# NOTA TÉCNICA Nº 05/2025

Florianópolis/SC, 13 de junho de 2025.

---

**ÁREA TEMÁTICA:** Políticas Públicas da FECAM – Grupo de Trabalho da Política de Habitação.

**TÍTULO**: Estruturação da Política de Habitação no Âmbito Municipal.

**REFERÊNCIAS:**

**LEI Nº 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Acesso: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm

**NOTA TÉCNICA 1/2024** Brasília, 29 de fevereiro de 2024. Orientações aos Municípios acerca das obrigatoriedades no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Acesso:

https://cnm.org.br/storage/biblioteca/2024/Notas_tecnicas/202401_NT_012024_HABIT_Orientacoes_Municipios_acerca_obrigatoriedades_SNHIS.pdf

KOGA, Dirce e NAKANO, Kazuo. Perspectivas territoriais e regionais para políticas públicas brasileiras. In: ABONG. A Abong nas Conferências 2005 – Criança e Adolescente – Assistência Social. São Paulo: Cadernos Abong. 2005.

KOGA, Dirce. Cidades entre territórios de vida e territórios vividos. In: Revista Serviço Social e Sociedade. N.72. São Paulo: Cortez, Dez/2003.

ROLNIK, Raquel. A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 1997.

SANTOS, Milton. Território e Dinheiro. In: Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFF. Território, Territórios. Niterói: PPGEO-UFF/AGB, 2002. p.17–38.

_____. O espaço do Cidadão. São Paulo: Nobel, 1998.

FERREIRA, J.S.W.e UEMURA, Margareth M.. Política Urbana. Curso à Distância: Ações Integradas de Urbanização e Assentamentos Precários. Módulo I. Disciplina I. Ministério das Cidades, 2008

---

## 1. INTRODUÇÃO

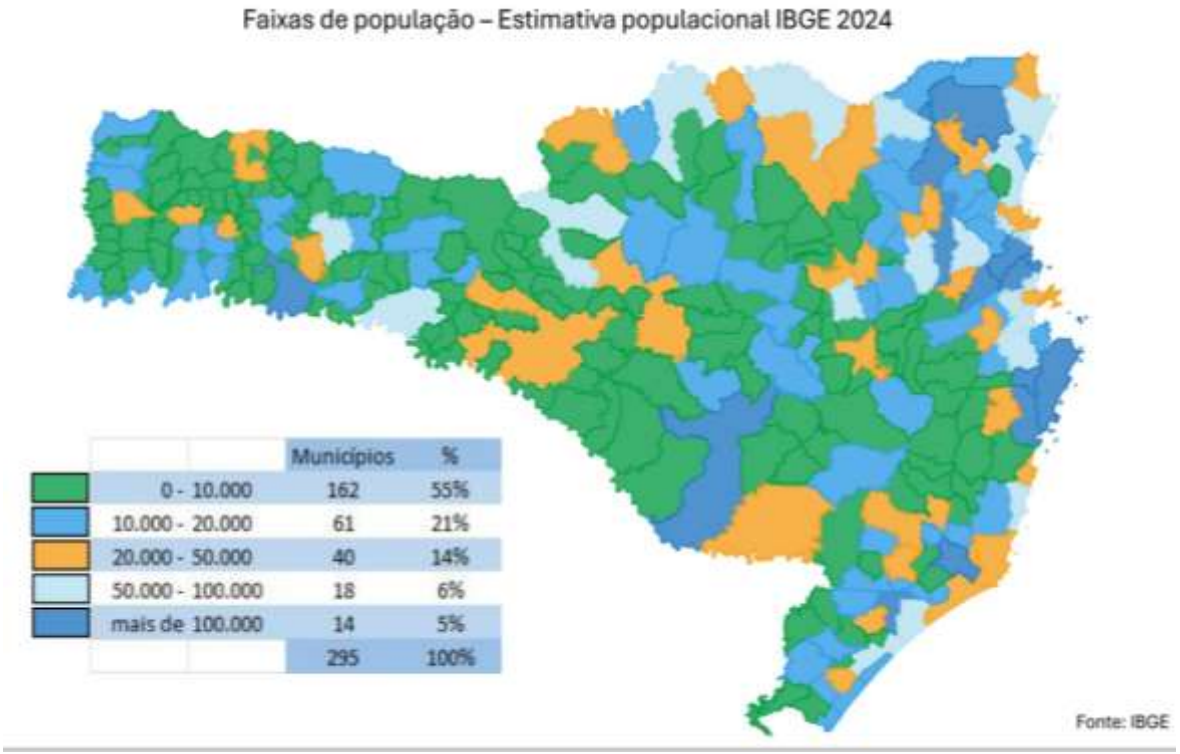
As cidades em Santa Catarina, não diferentes do contexto brasileiro, são bastante diferenciadas pelo seu porte, densidade populacional, atividades econômicas e formação social e cultural. No Brasil dos 5.561 municípios existentes, somente 94 são aglomerados metropolitanos

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

(quando uma cidade se funde espacialmente com outra, sem perder sua identidade política), com mais de um milhão de habitantes, e apenas 224 municípios concentram 60% de toda a população brasileira (FERREIRA e UEMURA, 2008). Outro dado a destacar é que os municípios pequenos, com até 20.000 habitantes, representam 73% dos municípios brasileiros e apresentam 45% de sua população vivendo em áreas rurais.

