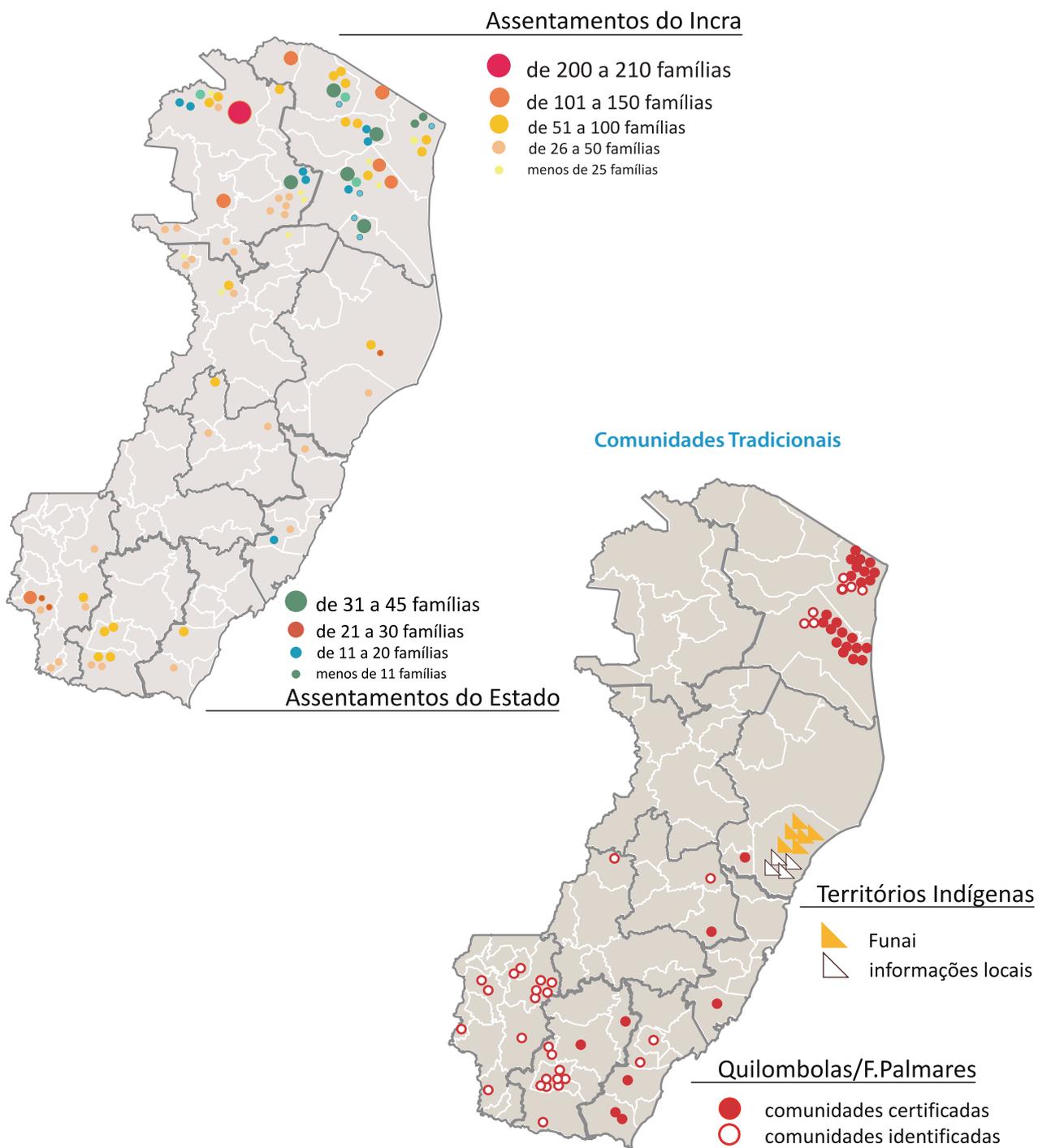
#### Assentamentos Precários Urbanos (Fontes Distintas)

	Municípios	Domicílios	%DPP
Assentamentos Precários (Estimado/pesquisa)	50	28.500	6,12%
ZEIS Metropolitanas (Estimado Setores IBGE)	07	84.476	16,0%
Aglomerados Subnormais Metropolitanos (IBGE)	06	51.476	9,8%
Aglomerados Subnormais Não Metropolitanos (IBGE)	04	18.546	12,5%

Fonte: Latus Consultoria

São consideradas ocupações especiais as comunidades tradicionais e os assentamentos rurais. Tais ocupações também são identificadas no diagnóstico habitacional do PEHAB.

### Assentamentos Rurais



Os assentamentos da reforma agrária ocorrem em grande proporção nas Regiões Nordeste e Noroeste e, em menor escala de concentração, nas Regiões de Caparaó e Central Sul. Outros assentamentos ocorrem de forma pulverizada pelo território capixaba. Realizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e pelo Governo do Estado, os assentamentos estaduais encontram-se na quase totalidade nas Regiões Nordeste e Noroeste.

Na Região Nordeste, encontra-se também a grande maioria das comunidades quilombolas já reconhecida, as demais se localizam ao sul, distribuídas de forma mais pontual. Existe grande número de comunidades quilombolas em processo de reconhecimento, localizadas em grande proporção nas Regiões de Caparaó e Central Sul. As comunidades indígenas estão todas no município de Aracruz, região do Rio Doce.

As ocupações especiais certamente configuram particularidades para o atendimento da demanda habitacional desses setores, que remetem a outras instâncias e setores para a intervenção, que deverão ser considerados na definição das estratégias de ação propostas por este PEHAB.

### **O Deficit Habitacional nos Municípios**

Independentemente da magnitude do quadro de deficit, regiões reprimidas ou de menor desenvolvimento apresentam também seus territórios municipais de maior ou menor precariedade nas condições de moradia. Assim, tornou-se necessário considerar também aspectos da rede de cidades. O Estado tem predomínio de municípios de pequeno e médio porte<sup>6</sup>. São 42 municípios com menos de 20 mil habitantes, e 25 com população entre 20 e 50 mil habitantes. Apenas 11 municípios se apresentam com população superior aos 50.000 habitantes.

Esses são municípios metropolitanos ou cidades polos. Das cidades metropolitanas, apenas Fundão tem menos do que 20.000 habitantes. Das cidades polos, apenas Anchieta e Nova Venécia têm entre 20 e 50 mil habitantes.

Ainda que o deficit correspondente aos municípios com mais de 50.000 habitantes, quando considerado em números absolutos, represente grande parcela do total calculado para o Estado (cerca de 66%), outros indicadores devem ser avaliados para uma melhor compreensão do quadro municipal e definição de prioridades de atendimento. Nesse sentido, foram avaliados o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) e a proporção de indivíduos “vulneráveis à pobreza” (com renda domiciliar per capita igual ou inferior a ½ salário mínimo) – indicador fornecido pelo Atlas de Desenvolvimento Humano.

Os indicadores permitem avaliar, para além do montante do deficit e sua composição, as condições de maior ou menor adversidade para seu enfrentamento, e devem ser consideradas para a determinação das prioridades no atendimento pelas políticas públicas<sup>7</sup>.

Assim, considerando os municípios, segundo porte populacional, aos quantitativos do deficit, agregam-se os indicadores referidos, verificando-se uma pior situação para os municípios pequenos e médios.

---

6 Adotam-se os critérios “população de até 20.000 habitantes” para municípios pequenos e “entre 20.000 e 50.000 habitantes” para de médio porte.

7 Consideram-se os municípios que apresentam um deficit proporcional igual ou maior do que 6% (considerado o deficit total, urbano ou rural), o IDH menor do que 0,7 e a proporção de indivíduos vulneráveis à pobreza superior a 30%.

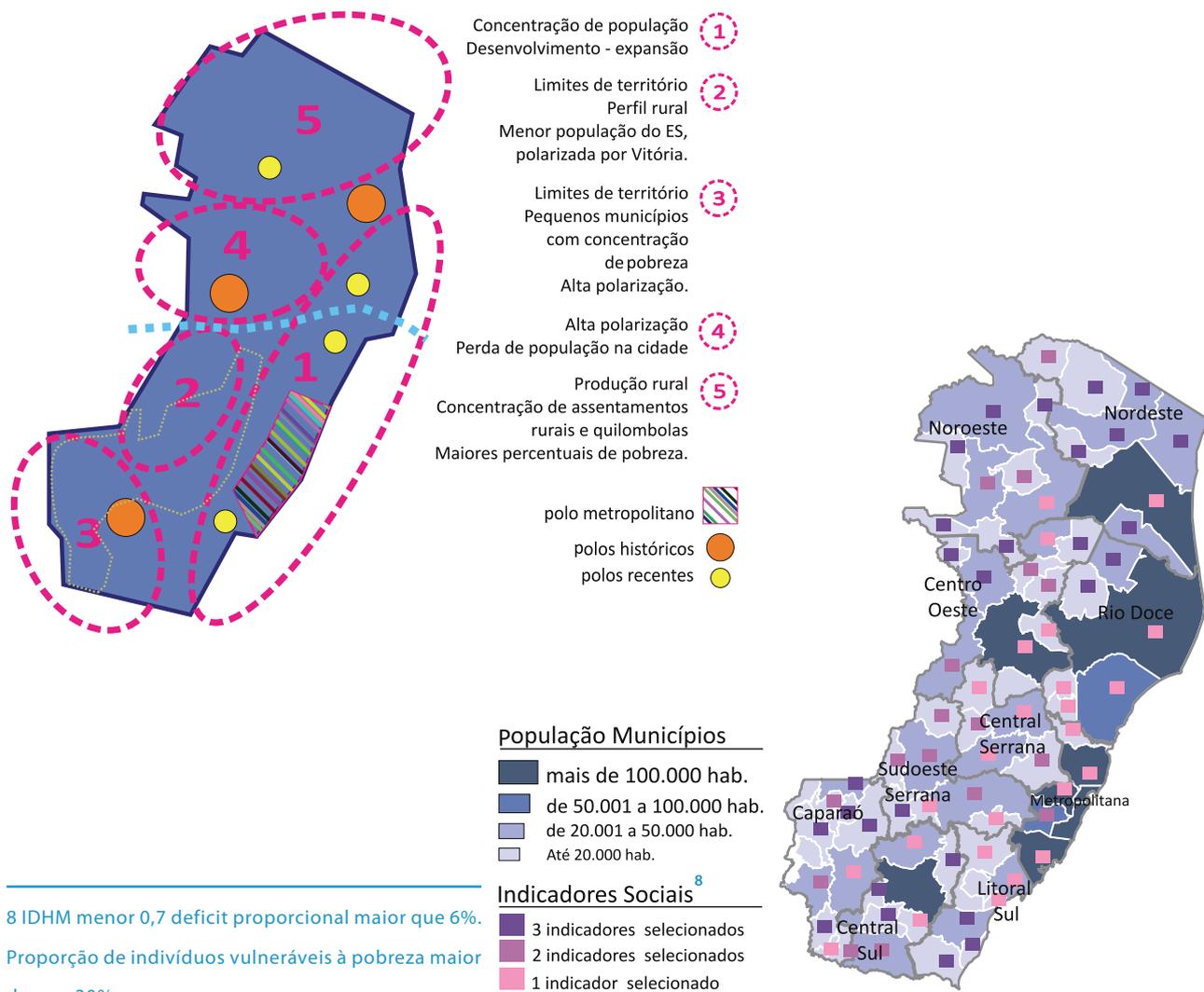
### Deficit e Indicadores Sociais Segundo Porte Populacional dos Municípios

	Total Mun.	Total Deficit		IDH < 0,7		Vuln. > 30%	
		ABS	% DPP	MUN.	%	MUN.	%
Municípios com mais de 50 mil hab. (METRÓP./POLO)	11	44115	6,1%	01	9%	03	27%
Municípios com população entre 20 e 50 mil hab.	25	13238	6,8%	16	64%	19	76%
Municípios com população menor que 20 mil hab.	42	9234	5,9%	30	71%	32	76%

Fonte: Latus Consultoria

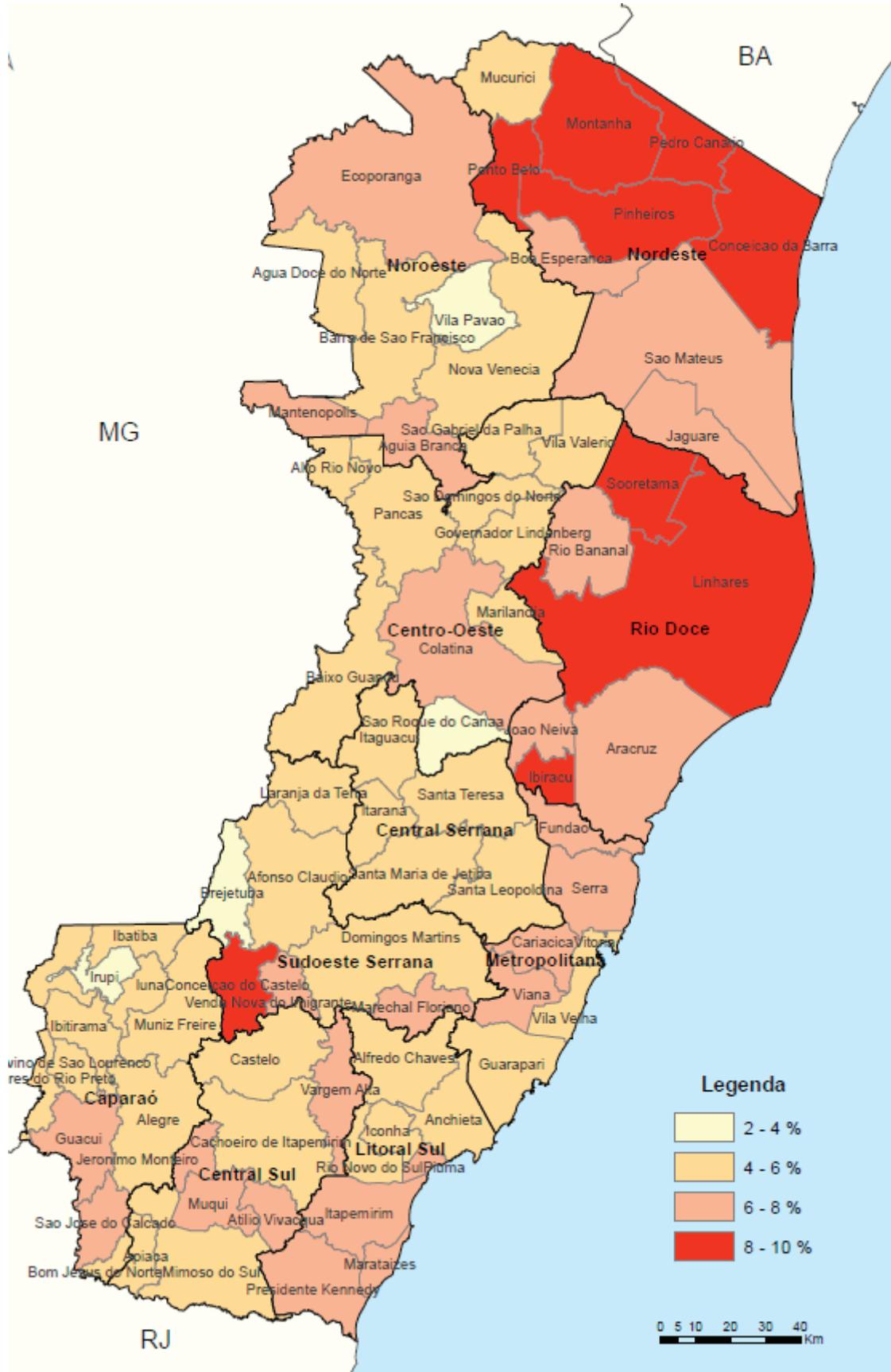
Atuar para a visão regionalizada do deficit reconhecendo a precariedade regional ou dos territórios específicos de maior pobreza pode tornar a política habitacional indutora da redução das desigualdades e indutora do desenvolvimento. A política habitacional direcionada às demandas do interior, associada à estratégia de qualificação da rede de cidades, pode contribuir para a manutenção da população e para o desenvolvimento do interior.

