

## **ATA DA 142ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO ESTADUAL DAS CIDADES DE MS, REALIZADA NO DIA 07 DE DEZEMBRO DE 2023, NO AUDITÓRIO DA PLANURB.**

1

Aos 07 dias do mês de dezembro de 2023, realizou-se a 142ª Reunião Ordinária do Conselho Estadual das Cidades de MS/CEC-MS, em Campo Grande/MS. Participaram os seguintes Membros do Conselho Estadual das Cidades de MS/CEC-MS: **Maria do Carmo Avesani Lopez** – Diretora Presidente da Agência de Habitação Popular de MS/AGEHAB-MS; **Inês Pereira Esteves** - Departamento Estadual de Trânsito/DETRAN-MS; **José Carlos Queiroz** – Empresa de Saneamento do Estado de Mato Grosso do Sul – SANESUL; **Regina Célia Rodrigues Magro** – Defensoria Pública Estadual; **Cristiano Gonçalves Tonini** – Caixa Econômica Federal/CEF; **Vera Cristina Galvão Bacchi** – Prefeitura Municipal de Campo Grande; **Valdo Pereira de Souza, Edson Ageo Maidana Nunes, Elza Alves de Matos e Auro da Silva** - Federação das Associações do Estado de Mato Grosso do Sul/FAMEMS; **Elza Aparecida Glenzel** - Sociedade de Apoio a Luta pela Moradia – SAM/MNLM; **Vanessa Pierro Scaff** – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Edifícios em Condomínios Residenciais de MS/SECOVI-MS; **Kelly Cristina Hokama** – Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas de MS/SINDARQ-MS; **Dirceu de Oliveira Peters** – Instituto dos Arquitetos do Brasil-IAB/MS; **Tânia Maria de Souza Marques** - Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul – AGEHAB/MS. A 142ª Reunião Ordinária do Conselho Estadual da Cidades teve como pauta: **Abertura; Informes; Aprovação da Ara da 140ª Reunião Ordinária do CEC/MS; Novo Plano de Habitação de Campo Grande-MS; Definição de Pauta para próxima Reunião; Encerramento.** A **Senhora Maria do Carmo** cumprimentou a todos, fez a abertura da Reunião e passou para os **Informes**: Informou que, esteve representando a AGEHAB-MS no **70º Fórum Nacional de Habitação**, que foi realizado nos dias 29 de novembro a 1º de dezembro de 2023, no Rio de Janeiro e, o Estado de MS foi contemplado com o troféu Selo de Mérito para o Projeto **“Bônus Moradia”**. Que naquele momento estava compartilhando com todos os Conselheiros, pois, o Projeto foi aprovado pelos mesmos. Narrou que estava muito satisfeita com os resultados alcançados com esse Projeto, que tem atendido a maioria dos beneficiários e verificado a alegria dos mesmos em adquirir seus imóveis. Que todos relatam que não tinham adquirido seu imóvel, pela falta do valor da entrada e, que, com o subsídio do Bônus Moradia, estão realizando o sonho da casa própria. Relatou que o subsídio do Governo Federal, juntamente com o subsídio do Governo Estadual, o financiamento está se tornando acessível para muitas pessoas. Que quando permitimos que uma família com renda de R\$2.000,00 a R\$2.400,00

adquira uma casa financiada, estamos liberando uma casa para família de menor renda. Que temos que lembrar que o FAIXA 1 do Governo Federal vai até R\$2.640,00. Outro informe foi sobre a **Comunidade Mandela**. Que foi realizada uma reunião com a Senadora Soraya Thronicke. Que a mesma possui uma emenda de nove milhões e decidiu destinar para habitação, e ao surgir o problema daquela Comunidade, solicitamos que essa verba fosse destinada para a construção de unidades habitacionais para as famílias que tiveram seus barracos incendiados. Que já foi oficiado a EMHA que disponibilizou os terrenos e estamos aguardando retorno. Prosseguindo a **Senhora Maria do Carmo** passou para **Aprovação da Ata da 141ª Reunião Ordinária**. Indagou se havia alguma observação ou correção. Não houve nenhuma correção, contestação ou sugestão e a Ata foi aprovada. Em continuidade a **Senhora Maria** passou para Novo Plano de Habitação de Campo Grande-MS, passando a palavra para a **Conselheira Vera Bacchi** que cumprimentou a todos, agradeceu a Senhora Maria do Carmo pela oportunidade de apresentar o Plano e Política Municipal de Habitação. **Conselheira Vera Bacchi** expressou que o trabalho ainda não está concluído, que foi um contrato que a **DEMACAMP** Planejamento, Projeto e Consultoria S/C Ltda ganhou a licitação e o Arquiteto Davi, funcionário de carreira da PLANURB coordenou o trabalho, e a funcionária da EMHA Thais, acompanhou. Agradeceu todos os funcionários da Prefeitura Municipal que colaboraram, pois, foi fundamental para a eficiência do trabalho. A **Conselheira Vera Bacchi** passou a palavra para a **Senhora Eleusina de Freitas** que inicialmente apresentou a Empresa. Expôs que é uma empresa situada na cidade de Campinas/SP, com 24 anos de atuação nesse ramo de planejamento urbano e política de habitação. Que trabalham com equipe multidisciplinar que atuam em Planos Diretores, Planos de Habitação, áreas de Patrimônio, áreas de Desenvolvimento Social, contratos financiados pelo BID. Demonstrou os estados em que elaboraram os Planos Diretores, Planos de Habitação. Enfatizou que o trabalho realizado em Campo Grande tem sido bastante interessante, pois houve uma troca de experiências muito valiosa, proporcionando um grande aprendizado para todos. Em seguida passou a palavra para **Senhora Claudia V. C. de Souza** que cumprimentou os presentes e expressou que antes de entrar no detalhamento de Campo Grande queremos lembrar que os Planos Locais de Planejamento Social, são instrumentos de planejamento das ações das políticas municipais de habitação de interesse social, em especial para as famílias de menor renda, que não são atendidas pelo mercado formal. Nesse sentido, os Planos Municipais, bem como os Estaduais, consolidam as políticas nacional de habitação de interesse social. Além disso, esses planos são **exigência da Lei Federal que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social/SINHIS**, como uma condição para que os municípios acessem os recursos do FINHIS. Os Planos atualmente, tem um horizonte temporal de 10 anos, como é o caso do Plano de Campo Grande. O Plano de Campo Grande teve três etapas: Com relação as

etapas: a primeira Proposta Metodológica e Planejamento dos Trabalhos; a segunda a Atualização do Diagnóstico Habitacional; e terceira etapa, Estratégias de Ação, que é o que será apresentado. Além disso, o contrato prevê um Estudo de Concepção de Projetos Estratégicos, que será um complemento do PHABIS. Explicou que o Plano tem a seguinte estrutura: Uma **Introdução**, que contextualiza a atualização do PHABIS; Em seguida a **Síntese das Necessidades Habitacionais**, que foi desenvolvida no produto 02 (Diagnóstico); e a partir do capítulo 3, entramos na **Atualização do Plano propriamente, com Fundamentos do PHABIS, Objetivos, Princípios e Diretrizes**. Também realizamos a retomada dos **Estudos das terras aptas para Habitação de Interesse Social, Linhas Programáticas, Programas e Projetos, Orçamento para o PHABIS. Cenários de Investimento e Planejamento Financeiro para implementação do PHABIS e os Indicadores de Monitoramento e Avaliação do Plano Referencias**. Que essa estrutura do PHABIS orienta a apresentação a seguir. A **Senhora Claudia V. C. de Souza** explicou que Campo Grande tem uma densidade muito baixa (111,09 hab./km<sup>2</sup>) comparado a cidades de outros Estados. Além disso e também por isso, aconteceu uma urbanização dispersa do território, quer dizer, o perímetro urbano foi ampliado por sucessivas vezes e foram ocupadas áreas mais próximas dos limites do perímetro urbano, deixando grande número de lotes e glebas vazias (106 milhões de M<sup>2</sup>, mais de 44 mil lotes não ocupados, 80% com área inferior a 500m<sup>2</sup>), além disso um grande número de imóveis abandonados e desocupados e ainda, segundo informações da empresa Águas Guariroba, 9.384 imóveis com consumo zero de água. Que ainda no contexto local, foi observado que os procedimentos para Regularização Fundiária, sem obras de urbanização, ou seja, regulariza do jeito que está, com padrão de desenvolvimento urbano de baixa qualidade e incentivo à ocupação irregular. Que a produção de moradias populares concentradas na periferia urbana, bairros com infraestrutura precária e longe do centro urbanizado, Programas habitacionais interessantes, como o CREDIHABITA, que concede financiamento para a aquisição de materiais de construção e assistência técnica, há também, uma legislação municipal que permite as ZEIS 2 e por outro lado, verificamos que há uma realidade orçamentária e financeira do município que impõe limites à captação de recursos em fontes externas. A **Senhora Claudia** elucidou que para complementar foi realizado levantamento no CADÚNICO e foi constatado que a questão da precariedade é muito difundida no território municipal. Que encontraram mais de três mil domicílios precários, dentro e fora dos assentamentos e quase cinquenta mil domicílios sem infraestrutura, da mesma forma, dentro e fora dos assentamentos, e passando para o contexto estadual e nacional, foi verificado que o cenário nacional é bastante produtivo, na medida em que há a retomada do programa MCMV e o novo PAC, e o cenário estadual com vários programas em desenvolvimento, que apoia o município com todo esforço de amparar a habitação de interesse social. Prosseguindo a

**Senhora Claudia** passou a palavra para **Senhora Rosana** que cumprimentou os presentes e iniciou sua explanação. Iniciou dizendo que, o que estão chamando de assentamento precário, está definindo a política Nacional como a categoria que abarca favelas, loteamentos precários/irregulares de moradores de baixa renda, cortiços, conjuntos habitacionais públicos irregulares que demandam reabilitação ou adequação. Que são os assentamentos ocupados pela população de baixa renda, com precariedade das moradias, com ausência parcial ou total de infraestrutura e/ou irregularidade fundiária. No caso de Campo Grande, foram constatados dois tipos: favelas e loteamentos precários. Os assentamentos foram divididos em alguns tipos: **Assentamento irregular consolidado I** (demanda apenas Regularização Fundiária); **Assentamento irregular consolidado II - Tipo A e B** (demanda Regularização Fundiária e tem infraestrutura parcial. Foi dividido em A e B, porque o **tipo A**, a carência é dentro da poligonal do assentamento e o **tipo B** a carência é num setor maior, e não faz sentido resolver a carência apenas na poligonal do assentamento, teria que resolver no bairro); **Assentamento irregular precário** ( tem problemas de regularidade fundiária e ausência de infraestrutura e presença de moradias precárias); **Assentamento regular precário** (Não é comum, mas está muito presente em Campo Grande. É regular, porém tem infraestrutura parcial e tem moradia precária); e **Assentamento não consolidado** (são os que se encontram em área de risco ou área eventualmente sensível e a solução é remoção total e o reassentamento em outro local). Que somando os assentamentos precários, são 181 com 16.521 domicílios, sendo um número alto porque a Prefeitura Municipal optou em considerar 3 a 4 domicílios em um assentamento. Com a identificação dos assentamentos precários, foi necessário identificar também o déficit. Que esse déficit se divide em acumulado e demanda futura e somando-se, verificou um total de 19.308 até 2033. Ressaltou que é muito difícil o município resolver em 10 anos o problema que foi criado historicamente e ainda resolver o problema futuro. Portanto, foi apontado o que seria prioritário, que é resolver o déficit quantitativo que é de 0 a 3 salários mínimos, o déficit qualitativo de 3 a 6 salários mínimos. Foi verificado ainda quantidade de terras aptas para habitação de interesse social. Para abordar esse assunto, a **Senhora Rosana** passou a palavra para **Senhora Isabela** que cumprimentou a todos e passou a falar sobre a quantidade de terra para habitação de interesse social. Explicou que para atendimento da demanda, será necessária uma área de 2.540.646 m<sup>2</sup>, dividido para os programas de: Produção habitacional; Lote urbanizado; Locação social; Projetos especiais. Que primeiramente foi considerado as ZEIS 2 que já existem no município, cerca de 1.079.432m<sup>2</sup> que não foram ocupadas e o que faltariam seriam 978.214 m<sup>2</sup> a necessidade de novas terras para serem demarcadas como ZEIS 2. Informou que foi realizado o mapeamento para buscar essas terras, partindo do total de terras vazias que foram identificadas no município. Que

5

primeiramente delimitaram a área urbana consolidada, verificando que as áreas que estão mais próximas do perímetro urbano não são consolidadas e que foi identificado mais de 39 mil imóveis não ocupados (lotes ou glebas), somando mais de 50 milhões de M2, porém, nem todas as áreas são ideais para ocupação de HIS, pois estabeleceram alguns critérios para indicar as melhores terras para essa finalidade. Baseado nesses critérios, foi identificado mais de 6 mil imóveis que somariam mais de 5 milhões de M2, e ainda assim, há mais terras que o necessário, e com terras de qualidade para HIS. A **Senhora Isabela** falou ainda que foi pensado em algumas estratégias para essas terras serem selecionadas como prioridade, e uma delas seriam os imóveis públicos, especialmente os pertencentes a EMHA (16 imóveis); outros imóveis seriam os que tem dívidas de IPTU (165 imóveis vazios com dívidas maior que 50% do seu valor venal). Prosseguindo, a **Senhora Claudia** retomou a palavra explanando que para trabalhar com esses problemas identificados, foi estabelecido quatro linhas programáticas que são linhas mais abrangentes, e cada uma delas composta com alguns programas, conforme abaixo:



Explicou que na primeira linha programática (Integração urbana de Assentamentos Precários) se propões três programas. Aqui temos programas que já estão sendo desenvolvidos e outros novos. Na segunda linha programática (Provisão Habitacional), são as produções de moradias, foram propostos três programas que também já vem sendo desenvolvidos. Que não temos somente linhas programáticas focadas em intervenções físicas, que na terceira linha programática, dialogando com o Plano Nacional de Habitação, foi proposta uma linha de Desenvolvimento Institucional que objetiva aumentar a capacidade de gestão urbana e habitacional visando atender o PHABIS e, por último uma linha de Projetos Especiais que venha atender comunidades específicas, como indígenas e quilombolas. Concluindo, a **Senhora Claudia** apresentou uma planilha do quantitativo por programa e modalidade, para atendimento de cada linha programática.

ATENDIMENTO PRIORIZADO: Programas e Modalidades					
LINHA PROGRAMÁTICA	PROGRAMA OU PROJETO	MODALIDADE	Nº DE UNIDADES	OBSERVAÇÕES	
1 Integração Urbana de Assentamentos Precários	Urbanização de Assentamentos Precários	Urbanização simples	11.535	AIP e ARP	
		Melhorias urbanas	266	AIC-II Grupo A	
	Melhoria Habitacional	Regularização Fundiária (REURB-S)	-	6.030	AIC-I, AIC-II Grupo A e AIP
		Oferta de crédito para reforma e assistência técnica	-	3.836	Todas as tipologias de assentamentos, exceto ANC
2 Provisão Habitacional	Produção Habitacional	Produção Habitacional de Baixa Renda (0-3 SM)	9.522	Três tipologias: unifamiliar horizontal, sobreposta e vertical	
		Produção Habitacional para Renda Média Baixa (3-6 SM)	1.735	Sem recurso municipal	
	Lote urbanizado	Aquisição de lote urbanizado	-	2.415	-
		Produção de lote urbanizado	-	2.415	-
	Locação Social	Parque Privado	-	800	-
		Parque público	-	480	-
Parceria Público-Privada	-	-	240	-	
4 Projetos Especiais	Comunidades Tradicionais: Indígenas	-	233	Produção de UH de 2 assentamentos indígenas (Remoção em função de obras viárias)	

6

Para atendimento dessas linhas programáticas apresentadas, foi estimado os custos, assunto que foi abordado pela **Senhora Claudia Virginia**, que cumprimentou a todos e explanou que o município tem a necessidade aplicar de **R\$ 2.633.582.547,72**. Que para fazer frente a essa necessidade de investimento público municipal, algumas estratégias para incremento da receita são necessárias. Uma delas é a adesão ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais; Cobrança dos tributos da dívida ativa (especialmente IPTU); Programa de refinanciamento; Dação em pagamento de imóveis edificados e lotes urbanizados; Implementação de instrumentos do Estatuto das Cidades, como Outorga Onerosa do direito de construir e o Outorga onerosa de alteração de uso. Com base nessas propostas, foram estimados três cenários para ser discutido no município e entenda qual o melhor cenário. O primeiro, seria o cenário otimista em que corresponderia o atendimento de 100% daquilo que se priorizou, que chegaria ao total de **R\$ 2.633.582.547,72**. Nesse cenário pressuporia que do aumento da arrecadação, gerado pelas estratégias apresentadas, 35% seria aplicado para habitação de interesse social; o segundo seria o cenário intermediário, chegaria ao atendimento de 75% do valor necessário, **R\$ 1.975.186,761** e para isso seria necessário 18% dos recursos que foram ampliados na arrecadação, destinados à habitação de interesse social; Por fim, o cenário mais conservador, em que a aplicação de recursos na habitação iria aumentando progressivamente 2% a cada ano, ao longo dos 10 anos de implementação do plano terminando em 2033 com 20%, e teria 50% de atendimento ao que foi priorizado, e chegaria a 50% num valor de **R\$ 1.218.951,156**. A **Senhora Claudia Virginia** apresentou ainda uma planilha detalhada ano a ano, de 2024 a 2033, com as fontes de recursos do município, governo estadual e governo federal e uma planilha de execução financeira ao longo dos 10 anos, por PPA, detalhando cada uma das aplicações para várias linhas programáticas, conforme apresentada anteriormente. Encerrada a apresentação, a Equipe da

DERMACAMP, colocou-se a disposição para questionamentos. A **Conselheira Vera Bacchi** agradeceu a equipe da DERMACAMP que prontamente atendeu ao pedido para fazer a apresentação ao Conselho Estadual das Cidades. Perguntou aos presentes se haviam questionamentos. A **Senhora Maria do Carmo** se manifestou exaltando a qualidade do trabalho e a vontade de também elaborar o plano estadual para obter um diagnóstico bem preciso para poder planejar investimentos. A **Conselheira Vera Bacchi** relatou que os membros da DERMACAMP conhecem bem a realidade do poder público, pois já foram funcionários públicos e esse fato ajuda muito na elaboração do trabalho. A **Conselheira Vanessa Scaff** expressou sua dúvida quanto ao orçamento colocado. Que foram abordados alguns caminhos para busca desse orçamento, e alguns deles tiveram relação com o Plano Diretor desenvolvido, com o adensamento de Campo Grande. Foi respondido que o Plano Diretor é muito interessante mesmo, porque ele define três anéis, com adensamentos progressivos. Uma região central mais adensada do que a segunda macrozona e, por fim aquela macrozona mais periférica. Que esse modelo é bastante interessante e que o Plano Diretor aponta que esse adensamento de fato ocorra na região mais central e, que a gente a gente ocupe os lotes vazios no anel central e no anel intermediário e deixe de intensificar a ocupação na área mais próxima do limite do perímetro urbano. Que é um modelo desenhado que necessita ser colocado em prática. Que em relação aos recursos, foi realizado um trabalho bastante detalhado pela economista da equipe. Foi a partir desse estudo que foi definido o cenário para o PHABIS. Que inclusive o plano faz um diagnóstico da condição de financiamento, entra inclusive na condição da saúde financeira do município. Que quando se fala em ampliação da receita municipal, se fala também em resolver os problemas existentes hoje. Que hoje o município está desenquadrado diante da Lei de Responsabilidade Fiscal. Ou seja, mesmo existindo recursos, ele tem dificuldades para obter financiamento em função desse desenquadramento. A ampliação de recursos vai permitir esse enquadramento e também a obtenção de financiamento, além obviamente, favorecer o município não só na política habitacional, como nas demais políticas. O **Conselheiro Auro** perguntou se para a execução desse trabalho foi usado os dados da ENERGISA, Águas de Guariroba, Cadastro de IPTU da Prefeitura Municipal, fez georreferenciamento, usou GPS, foram in loco verificar área de desocupação ou ocupação? Foi respondido que a primeira etapa do trabalho foi o levantamento de dados em diversas Secretarias área do cadastro imobiliário, informações sobre os assentamentos, dados da empresa águas de guariroba, dados das necessidades habitacionais foram georreferenciados no CADÚNICO, porque são dados mais atualizados para localizar os domicílios precários e a carência de infraestrutura. Foram realizadas vistorias em assentamentos e feito uma ficha de caracterização para cada assentamento precário, foram levantados todos os projetos de loteamentos aprovados, para que pudéssemos

entender exatamente, qual era a situação fundiária de cada uma das áreas identificadas como assentamentos precários, todos os processos de regularização fundiária foram levantados, as REURBs foram cheçadas no sentido de diferenciar o que era de interesse social ou não. Tudo foi georreferenciado, para que o diagnóstico trouxesse uma informação correta e completa. Esse trabalho de Assentamento precário e áreas vazias, foi realizado juntamente com a EMHA. Que essa parte de levantamento foi bem trabalhoso para chegar a esse resultado satisfatório. A **Conselheira Vera** elucidou que todos os produtos estão disponibilizados na página da PLANURB. Que irá informar o link para que os Conselheiros possam tomar conhecimento. Que o trabalho é longo e que essa apresentação é apenas um pequeno resumo do que foi realizado. O **Conselheiro Dirceu** se manifestou dizendo que o trabalho foi muito bem executado, chegou a um número bastante representativo, e que habitação popular sempre tem uma visão menor do poder público, pois, a educação, saúde, e outros poderes também precisam de recursos. Comentou que todos os anos é realizado REFIS em campo Grande e nada mudou em habitação. Perguntou se é possível inserir no Plano de Habitação uma porcentagem de arrecadação do REFIS destinada para habitação popular, pois a maioria do REFIS refere-se a IPTU, então nada mais justo que destinar a habitação popular. Foi respondido que a equipe construiu cenários que se prevê o montante que irá ser captado pelos governos estadual e federal e, o montante que vai ser aplicado pelo município e, também por parcerias público privadas. O do município se considerou uma elevação da receita, por meio de uma melhor arrecadação do IPTU e, se considerou também, que esse aumento da receita não poderia vir somente para habitação, pois tem outras áreas, como por exemplo, educação e saúde. Foi feito um cenário bastante realista e foram apontadas estratégias para viabilizar e criar condições para aumentar o percentual de investimento municipal. Que são cenários e que dependem de decisões políticas a nível local, conjunturas macroeconômicas a nível nacional, da possibilidade de financiamento do nível estadual e federal. Por isso se desenhou três cenários e não se optou pelo cenário otimista, se optou por um cenário médio, porém realista. A **Senhora Maria do Carmo** comentou que verificou que há 29 assentamentos não consolidáveis, ou seja, deve ser área de preservação, área de alagamentos, áreas que tem que remover. Perguntou se a equipe elaborou uma ordem de priorização desses 29 assentamentos. Foi respondido que não foi feito priorização e que a equipe da empresa respeito o jeito que a equipe municipal trabalha. Que as vezes tem um assentamento que uma parte precisa remover e outra parte não. Esse assentamento foi desmembrado em dois. Que são assentamentos que estão em área de risco, em área de APP ao longo de cursos de água, ou ainda uma ocupação muito dispersa, num lugar que não tem malha urbana, que não tem sentido levar a cidade para esse lugar por conta de 2, 3, 5 habitações. Também tem alguns assentamentos que tem interferências de

projetos municipais. Que é o caso de dois assentamentos que foram considerados projetos especiais para comunidades indígenas. A **Conselheira Vera** perguntou se havia mais questionamentos. Não houve manifestação e a mesma agradeceu a DEMACAMP pela apresentação no CEC. Passou a palavra para **Senhora Maria do Carmo** que considerou a reunião bastante produtiva, com uma apresentação bem técnica. Que o CEC precisava conhecer esse Plano para poder discutir e, formular propostas e instigar também, algumas cobranças. Agradeceu as palestrantes pela apresentação e qualidade do trabalho. **Encerramento:** Nada mais a ser tratado, a **Senhora Maria do Carmo** agradeceu a participação de todos, encerrando a reunião às 17:00 horas. Ata redigida por **Tânia Marques**, revisada por **Vera Bacchi**.