Em Santa Catarina, 223 Municípios (76%) dos 295 Municípios têm até 20 mil habitantes, conforme dados que seguem:

Figura 1: Porte dos Municípios de Santa Catarina.




Fonte: Elaborado pela área de Desenvolvimento Econômico da FECAM, 2025.

Ocorre que as cidades brasileiras e em Santa Catarina, cresceram marcadas pela ausência de planejamento urbano e/ou pelo favorecimento dos interesses das elites dominantes, permeadas de contradições e de desigualdades sociais as cidades são frutos dos déficits sociais acumulados, por décadas de governos descomprometidos com os interesses da maioria da população. Os contrastes sociais e a dinâmica populacional estão intimamente relacionados com o processo econômico estrutural, especialmente nos municípios de médio e grande porte. Nessas cidades se produz e

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

reproduz as desigualdades sociais, através de um intenso processo de precarização das condições de vida, com o crescimento do desemprego e do trabalho informal (sem seguridade social), a presença da violência e do crime organizado, a fragilização dos vínculos sociais, que somados à maneira como as cidades foram constituídas, expõem as famílias e indivíduos a situações de risco e vulnerabilidade sociais.

A maioria da população convive com a insegurança social e de renda, com a falta de acesso a equipamentos e serviços públicos, com moradias precárias e distantes do trabalho, com muitas horas perdidas no transporte de baixa qualidade, com congestionamentos, poluição, poucas áreas verdes e de lazer e ainda com a violência urbana. Esse quadro é revelador das diferenças, das desigualdades sociais e do modelo concentrador de riqueza e poder que fazem parte da formação histórica do País. Essa realidade habitacional precisa se reestruturar e avançar no país, sendo que em Santa Catarina não é diferente.

Diante desse cenário, que revela os desafios e responsabilidades do Poder Público Municipal, inicialmente o Grupo de Trabalho da Política de Habitação, vinculado à FECAM e às 21 Associações de Municípios do Estado de Santa Catarina, apresenta orientações sobre a política habitacional, alertando para a responsabilidade das gestões municipais no planejamento, execução e fiscalização da Política Pública Habitacional.

A moradia é um direito de todo cidadão assegurado pela Constituição Federal, sendo um dever e desafio para o Poder Público. A pandemia do COVID-19 agravou substancialmente as desigualdades socioterritoriais, evidenciando a necessidade de habitações com adequada insolação, ventilação, densidade de ocupação, acesso ao saneamento básico, bem como integradas às demais infraestruturas e serviços urbanos. Considerando o contexto catarinense, em que são frequentes os desastres naturais relacionados à ciclone, tornados, enxurradas, inundações e deslizamentos, as famílias de baixa renda e moradoras de assentamentos informais são as mais afetadas.

A FECAM e as Associações de Municípios com o apoio do CAU/SC, elaboraram essa Nota Técnica, que orienta as gestões municipais sobre a estruturação da Política Pública e da Regularização Fundiária no âmbito dos Municípios.

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

## 2. CIDADES E TERRITÓRIOS

Os 295 municípios de Santa Catarina, divididos pela FECAM em 08 macrorregiões são distintos entre si, especialmente quando olhamos para as dimensões populacionais, as áreas geográficas, as configurações econômicas, políticas, culturais e sociais e, em particular), para as dinâmicas e relações que se estabelecem nos diversos territórios intra-urbanos (mapa 1). Milton Santos qualificou o conceito de território para além da ideia de espaço geográfico:

> O território não é apenas o conjunto dos sistemas naturais e de sistemas de coisas superpostas. O território tem que ser entendido como o território usado, não o território em si. O território usado é o chão mais a identidade. A identidade é o sentimento de pertencer àquilo que nos pertence. O território é o fundamento do trabalho, o lugar da residência, das trocas materiais e espirituais e do exercício da vida (SANTOS, 2002, p.10).

Ainda, destaca Milton Santos que o território em que vivemos é mais do que um simples conjunto de objetos, mediante os quais trabalhamos, circulamos, moramos, mas também um dado simbólico. A linguagem regional faz parte desse mundo de símbolos, e ajuda a criar esse amálgama, sem o qual não podemos falar de territorialidade (SANTOS, 1998, p.61).

Os territórios são espaços de relações sociais, de construção da sociabilidade, de convivência, de interação e de pertencimento dos indivíduos, famílias e grupos sociais, de expectativas, sonhos e frustrações. São também espaços de disputas, contradições e conflitos, expressando os significados atribuídos pelos diferentes sujeitos. Nesse sentido, os territórios são espaços políticos.