### Diferenças Regionais e Municipais na Distribuição do Deficit e Aspectos Socioeconômicos



Fonte: Latus Consultoria

### Deficit Habitacional Proporcional nos Municípios do Espírito Santo

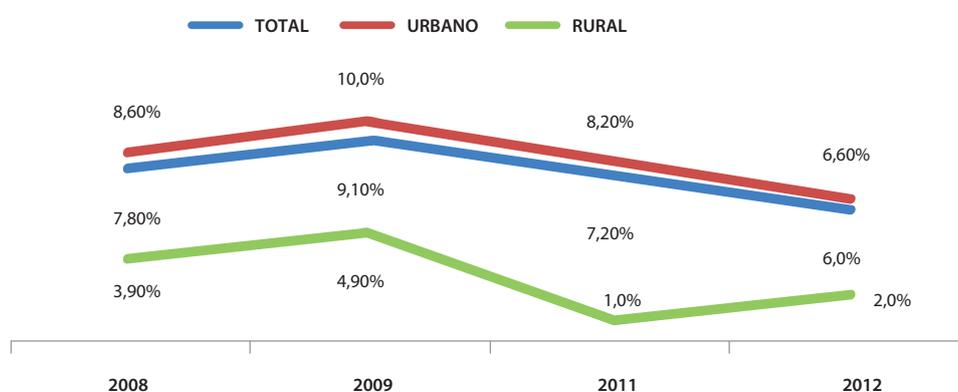


## Visão de Futuro da Demanda Habitacional

De extrema importância para a definição de estratégias de intervenção é agregar ao quadro de deficit identificado uma expectativa de crescimento futuro das necessidades habitacionais. Nos últimos anos, o quadro de necessidades habitacionais do Estado do Espírito Santo vem apresentando significativa redução. O IJSN publicou recentemente os

indicadores sociais de 2013<sup>9</sup>, onde inclui esta análise da evolução do deficit, com base nos dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD). Segundo os dados publicados, no período de 2008 a 2012<sup>10</sup>, o deficit proporcional apresentou uma redução de 1,6 pontos percentuais (p.p.) passando de 7,8% para 6,0%.

### Evolução do Deficit Habitacional no Espírito Santo



Dados: PNAD / Elaboração: IJSN.

O mesmo ocorre em relação à inadequação habitacional que também apresenta redução significativa do quadro, especialmente em relação às infraestruturas e ao saneamento básico. O fato pode ser verificado nos dados dos domicílios adequados urbanos fornecidos pelo IBGE, que apresentaram, na última década, um crescimento na ordem de 11,2 p.p. Outros indicadores dessa melhoria são obtidos pelos dados do FJP (2000-2010), que apontam a redução na proporção de domicílios sem sanitário em 3,0 p.p., e em 7,6 p.p. para a carência de infraestrutura. Nas publicações do IJSN (Indicadores Sociais-2013), verifica-se que o acesso ao serviço de esgoto sanitário (adequado) cresceu mais de 20,8 p.p. e o de abastecimento de água por rede, mais 8,7 p.p.

Estabelecer um cenário futuro das demandas habitacionais que orientem a definição das estratégias a serem adotadas por este PEHAB é tarefa desafiadora, especialmente considerada a atual conjuntura, que se altera substancialmente nos últimos anos, alterando também os cenários estabelecidos no campo habitacional pelo Plano Nacional de Habitação (PlanHab), referencial sempre adotado para os Planos Habitacionais.

<sup>9</sup> IJSN. Síntese dos Indicadores Sociais – 2013.

<sup>10</sup> É somente a partir deste ano que a metodologia de cálculo do deficit é ajustada pela FJP, permitindo a comparação dos dados com base no deficit calculado a partir das PNAD's.

Feitas as considerações, projetam-se as necessidades habitacionais do Espírito Santo, como um referencial para a definição das metas de atendimento deste PEHAB, tendo como base de formulação os cenários e metodologia estabelecidos nacionalmente pelo PlanHab e pelo Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional (Cedeplar), e os cenários estabelecidos no âmbito local pelo planejamento estratégico do Estado consubstanciado nos planos ES-2025 e ES 2030. O método do Cedeplar considera

o crescimento e as mudanças recentes da dinâmica demográfica e da mobilidade econômica da população para as unidades da federação. A compatibilização com os cenários do ES-2030 incorpora nesta projeção aspectos do desenvolvimento do Estado.

A partir dessa projeção, identifica-se o total da demanda futura por novas moradias distribuídas por faixas de rendimento para as Regiões de Planejamento do Estado.

### Projeção das Necessidades Habitacionais Futuras (2030)

	2030 - Cenário Conservador						Total
	Deficit 2010	Até 1SM	1 a 2 SM	Até 2 SM	2 a 3 SM	+ de 3M	
<b>Metropolitana</b>	31782	7.988	3.265	11.253	16.436	27.688	54.891
<b>Central Serrana</b>	1531	455	174	629	667	1.296	2.437
<b>Sud. Serrana</b>	2362	761	352	1.113	1.128	2.240	4.108
<b>Litoral Sul</b>	2832	967	432	1.399	1.575	2.974	5.497
<b>Central Sul</b>	4836	1.027	586	1.613	2.466	4.080	8.574
<b>Caparaó</b>	3009	636	379	1.015	1.299	2.313	4.380
<b>Rio Doce</b>	7146	1.099	504	1.603	1.896	3.499	6.716
<b>Centro Oeste</b>	4518	1.002	500	1.502	1.804	3.306	6.282
<b>Nordeste</b>	5759	1.484	602	2.086	1.724	3.809	6.460
<b>Noroeste</b>	2811	773	334	1.107	737	1.844	3.187
<b>Espírito Santo</b>	66586	16.193	7.127	23.320	29.731	53.052	102.534

Fonte: Latus Consultoria

Verifica-se que, apesar do aumento no montante total da demanda projetada (102.534 domicílios), as parcelas correspondentes aos mais baixos estratos diminuem em decorrência da transposição para patamares superiores de renda. O fato leva a considerar que uma parcela do deficit hoje situada nos estratos correspondentes à demanda a ser atendida pelas políticas públicas de provisão da moradia estaria, no futuro, em patamares de renda compatível com atendimento por um mercado popular de habitação. Em uma avaliação direta, podemos dizer que, mantido o atual padrão

de atendimento da demanda habitacional dos baixos estratos pelo Estado e municípios, chegaremos em 2030 com um deficit de domicílios no patamar de rendimento familiar dos 2 salários mínimos, que corresponde a 23.320 domicílios. Fica clara a necessidade do incremento e qualificação das atuais ações do governo no campo habitacional para, no horizonte temporal estabelecido, efetivamente contribuir na redução do deficit habitacional.







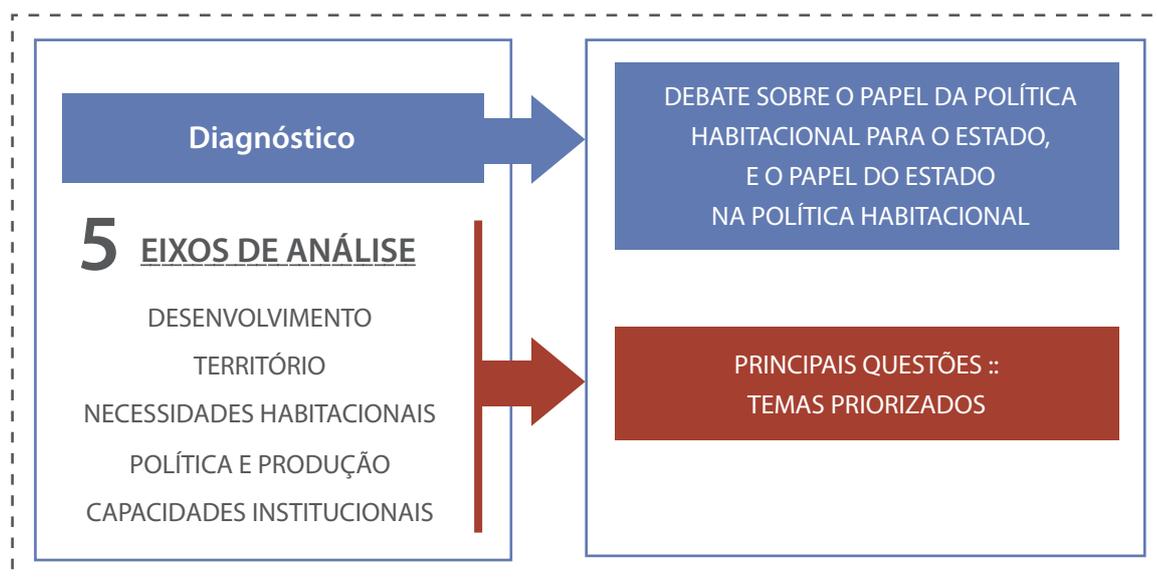
Foto: Cláudia Regina (Flickr)

05

## Principais Questões e Desafios do PEHAB

O diagnóstico do PEHAB foi elaborado a partir de uma visão transdisciplinar da questão da moradia no Espírito Santo, tendo por base de entendimento que, mais do que quantificar o quadro das necessidades habitacionais, a tarefa exige a compreensão do contexto a partir do qual esse quadro foi conformado, e se consolida e reproduz. A compreensão de tais processos contribui e permite a elaboração de estratégias direcionadas ao enfrentamento das necessidades habitacionais atuais, tendo por objetivo também minimizar sua reprodução futura. As questões que dele decorrem são as bases de formulação de um escopo estratégico.

### Fluxo Diagnóstico



Fonte: Latus Consultoria

## O Papel do Estado na Questão Habitacional

Os diagnósticos setoriais e as análises realizadas permitiram apontar para um conjunto de questões consideradas prioritárias no planejamento habitacional realizado por este PEHAB. Dentre elas, foi considerado central o debate sobre o papel estratégico que o Estado deve assumir na implementação da futura política estadual de habitação. Igualmente, constitui-se elemento central da elaboração deste plano habitacional o complexo e diversificado quadro urbano e regional e suas respectivas realidades habitacionais, sociais e urbanas que caracterizam o território estadual.

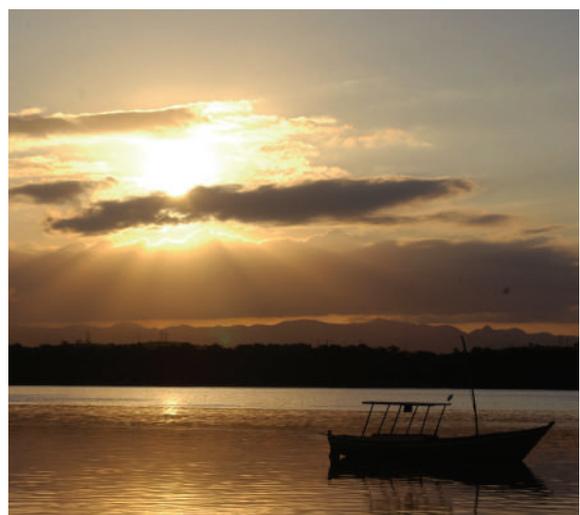
Do conjunto de pautas apontadas no diagnóstico, entende-se que duas questões devem ser abordadas como desafios centrais do PEHAB, devendo nortear todo o conjunto de propostas a ser delimitado no Plano de Ação. Uma remete ao debate maior, que deverá delimitar o papel que o Estado assumirá na implementação de uma política existente, estabelecida em sintonia com o Sistema Nacional de Habitação e implementada por agentes municipais, sociais e privados. A outra remeterá à decisão do governo estadual e municípios, quanto ao papel a ser atribuído à política estadual de habitação dentro do enfoque estratégico que orienta a política de desenvolvimento.

No primeiro campo, há que se definir estratégias para o enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais, considerando potencializar a articulação das distintas esferas de governo e demais agentes para a produção habitacional. Existe uma política sendo implementada pelos municípios, agentes privados e sociais, e pelo governo do Estado, que opera desde a criação do FNHIS, e mais recentemente a partir dos recursos

disponibilizados pelo governo federal através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e do Minha Casa, Minha Vida (MCMV). O diagnóstico identificou e quantificou uma produção recente (e em andamento) bastante significativa e capaz de efetivamente impactar o deficit em algumas regiões, desde que tal produção possa ser efetivamente direcionada para o atendimento da demanda identificada como deficit.

