

Relatório de Gestão - Exercício 2025

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.

A composição e o funcionamento do Conselho Gestor do FUHAB (CGFUHAB) foram estabelecidos pelo Decreto nº 189/2025, posteriormente alterado pelo Decreto nº 579/2025, assegurando ao colegiado caráter deliberativo, paritário e transparente nas decisões relativas à aplicação dos recursos do Fundo.

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 Municipal de Habitação de Interesse Social – CGFUHAB foi instituído e teve sua composição designada por meio do Decreto nº 189/2025, alterado posteriormente pelo decreto nº 579/2025, que promoveu ajustes em sua composição, mantendo os princípios de representatividade institucional e participação social, em consonância com as diretrizes da política municipal de habitação de interesse social.

O CGFUHAB é composto por representantes do Poder Público Municipal e da Sociedade Civil Organizada, observada a paridade entre os segmentos, contando com membros titulares e suplentes, conforme segue:

I – Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária:

Marcele Sardinha de Almeida – Titular

Alan Delfino dos Santos – Suplente

II – Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade:

Carlos Alberto Krykhtine – Titular

Milena Sampaio da Costa – Suplente

III – Secretaria Municipal de Fazenda:

Cesar Augusto Barbiero – Titular

Thiago de Azevedo Pinto – Suplente

IV – Procuradoria Geral do Município:

Francisco Miguel Soares – Titular

Luma Marques Leonil Amaral – Suplente

V – Empresa de Infraestrutura e Obras de Niterói – ION:

Antônio Carlos Lourosa de Souza Junior – Titular

Reinaldo Macedo Costa Pereira – Suplente

VI – Câmara Municipal de Niterói:

a) Sylvio Mauricio de Freitas – Titular

Roberto Fernandes Jales – Suplente

b) Robson Guimarães José Filho – Titular

Anderson José Rodrigues (Pipico) – Suplente

VII – Sociedade Civil Organizada:

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

Manuel Amancio dos Santos – Titular

Sheila Antunes Raposo – Suplente

b) Associação Pró Melhoramento do Bairro da Engenhoca

Célio Ramos da Silva Junior – Titular

Jorge Luiz Rodrigues da Silva – Suplente

c) Associação de Moradores do Jacaré

Edenilton Souza dos Santos – Titular

Paulo Lourenço de Oliveira Rodrigues – 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 2025, destaca-se o ingresso decorrente de recursos oriundos da Outorga Onerosa do município em 27 de agosto no valor de R\$ 2.729.286,19 (dois milhões setecentos e vinte e nove mil duzentos e oitenta e seis reais e dezenove centavos), e em 16 de dezembro no valor de R\$ 27.315,87 (vinte e sete mil trezentos e quinze reais e oitenta e sete centavos), totalizando o montante de R\$ 2.756.602,06 (dois milhões setecentos e cinquenta e seis mil seiscentos e dois reais e seis centavos).

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
01/09/2025 - AUTOATENDIMENTO - 10.18.19
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\$ 2.729.286,19
DEBITO EM: 27/08/2025
=====

DOCUMENTO: 082701
AUTENTICACAO SISBB: 0.1BC.755.BDC.3A2.7B3

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
18/12/2025 - AUTOATENDIMENTO - 12.19.43
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: MUNICIPIO DE NITEROI
CPF/CNPJ: 28.521.748/0001-59
VALOR: R\$ 27.315,87
DEBITO EM: 16/12/2025
=====

DOCUMENTO: 121602
AUTENTICACAO SISBB: 6.ECA.A7B.FC6.65D.0DA

Além disso, foram registrados créditos adicionais provenientes de aplicações financeiras, no valor de **R\$ 1.972.660,28 (um milhão novecentos e setenta e dois mil seiscentos e sessenta reais e vinte e oito 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:

As ações do Fundo, no referido exercício, concentraram-se no acompanhamento da execução dos projetos que tiveram os recursos deliberados e aprovados em exercícios anteriores pelo Conselho Gestor, especialmente aqueles formalizados no ano de 2024, como forma de dar continuidade ao atendimento do objetivo legal do FUHAB.

A manutenção dessas execuções observou rigorosamente os princípios da legalidade, continuidade administrativa, planejamento, responsabilidade fiscal e eficiência na gestão pública, assegurando o cumprimento das decisões já homologadas pelo Conselho Gestor, sem prejuízo à transparência e ao controle institucional dos recursos do FUHAB.

06 – Execução Orçamentária e Financeira:

Durante o exercício de 2025, foram pagas despesas referentes aos seguintes serviços:

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

Valor pago no exercício: **R\$579.573,12;**

Nota de Liquidação: **344006;**

Processo Administrativo: **9900009160/2023;**

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

Valor pago: **R\$496.429,93;**

Nota de Liquidação: **344007;**

Processo Administrativo: **9900009159/2023;**

c) Regularização Fundiária na Comunidade Capim Melado:

Valor pago: **R\$ 67.200,00;**

Nota de Liquidação: **351678;**

Processo Administrativo: **650000077/2017;**

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

Valor pago: **R\$479.233,70;**

Nota de Liquidação: **351735;**

Processo Administrativo: **9900009159/2023;**

O valor total desembolsado no exercício de 2025 foi de **R\$ 1.622.436,75 (um milhão seiscentos e vinte e dois mil quatrocentos e trinta e seis reais e setenta e cinco centavos)**, 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 financeiro de 2025, não foi apurado superávit financeiro na fonte de recurso 899, referente a recursos vinculados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUHAB.

08 – Indicadores e Parâmetros de Gestão:

Indicadores Financeiros:

- Saldo inicial (01/01/2025): **R\$ 13.618.538,40 (treze milhões seiscientos e dezoito mil quinhentos e trinta e oito reais e quarenta centavos);**
- Volume total de recursos arrecadados: R\$ 1.972.660,28 (rendimentos) + R\$ 2.756.602,06 (outorga onerosa), totalizando **R\$ 4.729.262,34 (quatro milhões setecentos e vinte e nove mil duzentos e sessenta e dois reais e trinta e quatro centavos);**
- Valor desembolsado: **R\$ 1.622.436,75 (um milhão seiscientos e vinte e dois mil quatrocentos e trinta e seis reais e setenta e cinco centavos);**
- Saldo final (31/12/2025): **R\$ 16.725.363,99 (dezesseis milhões setecentos e vinte e cinco mil trezentos e sessenta e três reais e noventa e nove centavos).**

Indicadores físicos:

- Número de projetos que utilizou recursos do FUHAB: 03;
- Número de pagamentos realizados neste exercício com recursos do FUHAB: 04.

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 2025, as ações executadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FUHAB) foram desenvolvidas em conformidade com os objetivos estratégicos da política habitacional do Município, contribuindo para a implementação de programas destinados à promoção do direito à moradia e à redução do déficit habitacional.

A aplicação dos recursos do Fundo priorizou projetos e iniciativas direcionados ao atendimento de famílias de baixa renda, observando rigorosamente os critérios estabelecidos na legislação vigente. As ações financiadas tiveram impacto direto na redução da população residente em assentamentos precários, no aumento da oferta de unidades habitacionais e no apoio aos processos de regularização fundiária, em alinhamento com o objetivo central da Secretaria Municipal responsável pela política habitacional.

No exercício em análise, destacaram-se os investimentos destinados a projetos de Regularização Fundiária, Melhorias Habitacionais e implantação de infraestrutura viária de acesso aos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. Tais ações encontram-se previstas no Plano Plurianual (PPA) 2022–2025, compreendendo:

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

Diante do exposto, constata-se que a atuação do FUHAB no exercício de 2025 cumpriu sua finalidade institucional como instrumento de financiamento e apoio à execução da política habitacional municipal, contribuindo para o planejamento urbano e para a promoção da justiça social, conforme os parâmetros legais e orçamentários estabelecidos.

10 – Medidas adotadas ou a serem adotadas para aprimoramento da gestão:

Com a finalidade de aprimorar a governança, elevar a eficiência administrativa e ampliar a transparência na gestão dos recursos do FUHAB, foram implementadas — ou encontram-se em fase de consolidação — as seguintes ações ao longo do exercício de 2025:

- Aperfeiçoamento e padronização dos procedimentos internos, proporcionando maior celeridade na tramitação dos processos e fortalecimento do controle dos fluxos administrativos e financeiros;
- Qualificação técnica da equipe responsável pela gestão do Fundo, com ênfase na legislação urbanística, no planejamento habitacional e na administração de recursos públicos, contribuindo para o fortalecimento da capacidade institucional;
- Fortalecimento da articulação entre os setores envolvidos na execução das políticas habitacionais, com destaque para a integração entre o FUHAB, as subsecretarias e demais órgãos da Administração Municipal;
- Organização dos procedimentos internos de Gestão da Informação para viabilizar a publicação dos informes gerenciais do FUHAB.

As iniciativas adotadas evidenciam o compromisso permanente com o aperfeiçoamento da gestão pública e com a qualificação das políticas habitacionais desenvolvidas no Município durante o exercício de 2025.

11 – Conclusão:

Este relatório apresenta a consolidação das principais iniciativas desenvolvidas pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FUHAB) ao longo do exercício de 2025, destacando os resultados obtidos na execução e aplicação dos recursos, em consonância com as diretrizes da política habitacional do Município e com a legislação vigente.

A execução orçamentária e financeira observou os princípios da legalidade, eficiência e transparência, possibilitando avanços relevantes em ações voltadas à produção habitacional, à regularização fundiária e à urbanização de áreas em situação de vulnerabilidade.

O cumprimento das metas estabelecidas ocorreu com base em critérios técnicos e em planejamento estratégico, ainda que determinadas iniciativas tenham exigido ajustes em razão de limitações operacionais e institucionais verificadas no período.

No exercício de 2025, a atuação do FUHAB reafirmou seu papel como instrumento fundamental para a implementação da política municipal de habitação de interesse social em Niterói, evidenciando o compromisso da Administração Pública com a garantia do direito à moradia, o desenvolvimento urbano sustentável e a promoção da inclusão social.

Niterói, 29 de Janeiro de 2026.