

# Contribuição de Cadastros Técnicos Multifinalitários para Planos municipais de Habitação de Interesse social

Prof<sup>a</sup> Me. Paula Batistello <sup>1</sup>  
Prof<sup>a</sup> Me. Giane Roberta Jansen <sup>2</sup>

<sup>1</sup> UNOCHAPECÓ - Área de Ciências Exatas e Ambientais  
89809-000 Chapecó - Santa Catarina  
paula@batistello.com.br

<sup>2</sup> FURB - Centro de Ciências Tecnológicas  
89012-900 Blumenau - Santa Catarina  
arq.giane@unochapeco.edu.br

**Resumo:** O presente artigo trata das necessidades Habitacionais nos Municípios de São Lourenço do Oeste e Dionísio Cerqueira, ambos em Santa Catarina com foco no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) efetuado para os mesmos. Os planejamentos que vem acontecendo com o apoio do Governo Federal são uma estratégia de inclusão social e desenvolvimento econômico e prezam a participação da sociedade na construção dos mesmos. O PMHIS especificamente visa articular estratégias para equacionar a médio e longo prazo as necessidades habitacionais do Brasil. A grande dificuldade de executar os PMHIS é falta de Cadastros Técnicos Multifinalitários (CTM) que possuam as informações necessárias para um levantamento preciso do déficit habitacional de cada município. Em sua maioria sabe-se quais são as massas de áreas prejudicadas, porém não há um registro exato. Assim, este artigo reflete sobre a necessidade de CTM para a execução do planejamento e da prática do PMHIS.

**Palavras-chave:** Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. Habitação em São Lourenço do Oeste e Dionísio Cerqueira. Cadastro Multifinalitário

**Abstract:** This paper discusses the habitational necessities in the cities of São Lourenço do Oeste and Dionísio Cerqueira, either in Santa Catarina with a focus on the Municipal Planning for Social Housing (MPSH) performed for them. The planning has been happening with the support of Federal Government and is a strategy for social inclusion and economic development and value the participation of society in the construction of the same. The MPSH specifically aims to articulate strategies for equate the medium and long term the habitation necessities of Brazil. The great difficulty of executing the MPSH is the lack of Multifunction Cadastre (MC) that have the information necessary for accurately mapped the habitational deficit in each municipality. For the most part we know which are the masses of the affected areas, but there is not exact record. So, this paper reflects on the necessity to MC for implement the planning and practice of MPSH.

**Keywords:** Municipal Planning for Social Housing. Habitation in São Lourenço do Oeste and Dionísio Cerqueira. Multifunction Cadastre.

## 1 Introdução

Todo cidadão tem direito à moradia digna, com isto, devem ter garantia de moradia adequada, incluindo aspectos de habitabilidade, salubridade, condições ambientais, espaço, privacidade, segurança, durabilidade, abastecimento de água, esgoto sanitário, disposição de resíduos sólidos e acessibilidade em relação a emprego e aos equipamentos urbanos, por meio da criação, manutenção e integração de programas e ações voltadas para a habitação, saneamento básico e infraestrutura urbana.

Os planos habitacionais têm como objetivo estabelecer algumas estratégias para equacionar a médio e longo prazo as necessidades habitacionais dos municípios, visando a inclusão social, atendendo aos aspectos acima citados e considerando seu desenvolvimento econômico. É um instrumento administrativo que implementa programas, metas e ações para suprir estas necessidades habitacionais do município com prioridade às famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.

O Brasil apresenta grande diversidade regional e isso faz com que cada microrregião receba enfoques diferenciados. Com isso, o Observatório das Metrôpoles<sup>1</sup> desenvolveu um estudo intitulado Tipologia das Cidades Brasileiras que segundo Bonduki (2009), foram consideradas algumas características das microrregiões nas quais as cidades se inserem com indicadores urbanísticos e socioeconômicos locais. Segundo este estudo, os municípios de São Lourenço do Oeste e Dionísio Cerqueira – objetos deste estudo, se enquadram como uma ‘pequena cidade em espaços rurais prósperos’; ou seja, estão entre as cidades de menor déficit habitacional do país, e com potências para amenização dos problemas habitacionais.