Koga e Nakano indicam a necessidade de compreender que os diferentes segmentos da população "podem apresentar configurações muito distintas a depender do lugar/ lugares onde se encontram, onde se concretizam como sujeitos coletivos de ações político-territoriais, onde se fazem realidade e onde acontecem como vida" (KOGA e NAKANO, 2005, p. 74).

Dessa forma, é preciso reconhecer a presença de múltiplos fatores sociais, econômicos, culturais, nos diversos territórios, que levam o indivíduo e a família a situações de vulnerabilidade e risco social. Os territórios são ainda o terreno das políticas públicas, onde se expressam as manifestações da questão social, revelam a situação social em que se encontram os diferentes grupos sociais, podendo reforçar a segregação, desigualdade, preconceitos e pobreza existentes. Koga afirma que a perspectiva de políticas para a cidade traz o desafio não somente da descentralização, "mas também da prática da justiça social em terrenos tradicionalmente marcados pelas

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

desigualdades e estigmas que dividem a cidade entre pobres e ricos, feios e bonitos, cultos e incultos, bregas e chiques" (KOGA, 2003, p.6).

A ausência do Estado nos territórios que concentram a pobreza os transforma em espaços de privação e de abandono, em muitos casos em 'cidades sem leis', a chamada 'cidade informal', fragilizando seus laços com a sociedade, levando à estigmatização e à segregação urbana.

Ainda, Rolnik (1997), em seus estudos sobre a cidade e a legislação urbana, concluiu que ao longo da história as formas de apropriação e utilização do espaço permitidas ou proibidas no contexto de uma economia de mercado, marcada por profundas desigualdades de renda, geraram uma legislação urbana que "acaba por definir territórios dentro e fora da lei, ou seja, configura regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada" (ROLNIK, 1997, p. 13). Separa-se a 'cidade legal', ocupada pelas classes médias, grupos de alta renda e parte dos setores populares, da 'cidade ilegal', destinada à maior parte das classes de baixa renda. A concentração territorial das camadas pobres da população configura-se como segregação e é um elemento que influencia o seu processo de destituição como sujeitos sociais e políticos na cidade.

## 3. POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A Política Nacional de Habitação de Interesse Social é executada por meio do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005 e tem como objetivo principal implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do País.

Além disso, esse Sistema centraliza todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, sendo integrado pelos seguintes órgãos e entidades: Ministério do Desenvolvimento Regional, Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, Caixa Econômica Federal, Conselho Nacional de Desenvolvimento Regional, Conselhos, Órgãos e Instituições da Administração Pública direta e indireta dos Estados, Distrito Federal e Municípios, relacionados às questões urbanas e habitacionais, entidades privadas que desempenham atividades na área habitacional e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional.

### 3.1. PRINCÍPIOS DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO (PNH)

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

– Direito à moradia, enquanto um direito individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988.

– O direito à moradia deve ter destaque na elaboração dos planos, programas e ações;

– 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 que possibilitem 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, 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 e que extrapole um só governo;

– Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;

– Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

## 3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO - PNH

– Garantir linhas de financiamento, no âmbito do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);

– Apoiar e incentivar os Estados, Distrito Federal e Municípios na elaboração de programas, planos e no desenho das intervenções em assentamentos precários;

– Promover e apoiar ações de desenvolvimento institucional;

– Estabelecer critérios e parâmetros técnicos de orientação para as intervenções urbanas.

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

## 3.3. SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO

A PNH prevê a organização de um Sistema Nacional de Habitação (SNH) como um instrumento de organização dos agentes que atuam na área de habitação e como meio para reunir os esforços dos governos (União, Estados e Municípios) e do mercado privado, além de cooperativas e associações populares, para enfrentar o déficit habitacional. A proposta do SNH está baseada na integração das ações dos agentes que o compõem, na possibilidade de viabilizar programas e projetos habitacionais a partir de fontes de recursos onerosos e não onerosos, na adoção de regras únicas por aqueles que integram o sistema e na descentralização de recursos e das ações, que deverão, paulatinamente, ser implementadas prioritariamente pela instância local.

O SNH está subdividido em dois, que, de forma complementar, estabelece mecanismos para a provisão de moradias em todos os segmentos sociais. São eles: o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e o Sistema Nacional de Habitação de Mercado, um voltado para a faixa de interesse social e outro voltado para o mercado. Neles, diferenciam-se as fontes de recursos, as formas e condições de financiamento e se direcionam os subsídios para o Sistema de Habitação de Interesse Social e, dentro deste, para as faixas de demanda que mais os necessitam.

A Política Habitacional é executada através de programas, projetos, serviços, legislações, controle social e a operacionalidade do Fundo Municipal de Habitação que compõem ações necessárias para a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social em consonância com o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social nos Municípios.

Os Programas e Projetos são construídos com o objetivo de dar acesso a Unidades Habitacionais através da GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL E ESTRUTURAÇÃO INSTITUCIONAL, Programa De Produção Habitacional, dar condições de habitabilidade a moradias precárias através de PROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS, bem como, promover REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA em núcleos consolidados que estão irregulares.