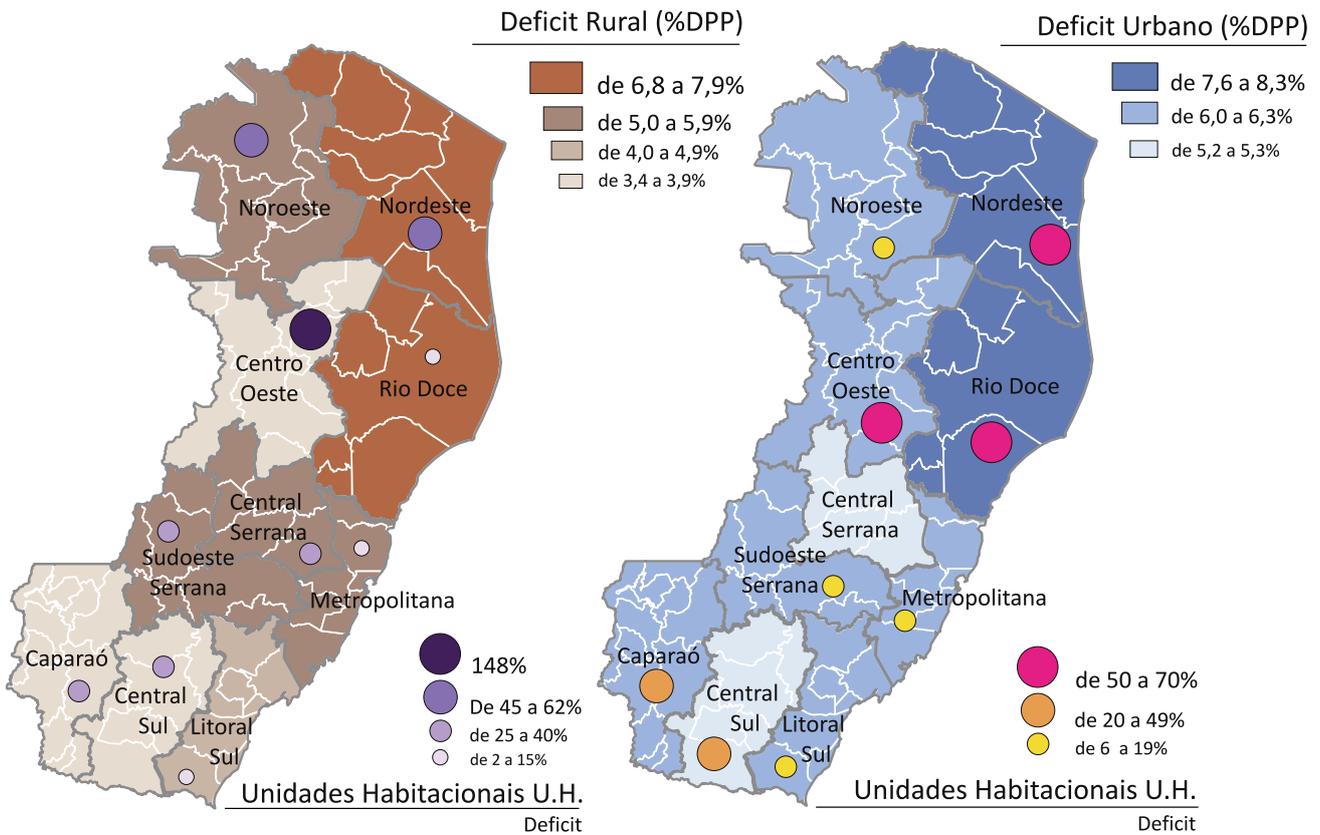


Fonte: Cláudia Regina (Flickr)



Fonte: Raimundo (rajiva) | (Flickr)

**Impacto das Unidades Habitacionais Produzidas/ Em Produção Frente ao Deficit Urbano Rural**



Fonte: Latus Consultoria

Os números da produção habitacional que vem sendo operada nas mais distintas esferas, por agentes públicos e privados, apresentam a potencialidade de efetivamente impactar o quadro de deficit mediante adequadas estratégias de gestão. A figura representa a proporção potencial de atendimento do quadro de deficit habitacional nos setores urbanos e rurais, caso a produção de interesse social realizada (em realização), a partir de 2010, atendesse efetivamente a demanda identificada como deficit.

O segundo desafio, o da articulação da política habitacional com a política do desenvolvimento, requererá que se estabeleçam estratégias e prioridades distintas para o enfrentamento da diversidade do quadro habitacional, reconhecendo limites financeiros e institucionais característicos da diversidade

social e econômica das regiões que conformam o território estadual. Essa questão remete ao debate e definição do papel que poderá ser atribuído à política habitacional tendo por centralidade as estratégias de desenvolvimento estabelecidas pelos Planos ES 2025 e ES 2030.

## As Questões Institucionais do Estado e Municípios

Dentro deste campo da definição e fortalecimento do papel do Estado na área habitacional, destaca-se ainda a necessária revisão das estruturas, instrumentos e investimentos que implementam a política de habitação. O diagnóstico identificou que o atual Sistema e o Fundo de Habitação Estadual ainda não estão suficientemente consolidados. Os picos do investimento realizado e a diminuição gradativa dos valores da temática nos últimos Planos Plurianuais (PPA's) demonstram que a questão habitacional é ainda dependente de definições de ordem política, necessitando avançar para a efetivação de uma política permanente e efetiva.

Em relação à gestão municipal, verificou-se que, apesar da expressiva disponibilidade de recurso federal para os municípios implementarem suas políticas e programas locais, poucos municípios no Estado concluíram sua adesão ao Sistema e viabilizam recursos para suas ações.

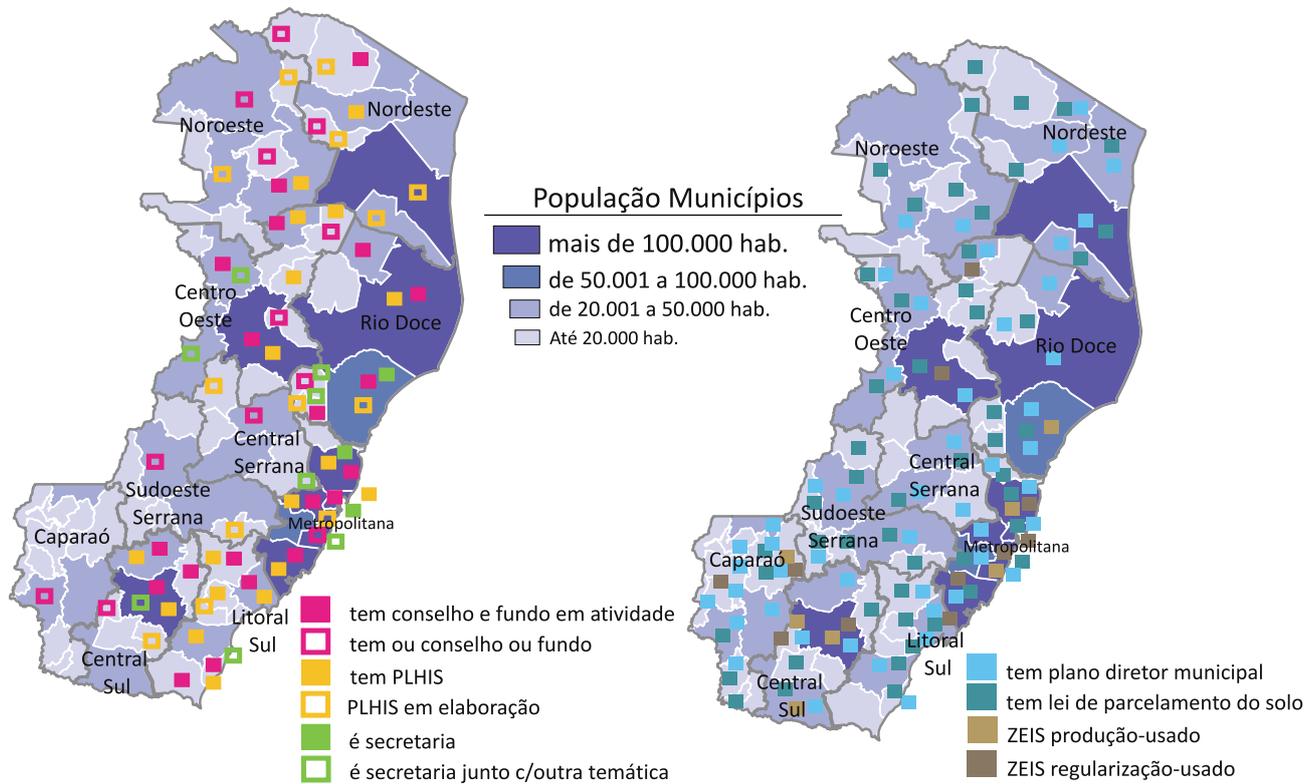
Na medida em que cabe ao Estado dar apoio aos municípios, recai sobre este PEHAB a responsabilidade de delimitar a abrangência desse apoio, identificando possíveis fragilidades no campo institucional municipal que venham dificultar a implementação das políticas estabelecidas.

Acredita-se que a efetivação do Sistema Estadual de Habitação e o fortalecimento da adesão dos municípios ao Sistema Nacional e ao Sistema Estadual tornam-se pontos estratégicos para conferir maior e melhor resultado para o investimento federal disponibilizado e realizado pelos municípios, quer por suas políticas e ações, quer na ação do empreendedor privado, podendo contribuir sobremaneira para o

enfrentamento das necessidades habitacionais apontadas no diagnóstico. Nesse escopo, torna-se central capacitar os municípios, enquanto principais implementadores da política federal e estadual.

Os municípios são atores centrais na política habitacional brasileira, pois têm autoridade para decidir se farão (ou não) programas habitacionais, ao mesmo tempo que, no Sistema Nacional de Habitação, são eles os entes responsáveis pela gestão da política habitacional em nível local. O desenvolvimento institucional das instâncias municipais é condição necessária para a implementação da futura política estadual de habitação, dentro do marco estratégico da Política Nacional de Habitação de articulação entre os agentes. As capacidades municipais foram avaliadas sob dois focos: o da gestão nas áreas habitacionais e de uso do solo; e das políticas e investimentos realizados.

### Capacidades Institucionais dos Municípios na Gestão Urbano-Habitacional



Fonte: Latus Consultoria

### As Pautas Prioritárias do Diagnóstico

Por fim, para além dos desafios referidos, o diagnóstico e os debates contribuíram para identificar aspectos operacionais e de gestão das questões habitacionais que revelam ausências e fragilidades da política estadual de habitação hoje vigente. Tais fragilidades são aqui destacadas como as principais questões a serem enfrentadas e que determinam por onde o PEHAB pode vir também a atuar.

**(i) A questão da terra para a produção habitacional:** o diagnóstico verificou que não só nas cidades de maior dinâmica a terra se apresenta como desafio (decorrente da valorização excessiva e dos processos especulativos, da irregularidade fundiária, dos limites do território para expansão da ocupação), mas também nos municípios de menor porte e dinâmica, em decorrência também da irregularidade fundiária, da valorização excessiva, e, mais particularmente, das características topográficas e restrições ambientais. A irregularidade fundiária da área rural, que

ocorre em grande escala no estado, também tem dificultado o acesso ao financiamento habitacional;

**(ii) A diversidade econômica, social e de gestão dos Municípios:** o Estado é formado por um número muito grande de municípios com menos de 20.000 habitantes (42 municípios). Esses municípios, na sua grande maioria, apresentam baixa capacidade operacional e de gestão nas questões relacionadas à habitação e às políticas de solo;

Também a insuficiente capacidade financeira para o investimento em habitação foi verificada em muitos municípios. Em que pese a visão regionalizada que norteou este diagnóstico, é preciso reconhecer e atuar também sobre as fragilidades institucionais locais;

**(iii) As ocupações urbanas informais e precárias:** já referido no item anterior em relação a viabilizar terra para os empreendimentos habitacionais, os assentamentos informais e precários também ocorrem em escala significativa em diversos municípios. Excetuando-se os municípios metropolitanos e alguns municípios polos, os demais, apesar do problema presente, pouco atuam nesses setores por falta de conhecimento e de algum aporte técnico;

**(iv) Reconhecer e apoiar ações específicas em assentamentos rurais e comunidades tradicionais:** o Estado se caracteriza por grande incidência das ocupações especiais. Ainda que as questões habitacionais a elas relacionadas devam ser tratadas dentro de uma concepção mais ampla junto aos setores e instituições competentes, a intensidade em que ocorrem no Estado permite estabelecer uma estratégia pró-ativa para tais intervenções dentro de processos articulados com setores competentes;

**(v) A gestão e o monitoramento das ocupações em áreas de risco:** o diagnóstico apontou como estratégica as ações que o Estado vem desenvolvendo na capacitação e instrumentalização dos Municípios com o apoio através da elaboração dos Planos Municipais de Redução de Risco. Também as obras na área de macrodrenagem são consideradas prioritárias, uma vez que os alagamentos decorrentes de eventos climáticos têm impacto direto nas questões da moradia;

**(vi) A qualificação do produto e do processo de produção habitacional:** terrenos acidentados e/ou o elevado custo da terra adequada e bem localizada têm sido um dos principais desafios na viabilidade dos empreendimentos habitacionais. A produção habitacional realizada pelo Estado e no âmbito municipal pode ser qualificada através de processos construtivos mais adequados, e estratégias de adensamento de forma a permitir a melhor utilização de terrenos mais bem inseridos na malha urbana e terrenos que apresentam condições físicas mais adversas;

**(vii) A qualificação e fortalecimento da gestão articulada e participativa:** as instâncias participativas instituídas têm atuado de forma ainda insuficiente, podendo ser capacitadas e instrumentalizadas para melhor acompanhamento e monitoramento das ações empreendidas, mas principalmente na participação da definição estratégica da política habitacional do Estado.







Foto: Marina Aguiar Araujo (Flickr)

06

## O Escopo Estratégico do PEHAB

O escopo estratégico de um plano habitacional, no âmbito estadual, é determinado não só por um conjunto de princípios, objetivos e diretrizes estratégicas que irão estabelecer uma visão de futuro para a questão habitacional, especialmente no que se refere às principais questões apontadas pelo diagnóstico, mas também, e principalmente, a partir da definição do papel que o Estado deverá desempenhar na política a ser implementada na sua consecução.

O Diagnóstico do Setor Habitacional nas leituras setoriais e nas análises realizadas identificou e estabeleceu as questões consideradas de maior relevância para o enfrentamento das necessidades habitacionais do Estado. Como desafios, foram destacados:

- A necessidade de definição de estratégias de enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais, considerando potencializar a articulação das distintas esferas de governo e demais agentes da produção habitacional para conferir maior e melhor resultado para o investimento federal realizado e disponibilizado;
- O objetivo de estabelecer estratégias e prioridades distintas no enfrentamento da diversidade territorial e do quadro

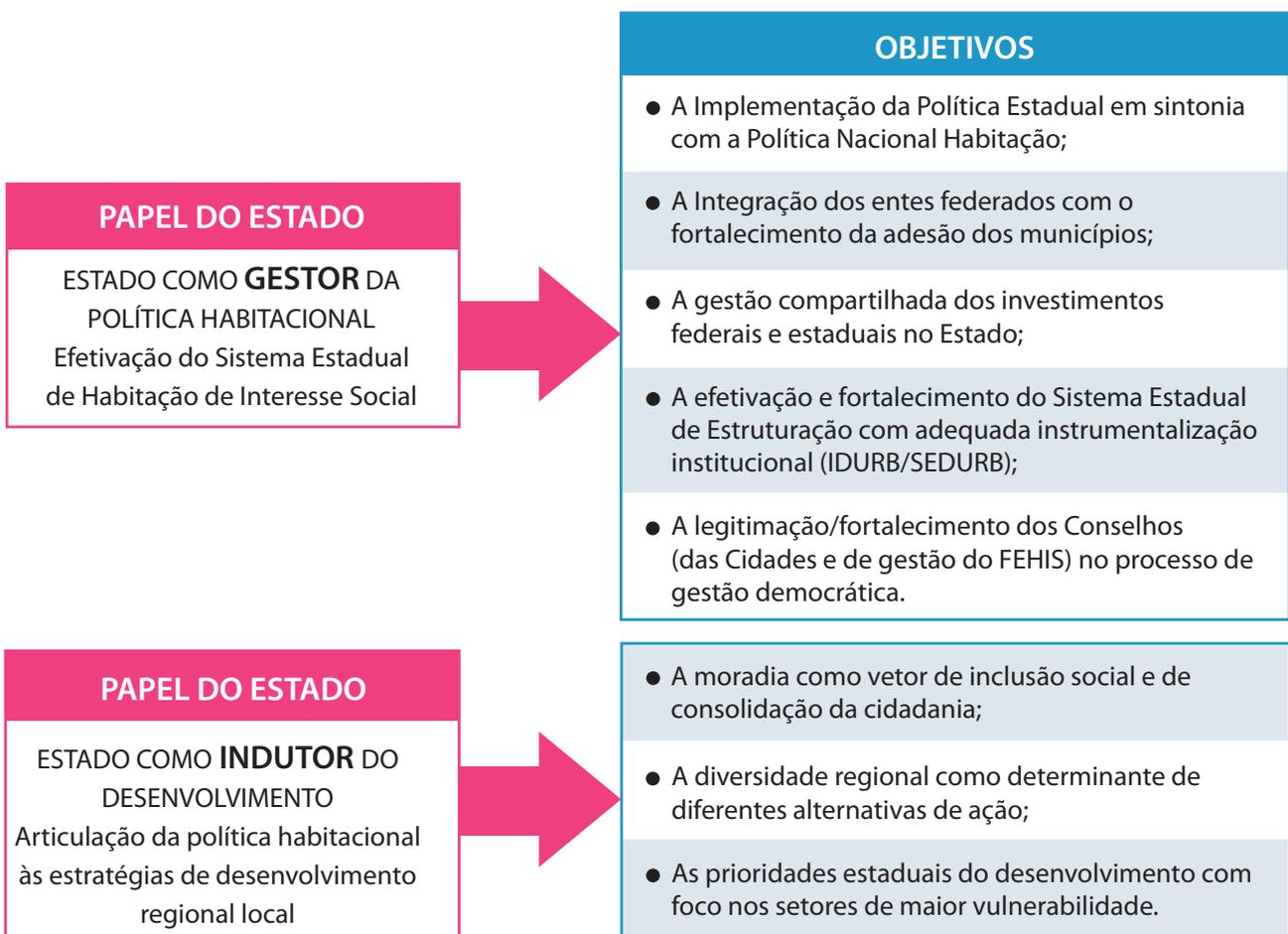
habitacional, tendo por centralidade tornar a política habitacional indutora da redução das desigualdades e indutora da descentralização do desenvolvimento.

