

Relatório de Gestão - Exercício 2024

Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FUHAB

01 – Apresentação:

Prefeitura Municipal de Niterói – RJ

Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUHAB

CNPJ – 28.521.748/0001-59

Endereço: Praça Fonseca Ramos, S/N – 5º Andar – Centro, Niterói/RJ

O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FUHAB), instituído pela Lei nº 2.121/2004, chamado inicialmente por Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária.

Através da Lei nº 3.073/2014, passou a ter a denominação de Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, e a ser vinculado à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

A regulamentação do Fundo está respaldada através do Decreto nº 11.694/2014, que dispõe sobre sua operacionalização.

O FUHAB tem natureza contábil-financeira sem personalidade jurídica, com operacionalização da SMHRF e controle contábil e financeiro da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF).

Constitui-se como um instrumento fundamental da política pública municipal voltada à promoção da moradia digna no município de Niterói.

O Decreto nº 14882/2023 trata da nomeação dos membros do Conselho Gestor assegurando caráter deliberativo, paritário e transparente às decisões relativas à aplicação dos recursos do FUHAB.

Este relatório materializa o compromisso da Prefeitura de Niterói, por meio da SMHRF e do Conselho Gestor do FUHAB - CGFUHAB, com a gestão pública responsável, eficiente e transparente, evidenciando a atuação institucional voltada à inclusão social e ao desenvolvimento urbano sustentável.

02 – Composição do Conselho Gestor do Fundo:

O Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social – CGFUHAB foi publicado através do Decreto nº 14882/2023, e designa a sua composição:

I - Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária:

José Carlos Freire da Silva, titular e Patrícia Maria Quadros Barros, suplente.

II - Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade:

José Renato da Gama Barandier Jr., titular e Robson Fonseca, suplente.

III - Secretaria Municipal de Fazenda:

Marília Sorrini Peres Ortiz, titular e Fernanda Rodrigues de Oliveira, suplente.

IV - Procuradoria Geral do Município:

Francisco Miguel Soares, titular e Karina Ponce Diniz, suplente.

V - Empresa Municipal de Moradia, Urbanização e Saneamento-EMUSA:

Antônio Carlos Lourosa de Souza Junior, titular e Priscila Freitas, suplente.

VI - Câmara Municipal de Niterói:

a) Leandro Portugal Franzen de Lima, titular e Fabiano Gonçalves, suplente.

b) Roberto Fernandes Jales, titular e Emanuel Jorge Mendes da Rocha, suplente

VII – Sociedade Civil Organizada:

a) Federação das Associações de Moradores do Município de Niterói - FAMNIT

Rafael de Andrade Silva, titular e Sheila Antunes Raposo, suplente.

b) Associação Pró Melhoramento do Bairro da Engenhoca

Paulo Lourenço de Oliveira Rodrigues, titular e Joaquim Moura, suplente.

c) Associação de Moradores e Amigos do Jacaré:

Monique Jensen Melo Silva Marques, titular e Thiago da Silva Brum, suplente.

03 – Missão do Fundo:

O FUHAB dará suporte financeiro às políticas municipais de desenvolvimento urbano, de habitação para população de baixa renda e a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária.

A importância de institucionalização do FUHAB para o contexto socioeconômico do município de Niterói, está na melhoria real da qualidade de vida que os recursos do Fundo podem viabilizar para a população local de baixa renda.

04 – Receitas e Aplicações de Recursos:

Segundo o caput do artigo 2º da Lei nº 3.073/2014, o FUHAB é constituído pelas seguintes receitas:

- I - dotações orçamentárias consignadas, anualmente, no orçamento municipal e créditos adicionais que lhe sejam destinados;
- II - dotações federais ou estaduais, não reembolsáveis, a ele especificamente destinadas;
- III - contrapartidas decorrentes da concessão de outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e de outros instrumentos de intervenção urbana previstos no Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 e na legislação municipal;
- IV - receitas obtidas a partir da alienação de imóveis adquiridos pelo Município em decorrência do registro de loteamentos;
- V - produto de operações de crédito celebradas com organismos nacionais ou internacionais, desde que destinadas para os fins previstos nesta Lei;
- VI - subvenções, contribuições, transferências e participações do Município em convênios, contratos e consórcios, relativos à Habitação de Interesse Social;
- VII - doações, públicas ou privadas, de pessoas físicas ou jurídicas a ele destinadas;
- VIII - o resultado da aplicação de seus recursos;
- IX - contrapartidas estabelecidas para mitigar impactos negativos decorrentes de empreendimentos imobiliários, que somente poderão ser aplicadas com o fim a que se destinam desde que conforme finalidades estabelecidas nesta Lei;
- X - recursos decorrentes da venda de editais de concorrência para elaboração de projetos e execução de obras a serem realizadas com recursos do Fundo;
- XI - recursos provenientes do recebimento de prestação e retornos oriundos das aplicações do Fundo em financiamentos de programas habitacionais;
- XII - outras receitas que lhe vierem a ser destinadas;
- XIII - dotações específicas de organismos internacionais.

No exercício de 2024, destaca-se os ingressos decorrentes de recursos oriundos da Outorga Onerosa do município em 24 de janeiro no valor de R\$ 4.023.247,50 (quatro milhões vinte e três mil duzentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos), e em 11 de outubro no valor de R\$ 2.909.028,27 (dois milhões novecentos e nove mil e vinte e oito reais e vinte e sete centavos), totalizando o montante de **R\$ 6.932.275,77** (seis milhões, novecentos e trinta e dois mil, duzentos e setenta e cinco reais e setenta e sete centavos).

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
05/02/2024 - AUTOATENDIMENTO - 09.23.57
0072800072 SEGUNDA VIA 0001
COMPROVANTE DE TRANSFERENCIA
COMPROVANTE DE
TED - TRANSFERENCIA ELETRONICA DISPONIVEL
CLIENTE: P M NITEROI-
AGENCIA: 0072-8 CONTA: 273.012-X
=====

FINALIDADE: 01 CREDITO EM CONTA
REMETENTE : P M NITEROI-
BANCO: 104 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL
AGENCIA: 0174-0 - NITEROI
CONTA: 71.058-6

FAVORECIDO: P M NITEROI-
CPF/CNPJ: 28.521.748/0001-59
VALOR: R\$ 4.023.247,50
DEBITO EM: 24/01/2024
=====

DOCUMENTO: 012408
AUTENTICACAO SISBB: C.6F3.EAB.5C9.307.ED9

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
15/10/2024 - AUTOATENDIMENTO - 16.52.24
0072800072 SEGUNDA VIA 0001
COMPROVANTE DE TRANSFERENCIA
COMPROVANTE DE
TED - TRANSFERENCIA ELETRONICA DISPONIVEL
CLIENTE: P M NITEROI-
AGENCIA: 0072-8 CONTA: 273.012-X
=====

FINALIDADE: 01 CREDITO EM CONTA
REMETENTE : P M NITEROI-
BANCO: 104 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL
AGENCIA: 0174-0 - NITEROI
CONTA: 71.058-6

FAVORECIDO: P M NITEROI-
CPF/CNPJ: 28.521.748/0001-59
VALOR: R\$ 2.909.028,27
DEBITO EM: 11/10/2024
=====

DOCUMENTO: 101102
AUTENTICACAO SISBB: F.85B.296.D09.D89.5C1

Além disso, foram registrados créditos adicionais provenientes de aplicações financeiras, no valor de R\$ 2.547.584,45 (dois milhões quinhentos e quarenta e sete mil quinhentos e oitenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

Os recursos citados no art. 3º, I e II, poderão ser aplicados somente nos casos de:

I - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social visando:

- a) urbanização de favelas e assentamentos subnormais;
- b) aquisição, construção, melhoria e reforma de moradias;
- c) urbanização de lotes;
- d) aquisição de imóveis ou terrenos destinados aos programas habitacionais de baixa renda;
- e) recuperação, melhoria e/ou produção de imóveis em áreas encortiçadas e deterioradas de imóveis de habitações coletivas para fins habitacionais de interesse social;
- f) implantação de infraestrutura urbana para edificação de unidades habitacionais para famílias de baixa renda;
- g) regularização fundiária, incluindo serviços de assistência técnica e jurídica;

- h) a indenização das benfeitorias atingidas por projetos de urbanização para famílias de baixa renda ou o remanejamento das famílias ocupantes;
- i) implantação de equipamentos urbanos e comunitários em Áreas de Especial Interesse Social - AEIS;
- j) criação de espaços públicos e áreas de lazer em Áreas de Especial Interesse Social;
- k) outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do fundo.