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

| | |
|---|---|
| **Gestão da Política Habitacional e Estruturação Institucional** | Gestão Dos Processos Nos Conjuntos Habitacionais Implantados<br>Gestão Dos Processos Nos Loteamentos Da Prefeitura Implantados<br>Intervenção Nas Áreas De Risco Ocupadas<br>Cadastramento Habitacional De Usuários<br>Organização De Legislação<br>Revisão Do Plano Local De Habitação De Interesse Social<br>Assessoramento ao Conselho Municipal De Habitação<br>Gestão Do Fundo Municipal<br>Serviço De Elaboração De Projetos Habitacionais<br>Captação De Recursos<br>Programa De Repactuação Contratual<br>Organização De Carteira De Imóveis Para Programas Habitacionais |
| **Programa de Produção Habitacional** | Gestão Dos Programas Federais Captados<br>Gestão Dos Programas Estaduais Captados<br>Implementação e Gestão de Programas Municipais<br>Implementar Serviço de Elaboração de Projetos Habitacionais ATHIS |
| **Programa de Melhorias Habitacionais** | Cadastro De Solicitações (excluir)<br>Implementação e gestão de Programa De Reformas e/ou Ampliações Habitacionais Promover a assistência técnica pública e gratuita às famílias de baixa renda |
| **Programa de Regularização Fundiária** | Organização Dos Serviço De Regularização Fundiária Municipal<br>Comissão Municipal De Regularização Fundiária<br>Avaliação de projetos de Iniciativa Privada<br>Regularização Fundiária Dos Núcleos De Área Pública Do Município<br>Regularização De Áreas Públicas Da União E O Estado |

Ainda, na Política de Habitação é necessário que o município tenha estrutura do Conselho Municipal de Habitação, em pleno funcionamento, o Fundo Municipal de Habitação e o Plano Municipal de Habitação, elaborado a cada dez anos. No item que segue destacamos.

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

## 4. CONSELHO DE HABITAÇÃO, PLANO MUNICIPAL E FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

A política habitacional é promovida através desses três instrumentos principais que são o Conselho Municipal de Habitação, o Plano Local de Habitação de Interesse Social e o Fundo Municipal para Habitação de Interesse Social. Além de serem itens obrigatórios do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), é a atuação integrada entre esses elementos que faz possível a continuidade das ações em matéria habitacional. O conselho consiste no órgão de controle e apoio da política de habitação, com a participação da sociedade civil e do poder público, trazendo maior tranquilidade aos gestores municipais ao compartilharem as tomadas de decisão. O plano de habitação, por sua vez, identifica as prioridades para o município e orienta as ações para enfrentamento dos desafios, de forma estratégica e contínua. E o fundo de habitação representa a garantia da implementação das ações de moradia e a transparência na gestão dos recursos.

Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS: é um órgão consultivo e deliberativo, de caráter permanente, de composição paritária entre Governo e Sociedade Civil, responsável pela fiscalização, normativa, supervisão, acompanhamento e controle da Política Municipal de Habitação de Interesse Social. O CMHIS faz a gestão do Fundo Municipal, compete:

I – estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto na Lei n° 748, de 09 de julho de 2009 que cria o FMHIS e institui o Conselho, a Política e o Plano Municipal de Habitação;

II – aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FMHIS;

III – fixar critérios para a priorização de linhas de ações;

IV – deliberar sobre as contas do FMHIS;

V – dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FMHIS, nas matérias de sua competência;

VI – aprovar seu Regimento Interno.

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

**Fundo Municipal de Habitação:** é o instrumento de natureza contábil e tem o objetivo de concentrar e gerir os recursos orçamentários dos programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda. Ele permite fomentar as ações aprovadas pelo Conselho e previstas no Plano Municipal ou Local de Habitação de Interesse Social. Além disso, alguns instrumentos urbanísticos podem gerar verbas específicas vinculadas diretamente ao Fundo, como por exemplo a outorga onerosa do direito de construir ou a cessão de uso, utilizados por alguns municípios. A captação de recursos, assim como na Educação ou na Saúde, também pode ser feita de fundo a fundo, facilitando as transferências federais e estaduais, especificando as rubricas orçamentárias para seus devidos fins. Lembrando sempre que essas captações, mesmo de emendas, demandam contrapartidas do Município, em grande parte ela deve ser financeira, mas também tem a demanda por terrenos, infraestrutura e regularização fundiária que acarreta custos adicionais. O investimento municipal perene no Fundo de Habitação é de extrema importância para compor essas contrapartidas e também garantir que a Política tenha manutenção.

**Plano Municipal ou Local de Habitação de Interesse Social - PMHIS ou PLHIS:** é o instrumento de gestão essencial para a implementação da Política Pública de acesso à moradia, para além da provisão de novas moradias, pois considera também ações ligadas a outros elementos de composição do déficit habitacional, a saber: Moradias precárias, que necessitam de reforma e requalificação, quando estão em condições de serem ocupadas; Coabitação, quando mais de uma família ou núcleos familiares, também considerados domicílios em algumas metodologias, ocupam a mesma edificação; Ônus excessivo com moradia, quando uma família compromete mais de 30% de sua renda com aluguel. Pode-se perceber que existem diversas demandas que necessitam ações diferentes ou integradas, que são desde subsídio para acesso a financiamentos habitacionais; fomento de bolsa moradia; construção de novas moradias; programas de reforma ou melhorias habitacionais e assistência técnica para habitação de interesse social. Com base no diagnóstico feito neste PMHIS, o Poder Executivo pode realizar prognósticos utilizando estratégias e definindo metas para redução do déficit habitacional no município.