Somam-se a esses desafios as questões relacionadas às capacidades institucionais do Estado e dos municípios na gestão habitacional, onde se destacam as fragilidades nas estruturas e a insuficiência de recursos destinados à questão habitacional; e o conjunto de pautas consideradas mais relevantes para a implementação da política habitacional estadual. As pautas apontadas pelo diagnóstico e apresentadas no item anterior permitiram estabelecer os temas prioritários para a atuação do PEHAB, quais sejam:

- Articulação da política habitacional à política de desenvolvimento, considerada a diversidade regional;
- Gestão articulada e de complementaridade dos recursos das 3 esferas governamentais;
- Ampliação das áreas de atuação da política habitacional do Estado;
- Capacitação dos Municípios e Agentes na área habitacional e urbana;
- Efetivação e fortalecimento do SEHIS.

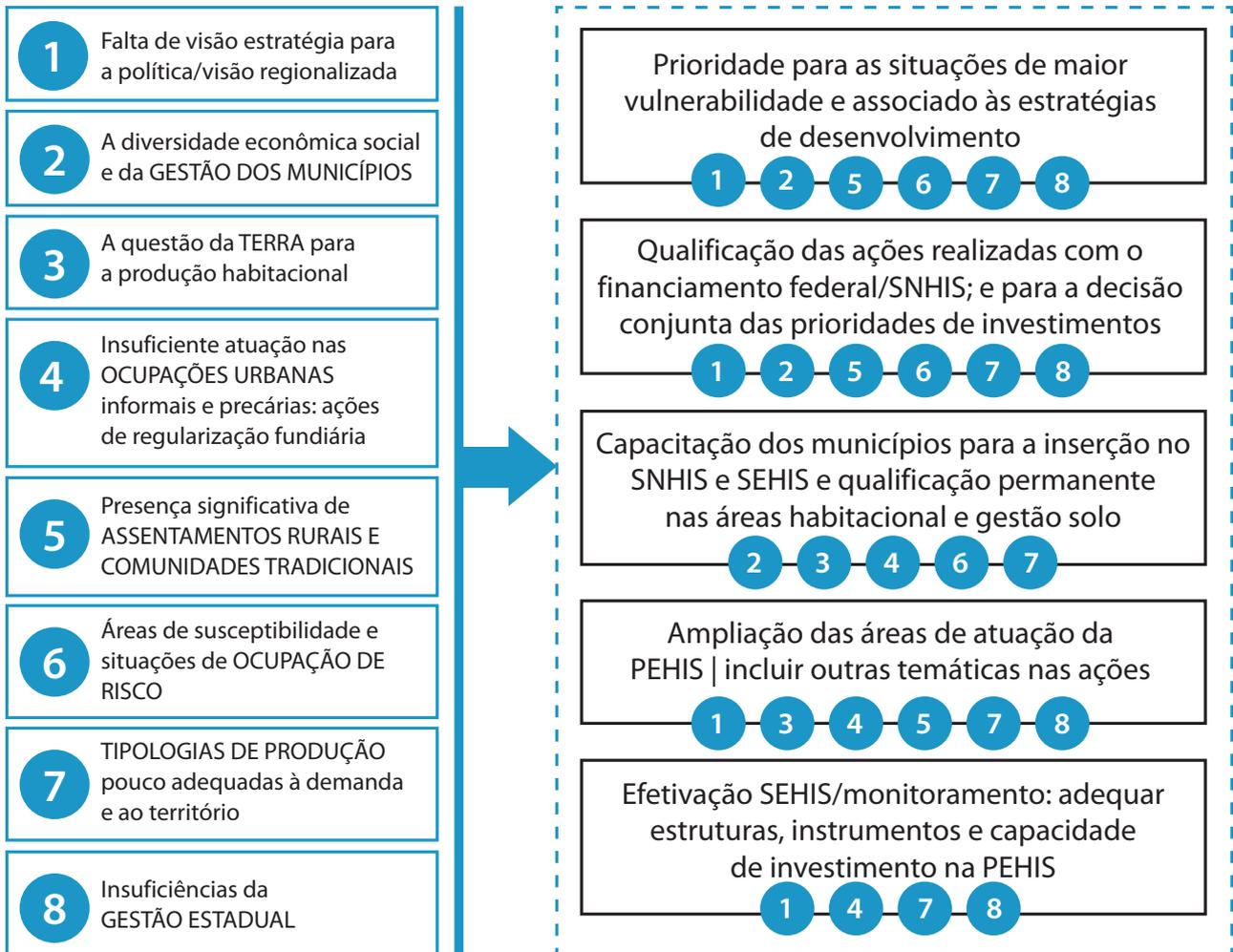
No PEHAB, o debate sobre o papel do Estado na implementação da política habitacional foi pautado a partir das estratégias estabelecidas nos Planos de Desenvolvimento, e do entendimento de que o Estado deve estruturar e organizar sua atuação a partir de duas linhas de abordagem dos problemas, considerando duas principais competências: (i) o Estado enquanto GESTOR de uma política habitacional executada a partir da delimitação de um Sistema Estadual de Habitação e integrada ao Sistema Nacional de Habitação; (ii) o Estado enquanto INDUTOR do desenvolvimento estabelecendo prioridades da política e do investimento habitacional estadual, de forma articulada às estratégias de desenvolvimento.

### Papel do Estado e Objetivos



O conjunto de desafios e questões identificado no diagnóstico permitiu a elaboração de um quadro síntese que estabelece os temas através dos quais o PEHAB pode atuar para sua resolução.

### Principais Questões do Diagnóstico e os Temas Prioritários do PEHAB



### Princípios, Objetivos e Diretrizes – Marco Orientador da Política Habitacional do Estado

Adotam-se os princípios estabelecidos e consagrados na Política Nacional de Habitação como orientadores desta revisão da política estadual do Espírito Santo. Tais princípios são referenciais para a elaboração do planejamento habitacional proposto por este PEHAB:

- Direito à moradia, enquanto um direito humano e universal, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988;
- Moradia digna como direito e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- Função social da propriedade urbana buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;

- Questão habitacional como uma política de Estado e de competência das 3 esferas de governo uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade;
- Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos, e cooperação entre agentes na produção habitacional e demais ações da política habitacional;
- Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

Além dos princípios, apresentam-se as diretrizes e os objetivos propostos para a política habitacional do Espírito Santo. As diretrizes e os objetivos estabelecem aonde se deseja chegar com a política habitacional a ser empreendida pelo Estado do Espírito Santo. Entende-se por “diretrizes” as orientações para os temas que orientam para a consecução de um cenário desejado das condições de moradia no Estado. Constituem a trilha orientadora dos objetivos e das prioridades. Por “objetivos”, entendem-se os resultados que se pretende alcançar com a implementação do PEHAB a partir das diretrizes definidas. Os objetivos são a base para a definição dos programas e ações a serem estabelecidas pelo PEHAB.

#### Diretrizes da Política Habitacional do PEHAB

### 01. Articulação da Política Habitacional à Política de Desenvolvimento, Considerada a Diversidade Territorial

- Exercício da função indutora e articuladora do Estado na descentralização do desenvolvimento e redução das desigualdades nas ações da política habitacional;
- Priorizar o atendimento da demanda habitacional dos setores de maior vulnerabilidade social e econômica;
- Reconhecer as distintas realidades institucionais dos municípios priorizando atendimento àqueles de maior fragilidade;
- Reconhecer os territórios específicos (assentamentos rurais, comunidades tradicionais) na definição das estratégias de atendimento da demanda habitacional;
- Atuar de forma corretiva e preventiva na gestão dos setores de risco, articulado aos municípios;
- Atuar de forma articulada com secretarias e outras instituições no atendimento da demanda dos territórios especiais e projetos prioritários de governo.

## 02. Gestão Articulada e de Complementaridade de Recursos das Três Esferas de Governo

- Atuar dentro do SNHIS e articulado aos municípios, para qualificação da atuação com recursos federais disponibilizados;
- Promover apoio técnico na elaboração de projetos para os municípios visando à captação de recursos federais e/ou outras fontes;
- Articular os agentes governamentais e os não governamentais para a ampliação da capacidade de atendimento das demandas habitacionais de interesse social;
- Estabelecer como contrapartida dos municípios, quando do aporte financeiro do Estado, a participação nas atividades de capacitação;
- Estabelecer outras formas de atuação oportunizando recursos para estudos técnicos para o atendimento de territórios e/ou situações específicas;
- Induzir a melhor utilização dos recursos disponibilizados através do uso e do apoio à adequação dos projetos de tecnologia construtiva racionalizada e sustentável;
- Mobilização de recursos financeiros, patrimoniais e humanos para a ampliação e qualificação da produção de habitação de interesse social.

## 03. Ampliação das Áreas de Atuação da Política Habitacional do Estado

- Estabelecer ações relacionadas ao tema da regularização fundiária, apoiando técnica e financeiramente os municípios, segundo prioridades;
- Estudos técnicos e fomento aos processos de gestão do solo e instrumentalização dos municípios para viabilizar a terra urbana e legal (cadastro de terras/ZEIS e projetos de regularização fundiária);
- Apoiar a qualificação/implantação de sistemas de informações habitacionais vinculados ao CAD-ÚNICO. Monitoramento do atendimento do déficit e demanda habitacional;
- Promover e divulgar nas ações municipais estudos tipológicos, de tecnologias de produção e de implantação urbana para melhor utilização da terra.

#### 04. Capacitação dos Municípios na Área Habitacional e Urbana

- Fomentar/viabilizar a capacitação de agentes públicos, institucionais e entidades para atuação na área habitacional e processos de gestão do solo;
- Apoio à implementação/aprimoramento de instrumentos de gestão urbano habitacional (cadastros de demanda, de terras, de empreendedores);
- Estabelecer redes/fóruns permanentes para troca de experiências em ações/soluções habitacionais entre municípios;
- Capacitação e estímulo à atuação intersetorial nos municípios/necessidade de integração entre as diversas áreas das ações públicas que compõem a intervenção;
- Apoio e capacitação na aplicação dos instrumentos urbanísticos para minimização de custos e otimização da inserção urbana e regional da moradia;
- Apoio e capacitação para atuação e busca de recursos na área de regularização fundiária.

#### 05. Efetivação e Fortalecimento do SEHIS

- Induzir/apoiar adesão plena dos municípios no SNHIS e SEHIS/Capacitar municípios para gestão plena da Política Habitacional com apoio da Associação dos Municípios do Estado do Espírito Santo (AMUNES);
- Aprimorar capacidade institucional, técnica e operacional dos gestores públicos e fortalecer os canais de informação e de participação da sociedade;
- Viabilizar Rede de Capacitação/convênio com instituições de ensino/outras instituições/AMUNES (formação permanente nos municípios);
- Revisão na forma de destinação de recursos complementares da Secretaria da Habitação;
- Definição de patamares continuados de recursos a serem destinados ao SEHIS (PPA);
- Alavancagem de recursos públicos e privados para ampliação dos patamares de atendimento por moradia, bem como a valorização do Plano Estadual e dos Planos Locais de Habitação.

Consideradas as diretrizes e as atribuições estabelecidas para o Estado na implantação da política habitacional; considerando, ainda, o cenário de projeção futura da demanda habitacional e o seu equacionamento de forma articulada às demais instâncias governamentais e agentes privados; estabelece-se, como horizonte a ser alcançado em 2030, o seguinte quadro de objetivos.

O marco orientador delineado por este PEHAB estabelece como horizonte referencial para 2030 a superação do quadro das necessidades habitacionais provenientes do deficit para as parcelas da demanda priorizadas, tendo como pressupostos maior efetividade das ações municipais e crescente inclusão da demanda habitacional de interesse social pelo mercado habitacional.

### Objetivos da Política Habitacional

#### (i) Em relação à demanda/quadro de necessidades:

- Redução do quadro de deficit e da inadequação da moradia da demanda de interesse social a patamares mínimos, através do atendimento programado e articulado da demanda com a participação das 3 esferas governamentais e da sociedade;
- Redução efetiva das situações de maior vulnerabilidade social com foco na erradicação do deficit proveniente da moradia precária e do deficit dos municípios de menor capacidade de gestão e financiamento;
- Atendimento das demandas originadas por ocupações em setores de risco através do reassentamento e/ou implantação de obras, com Estado e municípios atuando de forma qualificada na prevenção e na mitigação dos efeitos de eventos climáticos;
- Atendimento das demandas especiais e dos projetos prioritários do desenvolvimento implantados pelo Governo.

#### (ii) Em relação à produção:

- Produção habitacional de qualidade, regular, adequada às necessidades da demanda, e bem localizada.

#### (iii) Em relação à gestão:

- As estruturas da gestão habitacionais fortalecidas e atuando articuladas às estratégias de inclusão social e do desenvolvimento regional;
- SEHIS efetivado e atuando para o processo permanente, participativo e transparente de implementação e monitoramento das ações da política habitacional;
- A plena adesão dos municípios ao SNHIS e o aumento das capacidades na gestão habitacional municipal.