II - Constituição de reserva fundiária.

05 – Metas Propostas:

Durante o exercício de 2024, foi encaminhado ao Conselho Gestor o voto referente à seguinte ação:

- **Voto 001/2024** – Utilização de Recursos do FUHAB no valor de R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais), para contratação de empresa especializada em levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral georreferenciado urbano, cadastramento socioeconômico, pesquisa fundiária e consultoria com finalidade de viabilizar a entrega de 2.000 (dois mil) instrumentos de Regularização Fundiária contemplando diversas áreas distribuídas nas regiões do Município de Niterói, RJ, aprovado pelo Conselho Gestor através da resolução 01/2024, publicada em 28 de maio de 2024.
- **Voto 002/2024** – Utilização de Recursos do FUHAB no valor de R\$ 970.570,80 (novecentos e setenta mil quinhentos e setenta reais e oitenta centavos), para complementação da intervenção de melhoria viária para acesso ao Empreendimento Habitacional de Interesse Social Jardim das Paineiras, localizado no bairro do Badú, no Município de Niterói, RJ, conforme Termo Aditivo ao Contrato nº 01/2024, aprovado pelo Conselho Gestor através da resolução 02/2024, publicada em 10 de setembro de 2024.
- **Voto 003/2024** – Utilização de Recursos do FUHAB no valor de R\$ 579.573,12 (quinhentos e setenta e nove mil quinhentos e setenta e três reais e doze centavos), para complementação da intervenção de melhoria viária para acesso ao Empreendimento Habitacional de Interesse Social Solar de Pendotiba, localizado no bairro do Badú, no Município de Niterói, RJ, conforme Termo Aditivo ao Contrato nº 68/2023, aprovado pelo Conselho Gestor através da resolução 03/2024, publicada em 02 de outubro de 2024.

- **Voto 004/2024** – Utilização de Recursos do FUHAB no valor de R\$ 580.799,44 (quinhentos e oitenta mil setecentos e noventa e nove reais e quarenta e quatro centavos), para contratação de empresa especializada na realização de extensão de rede para tratamento de esgoto no Empreendimento Habitacional de Interesse Social, FAIXA 1 – VIVER MELHOR NITERÓI, localizado na Estrada Bento Pestana, Baldeador, no Município de Niterói, RJ, aprovado pelo Conselho Gestor através da resolução 04/2024, publicada em 31 de outubro de 2024.
- **Voto 005/2024** – Utilização de Recursos do FUHAB no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), para continuidade dos serviços de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral georreferenciado urbano, cadastramento socioeconômico, pesquisa fundiária, com fornecimento de sistema de informação e consultoria com a finalidade de viabilizar a entrega de 10.000 (dez mil) instrumentos de Regularização Fundiária, contemplando diversas áreas distribuídas nas regiões do Município de Niterói, RJ, aprovado pelo Conselho Gestor através da resolução 05/2024, publicada em 28 de novembro de 2024.