**Plano Diretor:** é o principal instrumento de Gestão Territorial de uma cidade. Nele estão definidos os zoneamentos, a hierarquização de vias e os vetores de crescimento de um município. Com ele, poderão ser desenvolvidas as ações para crescimento da cidade em algumas regiões, estagnação em outras onde pode haver conflito com o interesse ambiental ou mesmo onde a infraestrutura já está saturada. Sua construção participativa garante a realização de um diagnóstico

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

amplo, mais complexo e completo do que o PMHIS, pois se relaciona com outros aspectos do desenvolvimento urbano municipal que extrapolam a moradia, absorvendo questões de mobilidade, infraestrutura urbana, educação, saúde e até condicionantes ambientais.

## 5. PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO DA SITUAÇÃO DO MUNICÍPIO NO SNHIS

Tanto o conselho quanto o fundo devem ser criados por meio de aprovação de Lei municipal, de acordo com requisitos dos normativos apresentados. Além disso, é preciso enviar a documentação por meio de petição on-line para o Ministério das Cidades, que disponibiliza minuta de projeto de Lei para auxiliar os Municípios na sua elaboração. Ao finalizar a elaboração do PLHIS, o Município deve submetê-lo à aprovação pelo Conselho Local de HIS, devendo enviá-lo de forma on-line pelo mesmo sistema, com assinatura eletrônica.

O Município deverá encaminhar outros documentos pertinentes, quais sejam, cópia da ata da reunião do Conselho que o aprovou, cópia do documento de nomeação dos Conselheiros e, por fim, documento que comprove a publicação do Plano. Há situações em que o Município pode encaminhar a certidão da publicação em mural da prefeitura como documento comprobatório de publicação do PLHIS, se a Lei Orgânica assim o permitir. Para mais detalhamentos das documentações e das pendências, o Município deve entrar em contato com o governo federal pelos e-mails: snhis.snh@mdr.gov.br, snhis.snh@cidades.gov.br e cefus13@caixa.gov.br.

## 6. PLANOS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO

Conforme consulta realizada junto ao Ministério das Cidades (2025), na Secretaria Nacional de Habitação:

a) Para instruções aos municípios com população menor que 50 mil habitantes, para os quais é facultado elaborar o PLHIS sob a forma simplificada, através de formulário eletrônico, orientá-se a seguir o Manual do PLHIS simplificado, procurem o responsável pela política de habitação na associação de municípios de sua região e/ou FECAM para o acesso ao material e as devidas orientações.

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

b) Para instruções aos municípios com população maior que 50 mil habitantes, para os quais é exigido o PLHIS completo, informamos o link do material do Curso de Locais de Habitação de Interesse Social - PLHIS, que pode ser encontrado no site do Ministério das Cidades, por meio do link: https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/habitacao/Livro.EADPLHIS.FINAL.CORRIGIDO.pdf

c) Em relação aos prazos de regularização do PLHIS informamos que, segundo a Resolução CGFNHIS nº 60/2024, de 05/09/2024, os municípios terão prazo máximo para encaminhamento deste e demais documentos para a regularização no SNHIS até 31/01/2027. Recomendamos no entanto, que o encaminhamento seja feito com antecedência para haver a oportunidade de se avaliar e atestar a correta observância aos princípios da Lei 11.124/2005, em sua elaboração e no seu encaminhamento com os documentos necessários;

d) Em relação aos prazos para a atualização do PLHIS, informamos que, por regra, o prazo de revisão de um PLHIS é informado sempre no próprio Plano, em suas considerações finais. Caso o PLHIS anterior não tenha definido esse prazo, informamos que o prazo mais comum de revisão é a cada 10 anos, podendo ser maior ou menor, dependendo da dinâmica econômica e demográfica do próprio município. Municípios com maior dinâmica adotam prazos de revisão menores ou intermediários. Municípios com menor dinâmica econômica e demográfica podem adotar prazos inclusive maiores.

Informamos que o Ministério das Cidades apresenta orientações para os consulta e regularização de pendências junto ao SNHIS estão disponíveis na seguinte página: https://www.gov.br/pt-br/servicos/consultar-e-regularizar-pendencias-no-sistema-nacional-de-habitacao-de-interesse-social-snhis.

## 7. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

O conceito de Regularização Fundiária deve ser compreendido como um processo social-jurídico-econômico de transformação, mediante a intervenção do Poder Público na propriedade privada ou pública, quando evidente interesse social, a fim de legalizar a permanência de possuidores em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, de forma a promover o direito social à moradia, a função social da propriedade e da cidade.

Para a regularização de imóveis no país, a legislação específica já editada instituiu várias espécies ou modalidades de regularização fundiária, desta forma o Município tem a autonomia para avaliar a modalidade mais adequada e executá-la.

Em Santa Catarina temos o Programa Lar Legal e a REURB, conforme segue:

| **Programa Lar Legal** | **REURB** |
|---|---|
| O Programa Lar Legal é uma iniciativa do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) que regulariza propriedades rurais e urbanas. O programa é uma parceria com o Ministério Público, prefeituras e outras entidades.<br><br>**Objetivos**<br>• Garantir segurança jurídica e transformar o que era posse em propriedade reconhecida pela Justiça<br>• Promover justiça social, cidadania e dignidade<br>• Facilitar o acesso a serviços básicos como água, energia elétrica e saneamento<br>• Possibilitar o acesso ao crédito e às políticas governamentais<br><br>**Beneficiários** | O Programa de Regularização Fundiária Urbana (REURB) é um conjunto de ações que visa regularizar núcleos urbanos informais. O objetivo é integrar essas ocupações irregulares às cidades, garantindo direitos e cidadania aos seus moradores.<br><br>A REURB pode ser dividida em dois tipos principais: REURB de Interesse Social (Reurb-S) e REURB de Interesse Específico (Reurb-E).<br><br>A REURB é um procedimento legal complexo que envolve ações jurídicas, sociais, urbanísticas e ambientais.<br><br>**Benefícios**<br>Titulação de imóveis, acesso a serviços públicos, valorização imobiliária.<br><br>**Objetivos** |

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

| | |
|---|---|
| • Famílias que há anos aguardam pela legalização de seus imóveis<br>• Pequenos agricultores que não possuem documento<br><br>**Como funciona**<br><br>• O programa regulariza imóveis que foram ocupados de forma irregular<br>• O programa concede títulos de propriedade a famílias residentes em loteamentos ou comunidades empobrecidas já consolidados<br><br>**Coordenadoria Estadual do Programa Lar Legal**<br><br>• **(48) 3287-2610**<br>• **larlegal@tjsc.jus.br**<br>• Rua Álvaro Millen da Silveira, n. 208 Torre I, 10º andar, sala 1008, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88020-901 | Incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, melhorar a qualidade ambiental e urbanística<br><br>**Destinatários**<br><br>Pessoas que vivem em núcleos urbanos irregulares, de baixa renda ou não<br><br>**Etapas**<br><br>Análise de viabilidade, notificação, aprovação ambiental, aprovação urbanística, conclusão, implantação e monitoramento<br><br>**Documentação**<br><br>Cópia de RG e CPF, certidão atualizada de estado civil, comprovante de renda, comprovante de residência<br><br>**Para mais informações sobre a REURB, você pode consultar a Lei n° 13.465, de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana.** |

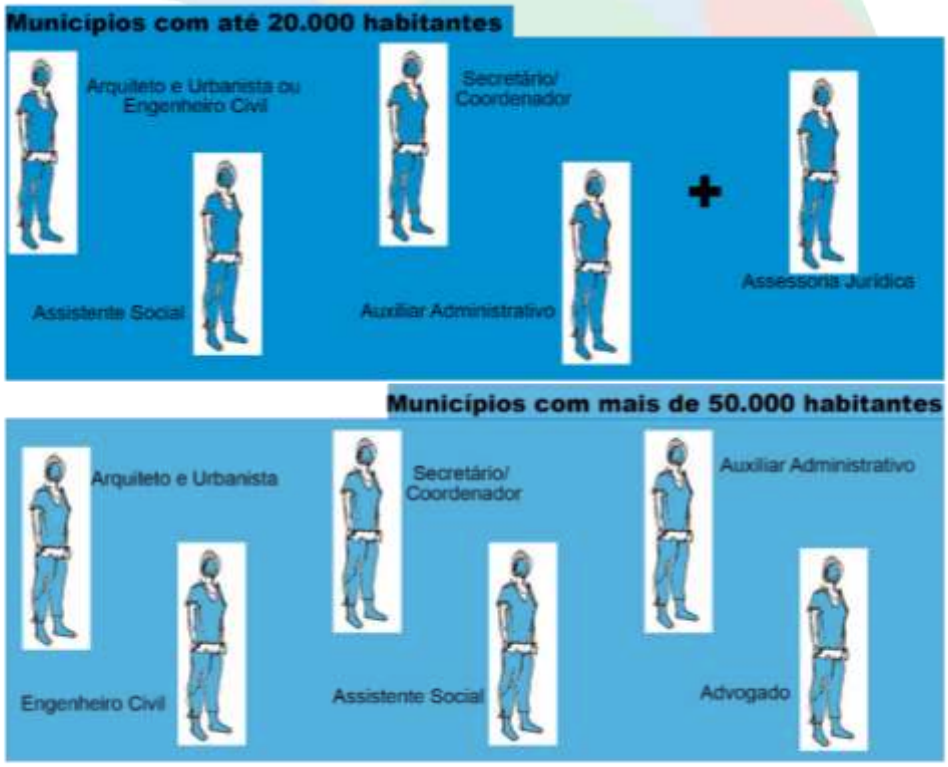
[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

## 8. ORIENTAÇÃO PARA ESTRUTURA DE REFERÊNCIA PARA A POLÍTICA DE HABITAÇÃO JUNTO AOS MUNICÍPIOS CATARINENSES

As Prefeituras necessitam de uma estrutura técnica para que seja possível viabilizar a política de habitação de forma contínua, com coordenadora/diretoria/secretaria própria e técnicos com formação adequada.