Mesmo como esta favorável classificação a nível nacional, sabe-se que estratégias de planejamento e gestão urbanas atuam de modo preventivo a situações extremas de qualidade de vida da população, um dos motivos que levou as Prefeituras Municipais de Dionísio Cerqueira e de São Lourenço do Oeste a desenvolver em conjunto com a UNOCHAPECÓ, seu Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.



**Figura 1** - Localização de Dionísio Cerqueira -  
Fonte : Wikipedia (2012) manipulado por Paula Batistello



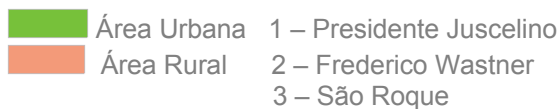
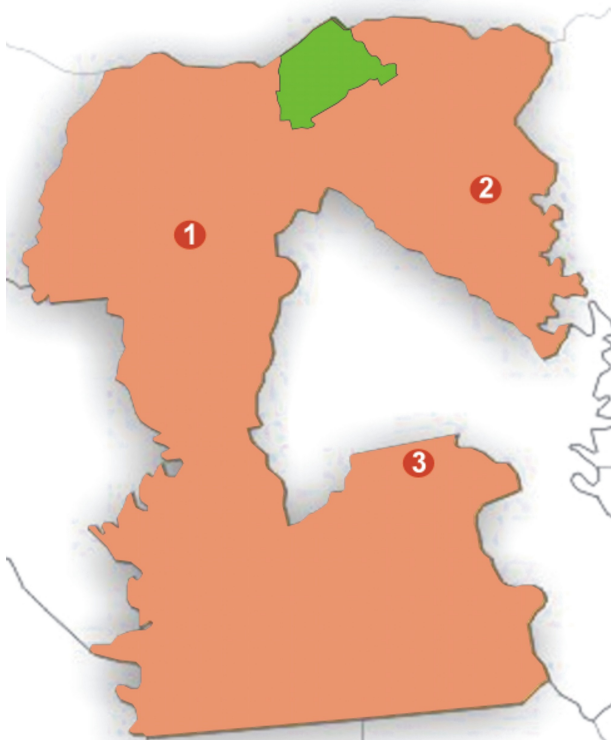
**Figura 2** - Localização de São Lourenço do Oeste -  
Fonte : Wikipedia (2012), manipulado por Paula Batistello

1 Observatório das Metrôpoles é um grupo de pesquisa e formação funcionando na forma de um instituto virtual, reunindo mais de 200 pesquisadores de 51 instituições dos campos universitário (programas de pós-graduação), governamental (fundações estaduais e prefeitura) e não-governamental, sob a coordenação conjunta do IPPUR - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro e da FASE - Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional.

Os municípios de São Lourenço do Oeste e Dionísio Cerqueira estão localizados no Oeste de Santa Catarina, ambos com divisas ao Estado do Paraná e no caso de Dionísio Cerqueira ainda tem-se a divisa com outro País, Argentina, conforme podemos perceber nas figuras 1 e 2. Estas divisas com outros Estados ou até mesmo outro País é um agravante para a execução ou planejamento de um PMHIS sem Cadastro Técnico Multifinalitário, pois o levantamento das áreas com déficit habitacional perpassa por municípios diferentes, no caso de Dionísio Cerqueira existe até um mesmo lote que está localizado em parte no Estado de Santa Catarina e em parte no Estado do Paraná.

De acordo com o Censo IBGE de 2010<sup>1</sup>, possui 21.742 habitantes, distribuídos em 362 Km<sup>2</sup> em quatro distritos: São Roque, Frederico Wastner, Presidente Juscelino e São Lourenço do Oeste, instituídos dessa maneira a partir de 1995. Dionísio Cerqueira possui 15.141 habitantes, distribuídos em 378Km<sup>2</sup> com três distritos: São Pedro Thobias, criado em 1968, Idamar e Jorge Lacerda em 1995.

A área rural é significativamente maior que a área urbana nos dois municípios, como podemos observar nas figuras 3 e 4.



**Figura 3 (esq.)** - Área Urbana e Rural do Município de São Lourenço do Oeste - Cartografia Base: [www.mapainterativo.ciasc.gov.br](http://www.mapainterativo.ciasc.gov.br) - sem escala - Elaboração: Giane Roberta Jansen

**Figura 4 (dir.)** - Área Urbana e Rural do Município de Dionísio Cerqueira. Fonte: Prefeitura Municipal de Dionísio Cerqueira

1 Dados disponíveis em [http://www.censo2010.ibge.gov.br/dados\\_divulgados/index.php?uf=42](http://www.censo2010.ibge.gov.br/dados_divulgados/index.php?uf=42), acessado em 29/03/2012.

## 2 O Cadastro Territorial Multifinalitário e o Plano de Habitação de Interesse Social

Segundo Argenta, Postiglione e Oliveira (2009) o Cadastro Territorial Multifinalitário reúne dados econômicos, físicos, jurídicos, ambientais e sociais de cada parcela (menor unidade para o cadastro) presente no espaço urbano/rural. Com estes dados reunidos e disponíveis, é possível o reconhecimento e o levantamento do território, fornecendo o embasamento necessário à formulação de políticas públicas com fins de planejamento urbano. O planejamento urbano visa garantir qualidade de vida para todos os seus habitantes, a partir do ordenamento do espaço físico.

Os autores afirmam ainda que a existência de um Cadastro Territorial Multifinalitário deve atender as Diretrizes Gerais de Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, instrumentalizando a construção de um “Sistema Nacional de Política Urbana”, por meio das quatro vertentes: planejamento territorial; habitação; saneamento ambiental; trânsito, transporte e mobilidade urbana, com controle e participação social.

Conforme o exposto acima temos que verificar a utilização do Cadastro Territorial Multifinalitário aplicado realmente a todas as áreas e não como vem sendo feito em vários municípios somente como Cadastro Técnico Municipal para fins de impostos territoriais

Segundo Augusto (2011) para que um cadastro territorial seja multifinalitário, é essencial que ele possa ser utilizado por todos os órgãos e instituições como uma base cadastral que supra suas demandas, sem necessidade de alterações ou de adaptações em sua estrutura. Ainda segundo o autor é assertivo que o Cadastro Territorial Multifinalitário deve levar em conta o conceito de parcela (a menor unidade territorial cujo levantamento seja jurídica e economicamente relevante) para a formação de sua base cadastral, e assim o País finalmente terá um verdadeiro cadastro multifinalitário, que atenderá um maior número de necessidades, colaborando para o desenvolvimento econômico e social do Brasil.

Segundo Antunes (*apud* Ulkowski, 2008) o Cadastro Multifinalitário tem como objetivos:

- Coletar as informações descritivas, ou seja, todos os elementos que caracterizam a área urbana;
- Atualizar o sistema descritivo e o conjunto de informações que caracterizam cada propriedade imobiliária;
- Obter um sistema cartográfico georreferenciado e atualizado sistematicamente;
- Interligar as informações cartográficas e descritivas de maneira que se possa obter cruzamento de informações.

E encontra os seguintes problemas:

- Base cartográfica desatualizada;
- Base cartográfica sem Georreferência;
- Falta de pessoal habilitado nas prefeituras para gerenciar as informações (Cartógrafo, Geógrafo, Arquiteto ou profissional especializado no assunto);
- Falta de pessoal nas equipes de Cartografia, Cadastro e Geoprocessamento;
- Imprecisão na posição dos imóveis;
- Falta de integração entre o registro e o cadastro;
- Falta de investimento para o levantamento cadastral e atualização cadastral.

É diante deste quadro que apresentamos a seguir a metodologia utilizada para a execução dos Planos Municipais de Habitação de Interesse Social nos municípios citados.

## 3 Materiais e Métodos

Os Planos Municipais de Habitação de Interesse Social de São Lourenço do Oeste e Dionísio Cerqueira – PMHIS-SLO e PMHIS - DC, fora, elaborados considerando a metodologia recomendada pelo Ministério das Cidades, apresentando-se em três etapas: Etapa Metodológica, Etapa de Diagnóstico e Etapa de Estratégias de Ação.