## Definição dos Eixos Estratégicos

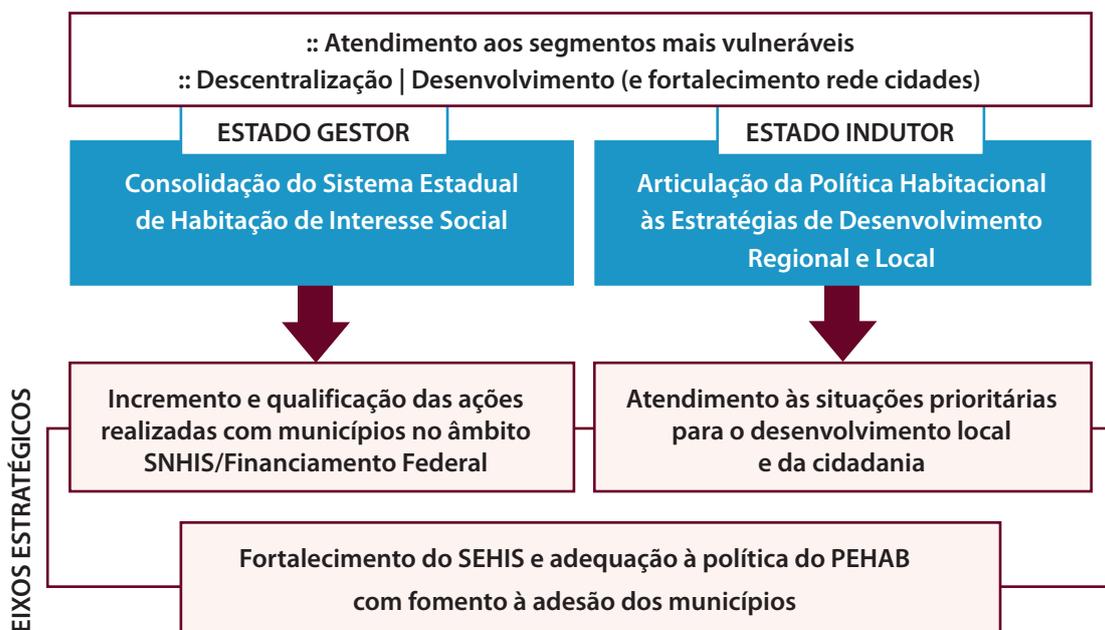
Estabelecido o cenário desejado, e com base na experiência da política atualmente implementada, avalia-se que o Estado deve dar continuidade e aprimorar o que vem sendo realizado no âmbito do programa Nossa Casa, atual linha política implementada em sintonia com o SNHIS. Todavia, deve ampliar a sua atuação, com o objetivo de estabelecer prioridades para o investimento nas ações de interesse do desenvolvimento, tendo como foco prioritário o atendimento aos segmentos

de maior vulnerabilidade e a descentralização do desenvolvimento.

Assim, são estabelecidos três eixos estratégicos em torno dos quais se dará a atuação do Estado, e se constrói o escopo estratégico deste PEHAB.

A figura a seguir representa a proposta desses eixos estratégicos segundo os papéis atribuídos ao poder público estadual na política habitacional.

### Estrutura Geral do Redesenho da Política Estadual de Habitação - ES



O 1º Eixo Estratégico – Atendimento às situações prioritárias para o desenvolvimento local e cidadania – aponta 3 estratégias de ação direcionadas às prioridades da política. Entende-se que neste eixo a atuação do

Estado se amplia. Para além de viabilizar o financiamento das ações, o Estado atua como agente promotor, induzindo a realização da ação junto aos municípios. São objetivos deste eixo estratégico:

### EIXO ESTRATÉGICO 01: Atendimento às Situações Prioritárias para o Desenvolvimento Local e da Cidadania

- Potencializar a atuação do Estado através da articulação de ações em territórios específicos e de interesse do desenvolvimento;
- Estabelecer prioridades conjuntas entre as políticas habitacional, de gestão do risco e de saneamento;
- Integrar os planos habitacionais dos municípios ao desenvolvimento regional, aumentando diálogo e capacitando municípios para atuações de interesse comum;
- Executar, em parceria com os municípios, projetos e ações de produção/melhoria habitacional de interesse do desenvolvimento regional;
- Trabalhar de forma articulada às entidades e municípios ações para melhorar as condições de moradia na zona rural, nos assentamentos e comunidades tradicionais;
- Atender às situações de necessidades habitacionais emergenciais (calamidade pública e risco).

O 2º Eixo Estratégico – Incremento e qualificação das ações realizadas com os municípios no âmbito do SNHIS – dá continuidade às ações do programa estadual estabelecendo prioridade para a complementação financeira e apoio

técnico na busca do recurso federal para os municípios de médio porte, e estabelecendo outras estratégias de apoio técnico aos demais municípios. Os objetivos deste eixo estratégico são assim determinados:

### EIXO ESTRATÉGICO 02: Incremento e Qualificação das Ações com Municípios com Recursos do SNHIS/Financiamento Federal

- Potencializar as ações empreendidas por municípios, entidades e iniciativa privada através do monitoramento da demanda, capacitação dos agentes e complementação orçamentária;
- Apoiar municípios na busca de recursos e na elaboração e aprovação de projetos para viabilizar o atendimento da demanda habitacional identificada;
- Atuar junto com municípios na inadequação da moradia relacionada à irregularidade fundiária nos assentamentos precários;
- Viabilizar a organização de banco de terras públicas aptas para empreendimentos habitacionais e regularização fundiária das áreas estaduais, para induzir e contribuir nas ações municipais de HIS;
- Articular a realização de obras estruturadoras e/ou de recuperação das áreas de risco aos mecanismos municipais de controle da valorização da terra e reserva de área para HIS.

O 3º Eixo Estratégico – Efetivação do SEHIS e adequação à política do PEHAB com fomento à adesão dos municípios – dará o suporte necessário à realização das ações. Entende-se fundamental que o Estado se reestruture e

amplie os recursos direcionados à habitação e que fortaleça os Municípios para sua adesão plena ao SNHIS e à política estadual. O quadro seguinte faz a síntese desta concepção. São objetivos deste eixo:

### EIXO ESTRATÉGICO 03: Fortalecimento do SEHIS e Adequação à Política do PEHAB e Fomento de Adesão dos Municípios

- Fortalecer o PEHAB enquanto instrumento de planejamento e gestão da política habitacional do Estado;
- Gestionar junto aos municípios e agentes de financiamento da produção habitacional para a implementação de ações e empreendimentos em sintonia com a política estabelecida pelo PEHAB;
- Implementar e monitorar as ações determinadas pelo PEHAB;
- Fortalecer o processo democrático de debate e gestão da política habitacional (Conselhos);
- Estabelecer um processo continuado para a capacitação dos municípios na gestão habitacional e urbana;
- Ampliar a atuação das entidades criando programas de capacitação e apoio.

### Definição das Metas Físicas e das Prioridades de Atendimento da Demanda Habitacional

Ainda dentro deste escopo estratégico, definem-se as prioridades e a abrangência da atuação do governo estadual no campo habitacional. Para a definição das metas físicas, determinam-se, preliminarmente, quantitativos referenciais, consideradas as análises já apontadas e as estimativas da demanda habitacional, até o horizonte de 2030, correspondente à faixa de rendimento de até 2 salários mínimos, como a parcela a ser atendida mediante investimentos estaduais. Desta forma:

- Considera-se, a partir das estimativas realizadas da demanda habitacional futura, a parcela prioritária de atendimento (aquela com rendimento familiar de até 2 salários mínimos), como meta global e referencial para a política do PEHAB, correspondente a 23.320 domicílios;
- A partir da meta global se estabelece uma meta anual referencial para viabilizar o atendimento da necessidade de novas moradias prioritizadas, que corresponde a 1.555 domicílios/ano, considerado o período de 2016-2030 (o ano de 2015 deve dar continuidade à programação vigente, e priorizar a estruturação institucional e do sistema para o atendimento das metas programáticas);
- A inadequação não é projetada para um cenário futuro, mas se estabelece como prioridade para a ação do governo estadual, através de apoio técnico, a inadequação fundiária. Atribui-se as demais situações de inadequação à competência municipal e aos planos setoriais, especialmente o Plano de Saneamento.

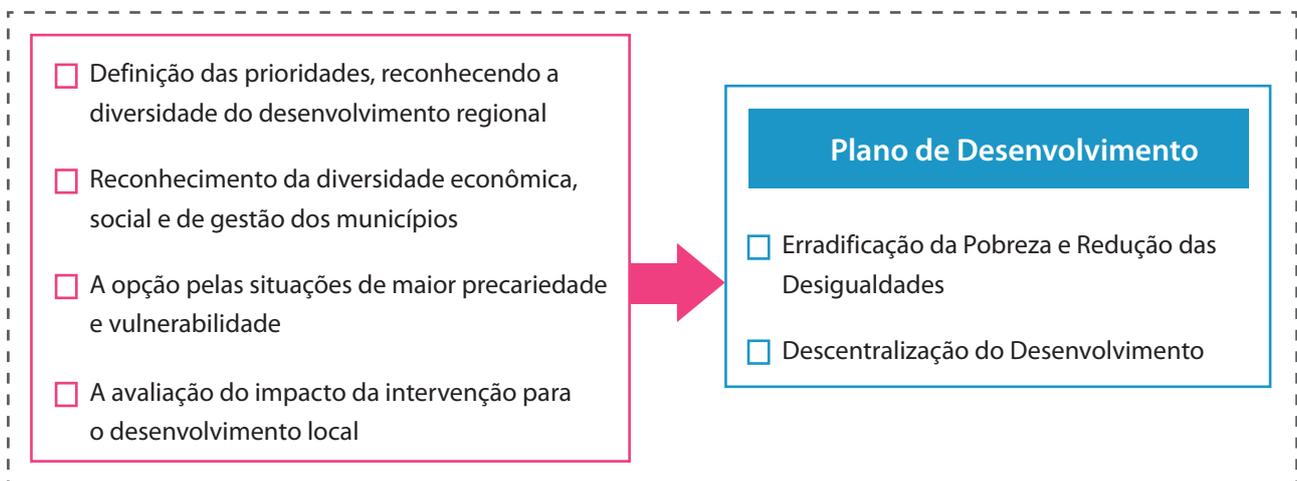
No debate das prioridades, foram retomados os temas da incidência ainda significativa do deficit proveniente dos domicílios precários (o qual se entende como o deficit de maior vulnerabilidade social); da fragilidade institucional dos municípios de menor porte (aqui destacados aqueles com população menor do que 20.000 habitantes); da grande incidência da inadequação fundiária decorrente do elevado número de domicílios em assentamentos precários das cidades de maior dinâmica e porte urbano; e da necessidade de atuação dentro de uma visão regionalizada na área metropolitana. Da mesma forma se entendeu prioritário atender a demanda proveniente dos projetos prioritários do governo (especialmente aqueles focados nas populações mais vulneráveis: Estado Presente, Projeto Incluir, Áreas de Risco, Assentamentos Rurais). Consideram-se também as demandas

especiais relacionadas às Comunidades Tradicionais.

Assumem-se, dessa forma, os pressupostos na definição das prioridades que buscam contemplar as questões e pautas colocadas pelo diagnóstico. Em síntese, estão a seguir resumidos:

- Definição das prioridades reconhecendo a diversidade do desenvolvimento regional;
- Reconhecimento da diversidade econômica, social e de gestão dos municípios;
- A opção pelas situações de maior precariedade e vulnerabilidade;
- A avaliação do impacto da intervenção para o desenvolvimento local (opção de atendimento do deficit dos municípios pequenos).

### Pressupostos na Definição das Prioridades



Com base nesses pressupostos, são estabelecidas as prioridades ou as parcelas do deficit abrangidas pela política habitacional estadual através da produção e/ou o apoio técnico e financeiro de unidades habitacionais, quais sejam:

- O atendimento dos domicílios precários de todos os municípios;
- O atendimento do deficit urbano e rural de todos os municípios com população menor do que 20.000 habitantes;
- O apoio técnico e financeiro no atendimento do deficit dos municípios priorizados com população entre 20.000 e 50.000 habitantes. Os municípios priorizados foram aqui quantificados para aqueles que atendem aos critérios estabelecidos e apresentados no capítulo anterior.

Entendeu-se também prioritário atender a

demanda proveniente dos projetos de governo (especialmente aqueles focados nas populações mais vulneráveis: Estado Presente, Projeto Incluir, Áreas de Risco, Assentamentos Rurais), podendo ser aqui incluídas as demandas especiais relacionadas às comunidades tradicionais.

Tais definições permitem estabelecer, a partir da visualização da distribuição do deficit segundo componentes priorizados, a ação a ser realizada pelo Estado, considerando o financiamento e/ou a elaboração de estudos técnicos. Propõe-se o financiamento integral ou complementar das unidades habitacionais destinadas ao atendimento do deficit para as situações apontadas acima como prioritárias, e a contribuição na resolução do deficit dos municípios metropolitanos e municípios polos através da elaboração de estudos técnicos e apoio na gestão urbano-habitacional.

### Distribuição do Deficit Habitacional Priorizado para Atendimento pela Política Habitacional do PEHAB

	Descrição	Urbano	Rural	TOTAL
1. Deficit domicílios precários	Em municípios pequenos	849	993	1.842
	Em municípios médios (Entre 20 e 50 mil hab.)	785	1.161	1.946
	Com mais de 50 mil habitantes (polos)	1.423	819	2.242
	RMGV (exclui-se Fundão)	4.884	118	5.002
	<b>TOTAL DE DOMICÍLIOS PRECÁRIOS</b>	<b>7.941</b>	<b>3.091</b>	<b>11.032</b>
2. Deficit municípios pequenos	Com menos de 20 mil habitantes (excluem-se precários)	5.236	2.156	7.392
3. Deficit projetos do governo	Não quantificado <sup>11</sup>	x	x	x
4. Deficit municípios médios	Entre 20 e 50 mil habitantes - (excluem-se precários)	8.893	2.400	11.293
	Polos com mais de 50 mil habitantes - (excluem-se precários)	9.638	821	10.459
5. Deficit Metropolitano	Excluem-se Fundão e precários	26.134	278	26.412

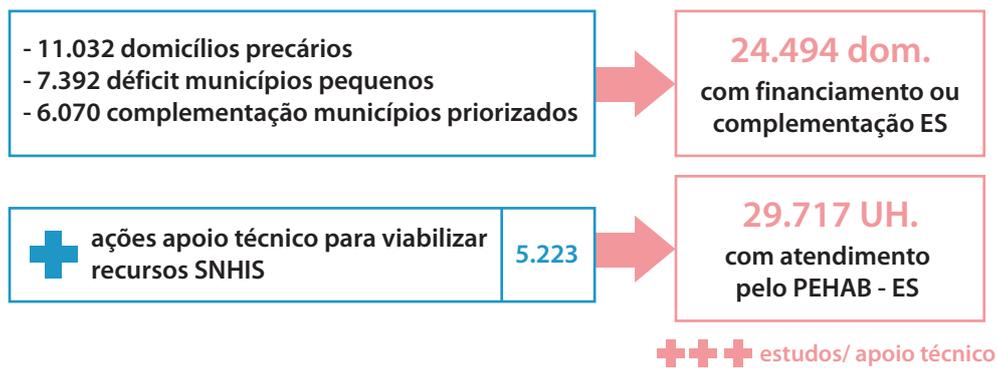
Fonte: Latus Consultoria

11 É possível estimar a demanda por reassentamentos dos domicílios em situação de risco de inundação e risco geológico a partir dos Planos Municipais de Redução de Risco elaborados através da SEDURB. Nos Planos Municipais, são 282 domicílios identificados. Decorrente de obras previstas nos estudos e projetos de macrodrenagem, são ao todo 1973 domicílios (970 em Bacias de V. Velha e Cariacica; 255 no Rio Formate; e 748 no Rio Marinho). Esta demanda deverá ser ainda hierarquizada na prioridade do atendimento pelo Estado, uma vez que uma parcela está incluída como contrapartida dos municípios.