Para os Municípios de até 20 mil habitantes - Pequeno Porte I e Pequeno Porte II (76%) - sugere-se em seu quadro 01 administrativo, 01 arquiteto e urbanista ou engenheiro, 01 Assistente Social (planejamento, gestão, trabalho técnico social, assessoramento ao controle social, estudos socioeconômicos entre outras). A Diretoria/Secretaria de Habitação, quando necessário, poderá acessar a Procuradoria Jurídica do Município. Em relação aos Municípios com mais de 20 mil habitantes, a estrutura desta pasta deverá ampliar a sua estrutura (equipe técnica), de acordo com a execução da política de habitação.

Figura 3: Equipe Técnica de Referência para a Política de Habitação por tipo de município.




Fonte: Elaborado pela Equipe Técnica da Associação de Municípios do Alta Vale – AMAVI e validado pelo Colegiado Estadual, 2022 e atualizado em 2025.

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

Outra questão importante é que essa Política tenha Secretaria Própria de Habitação, considerando ser uma Política Pública de Estado, fundamental, a qual oferta programas, ações e executa projetos habitacionais, por meio de ações planejadas, o que justifica ter comando único, com profissionais exclusivos para tanto. Caso esteja vinculada a outra Secretaria Municipal, conforme autonomia administrativa, orientamos: Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Secretaria de Administração, Secretaria de Planejamento Urbano e/ou Territorial entre outras, que contam com equipes de engenheiros e arquitetos, destacando que o profissional Assistente Social se faz necessário.

Quando a política de habitação estiver vinculada na Secretaria Municipal da Assistência Social, é fundamental que tenha sua equipe da Política de Habitação, sem compartilhamento de equipes de referência da Política de Assistência Social, para execução desta Política Pública. Para além dos trabalhadores específicos para a política de habitação, é necessário ter uma espaço exclusivo para atendimento desta política com estrutura técnica administrativa.

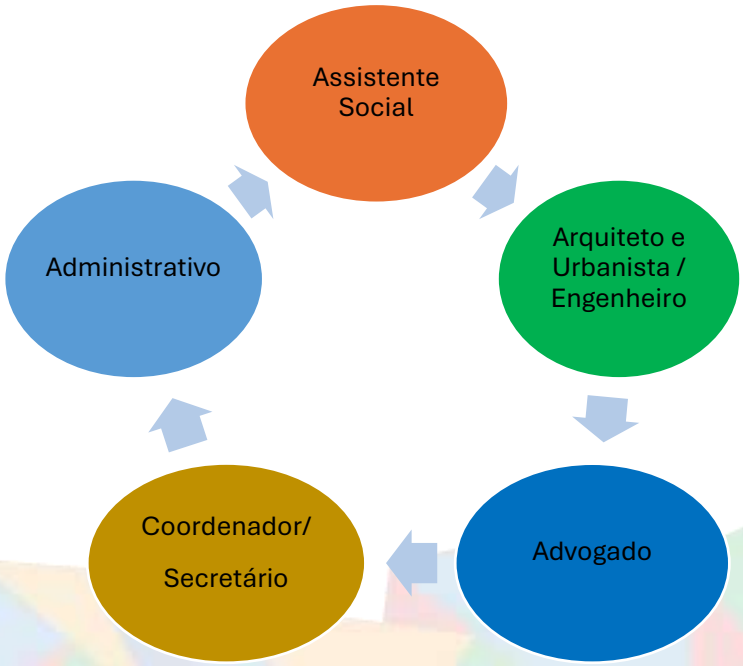
A Política Habitacional, exige trabalho interdisciplinar entre as áreas técnicas, em especial na área da engenharia/arquitetura e profissional do serviço social. Os Assistentes Sociais, atuam no trabalho social. O trabalho social, enquanto componente da política habitacional, deve ser compreendido como serviço público, que viabiliza o acesso à direitos. Assim, o ponto de partida para rever conceitos e estratégias é pensar para quem as unidades habitacionais se destinam, quais as necessidades das famílias e do grupo envolvido.

O profissional planeja o trabalho social olhando para a totalidade e integralidade das intervenções públicas implica em dar grande relevância para a intersetorialidade das políticas públicas.

Articular, somar ações e recursos, buscar superar a fragmentação das políticas sociais por meio do planejamento e atuações conjuntas entre as categorias profissionais são essenciais para a efetividade e permanência das intervenções na habitação.

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

Figura 5: Trabalho Interdisciplinar na Política Habitacional.




Fonte: Elaborado pela Equipe Técnica da Associação de Municípios da Foz do rio Itajaí – AMFRI, 2022.

## 9. A INTERSETORIALIDADE ENTRE AS POLÍTICAS PÚBLICAS

No âmbito dos Municípios, a intersetorialidade, a atuação integrada das diferentes áreas técnicas e o acesso à garantia de direitos são fundamentais. Junqueira e Inojosa (1997) definem intersetorialidade na gestão pública como a "articulação de saberes e experiências no planejamento, realização e avaliação de ações para alcançar efeito sinérgico em situações complexas, visando o desenvolvimento social, superando a exclusão social" (p. 24). Trata-se de uma nova lógica para a gestão da cidade, de decisão política de redirecionar a ação pública, buscando superar a fragmentação e considerando o cidadão na sua totalidade.

A articulação entre políticas públicas potencializa os resultados e melhora substancialmente as condições de vida da população. Possibilita melhor utilização dos recursos, compartilha e define responsabilidades e atribuições. O pressuposto dos processos de articulação entre políticas públicas é de que a intersetorialidade e a complementaridade entre serviços são fundamentais para produzir alteração na qualidade de vida e no ambiente urbano. De acordo com Junqueira (2005, p.04), "[...] a intersetorialidade constitui uma concepção que deve informar uma nova maneira de planejar,

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

executar e controlar a prestação de serviços. Isso significa alterar toda a forma de articulação dos diversos segmentos da organização governamental e dos seus interesses".

Nesse sentido, a perspectiva de territorialização exige incorporar a intersetorialidade nas políticas sociais como condição essencial para a construção e implementação de serviços públicos integrados, que respondam de forma mais ampla à multidimensionalidade da pobreza e à segregação socioespacial. Implica em construir diagnósticos, programas, ações, integrados com definição de responsabilidades compartilhadas. Dessa forma, territorialidade e intersetorialidade, potencializam as intervenções públicas, ampliando possibilidades e efetividade das ações desenvolvidas.

O impacto nas condições de vida da população, os ganhos de escala e de resultados, a melhor utilização dos recursos (financeiros, materiais e humanos) são as grandes metas da articulação e intersetorialidade das políticas públicas. A atuação intersetorial requer o esforço de planejamento e diálogo de diferentes áreas, não se baseia em decisões pessoais, mas sim profissionais, institucionais e políticas. Para isso é necessário investir em mecanismos que favoreçam a articulação, comunicação e relacionamentos e mudar a cultura organizacional, no sentido de estabelecer novas bases de relacionamento entre órgãos e agentes públicos, possibilitando a adesão dos profissionais envolvidos para o trabalho cooperativo e compartilhado. Como nos diz Junqueira, "essas mudanças só serão efetivas quando houver nova maneira de olhar a realidade social, de lidar com ela, o que significa mudar práticas organizacionais, que só ocorrem quando há transformação de valores e da cultura das organizações". (Junqueira, 2005, p.6).

## 10. CONSIDERAÇÃO FINAL

A FECAM, por meio do Grupo de Trabalho Estadual da Política de Habitação, orienta as Associações de Municípios para o avanço na constituição dos Grupos de Trabalhos e/ou Colegiados Regionais de Habitação e o assessoramento das Associações de Municípios nesta Política Pública, considerando que desde a Constituição de 1988, o Estado assumiu o compromisso de garantir acesso à moradia para todos os cidadãos. Para isso, foram criados programas habitacionais que visam a atender às necessidades das famílias. A política habitacional pública tem como objetivo promover a aquisição e a melhoria das condições de moradia digna aos cidadãos. Além disso, dá a chance para que pessoas moradoras de locais ocupados de forma irregular tenham a oportunidade de regularizar

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.

sua situação. Desse modo, os cidadãos brasileiros poderão morar com dignidade, garantindo o direito previsto na Constituição Federal.

Esta Nota Técnica foi uma construção coletiva do Grupo de Trabalho, representado pela FECAM, Associações e Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC e os debates perpassaram a realidade dos pequenos municípios de Santa Catarina. Sabendo das dificuldades destes municípios em aplicar a estrutura, porém, para que o município consiga agir na área da Habitação, é necessário investimento em organização, pessoal/técnicos, estudos/diagnósticos e estar preparado para a busca de recursos Federais e Estaduais, que possam vir a ser disponibilizados. Os desafios na área da Habitação são grandes e os municípios precisam agir para melhorar o bem-estar da sua população.

A FECAM e as Associações de Municípios, colocam à disposição seus Responsáveis Técnicos e/ou Assessores em Habitação, para a devida orientação aos Municípios.

gov.br
Documento assinado digitalmente
JANICE MERIGO
Data: 16/06/2025 16:43:39-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**JANICE MERIGO**

Supervisora de Políticas Públicas – Assistência Social

FECAM

[1]Elaborada pelo Colegiado Estadual de Habitação, Regularização Fundiária e Direito à Cidade (FECAM e Associações de Municípios) com a contribuição da Comissão Especial de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/SC.