A pesquisa se utilizou de cartografias bases do Projeto de Lei do Plano Diretor Municipal no caso de São Lourenço do Oeste e do Plano Diretor de Dionísio Cerqueira - como mapas de Topografia; Altimetria; Declividade; Bacias Hidrográficas; Uso e Cobertura do Solo; Áreas Verdes e Vazios Urbanos; Áreas de Interesse Ambiental Legal; Uso do Solo; Ocupação do Solo; Áreas Sujeitas à Regularização Urbanística;



Equipamentos Públicos de Educação e Saúde; Equipamentos Públicos de Esporte, Cultura e Lazer; Equipamentos Institucionais, entre outras); além das produzidas pela pesquisa, o que permitiu a interpretação da real necessidade habitacional dos municípios.

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, instituído pela Lei Nº 11.124, de 16 de junho de 2005, também deve considerar durante o processo de sua elaboração especificidades do local e da demanda, além da metodologia de elaboração participativa. Sendo assim, para garantir a legitimação do processo foram realizadas Audiências Públicas, Oficinas de Leitura Comunitária, Reuniões com as Equipes Técnicas e Reuniões Temáticas com Equipes Técnicas e Atores Sociais.

As Audiências Públicas tiveram registro em forma de ata, levantamento fotográfico e lista de presença dos participantes anexas a cada etapa dos PMHIS.



Legenda:

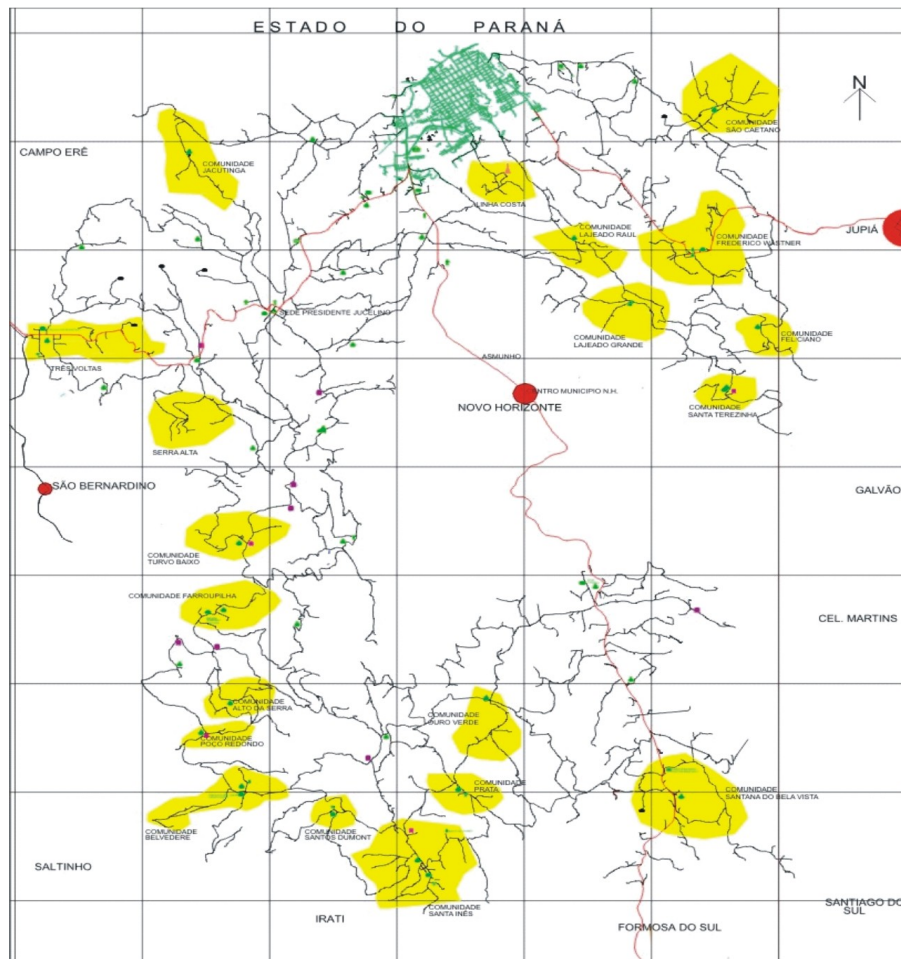
- (A) Chácaras com adensamento de moradias
- (B) Assentamento precários em vias de regularização
- (C) Assentamentos precários
- (D) Loteamento irregular
- (E) Assentamento irregular com jurisdição indeterminada