06 – Execução Orçamentária e Financeira:

Durante o exercício de 2024, foram pagas despesas referentes aos seguintes serviços:

a) Reformas e Melhorias Habitacionais na Comunidade Cocada:

Valor pago no exercício: **R\$83.355,41;**

Processo Administrativo: **650000014/2022;**

b) Melhoria viária para acesso ao Empreendimento Habitacional de Interesse Social Solar de Pendotiba:

Valor pago: **R\$3.435.196,45;**

Processo Administrativo: **9900009160/2023;**

c) Melhoria viária para acesso ao Empreendimento Habitacional de Interesse Social Jardim das Paineiras:

Valor pago: **R\$4.219.145,03;**

Processo Administrativo: **9900009159/2023;**

d) Levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral georreferenciado urbano, cadastramento socioeconômico, pesquisa fundiária, com fornecimento de sistema de

informação e consultoria com a finalidade de viabilizar a entrega de 10.000 (dez mil) instrumentos de Regularização Fundiária:

Valor pago: **R\$ 11.016.668,00;**

Processo Administrativo: **9900062418/2023;**

e) Regularização Fundiária nas Comunidades Hípica e Carlos Gomes:

Valor pago: **R\$ 76.410,43;**

Processo Administrativo: **650000165/2014;**

f) Regularização Fundiária na Comunidade Vila Ipiranga:

Valor pago: **R\$ 65.000,00;**

Processo Administrativo: **650000076/2017;**

g) Elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável para o município de Niterói:

Valor pago: **R\$ 90.611,86;**

Processo Administrativo: **650000063/2014;**

h) Indenização à inventariante do espólio de Stefania Gmaeiner, Senhora Hilda Gmaeiner, em virtude de desapropriação de área, inserida no Projeto de Regularização Fundiária na Comunidade Capim Melado:

Valor pago: **R\$38.851,16;**

Processo Administrativo: **9900025600/2023.**

O valor total desembolsado no exercício foi de **R\$ 19.025.238,34**, conforme demonstram os registros contábeis e os relatórios de execução orçamentária e financeira, em consonância com os princípios da legalidade, economicidade e transparência na gestão dos recursos públicos.

07 – Superávit Financeiro:

No exercício de 2024, foi apurado pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, o superávit financeiro, na fonte de recurso 899, com saldo de R\$ 22.988.376,55 (vinte e dois milhões novecentos e oitenta e oito mil trezentos e setenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), conforme processo nº 9900016352/2024.

O referido superávit corresponde a recursos vinculados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUHAB, os quais, de acordo com a Lei Municipal nº

3.073/2014 e o Decreto nº 11.694/2014, permanecem à disposição do Fundo, devendo ser aplicados exclusivamente em ações voltadas para a política habitacional do Município de Niterói, especialmente no financiamento de programas de urbanização, regularização fundiária, produção e melhoria habitacional, destinados à população de baixa renda

08 – Indicadores e Parâmetros de Gestão:

Indicadores Financeiros:

- Saldo inicial (01/01/2024): **R\$ 23.309.007,30 (vinte e três milhões, trezentos e nove mil, sete reais e trinta centavos);**
- Volume total de recursos arrecadados: R\$2.547.584,45 (rendimentos) + R\$6.932.275,77 (outorga onerosa), totalizando **R\$ 9.479.860,22 (nove milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e sessenta reais e vinte e dois centavos);**
- Valor desembolsado: **R\$ 19.025.238,34 (dezenove milhões, vinte e cinco mil, duzentos e trinta e oito reais e trinta e quatro centavos);**
- Saldo final (31/12/2024): **R\$ 13.763.629,18 (treze milhões, setecentos e sessenta e três mil, seiscentos e vinte e nove reais e dezoito centavos).**

Indicadores físicos:

- Número de projetos que utilizou recursos do FUHAB: 08.

Parâmetros de gestão:

- Prioridade para famílias de baixa renda, conforme previsto na Lei 3.073/2014;
- Foco em áreas de vulnerabilidade socioespacial;
- Aplicação dos recursos de forma transparente, obedecendo os princípios da legalidade e da eficiência.

09 – Análise dos Resultados Alcançados:

Durante o exercício de 2024, as ações desenvolvidas no âmbito do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FUHAB) mantiveram alinhamento com os objetivos estratégicos da política habitacional proposta para o município, contribuindo para o fortalecimento de programas voltados à promoção do direito à moradia digna e à redução do déficit habitacional.