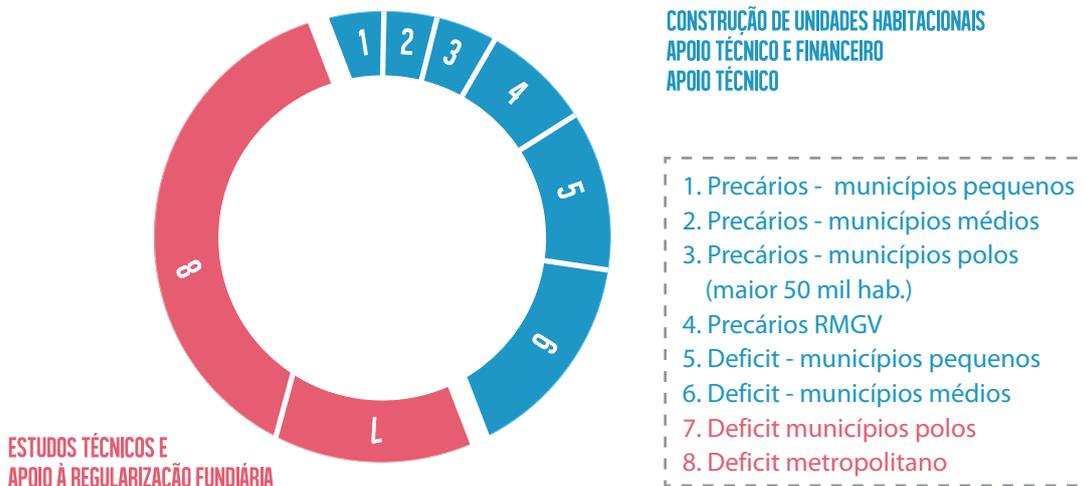
Quando totalizadas as metas físicas correspondentes às prioridades que resultam no atendimento do deficit pelo apoio e/ou produção habitacional do governo estadual, verifica-se que a meta referencial é ultrapassada pela atual proposta. Propõe-se viabilizar 24.494 unidades habitacionais com financiamento

integral e/ou complementar do Tesouro do Estado; e viabilizar 5.223 unidades através do apoio técnico aos municípios na busca de recursos federais. O total de unidades a ser viabilizado pelas ações do PEHAB corresponde a 29.717 unidades habitacionais.

### Metas Físicas de Atendimento da Demanda



### A Intervenção do Estado Frente ao Déficit de Interesse Social



### Estratégias e Metas Programáticas

São, por fim, estabelecidas as estratégias correspondentes a cada eixo por onde se darão as ações prioritizadas, e por onde serão estabelecidas as linhas programáticas e ações que implementarão o proposto. O quadro a seguir apresenta as estratégias de ação correspondentes a cada eixo, com as respectivas metas físicas e considerando o

horizonte temporal de 2030. Estabelecido o lapso temporal de 15 anos para o cumprimento das metas estratégicas, tem-se um referencial na definição da meta anual a ser atingida, para a delimitação do escopo operacional deste plano e da modelagem das estruturas a serem buscadas.

### Eixos e Estratégias de Ação da Política Estadual de Habitação

EIXO 1: Atendimento às situações prioritárias para o desenvolvimento local e da cidadania	Metas Físicas	
	Total	Anual
1. Priorizar o atendimento visando à erradicação dos domicílios precários.	11.032 UH	735 UH/ano
2. Priorizar a erradicação do deficit habitacional nos municípios com menos de 20.000 habitantes.	7.392 UH	477 UH/ano
3. Atender o deficit habitacional dos projetos de Governo e ocupações especiais.	A identificar	x
EIXO 2: Incremento e qualificação das ações com municípios com recursos do SNHIS/Financiamento Federal	Metas Físicas	
	Total	Anual
4. Apoio técnico e financeiro aos municípios de médio porte priorizados.	11.293 UH	753 UH/ano
5. Apoio na gestão regionalizada do deficit metropolitano.	x	x
EIXO 3: Fortalecimento do SEHIS e adequação à política do PEHAB e fomento à adesão dos municípios	Metas Físicas	
	Total	Anual
6. Adequação e fortalecimento das estruturas estaduais.	x	x
7. Incremento dos valores aportados ao FEHIS.	x	x
8. Apoio aos municípios para adequação e inserção ao SNHIS E SEHIS; e capacitação permanente.	x	x

Fonte: Latus Consultoria

Os quadros sistematizam a concepção estratégica construída para o PEHAB. Para cada eixo, são apresentadas de forma estratificada as metas físicas consideradas as demandas urbano e rural, e algumas metas institucionais iniciais, que promovem as condições ou desencadeiam atividades necessárias a sua implementação.

## Sínteses Esquemáticas dos Eixos Estratégicos 01 | 02 - ESTRATÉGIAS E METAS

### EIXO ESTRATÉGICO 01: Atendimento às Situações Prioritárias para o Desenvolvimento Local e da Cidadania

**01** Priorizar o atendimento visando a erradicação dos domicílios precários.

**DEFICIT URBANO: 7.941**

**DEFICIT RURAL: 3.091**

**02** Priorizar a erradicação do deficit habitacional nos municípios menores que 20.000 habitantes.

**DEFICIT URBANO: 5.236**

**DEFICIT RURAL: 2.156**

#### METAS PROGRAMÁTICAS (15 anos)

:: Domicílios precários: 735 UH/ano

:: Deficit de municípios pequenos: 477 UH/ano

#### METAS INSTITUCIONAIS (01 ano)

:: Mobilização dos municípios e apoio Cad-Único/Cadastro

:: Restruturação/modelagem Institucional IDURB/SEDURB (equipes)

#### Condicionabilidade de Acesso ao Financiamento

:: Município deve efetivar Adesão Plena ao

SNHIS/SEHIS

**03** Atender o deficit habitacional dos Projetos de Governo e Ocupações Especiais.

**PRIORIZAR E QUANTIFICAR (DEMANDA PERMANENTE)**

#### METAS INSTITUCIONAIS

:: Identificar projetos e definir prioridades.

Na questão do risco foram identificados 282 domicílios através dos PMRR.

Em projetos/estudos de macrodrenagem são 1.973 domicílios/reassentamento.

### EIXO ESTRATÉGICO 02: Incremento e Qualificação das Ações com Municípios com Recursos do SNHIS/Financiamento Federal

**04** Apoio técnico e financeiro aos municípios de médio porte priorizados.

**PRIORIZADOS URBANO: 4.701**

**PRIORIZADOS RURAL: 1.369**

**DEMAIS (ATÉ 50 mil hab.): 5.223**

**MUNICÍPIOS POLO c/ + 50 mil hab.: 10.459 (assentamentos informais e precários)**

#### METAS PROGRAMÁTICAS (15 anos)

01. Apoio técnico e financeiro para municípios priorizados: 404 UH/ano

02. Apoio técnico aos demais municípios: 348 UH/ano

03. Apoio técnico para município polo em RF

#### METAS INSTITUCIONAIS (01 ano)

:: Mobilização/capacitação municípios (AMUNES)

:: Restruturação/modelagem Institucional IDURB/SEDURB (equipes)

#### Condicionabilidade de Acesso ao Financiamento

:: Município deve efetivar Adesão Plena ao SNHIS/SEHIS

**05** Apoio na gestão regionalizada do déficit metropolitano.

**DEFICIT TOTAL: 26.650**

#### METAS INSTITUCIONAIS

2015: Inclusão da demanda no COMDEVIT

2016: Elaboração estudo/plano regional

Estudos e estruturação do cadastro de terras

Estruturação do cadastro integrado

## Síntese Esquemática do Eixo Estratégico 03 - ESTRATÉGIAS E METAS

### EIXO ESTRATÉGICO 03: Fortalecimento do SEHIS e Adequação à Política do PEHAB e Fomento à Adesão dos Municípios

**06** Adequação e fortalecimento das estruturas estaduais.

**MODELAGEM DAS ESTRUTURAS OPERACIONAIS SEGUNDO ÁREAS DE ATUAÇÃO**

**07** Incremento dos valores aportados ao FEHIS.

**DEBATE JUNTO AO GOVERNO DO APORTE REGULAR NECESSÁRIO E FORMAS DE VIABILIZÁ-LO (PPAs)**

**08** Apoio aos municípios para inserção no SNHIS e SEHIS; e capacitação permanente.

**REDE DE CAPACITAÇÃO PERMANENTE (AMUNES/REDE DE ENSINO/ENTIDADES.....)**

#### **METAS PROGRAMÁTICAS (2015/2016)**

:: Adequar **estruturas** e marco legal/novas atribuições;

:: Atividades de capacitação - novas competências determinadas pelo PEHAB/ técnicos e conselheiros;

:: Atividades de **mobilização/sensibilização** junto aos **municípios/AMUNES**;

:: Articular para qualificação/identificação - demanda junto ao CAD-ÚNICO;

:: **Regulamentação do Fundo/aporte de recursos**;

:: Efetivar convênios com instituições para processos de capacitação permanente dos municípios (gestão do solo, projetos e RF) - **Rede de Capacitação**;

:: Articular **AMUNES** para instalação de **Fóruns Regionais** (troca de experiências, gestão compartilhada das ações etc).

Fonte: Latus Consultoria







Foto: Cláudia Regina (Flickr)

07

## O Escopo Operacional do PEHAB

### Linhas Programáticas

Atendendo às recomendações do SNHIS, o PEHAB deve estabelecer as linhas programáticas que implementam o escopo estratégico, tendo por base de formulação as linhas programáticas estabelecidas pelo PlanHab. Entretanto, na atual conjuntura, é importante destacar que se altera substancialmente o proposto no âmbito do PlanHab. O Programa MCMV, lançado em 2009, passa a assumir no Brasil, desde o seu lançamento, a maior parte da provisão habitacional de interesse social, operando fora do marco do FNHIS. Um estudo recente publicado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) aponta para o esvaziamento dos recursos antes disponibilizados pelo FNHIS para a produção habitacional. Assim registram seus autores<sup>12</sup>:

[...] o SNHIS, expressão da política habitacional, instrumentalizado pelo PlanHab e pelo FNHIS, assim como por planos e fundos locais de habitação, passou a ter, a partir de 2009, um direcionamento quase que exclusivo para ações de urbanização de assentamentos precários, incluindo o apoio a ações já em andamento no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), enquanto a provisão habitacional passou a ser executada por intermédio, também quase que exclusivo, do Programa MCMV. (IPEA, 2013).

O quadro citado ocorre no Estado do Espírito Santo. O diagnóstico identificou a parcela majoritária da produção habitacional realizada no âmbito do programa MCMV. Na pesquisa realizada, os municípios de pequeno porte populacional relatam a inexistência de financiamento para a produção da moradia e registram as dificuldades enfrentadas para o acesso às linhas que permanecem dentro do FNHIS, mais particularmente, a da atuação em assentamentos precários. Paralelamente, revelam a dificuldade de viabilizar empreendimentos dentro do MCMV.

---

<sup>12</sup> IPEA, 2013. Krause, Balbim e Lima Neto. Texto para discussão: Minha Casa Minha Vida, Nosso Crescimento – Onde fica a Política Habitacional?

## O Papel do Estado na Questão Habitacional

Diante do quadro, opta-se por não estabelecer, para o PEHAB, a política abrangente e integral instruída nos moldes do preconizado pela PNH e do PlanHab. Reconhecendo a fragilidade destas estruturas na atual conjuntura, direciona seus conteúdos operacionais para o atendimento da parcela da demanda a ser assumida dentro da sua capacidade operacional e financeira. Embora o diagnóstico tenha contemplado a leitura do quadro habitacional como um todo, as estratégias e programas estão direcionados e delimitados para a demanda priorizada.

A política habitacional do Estado implementada, desde 2003, consolidou o Programa Nossa Casa, com forte participação dos recursos do Tesouro do Estado para a produção habitacional. Desde 2012, passa a atuar com a complementação de recursos complementares ao financiamento federal (MCMV-Sub-50 e MCMV Entidades) ou viabilizando a infraestrutura de acesso aos empreendimentos do MCMV/FAR.

O PEHAB, nas estratégias propostas, reconhece a atuação do Programa Nossa Casa e propõe sua qualificação, mas entende necessário ampliar o financiamento para uma linha própria que possa dar suporte financeiro às estratégias priorizadas procurando viabilizar a demanda dos setores e municípios com maior dificuldade de inclusão no financiamento vigente. Ademais, o PEHAB entende necessário consolidar procedimentos permanentes na atuação do Estado direcionados a ampliar suas áreas de atuação. Inclui-se aqui estabelecer ações de apoio à regularização fundiária, de promoção da melhoria do produto habitacional viabilizado (relacionado às tecnologias de construção e tipologias habitacionais, instrumentos de gestão da demanda, e da terra para viabilizar e bem localizar os empreendimentos), para

a capacitação permanente dos agentes e municípios, entre outras temáticas.

### Linhas Programáticas – Objetivos e Diretrizes

#### 1. Provisão de Moradia:

**Objetivo:** viabilizar a unidade habitacional em empreendimentos realizados em parceria com municípios em duas modalidades: com recursos do Governo do Estado para atendimento da demanda prioritária; e com recursos da política habitacional federal.

#### Diretrizes orientadoras:

- Estado como articulador de ações do setor habitacional no âmbito do seu território;
- Planejamento da política habitacional integrado ao das demais políticas do Estado, especialmente às de assistência social, desenvolvimento e meio ambiente;
- Articulação com o Cad-Único para identificação e gestão da demanda priorizada;
- Fomento à qualidade do produto e inserção urbana;
- Provisão em áreas urbanas e rurais.

#### 2. Habitação em Projetos Especiais:

**Objetivo:** viabilizar a unidade habitacional em projetos prioritários do Governo do Estado direcionados a setores de maior vulnerabilidade, em atuação articulada com outras instâncias, instituições e esferas governamentais.

#### Diretrizes orientadoras:

- Potencializar a capacidade de intervenção do Estado através da articulação de ações em territórios específicos;
- Atuação transversal e articulada às políticas sociais e/ou relacionadas à identidade/especificidade da demanda;

### 3. Apoio à Regularização Fundiária e Intervenções em Assentamentos Precários e Informais:

**Objetivo:** Promove o apoio técnico (jurídico e urbanístico), elabora projetos e estudos específicos para municípios viabilizarem recursos para intervenção nas ocupações precárias.

#### Diretrizes orientadoras:

- Regularização das áreas ocupadas de propriedade do Estado e apoio técnico na regularização das áreas municipais;
- Capacitação permanente dos agentes municipais e das lideranças comunitárias nas questões relacionadas aos procedimentos da regularização fundiária;
- Envolvimento de outras instituições e setores relacionados ao tema (ministério público, registro de imóveis);
- Capacitação dos agentes municipais em procedimentos preventivos da ocupação irregular, especialmente os relacionados às estratégias de gestão do solo;
- Fomento à formação de cadastro de terras para a política habitacional e gravame programado de ZEIS;

### 4. Qualificação da Produção e Gestão da HIS:

**Objetivo:** Instrumentaliza os municípios para a melhoria do produto habitacional.

#### Diretrizes orientadoras:

- Fomento e apoio técnico na utilização (e adaptação local) dos projetos elaborados pelo PEHAB, que propõem racionalidade construtiva e tecnologias para a sustentabilidade;
- Apoio na elaboração de alternativas de implantação da unidade habitacional (projetos PEHAB) para melhor aproveitamento do terreno;
- Viabilizar estudos técnicos especiais (atendimento regionalizado do deficit metropolitano, gestão da demanda integrada);

- Apoio e capacitação para a utilização pelos Municípios dos instrumentos federais para a garantia do cumprimento da função social da propriedade;
- Capacitação dos quadros técnicos dos Municípios para a implementação das ações necessárias para gestão do solo para o uso social;
- Apoio na formatação de um cadastro de terras potenciais para a produção da HIS e fomento à utilização programada de ZEIS.

### 5. Desenvolvimento Institucional e Assessorias Especiais:

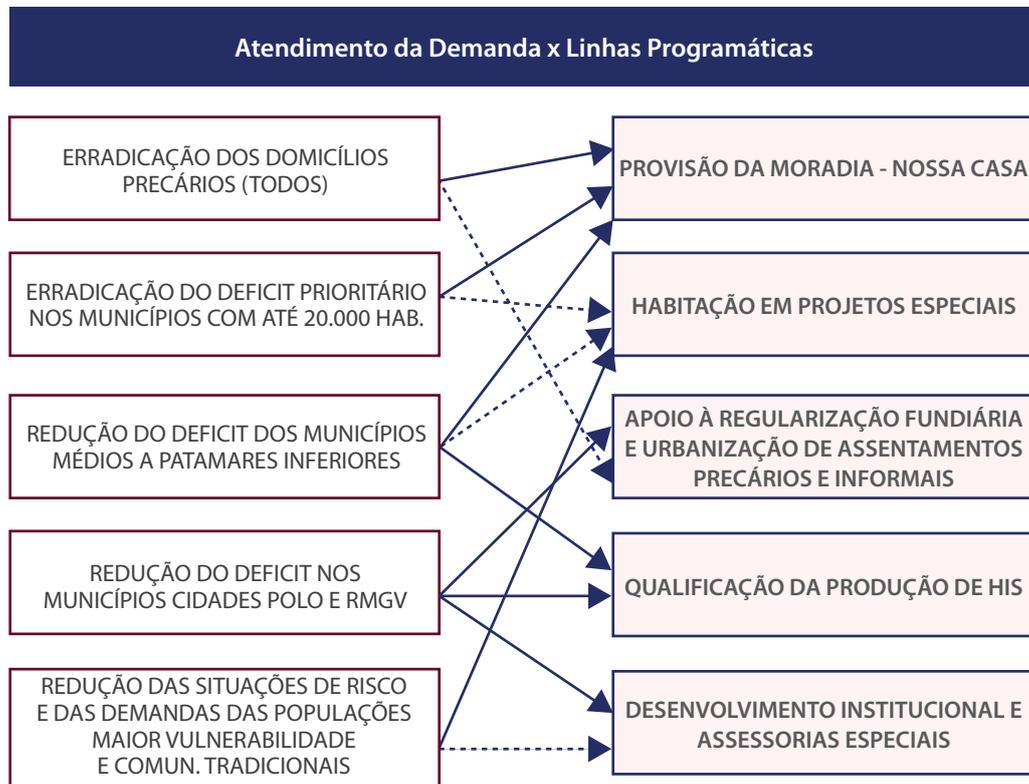
**Objetivo:** Implanta e Efetiva o Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social e viabiliza a capacitação permanente das instituições e agentes sociais e privados.

#### Diretrizes orientadoras:

- Efetivação do Sistema e Modelagem institucional da operacionalização do PEHAB;
- Capacitação dos municípios para gestão plena da Política Habitacional (em parceria com AMUNES e instituições diversas);
- Envolvimento ativo dos agentes públicos e privados, da sociedade organizada, dos setores técnicos e acadêmicos, na formulação e implementação da política estadual habitacional urbana e rural;
- Gestão orçamentária adequada aos objetivos da Política Estadual de Habitação de Interesse Social;
- Desenvolvimento institucional dos agentes participantes da Política Estadual de Habitação;
- Implantação de sistemas permanentes de informação habitacional, monitoramento e avaliação de indicadores e resultados, articulados aos PPA's;
- Fortalecimento dos canais de informação e de participação da sociedade.

São cinco as linhas programáticas propostas para a política habitacional do Espírito Santo. O cenário estabelecido de atendimento das demandas prioritizadas e os temas que resultam das questões e desafios apontados no diagnóstico orientam sua formulação.

### Atendimento das Demandas Habitacionais e Linhas Programáticas



Fonte: Latus Consultoria

Na próxima página se apresentam, na forma de síntese, os programas ou subprogramas estabelecidos para as linhas programáticas, a partir da sua definição e objetivo.

## Programas Habitacionais

### PROGRAMA NOSSA CASA

**Modalidade Produção Habitacional:** realizada pelo Estado e/ou através do repasse de financiamento às prefeituras, visando ao atendimento das situações priorizadas do Eixo Estratégico 1.

**Objetivo:** Consolidar uma política habitacional independente e ao mesmo tempo complementar à política federal.

**Modalidade Complementação Financeira e Assistência Técnica:** promove o incremento do repasse de contrapartidas financeiras e o apoio técnico, por parte do Estado, para produção habitacional e infraestrutura urbana para municípios viabilizarem e executar o financiamento federal.

**Objetivo:** Potencializar os investimentos viabilizados junto à política federal e participar da gestão da produção habitacional de atendimento do déficit de interesse social identificado.

### PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Modalidade Áreas Estaduais:** articula com municípios e/ou elabora projetos básicos de urbanização das áreas do Estado ocupadas/captar recursos no Ministério das Cidades e repassar a execução para municípios;

**Modalidade Apoio Técnico:** promove apoio técnico e jurídico para os municípios atuarem nos assentamentos precários e informais municipais.

**Objetivo:** Contribuir para a redução das situações de inadequação habitacional e para o aumento e difusão do conhecimento do setor – criar referências e jurisprudências.

### PROGRAMA DE HABITAÇÃO EM PROJETOS ESPECIAIS

Fortalece o planejamento e a gestão integrada da demanda habitacional identificada como estratégica pelos Projetos de Governo (Áreas de Risco, Estado Presente, Assentamentos Rurais,

Comunidades Tradicionais);

**Objetivo:** identificar, priorizar, definir atribuições – modelagem de atuação integrada e articulada a outros setores e instituições.

### SUBPROGRAMA DE CADASTRO DE TERRAS PARA HIS

Estrutura junto com Municípios o Cadastro de Terras aptas para a produção da HIS (identificação e gravame programado de ZEIS) para, em parceria com CEF/Municípios, viabilizar/induzir a implantação do projeto Minha Casa/Minha Vida (0 a 3 SM) nas áreas escolhidas e para atendimento de demanda determinada;

**Objetivo:** Realizar as metas priorizadas pelo PEHAB com a terra como contrapartida dos municípios, e contribuir para qualificar a localização dos empreendimentos. Disponibilizar terras do Estado para a produção habitacional.

### SUBPROGRAMA DE TECNOLOGIAS PARA A HABITAÇÃO POPULAR

Constituição de referências Tipologias construtivas de projetos habitacionais urbanos nos municípios;

**Objetivo:** Potencializar utilização da terra (adensamento e adequação à topografia), racionalizar processo construtivo, e agregar qualidade na produção habitacional.

### PROGRAMA PARA A CAPACITAÇÃO DE GESTÃO E MONITORAMENTO DO PEHAB

Programa com foco no fortalecimento e funcionamento das estruturas do Sistema Estadual de Habitação, incluindo adesão dos municípios e sua capacitação permanente. Faz o monitoramento das ações do PEHAB;

**Objetivo:** Implementação do PEHAB e do Sistema Estadual de Habitação de Interesse social com plena adesão dos municípios e capacitação permanente dos agentes institucionais e sociais.

## Cenários de Atendimento da Demanda Priorizada

Os Cenários de Atendimento da Demanda estimam as metas físicas e financeiras do investimento estadual, consideradas distintas alternativas e tendo por base o tipo de intervenção e composição do investimento. O PEHAB estabeleceu dois cenários diferenciados para este atendimento.

No primeiro, considerando que o Eixo Estratégico I representa as demandas do deficit estabelecidas como prioridade de atendimento, cujo objetivo é a efetiva implementação, se estabelece o Estado como agente promotor e financeiro dessas ações. Nas demais situações do deficit a ser atendido pelo PEHAB (correspondentes ao Eixo Estratégico II), o Estado promoverá o apoio técnico e/ou financeiro aos municípios que viabilizam o recurso federal.

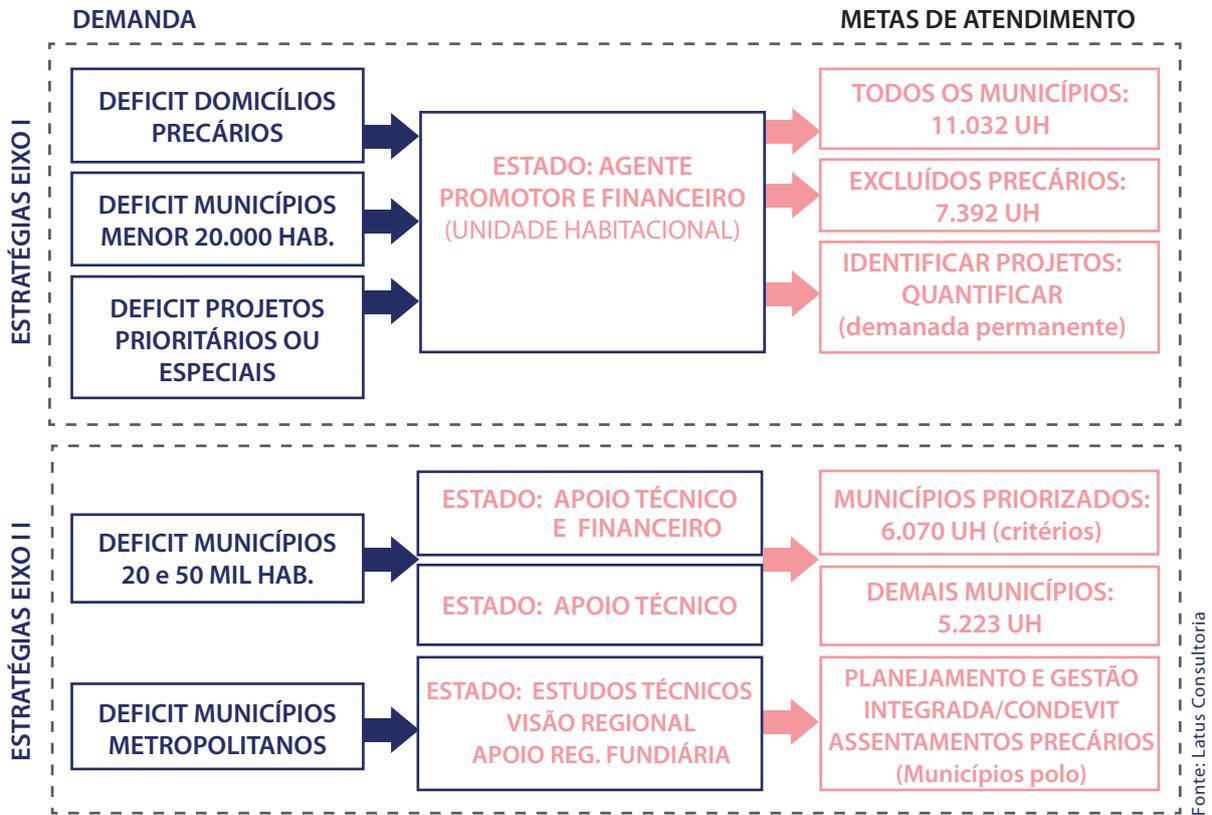
No segundo cenário incluem-se os municípios como agentes promotores em parcela do deficit correspondente ao Eixo 1. Entende-se que os municípios com mais de 50.000 habitantes podem viabilizar, com apoio técnico e financeiro do Estado, o atendimento da demanda proveniente dos domicílios precários. Permanece o mesmo do Cenário 1, para atendimento das demais situações.

As ações relacionadas à elaboração de estudos técnicos para apoio no planejamento e gestão regionalizada do deficit metropolitano e nas ações de regularização fundiária para os municípios polos estão incluídas nos cenários de atendimento de forma diferenciada. Considera-se que o estudo relacionado aos municípios metropolitanos deve ser viabilizado junto ao

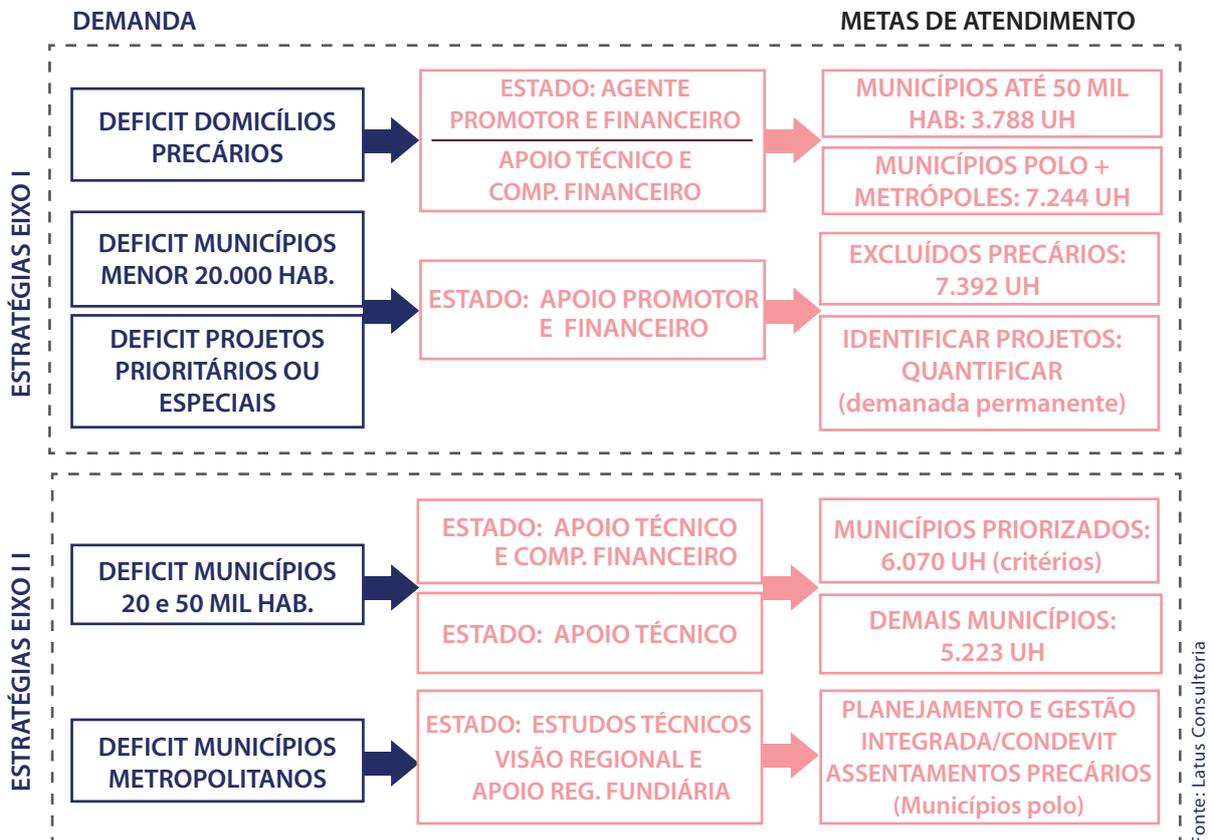
Conselho Metropolitano de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT), e os estudos relacionados à regularização fundiária possam receber o apoio técnico das estruturas técnicas de dentro do governo estadual, ou mediante convênios com instituições competentes.

As demais ações, correspondentes às Estratégias do Eixo III, não determinam por investimento direto na execução de moradia, não incidindo no montante do deficit. Mas são ações e investimentos correspondentes a esse terceiro eixo que vão possibilitar a consecução dos cenários propostos, adequando as estruturas, promovendo ações de capacitação dos municípios e aportando a quantidade suficiente de recursos ao Fundo.

Síntese Esquemática do Cenário 01



Síntese Esquemática do Cenário 02



## Indicações para o Sistema de Gestão e Monitoramento do PEHAB

O sistema de monitoramento tem como objetivo a avaliação permanente da implementação do PEHAB, tanto do ponto de vista da concretização das ações planejadas e no tempo previsto, quanto, sobretudo, dos resultados efetivos na capacidade de operação da Política Estadual de Habitação, tanto pelas instâncias gestoras do governo estadual – IDURB e SEDURB – quanto pelos municípios e entidades da sociedade civil – possíveis executores das ações. Tem como pressuposto o fortalecimento do Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social. Para cumprir com o objetivo de avaliar-se a implementação do PEHAB de forma plena, sugere-se a adoção de duas modalidades de avaliação.

**Avaliação de Processo:** realizado mediante a observação de resultados apresentados aferindo-se se objetivos e metas foram alcançados e se os meios utilizados foram adequados ou suficientes. Portanto, o objeto avaliado é o processo de implementação. Nessa avaliação de processo, são adotados três indicadores:

**(i) Indicadores de Eficiência:** Têm a função de avaliar o andamento do processo de implementação do PEHAB, verificando se as metas propostas estão sendo cumpridas no prazo determinado. A cada ano o IDURB deverá apresentar ao Conselho Gestor do Fundo de Habitação um relatório com o resultado da avaliação desses indicadores;

**(ii) Indicadores de Eficácia:** São estabelecidos para avaliar se a ação alcançou o resultado esperado. Dessa forma, cada ação conta com o seu próprio indicador de eficácia, descritos

quando do detalhamento dos programas. A cada final de período estabelecido o IDURB deverá apresentar ao Conselho um relatório com o resultado da avaliação desses indicadores;

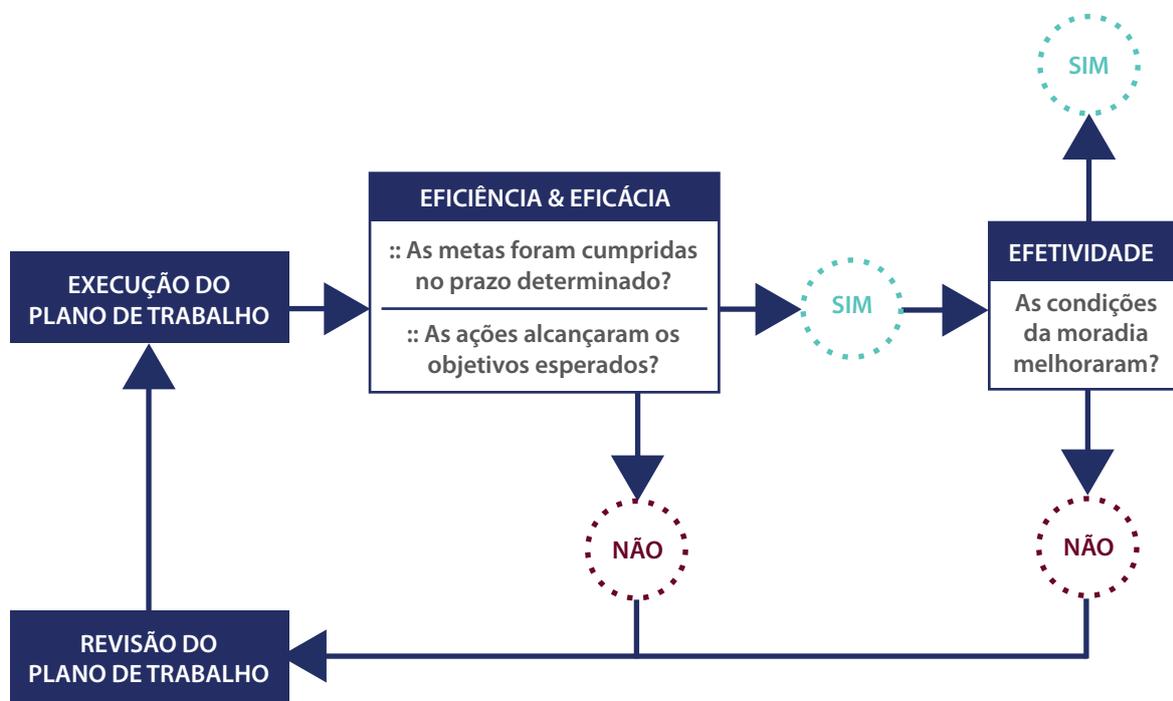
**(iii) Indicadores de Efetividade:** São estabelecidos para ajudar na avaliação das mudanças estruturais no funcionamento da política estadual de habitação proporcionada pela implementação do PEHAB, especialmente no que diz respeito à capacidade de gestão dessa política pelo IDURB/SEDURB e de execução pelos municípios e pelas entidades privadas sem fins lucrativos – órgãos executores da política definidos neste PEHAB. Essa avaliação se dará através da aplicação de questionários qualitativos. Tal tarefa deve ser realizada a cada final de período e o relatório deverá ser apresentado ao Conselho Gestor do Fundo de Habitação.

**A Avaliação de Impacto:** se destina a verificar a ocorrência de mudanças efetivas, quantitativas e qualitativas, nas condições sociais e de moradia e quanto ao bem estar e à qualidade de vida. O critério de avaliação é a efetividade. A avaliação de impacto pode se dar através do monitoramento dos indicadores sociais que o IJSN trabalha sistematicamente através do aperfeiçoamento e qualificação dos dados do Cad-Único, e através da consolidação de procedimentos junto aos municípios. Outra estratégia que pode ser adotada é através dos procedimentos de avaliação de pós-ocupação. O tema deve ser debatido junto ao Conselho quanto aos objetivos, viabilidade e procedimentos de consecução.

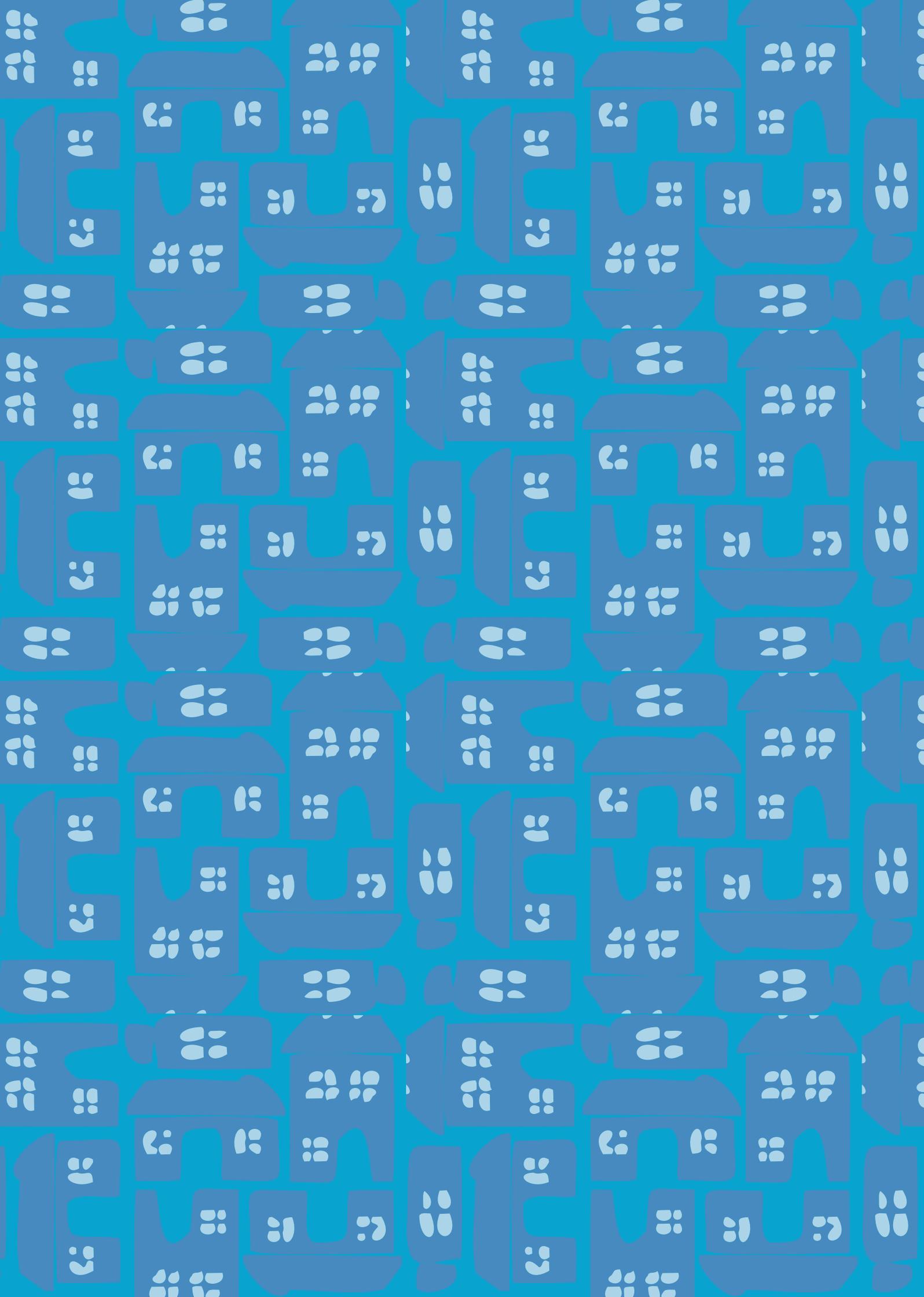
O Plano elaborado necessita de maior detalhamento no que se refere à sua operacionalização. As prioridades, estratégias, metas programáticas e financeiras estão estabelecidas no escopo apresentado, tendo por principal finalidade orientar a tomada de decisão e instruir quanto à readequação institucional, programáticas e de gestão da política habitacional. Contudo, o plano ainda prescinde do planejamento das suas ações.

É mediante esse planejamento das ações que se implementará o estabelecido, que o monitoramento poderá ser mais bem orientado. Estão estabelecidos os períodos de revisão deste PEHAB para os anos de 2016, 2020, 2024 e 2028. Sugere-se que, neste primeiro período (2016), possa ser apresentado e aprovado, junto aos municípios e Conselho, o planejamento executivo das ações e o já realizado.

**Sistema de monitoramento de implementação do PEHAB 2030**



Fonte: Latus Consultoria



## Lista de Siglas

<b>AMUNES</b>	Associação dos Municípios do Estado do Espírito
<b>BNH</b>	Banco Nacional de Habitação
<b>CAD-ÚNICO</b>	Cadastro Único para Programas Sociais
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>CGFEHAB</b>	Conselho Gestor do Fundo Estadual de Habitação
<b>COMDEVIT</b>	Conselho Metropolitano de Desenvolvimento da Grande Vitória
<b>DPP</b>	Domicílio Particular Permanente
<b>FAR</b>	Fundo de Arrendamento Residencial
<b>FEHAB</b>	Fundo Estadual de Habitação
<b>FJP</b>	Fundação João Pinheiro
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social
<b>IDH</b>	Índice de Desenvolvimento Humano
<b>IDURB</b>	Instituto de Desenvolvimento Urbano do Estado do Espírito Santo
<b>INOCOOPES</b>	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo
<b>IPEA</b>	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
<b>MCMV</b>	Programa Minha Casa Minha Vida
<b>PAC</b>	Programa de Aceleração do Crescimento
<b>PEHIS</b>	Política Estadual de Habitação de Interesse Social
<b>PIB</b>	Produto Interno Bruto
<b>PMRR</b>	Plano Municipal de Redução de Risco
<b>PNH</b>	Política Nacional de Habitação
<b>PNHR</b>	Programa Nacional de Habitação Rural
<b>PPA</b>	Plano Plurianual
<b>RF</b>	Regularização Fundiária
<b>RMGV</b>	Região Metropolitana da Grande Vitória
<b>SEDURB</b>	Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano do Estado do Espírito Santo
<b>SEHIS</b>	Sistema Estadual Habitação de Interesse Social
<b>SM</b>	Salário Mínimo
<b>SNHIS</b>	Sistema Nacional Habitação de Interesse Social
<b>U.H.</b>	Unidade Habitacional
<b>ZEIS</b>	Zona Especial de Interesse Social





**Capa e Contracapa**

Clara Ungaretti

Marlene Chaves

**Projeto Gráfico e Diagramação**

Clara Ungaretti

**Elaboração dos Mapas**

Marlene Chaves

**Revisão Ortográfica e Gramatical**

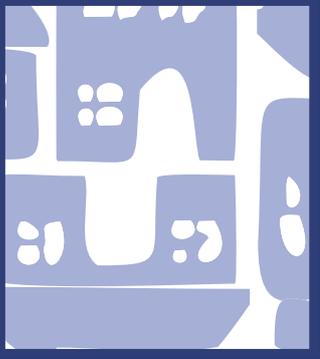
Guilherme Panisson

**Impressão**

Gráfica Grafitusa

**Tiragem**

1.500 exemplares





REALIZAÇÃO



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria de Saneamento, Habitação  
e Desenvolvimento Urbano



PEHAB 2030  
PLANO ESTADUAL DE HABITAÇÃO - ES

CONSULTORIA



LATUS