**Figura 5** - Áreas Urbanas com Necessidades Habitacionais Classificadas pelo Projeto de Lei do Plano Diretor Participativo do Município de São Lourenço do Oeste

A fim de envolver a população neste processo participativo participativo, foram utilizadas como estratégias de comunicação, mobilização e participação: o rádio local; jornal local; página eletrônica do município; página eletrônica da UNOCHAPECO e Instituto Goio-Ên; carros de som; folders e cartazes. Também os Agentes de Saúde do Programa Saúde Familiar tiveram papel importante na divulgação e distribuição de materiais.

Foi na etapa de Diagnóstico que deparou-se com o grande problema da falta do Cadastro Multifinalitário, recomendando sua execução na Etapa de Estratégias de Ação como prioridade e essencial para sanar o problema da habitação. O que acontece nos dois municípios é que haviam Cadastros Técnicos Territoriais, porém apenas como instrumento de controle de impostos territoriais e em nenhum dos municípios havia controle de quantidade de necessidades habitacionais, infraestrutura urbana e famílias vivendo em situações precárias. Ressaltando que os dois municípios estudados encontram-se enquadrados como 'pequena cidade em espaços rurais prósperos' os problemas habitacionais encontrados foram maiores que o esperado.

Sem poder contar com o Cadastro Técnico Multifinalitário mapeou-se as regiões citadas pelos governos locais e pelos levantamentos *in loco*, por apresentarem maiores problemas habitacionais nas áreas urbanas e rurais (figuras 5, 6, 7 e 8). Também em campo foram feitos levantamentos fotográficos, contagem e classificação das unidades. Nestas mesmas saídas a campo detectou-se novas massas de problemas habitacionais dentro dos municípios.



**Figura 6** - Áreas Urbanas com Necessidades Habitacionais no Município de Dionísio Cerqueira, Áreas Latentes Áreas Consolidadas





## 4 Resultado e Discussão

Seguindo a conceituação e classificação de necessidade habitacional da Fundação João Pinheiro, gerou-se um levantamento de dados específico para cada área, de cada tipo de necessidade habitacional.

**Tabela 1** -População e demanda de novas moradias para suprir o crescimento demográfico, a partir do crescimento estimado da população e número médio de pessoas por domicílio estimado em São Lourenço do Oeste.

	Períodos					
	2009 até 2014	2014 até 2019	2019 até 2024	2024 até 2029	2029 até 2034	2034 a 2039
Total da População ao final do período	25.829	27.812	29.946	32.245	34.720	37.385
Demanda de novas unidades habitacionais para suprir a demanda demográfica	276	297	320	344	371	399
Novas moradias por período para suprir a demanda demográfica	66,5	66,5	66,5	66,5	66,5	66,5
Novas moradias ao ano para suprir a demanda demográfica	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3
* parte de 2009 considerando que a última estimativa habitacional é do IBGE em 2007.						
* considera a taxa de crescimento populacional do período de 2000 a 2007, de 1,49% ao ano.						
* Considera-se o número médio de 3,7 pessoas por domicílios em São Lourenço do Oeste com base nos dados do Censo IBGE 2000.						

Fonte: Dados Populacionais IBGE – 2000 e 2007.

Destaca-se o déficit habitacional em São Lourenço do Oeste no ano de 2009 de 256 novas unidades habitacionais (74,6% em área urbana e 25,4% em área rural); e a carência de reforma de 241 unidades habitacionais (65,5% em área rural e 34,5% em área urbana). No município de Dionísio Cerqueira, no ano de 2010, destaca-se a necessidade de 381 novas unidades habitacionais(53% em área urbana e 47% em área rural) e carência de reforma em 315 unidades habitacionais (60% em área urbana e 40% em área rural).

Nos quadros a seguir (tabelas 1 e 2) segue a caracterização da estimativa da problemática habitacional considerando uma linha temporal e o crescimento dos dois municípios baseados nos últimos censos.

**Tabela 2** - População e demanda de novas moradias para suprir o crescimento demográfico, a partir do crescimento estimado da população e número médio de pessoas por domicílio estimado em Dionísio Cerqueira.

	Períodos					
	2010 até 2015	2015 até 2020	2020 até 2025	2025 até 2030	2030 até 2035	2035 até 2040
Total da população ao final do período	15.084	15.373	15.667	15.967	16.273	16.585
Demanda de novas unidades habitacionais para suprir a demanda demográfica	381	388	396	403	411	419
Novas moradias por período para suprir a demanda demográfica	69,83	69,83	69,83	69,83	69,83	69,83
Novas moradias ao ano para suprir a demanda demográfica	13,96	13,96	13,96	13,96	13,96	13,96
* parte de 2010 considerando que a última estimativa habitacional é do IBGE em 2007.						
* considera a taxa de crescimento populacional do período de 2000 a 2007, de 0,38% ao						



ano.

\* Considera-se o número médio de 3,95 pessoas por domicílios em Dionísio Cerqueira com base nos dados do Censo IBGE 2000.

Fonte: Dados Populacionais IBGE – 2000 e 2007.

Conforme as tabelas, o crescimento estimado da população gera a necessidade de cerca de 14 novas unidades habitacionais ao ano para os dois municípios. Também conforme o número médio de pessoas por domicílio e a demanda de unidades habitacionais que necessitam substituição, estima-se que hoje 948 pessoas estejam vivendo em situação precária em São Lourenço do Oeste e 1655 pessoas em Dionísio Cerqueira.

Após todo levantamento e interpretação de dados, foram definidas diretrizes e objetivos, programas e ações que respondem as necessidades habitacionais encontradas, assim como indicadores para medir o desempenho destes; metas, recursos e fontes de financiamento, e monitoramento, avaliação e revisão do PMHIS-SLO.

Para que os programas e ações previstos no PMHIS sejam operados e executados continuamente, é necessário monitoramento anual, principalmente no que diz respeito à evolução dos dados de déficit e carência habitacional, estes só serão realmente monitorados se efetivados os Cadastros Técnicos Multifinalitários. Avalia-se que os programas, após sua implementação, devem estar em constante reavaliação e adaptação a demandas específicas de modo a melhor atingir o público alvo/demanda definida.

Sabendo-se que a dinâmica de crescimento populacional – e por consequência da demanda habitacional, assim como os fluxos migratórios, são bastante suscetíveis a mudanças nos cenários econômico, político e social; o constante acompanhamento é a única maneira de entender as consequências destas mudanças e sua influência nas necessidades habitacionais dos municípios, o que gera subsídio para direcionamento adequado aos programas habitacionais prioritários.

Considerando isto, a constante revisão do plano baseada nos dados do Cadastro Técnico Multifinalitário é justificada pela aspiração do acompanhamento da evolução das necessidades habitacionais do município.

O fato do PMHIS dos municípios apresentarem um horizonte temporal de 20 anos, não impede a reavaliação de suas estratégias, aliás, se faz necessário, para que não se torne defasado. Assim, considera-se a revisão do PMHIS a cada 4 anos, apenas no que diz respeito a novo levantamento de dados e reavaliação das prioridades dos Programas de Ação; para manter a coerência das ações, metas, indicadores e programas com o cenário contemporâneo do município.

Este momento pode coincidir com a elaboração do Plano Plurianual de cada gestão e também ao final desta, a comparação/avaliação entre as metas e resultados alcançados e o previsto pelo PMHIS, devem ser práticas constantes.

## 5 Considerações

O pluralismo que envolve a questão habitacional suscita amplas discussões acerca das estratégias para mitigação das necessidades habitacionais, inclusive acerca de possíveis redefinições nos papéis do Estado e outros atores sociais. Mesmo diante de um conhecimento que podemos considerar globalmente genérico, sabe-se que o desenvolvimento de políticas que considerem a realidade de cada município tem sido a escolha mais pertinente. O estudo apresentado constitui subsídios para mitigação das necessidades habitacionais locais, devendo considerar seu constante monitoramento e reavaliação.

É imprescindível que cada município execute seu Cadastro Técnico Multifinalitário acompanhado de cartógrafos, geógrafos, arquitetos e urbanistas, engenheiros sanitaristas, entre outros profissionais responsáveis pela elaboração de análises de infraestrutura urbana para que realmente todos os pontos relevantes ao bom andamento dos planejamentos sejam consultados. As pessoas destinadas a fazer tal levantamentos necessitam ter conhecimento mínimo das áreas de atuação citadas e é claro que não tem-se conhecimento das mesmas no mercado, principalmente se considerar as remunerações oferecidas por estes trabalhos. Faz-se clara então a necessidade de um treinamento abrangente e intensivo, para que os mesmos possam obter tais conhecimentos. Não tem como se fazer um Cadastro Técnico Multifinalitário para bases habitacionais sem que o responsável pelo levantamento saiba identificar e diferenciar materiais

como madeira, sapê, bambu, adobe, alvenaria, etc., os mesmos também devem estar aptos a identificar se as habitações necessitam de reformas ou realmente são casos de novas unidades. Além disso devem possuir destreza para adentrar as residências, averiguar as situações e não constranger os moradores para que os mesmos sintam-se a vontade em fornecer as informações.

No Brasil, vários Planos Municipais/Locais de Habitação de Interesse Social foram executados nos últimos 4 anos por incentivo do Governo Federal, porém é questionável os dados levantados pela carência dos Cadastros Técnicos Multifinalitários, e só serão verdadeiramente exequíveis se o mesmo existir e for consolidado minuciosamente. O controle municipal para que o déficit habitacional seja sanado depende de um cadastro completo e atualizado.

## 6 Referências

**Argenta, A.; Postiglione, G. S.; Oliveira, F. H.;** *A importância do cadastro urbano para fins de planejamento urbano - experiência em Florianópolis/Brasil e Santa Fé/Argentina.* Artigo disponível em [http://legal2009.easyplanners.info/area04/4009\\_Argenta\\_Andressa.pdf](http://legal2009.easyplanners.info/area04/4009_Argenta_Andressa.pdf) acessado em 14/03/2012

**Augusto, E.;** *Cadastro Multifinalitário - parte 2.* Artigo disponível em <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2011/10/cadastro-multifinalitario-parte-2.html>, acessado em 19/03/2012

**Bonduki, N.;** *Conferência de Abertura Plano Nacional de Habitação e sua relação com os planos locais de habitação.* Apresentado em Curso de Aperfeiçoamento: Metodologia para a Elaboração de Planos Locais e Regionais de Habitação. São Paulo, 2009

**Brasil. Ministério Das Cidades.** *Política Nacional de Habitação.* Brasília: Ministério das Cidades, Governo Federal, 2005

**BRASIL. Ministério Das Cidades.** *Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS/FNHIS. Guia de adesão para estados e municípios.* Brasília: Ministério das Cidades, Governo Federal, 2006

**Fundação João Pinheiro - FJP.** *Déficit habitacional no Brasil 2005.* Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatísticas e Informações, 2005

**IBGE.** *Tabelas de Dados Referentes a Dionísio Cerqueira.* 2000

**IBGE.** *Tabelas de Dados Referentes a São Lourenço do Oeste.* 2000

**Prefeitura Municipal de Dionísio Cerqueira.** *Plano Diretor Participativo de Dionísio Cerqueira.* Dionísio Cerqueira, 2007

**Prefeitura Municipal de São Lourenço do Oeste.** *Plano Diretor Participativo do Município de São Lourenço do Oeste.* São Lourenço do Oeste, 2008

**Ulkowski, F. P.;** *Cadastro Técnico Multifinalitário.* Slides.Curitiba, 2008