Os recursos do Fundo foram aplicados prioritariamente em projetos e iniciativas que beneficiam famílias de baixa renda, conforme os critérios estabelecidos na legislação vigente, atuando diretamente na diminuição da população residente em aglomerados urbanos, na ampliação da quantidade de unidades habitacionais entregues e no apoio à regularização fundiária. Todos estes projetos atuam em consonância com o principal objetivo da Secretaria e do Município: a redução do déficit habitacional.

Dos projetos apoiados com estes recursos, destacam-se aqueles voltados à Regularização Fundiária, às Melhorias Habitacionais e à infraestrutura de acessos aos Empreendimentos. Nesse sentido, as ações realizadas encontram-se contempladas no Plano Plurianual (PPA) 2022-2025, a saber:

- Reformas e Melhorias Habitacionais – **Ação 1634**;
- Melhorias viárias para acesso a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – **Ação 5401**;
- Regularização Fundiária e iniciativas correlatas, incluindo elaboração de planos, levantamentos e indenizações vinculadas – **Ação 5103**.

A atuação do FUHAB em 2024 reforça seu papel como instrumento estratégico de financiamento e gestão das ações habitacionais, contribuindo para o planejamento urbano inclusivo e para a promoção da justiça social no território municipal.

10 – Medidas Adotadas ou a Serem Adotadas para Aprimoramento da Gestão:

Com o objetivo de fortalecer a governança, a eficiência operacional e a transparência na gestão dos recursos do FUHAB, foram adotadas - ou estão em fase de implementação - as seguintes medidas:

- **Revisão e padronização de procedimentos internos**, visando maior agilidade na tramitação de processos e melhoria no controle dos fluxos administrativos e financeiros;
- **Capacitação técnica da equipe gestora**, com foco em legislação urbanística, planejamento habitacional e gestão de fundos públicos, fortalecendo a capacidade institucional da unidade;
- **Melhoria na integração entre os setores envolvidos** na execução das políticas habitacionais, com destaque para o fortalecimento da articulação entre o FUHAB, as subsecretarias e demais órgãos municipais;
- **Criação de rotinas de auditoria interna e verificação de conformidade**, com foco na prevenção de riscos e no fortalecimento dos mecanismos de integridade e controle interno.
- **Revisão da metodologia de publicação e transparência**, com novo formato de publicidade financeira e administrativa do fundo.

Essas medidas refletem o compromisso contínuo com a melhoria da gestão pública e a qualificação das políticas habitacionais implementadas no município.

11 – Conclusão:

O presente relatório consolida as principais ações realizadas pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FUHAB) durante o exercício de 2024, evidenciando os resultados alcançados na aplicação dos recursos, em conformidade com as diretrizes da política habitacional municipal e os marcos legais vigentes.

A execução orçamentária e financeira demonstrou aderência aos princípios da eficiência, legalidade e transparência, permitindo avanços significativos em projetos voltados à produção habitacional, regularização fundiária e urbanização de áreas vulneráveis. As metas estabelecidas foram conduzidas com base em parâmetros técnicos e planejamento estratégico, ainda que parte das ações tenha demandado readequações diante de restrições operacionais e institucionais enfrentadas no período.

A atuação do FUHAB em 2024 reafirma seu papel como mecanismo estruturante na implementação da política de habitação de interesse social em Niterói, reforçando o compromisso da administração pública com a promoção do direito à moradia, o

desenvolvimento urbano inclusivo e a inclusão social.

Niterói, 02 de fevereiro de 2026.

Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Nome:

Matrícula:

Secretaria Municipal de Urbanismo

Nome:

Matrícula:

Secretaria Municipal de Fazenda

Nome:

Matrícula:

Procuradoria-Geral do Município

Nome:

Matrícula:

Empresa de Infraestrutura e Obras de Niterói – ION

Nome:

Matrícula:

Câmara Municipal de Niterói

Nome:

CPF:

Câmara Municipal de Niterói

Nome:

CPF:

Federação das Associações de Moradores do Município de Niterói

Nome:

CPF:

Associação Pró Melhoramento do Bairro da Engenhoca

Nome:

CPF:

Associação de Moradores do Jacaré

Nome:

CPF: