

**Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju  
CONSTRUINDO PARA O FUTURO  
( BR- L 1411)**

**Plano Executivo de Reassentamento Involuntário  
PERI**

SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO -SEPLOG  
(Consultor: Nelson Simões)

**Aracaju, agosto de 2018**

A Prefeitura Municipal de Aracaju (PMA), com o apoio do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), está preparando uma operação de financiamento para o Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro (BR- L1441).

Com o objetivo de promover a melhoria do espaço urbano de Aracaju, o Programa visa: i). Aumentar o acesso da população das zonas Norte e Oeste à infraestrutura urbana, moradia e serviços sociais; ii). Reduzir o tempo de viagem entre bairros; e iii). Aumentar a quantidade de áreas verdes e protegidas do Município. O projeto ganhou a recomendação favorável da COFLEX (nº.05/110, em 20 de novembro de 2015).

Para alcançar os objetivos propostos o Programa foi estruturado em três componentes: Desenvolvimento Urbano Integrado, Recuperação Ambiental e Mobilidade Urbana. A Componente Mobilidade Urbana, prevê a construção de uma avenida perimetral que irá requerer a liberação de áreas onde atualmente estão instalados 523 imóveis de uso residencial e não residencial onde são desenvolvidas atividades econômicas, com afetação de cerca 700 famílias. Em consequência dos impactos socioeconômicos gerados o Programa foi classificado como de Categoria A.

O BID dispõe de políticas operacionais que devem ser observadas pelos futuros mutuários e, no caso em pauta, a OP 710 determina que todo projeto financiado pelo Banco envolvendo deslocamento de pessoas e/ou atividades geradoras de renda deve preparar um Plano Reassentamento para garantir a justa compensação dos impactos causado pela implantação do Programa.

Na etapa de preparação como parte do Relatório de Avaliação Ambiental, foi elaborado o documento “Marco de Reassentamento Involuntário” onde foram definidas as políticas para orientar o processo de indenização de imóveis e de reassentamento da população afetada. Para a aprovação da operação, pelas características do Programa (Categoria A), foi solicitado a preparação de um plano executivo de reassentamento involuntário, que deveria ser elaborado com base em cadastro censitário dos imóveis e famílias afetadas.

O cadastro físico das propriedades e socioeconômico das famílias foi realizado no mês de março/2018 e seus resultados foram utilizados para composição do PERI. As informações utilizadas neste documento serão balizadas quando do início dos trabalhos de campo e a elaboração dos projetos operativos de intervenção, previstos no conjunto das ações indicadas para a execução desse Plano de Reassentamento.

Esses projetos operativos irão detalhar as soluções e as ações de atendimento para cada família identificada nas áreas afetadas.

O PERI apresentado neste documento, estabelece conceitos, normas e procedimentos operacionais para serem aplicados ao longo do ciclo do processo de remoção e reassentamento, em consonância com as Diretrizes Operativas de Reassentamento Involuntário do BID (OP710).

O PERI representa o compromisso assumido pela Prefeitura Municipal de Aracaju junto ao BID, para o tratamento e compensação dos impactos decorrentes do processo de remoção dos imóveis, famílias e unidades econômicas, necessário para a construção da Avenida Perimetral Oeste. Todas as ações orientadas à remoção e ao reassentamento, estão em concordância com as políticas operativas e boas práticas do BID, relativas ao assunto, e com o Marco Jurídico do País, do Estado e do Município.

Neste documento, a abordagem da matéria está organizada em 11 capítulos. O Capítulo 1 apresenta o Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju. Na sequência o Capítulo 2 oferece um panorama das Características Socioambientais das áreas de intervenção e da população residente. Continuando, o Capítulo 3 focaliza os principais Impactos do processo de reassentamento, enquanto o Capítulo 4 é dedicado ao Marco Jurídico que deverá ser observado para implantação do PERI. Em seguida, no capítulo 5, é mostrado a observância do PERI às Políticas do BID vinculadas ao tema do reassentamento involuntário. Após estes capítulos referenciais os Capítulos 6 e 7, oferecem os critérios, normas, e procedimentos operacionais para a condução do processo de desapropriação e reassentamento e o Capítulo 8 foca os aspectos de gestão vinculados. Os três últimos capítulos se relacionam as ações de monitoramento e avaliação (Capítulo 9), estimativa de custos (Capítulo 10), finalizando com o cronograma de referência para implantação do PERI, construído com base nos períodos de obras da Avenida Perimetral e das unidades habitacionais necessárias para atender a demanda de reassentamento (Capítulo 11).

CAPITULO 1	O PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA DA REGIÃO OESTE DE ARACAJU .....	7
1.1	Objetivos.....	7
1.2	Componentes .....	7
CAPITULO 2	CARACTERISTICAS SOCIOAMBIENTAIS DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO.....	17
CAPÍTULO 3	PRINCIPAIS IMPACTOS .....	24
CAPÍTULO 4	MARCO JURÍDICO .....	27
4.1	Instrumentos Legais vinculados ao planejamento e implantação do PERI .....	28
4.1.1	Lei 10.257 (Estatuto da Cidade).....	28
4.1.2	Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS).....	28
4.1.3	Titularidade .....	29
4.1.4	Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) .....	29
4.1.5	Adjudicação Compulsória .....	30
4.2	Desapropriação.....	30
4.3	Resolução do CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006 .....	30
4.4	Suportes Jurídicos Complementares para implantação do PERI.....	31
CAPÍTULO 5	ATENDIMENTO ÀS POLÍTICAS DO BID.....	32
5.1	OP 710 Reassentamento Involuntário .....	32
5.2	OP 703 - Envolvimento das partes interessadas e Consultas.....	36
5.3	OP 761 Gênero .....	37
CAPÍTULO 6	PAUTAS PARA O REASSENTAMENTO DA POPULAÇÃO E ATIVIDADES ECONÔMICAS.....	39
6.1	Dimensionamento e Qualificação de imóveis, população e atividades econômicas afetadas .....	39
6.1.1	Áreas sujeitas à Desapropriação.....	39
6.1.2	Imóveis afetados .....	44
6.1.3	População .....	47
A.	Dimensionamento .....	47
B	Perfil socioeconômico da População .....	49
6.1.4	Atividades Econômicas .....	53
A.	Dimensionamento .....	54
B.	Perfil das Atividades Econômicas .....	55
6.2	Princípios básicos de atendimento (reassentamento e indenização) .....	59
6.3	Soluções Propostas .....	59
6.4	Diretrizes Operacionais .....	66
6.5	Metas .....	70
CAPÍTULO 7	AÇÕES OPERATIVAS .....	71
7.1	Promulgação de leis e decretos .....	71
7.2	Implantação e Operação Escritório de Atendimento a Comunidade (EAC) .....	71
7.3	Elaboração de cinco projetos operativos de intervenção (POI) .....	72
7.4	Consolidação do Cadastro Socioeconômico .....	73



7.5	Formação de Instâncias Participativas .....	73
7.6	Instalação e operação do Sistema de Reclamações e Queixas. (SRQ).....	73
7.7	Preparação e implantação de Ações de Comunicação Social .....	74
7.8	Elaboração de programação para Consultas.....	75
7.9	Trabalho Técnico Social no ciclo do PERI .....	77
7.9.1	Fase Preparatória .....	78
7.9.2	Fase de Mudança.....	80
7.9.3	Fase pós Mudança .....	80
CAPÍTULO 8	ESTRUTURA OPERATIVA .....	82
CAPÍTULO 9	MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO .....	83
9.1	Monitoramento .....	83
9.2	Avaliação Final do PERI .....	85
CAPÍTULO 10	ESTIMATIVA DE CUSTOS .....	89
CAPÍTULO 11	CRONOGRAMA INDICATIVO DAS AÇÕES DO PERI.....	90
ANEXO 1-	PARECER SUBPROC Nº 63/2018 .....	91
ANEXO 2 -	NBR 14653-4 - AVALIAÇÃO DE BENS.....	107
ANEXO 3 -	RESUMO DO PROCESSO DE CONSULTA DO PERI .....	124

## SIGLAS E ABREVIACÕES

-APP	Área de Preservação Permanente
-BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
-CSE	Cadastro Socioeconômico.
-CA	Comissão de Acompanhamento
-CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
-CREAS	Centro de Referência Especializado de Assistência Social
-CUEM	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.
-EAC	Escritório de Atendimento à Comunidade
-EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
-EMEF	Escola Municipal de Ensino Fundamental
-EMURB	Empresa Municipal de Obras e Urbanização
-HIS	Habitação de Interesse Social
-PMA	Prefeitura Municipal de Aracaju
-PERI	Plano Executivo de Reassentamento Involuntário
-POI	Projeto Operacional de Intervenção
-RAA	Relatório de Avaliação Ambiental
-RIMA	Relatório de Impactos no Meio Ambiente
-SEMINFRA	Secretaria Municipal Infraestrutura
-SMTT	Superintendência Municipal de Transportes e Trânsito
-SEPLOG	Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão.
-SEMA	Secretaria Municipal do Meio Ambiente
-SRQ	Sistema de Reclamações e Queixas
-UCP	Unidade de Coordenação do Programa
-TTS	Trabalho Técnico Social
-ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

## LISTA DE FIGURAS, TABELAS, QUADROS, FOTOS E GRÁFICOS

Figura 1 Avenida Perimetral Oeste .....	10
Figura 2 Avenida Perimetral: perfil transversal trechos novos .....	11
Figura 3 Perimetral: perfil transversal trechos sobre via existente .....	11
Figura 4 Conjunto Habitacional Lamarão, arranjo geral .....	12
Figura 5 Planta unidade habitacional CH Lamarão .....	12
Figura 6 Bairros de Aracaju com Bairros alvo do PERI .....	17
Figura 7 Bairro Lamarão – Poligonal de desapropriação .....	5
Figura 8 Bairro Soledad-Poligonal de Desapropriação .....	41
Figura 9 Bairro Cidade –Poligonal de Desapropriação .....	42
Figura 10 Bairro Bugio – Poligonal de Desapropriação .....	43
Figura 11 Bairro Jardim Centenário – Poligonal de Desapropriação .....	43
Tabela 1 Quantidade de Imóveis Afetados por Bairros .....	45
Tabela 2 Vínculos com o imóvel usado como moradia .....	46
Tabela 3 Critérios para definição da quantidade de beneficiários .....	48
Tabela 4 Quantidade de famílias alvo do PERI, segundo bairros .....	48
Tabela 5 Quantidade de Famílias alvo do PERI, segundo bairros .....	48
Tabela 6 Quantidade de famílias alvo do PERI, segundo bairros .....	48
Tabela 7 Quantidade de Famílias alvo do PERI, segundo bairros .....	48
Tabela 8 Renda Familiar .....	51
Tabela 9 Tempo de Ocupação do Imóvel .....	53
Tabela 10 Local de desenvolvimento da Atividade Econômica .....	54
Tabela 11 Mecanismos de acesso ao Imóvel Comercial .....	56
Tabela 12 Tempo de Ocupação dos Imóveis Comerciais .....	57
Quadro 1 Componentes do Programa .....	8
Quadro 2 Programação de Consultas .....	77
Quadro 3 Estrutura Organizacional .....	82
Quadro 4 Exemplos de definições para monitoramento do PERI .....	84
Foto 1 Bairro Lamarão início da Avenida Perimetral .....	19
Foto 2 Lamarão Assentamento Subnormal a ser removido .....	20
Foto 3 Tanque de Produção de Camarão Afetado e residências sujeitas a remoção .....	20
Foto 4 Soledade Imóveis Sujeitos à Desapropriação .....	21
Foto 5 Soledade Início da Interconexão com Av. Maracaju-Imóveis Parcialmente Afetados .....	21
Foto 6 Bugio Av. Poço do Mero Trecho sob via existente-Imóveis Parcialmente Afetados .....	22
Foto 7 Bugio Estabelecimento Comercial sujeito a remoção .....	22
Foto 8 Jardim Centenário Av. Santa Gleide Fim do Trecho a ser construído .....	23
Foto 9 Jardim Centenário – Último Trecho da Av. Perimetral Oeste .....	23
Gráfico 1 Imóveis Afetados segundo Usos .....	45
Gráfico 2 Condição de Ocupação dos Imóveis Usados como Moradia .....	46
Gráfico 3 Mecanismos de Acesso ao Imóvel .....	47
Gráfico 4 Famílias Beneficiárias do PERI .....	49
Gráfico 5 Distribuição da População por Faixa Etária .....	49
Gráfico 6 Graus de Escolaridade .....	50
Gráfico 7 Posição na Estrutura Positiva .....	51
	5

Gráfico 8 Distribuição decrescente das faixas de renda familiar. ....	51
Gráfico 9 Distribuição decrescente dos tempos de residência no imóvel afetado.....	53
Gráfico 10 Ramos de Atividade.....	55
Gráfico 11 Vínculos com Estabelecimentos Comerciais e Prestadores de Serviços.....	56

## **CAPITULO 1 O PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA DA REGIÃO OESTE DE ARACAJU**

---

A Prefeitura Municipal de Aracaju (PMA), em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), está realizando uma operação de crédito para o Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro (BR-L1411). O Programa prevê um investimento de US\$ 150,4 milhões sendo que deste montante 50% do valor do investimento será de financiamento do BID e os restantes 50% serão de contrapartida local da Prefeitura.

O órgão executor será a Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPLOG), através de uma Unidade de Coordenação Específica para o Programa (UCP) e os organismos municipais diretamente envolvidos serão: Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEMINFRA), Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMA), Superintendência Municipal de Transportes e Trânsito (SMTT) e Empresa Municipal de Obras e Urbanização (EMURB).

### **1.1 Objetivos**

Trata-se de um Programa de obras múltiplas, cujo objetivo geral é contribuir para melhoramento do espaço urbano de Aracaju, através do aumento do acesso a infraestrutura urbana, habitação e serviços sociais da população residentes nas zonas Norte e Oeste; da redução do tempo de viagem entre bairros; e do incremento de áreas verdes protegidas do município. O alcance desse objetivo, contribuirá para a melhoria das condições de vida da população, beneficiário final das obras e ações estabelecidas no Programa.

### **1.2 Componentes**

O Programa está estruturado em três componentes: Componente I – Desenvolvimento Urbano Integrado; Componente II – Recuperação Ambiental e Componente III – Mobilidade Urbana. Além dos três componentes o Programa inclui recursos para as ações de Administração e para Imprevistos, onde estão alocados os recursos necessários para o pagamento das desapropriações e para a execução do presente plano de reassentamento (PERI)<sup>1</sup>.

Cada um dos componentes está organizado em subcomponentes aos quais

---

<sup>1</sup> A descrição dos componentes, subcomponentes, projetos e ações, foi baseada nos dados do POA anexo à Ajuda Memória da Missão Especial, realizada em 29 de setembro de 2017 e atualizada durante a Missão Especial dos dias 13 e 14 de julho de 2018.

correspondem obras e projetos específicos, como se apresenta no Quadro 01 mostrado a seguir.

Na sequência do quadro é focalizado, com detalhes, o Componente III – Mobilidade Urbana, e tal detalhamento é importante para criar as referências necessárias ao melhor entendimento das ações de compensação e de reassentamento de população e atividades econômicas apresentadas nos capítulos 6 e 7 deste documento, que são necessárias para permitir a construção da Avenida Perimetral Oeste.

Também se apresenta um detalhamento do Conjunto Habitacional Lamarão, com 488 unidades habitacionais, cuja construção é parte integrante do Componente I.

*Quadro 1 Componentes do Programa.*

COMPONENTES/VALOR PREVISTO (U\$x1000)	Subcomponentes, Obras e Projetos
<b>Componente I: Desenvolvimento Urbano Integrado</b> U\$ 94.019,00	A. Bairro Santa Maria e Conjunto 17 de Março.
	i. Construção de 206 Unidades Habitacionais (HIS).
	ii. Pavimentação de Vias e Infraestrutura.
	iii. Construção de 12 Praças.
	iv. Implantação de 3 Unidades de Saúde (UPA, CAPS e Maternidade e UBS).
	v. Implantação de 2 Centros de Referência de Assistência Social (CRAS e CREAS).
	vi. Implantação de uma Unidade de Assistência Social (Casa do Idoso).
	vii. Implantação de uma Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF Santa Maria).
	B. Intervenções Complementares Bairros Adjacentes (Lamarão, Bugio e Olaria).
	i. Construção de 488 Unidades Habitacionais (HIS) Lamarão.
	ii. Pavimentação de Vias Locais e Av. Euclides Figueiredo.
	iii. Implantação de dois Centros de Referência de Assistência Social (CRAS e CREAS) Lamarão.
	iv. Implantação de uma Unidade de Assistência Social (Casa Lar) Lamarão.
	v. Implantação de uma Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF Lamarão).
	vi. Implantação de duas Unidades Esportivas em Bugio e Olaria.
<b>Componente II: Recuperação Ambiental</b> U\$ 6.407,00	i. Parque Ecológico do Poxim.
	ii. Revitalização do Parque da Sementeira.
	iii. Inventário de Arborização Urbana de Aracaju.
	iv. Plano Municipal de Coleta Seletiva.
	v. Sistema de Informação p/ Monitoramento de Áreas Protegidas.
	vi. Implantação de 10 Ecopontos.
	vii. Estudos p/ Parques (Plano de Gestão do Poxim e de Implantação do Lamarão).
	viii. Central de Triagem de Recicláveis.
<b>Componente III: Mobilidade Urbana</b> U\$ 37.805,00	i. Construção da Avenida Perimetral Oeste com 7,72 Km (incluindo pavimentação, iluminação pública, sinalização e paisagismo).
	ii. Construção de Ponte sobre o Riacho do Cabral.
<b>Administração do Programa</b> U\$ 8.242,00	i. Unidade Coordenadora - UCP.
	ii. Sistema de Gestão do Programa.
	iii. Supervisão de Obras/Gestão Ambiental.
	iv. Aquisição de Equipamentos
	v. Avaliação e Monitoramento do Programa
	vi. Auditorias Externas.
	vii. Estudos e Projetos (Parque da Sementeira, Projeto Arqueológico Av. Perimetral).
	viii. Avaliação de Imóveis Av. Perimetral.
<b>Imprevistos</b> U\$ 3.930,00	i. Desapropriações/Indenizações.
	ii. Execução do Plano de Reassentamento (PERI).
<b>Total do Programa: U\$ 150.400,00</b>	

### **1.2.1 Componente III – Mobilidade Urbana**

O componente está estruturado com apenas um subcomponente de Integração Urbana – Avenida Perimetral Oeste, destacando as obras de implantação do Trecho 01 e a construção da ponte sobre o Riacho do Cabral. A construção da avenida perimetral e obras complementares são as ações geradoras da necessidade de deslocamento de população e atividades econômicas.

- **Subcomponente Construção da Avenida Perimetral Oeste**

A proposta original de intervenção da Avenida Perimetral Oeste previa a construção de uma via estruturante de 16,1 km, com início na divisa dos municípios de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro, na ponte sobre o rio do Sal e termino na Avenida Principal do Loteamento Marivan, na região do Aeroporto de Aracaju. Esse traçado foi dividido em dois trechos: i) Trecho 01 que iria da ponte sobre o rio do Sal até o bairro Capucho, onde ficam localizados importantes equipamentos urbanos como o Terminal Rodoviário, o Hospital João Alves Filho e o Centro Administrativo Governador Augusto Franco, e ii) Trecho 02 que dava continuidade à avenida desde o bairro Capucho até o bairro de Santa Maria.

O traçado original previa a construção de duas pontes e um viaduto: Ponte sobre o Riacho do Cabral, no Trecho 1, nas proximidades do Conjunto Bugio, com vão de 330,00 m; Viaduto sobre a BR-235, também no Trecho 1, no bairro de Olaria, com extensão de 116,00 m; e Ponte sobre o rio Poxim, no Trecho 2, no bairro Jabotiana, com vão de 50,00 m.

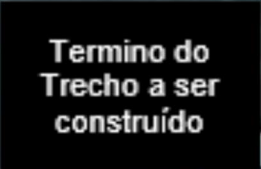
No final de 2017, a PMA realizou uma readequação na estruturação da operação de financiamento e o trecho da Avenida Perimetral a ser construído foi reduzido a parte do Trecho 01, o novo traçado tem início na ponte do rio do Sal e termina na Avenida Santa Gleide, na divisa dos bairros de Jardim Centenário e Olaria, com uma extensão de 7,72 Km, incluindo a interseção com a Avenida Maracaju (Figura 01).

Essa nova configuração do trecho a ser construído, eliminou a construção do viaduto sobre a BR-235 e reduziu a necessidade de reassentamentos involuntários por não afetar o bairro Olaria, onde existe uma ocupação irregular com estimativa de mais de 100 famílias localizadas no traçado da via.

Na atual configuração a Avenida Perimetral passará pelos bairros de Lamarão, Soledade, Bugio, Jardim Centenário e Cidade Nova, considerando a interseção da Avenida Maracaju, sua construção prevê traçados novos e trechos ocupando por vias já existentes e ao longo de sua extensão apresenta perfil transversal variável.

Em resumo, nos trechos novos a serem construídos as pistas de rolamento terão 10,0 m de largura com três faixas de tráfego, sendo uma delas exclusiva de transporte coletivo (Figura 02). Os trechos que passam por vias já existentes, as pistas terão 7,0 m de largura com duas faixas de tráfego, mantendo uma exclusiva para transportes coletivos (Figura 03). Nas bordas externas as vias contarão com passeio de 2,0 m de largura e postes de iluminação. As pistas serão separadas por canteiros centrais de largura variável, onde será alocada uma ciclovia bidirecional.

O prazo de construção da Avenida Perimetral é estimado em 24 meses.



11



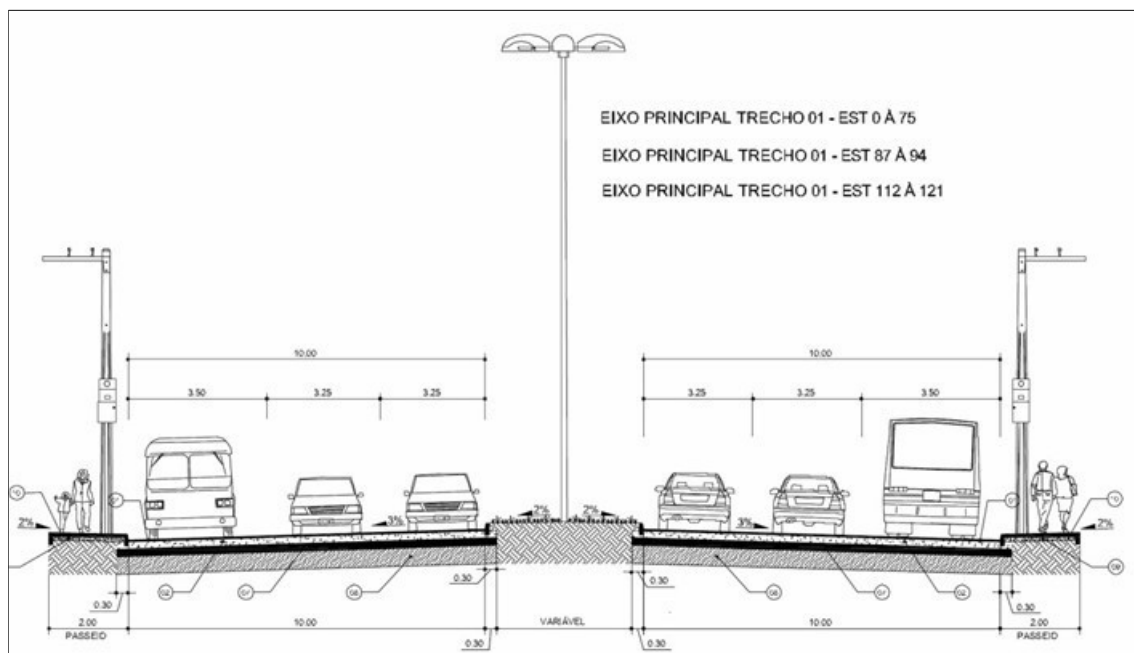


Figura 2 Via Perimetral: perfil transversal trechos novos

Fonte: CTENG, 2014. Extraído do Relatório de Impacto Ambiental Preliminar, 2014

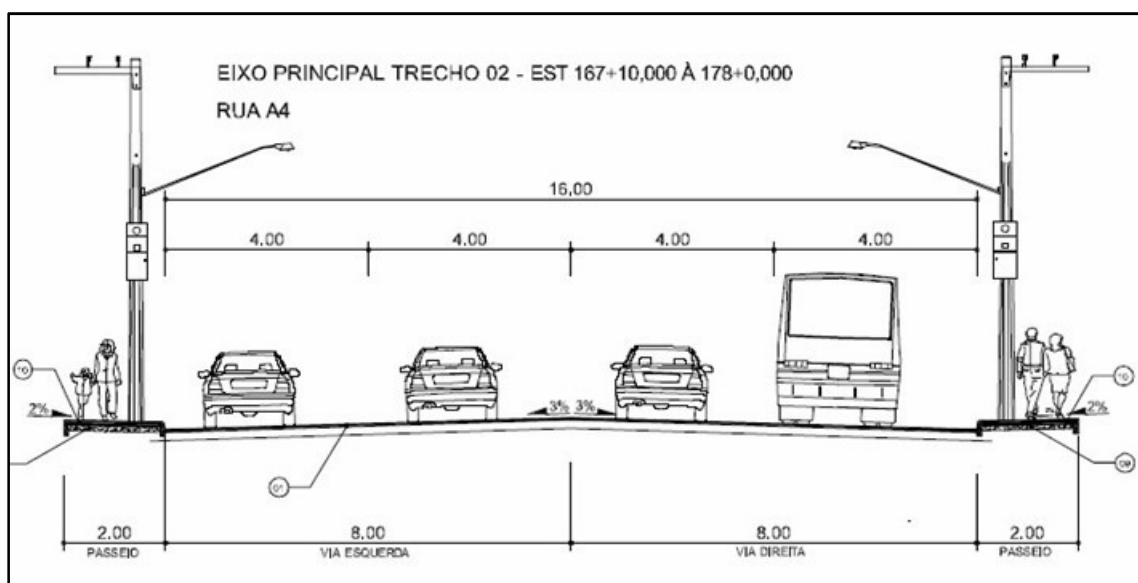


Figura 3 Via Perimetral: perfil transversal trechos sobre via existente

Fonte: CTENG, 2014, extraído do Relatório de Impacto Ambiental Preliminar 2014

- **Subcomponente Construção de Ponte sobre o Riacho do Cabral**

A construção da ponte sobre o riacho do Cabral é uma obra de arte necessária para a transposição da via sobre esse corpo de água. A ponte terá um vão de 330,00 m com largura de 27,10 m e será construída em concreto armado.

Se localiza na divisa entre os bairros de Soledade e Bugio e sua construção prevê a remoção de várias residências cujas famílias estão computadas no conjunto da população a ser removido para a construção da Avenida.

### **1.2.2. Componente I – Construção de 488 Unidades Habitacionais (Conjunto Habitacional Lamarão)**

Para proceder com o atendimento habitacional das famílias afetadas pela construção da Avenida Perimetral, consideradas em situação de vulnerabilidade<sup>2</sup>, a PMA desenvolveu um estudo preliminar para a construção de 488 unidades de HIS em um terreno livre de ocupações localizado ao lado do Residencial Vitória da Resistência no bairro do Lamarão.

O estudo prevê duas áreas de implantação; a Área 1 localizada entre o conjunto habitacional existente e a futura avenida perimetral, comporta 132 unidades e a Área 2, com capacidade para 356 unidades, que se localiza do outro lado da futura avenida avançando sobre áreas de manguezais bastante alteradas e em processo de deterioração. (Figura 04).

O total de unidades a serem construídas é superior às necessidades do Programa de aproximadamente 224, e o saldo disponível de aproximadamente 264 será direcionado para atender a demanda aberta do Município. Seria interessante para os objetivos do Programa que essas unidades fossem utilizadas para facilitar a implantação do futuro Parque Lamarão.

As unidades habitacionais, terão uma área útil de 42,09 m<sup>2</sup>, com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços. Serão construídas em blocos com 4 unidades sobrepostas e entradas independentes, de maneira a evitar espaços comuns e condominiais (Figura 05).

Os custos de construção do CH apresentados no Capítulo 10 desse documento, incluem a implantação de completa infraestrutura de serviços (redes de água, energia, saneamento e drenagem; acessos pavimentados e iluminação pública), além de um

---

<sup>2</sup> Residentes em ocupações subnormais e/ou em vulnerabilidade habitacional.

mercado municipal com um conjunto de 16 locais comerciais e 26 box para atender às necessidades de consumo das famílias reassentadas e que será utilizado para reposição de pequenas unidades de comércio e serviço existentes nas comunidades afetadas. O tempo de construção estimado para o CH Lamarão é de 18 meses.

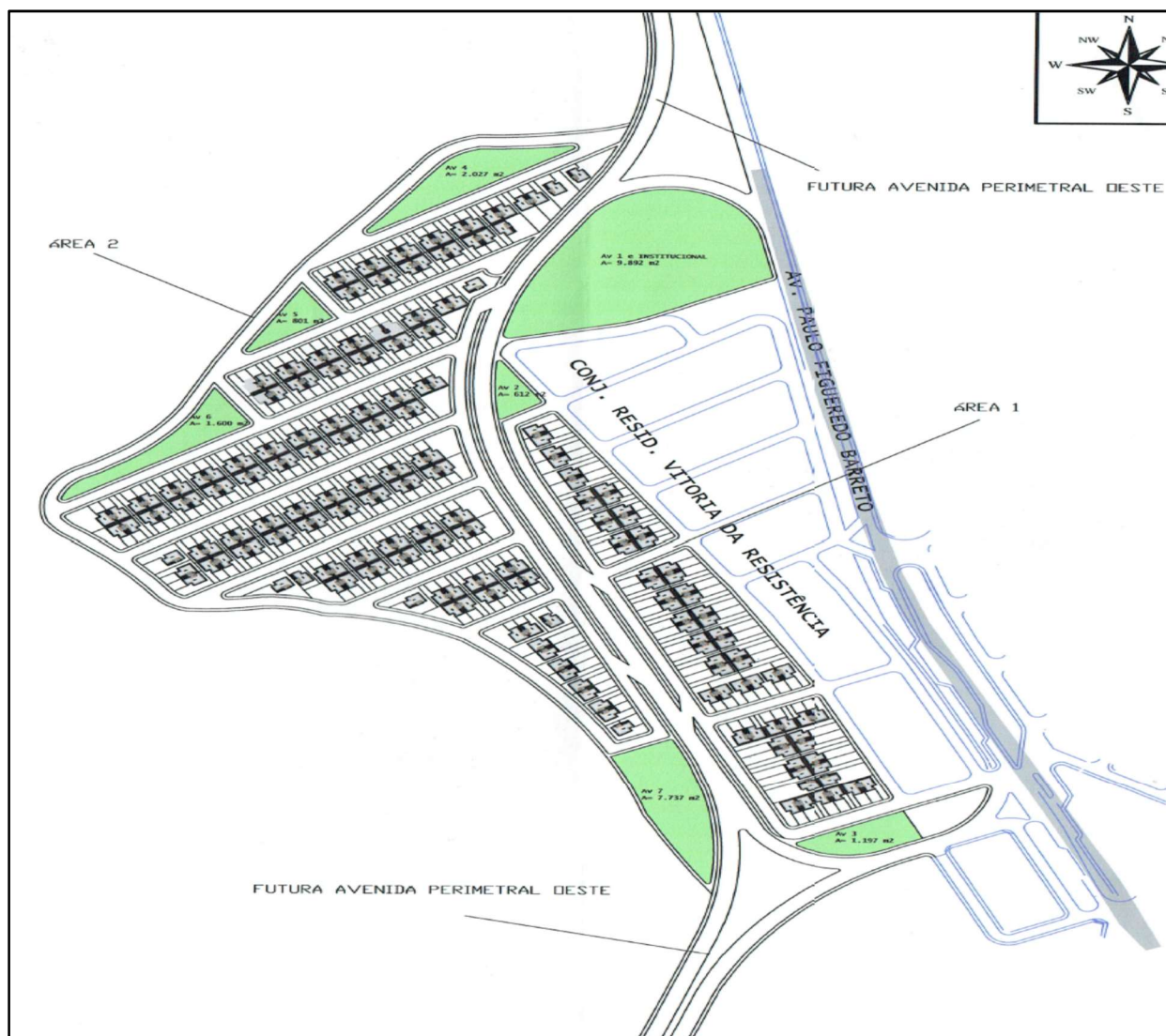


Figura 4 Conjunto Habitacional Lamarão – Arranjo Geral

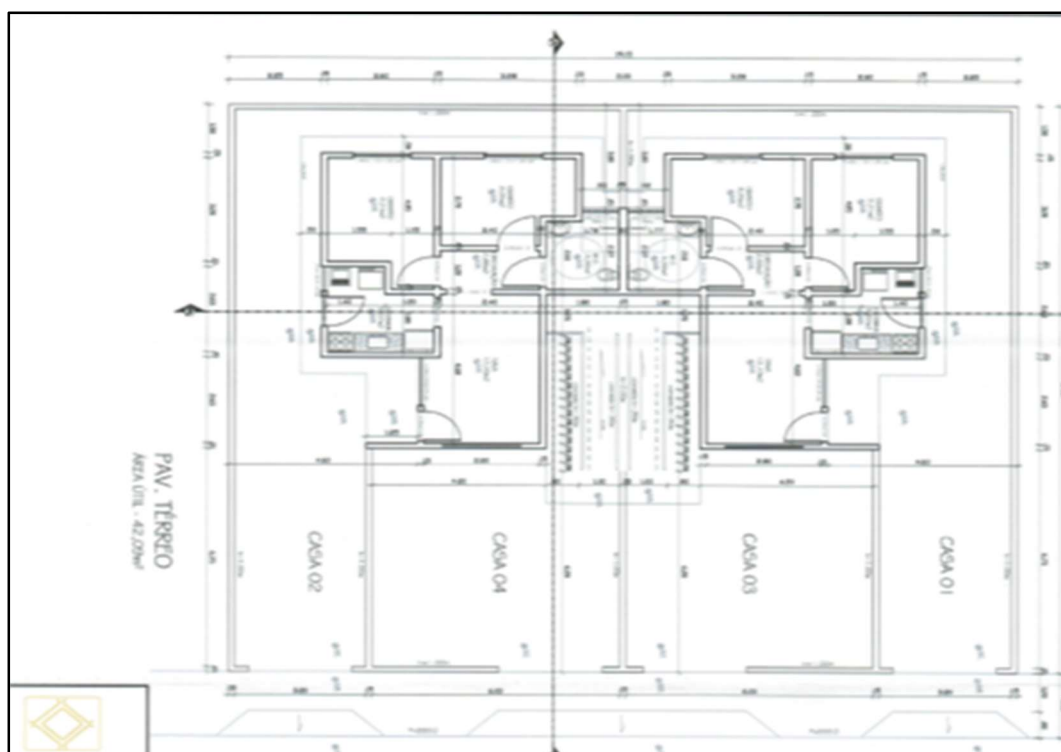


Figura 5 Bloco de Unidades Habitacionais- Planta Baixa.

Fonte: PMA, EMURB

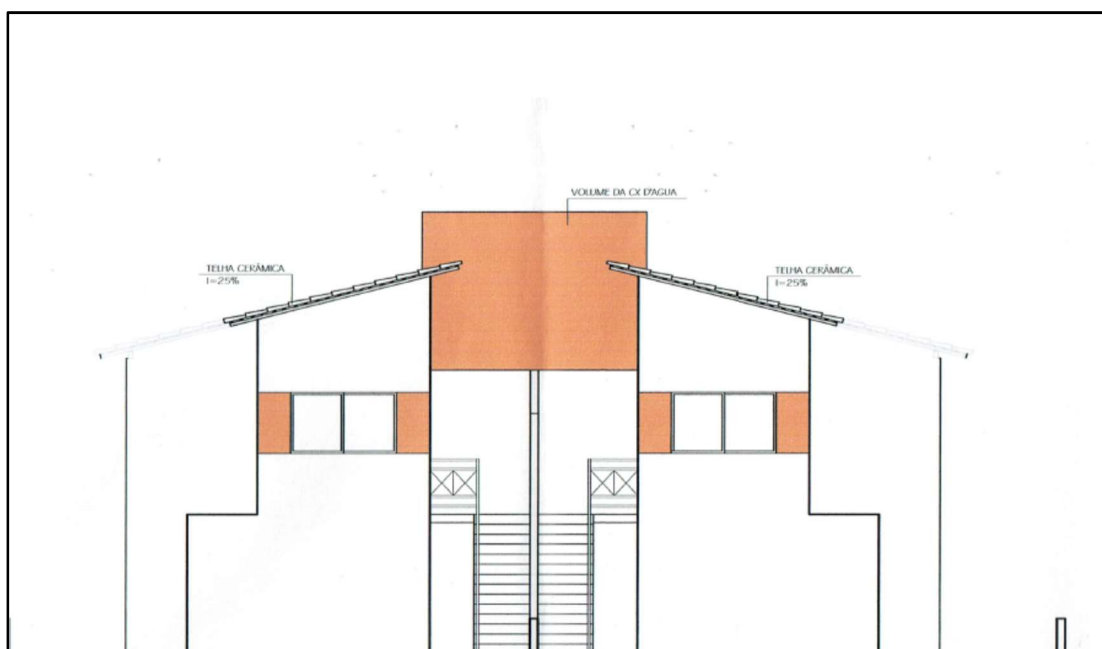


Figura 6 Bloco de Unidade Residencial- Fachada Frontal

Fonte: PMA, EMURB

A localização do Conjunto Habitacional, apesar de estar no início da via perimetral, se mostra bastante atraente em relação à facilidade de acesso que permite a sua localização ao lado da Avenida Perimetral e pode, a princípio, atender a demanda de reassentamento dos outros bairros afetados. Também o fato de estar ao lado de um conjunto habitacional existente facilita o acesso aos serviços básicos de saúde, educação e assistência social. É importante destacar que o Componente I também prevê a construção de uma Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF), dois centros de referência de assistência social (CRAS e CREAS) e uma unidade de assistência social (Casa Lar) em Lamarão, que irão reforçar a disponibilidade de serviços sociais e de vagas em escola para as famílias reassentadas.

A título de construção do PERI se considera o Conjunto Habitacional Lamarão como um compromisso assumido pela PMA para o atendimento habitacional vinculado ao Programa, mas como se trata ainda de um estudo preliminar, uma série de variáveis relacionadas com a viabilidade econômica, com a questão fundiária<sup>3</sup>, com as limitações ambientais da área etc., deverão estar equacionadas e resolvidas antes da publicação dos editais de licitação das obras da Avenida Perimetral.

A PMA deverá contar com alternativas possíveis para atender a demanda de reassentamento, no caso de aparecer algum impedimento que possa inviabilizar a construção das unidades habitacionais no local descrito nesse documento.

---

<sup>3</sup> A área prevista para a construção do conjunto habitacional e de propriedade da União e deverá ser transferida ao Município. Em 11 de julho/2018 a PMA, através do Ofício N° 150/2018/SEMINFRA/DIHAB/SPU, formalizou junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) a solicitação de cessão gratuita das áreas requeridas.

## CAPITULO 2 CARACTERÍSTICAS SOCIOAMBIENTAIS DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO

O território de intervenção do PERI, segundo a atual configuração do Programa, é composto por cinco bairros, quais sejam, Lamarão, Soledade, Bugio, Cidade Nova e Jardim Centenário.

Aracaju está composta por quarenta bairros e a figura incluída a seguir auxilia visualização dos cinco bairros alvo do plano na estrutura urbana de Aracaju. Como referência para visualização registram-se os números de cada um deles na citada ilustração: Lamarão (18); Soledade (17); Bugio (22); Cidade Nova (19) e Jardim Centenário (23).

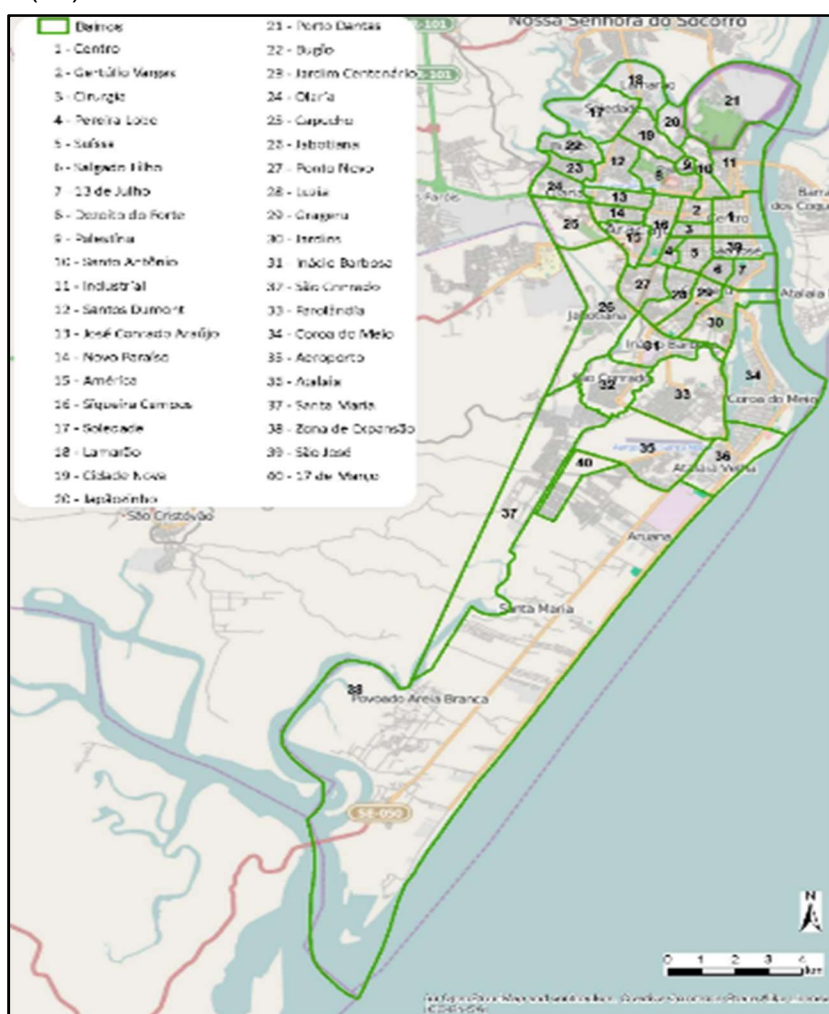


Figura 7 Bairros de Aracaju contendo Bairros alvo do PERI

A cidade de Aracaju possui um total de 73 aglomerados subnormais, sendo a maior concentração nos bairros: Lamarão (sete aglomerados subnormais), Santa Maria (sete aglomerados subnormais), Inácio Barbosa (seis aglomerados subnormais), Cidade Nova (cinco aglomerados subnormais), Bairro Industrial (cinco) e Soledade (cinco aglomerados subnormais). Nesta perspectiva, três dos cinco bairros alvo do PERI são

classificados entre aqueles apresentando maior concentração de aglomerados subnormais.

A ocupação do bairro Lamarão foi intensificada a partir da década de 70, e no início dos anos 2000 foi iniciada a construção de conjuntos habitacionais na região (PMA, 2014), o que provocou aumento populacional considerável. Segundo o RAA, em 2010 o bairro Lamarão apresentava uma população de 8.983 pessoas, sendo 4.355 do gênero masculino e 4.628 femininos. O perfil etário em Lamarão estava estruturado da seguinte forma: de 0 a 4 anos (850 pessoas), de 5 a 9 anos (774 pessoas), de 10 a 14 anos (909 pessoas), de 15 a 17 anos (532 pessoas), 18 ou 19 anos (319), 20 a 24 anos (902), 25 a 29 anos (961), 30 a 34 anos (881), 35 a 39 anos (736), 40 a 49 anos (1.137), 50 a 59 anos (601), 60 a 69 anos (232), 70 anos ou mais (149 pessoas).

O bairro Soledade, também localizado na Zona Norte, começou a ser ocupado na mesma época do bairro Lamarão, mas figurou por quase três décadas entre os menos populosos. A partir de 2010, o bairro Soledade começou a apresentar crescimento acentuado como consequência das políticas públicas de ocupação. Em 2010 a população do bairro era de 9.484 pessoas, sendo 4.605 homens e 4.879 mulheres, com a população organizada por faixa etária da seguinte forma: de 0 a 4 anos (869 pessoas), de 5 a 9 anos (836), de 10 a 14 anos (1.040), de 15 a 17 anos (579), 18 ou 19 anos (322), 20 a 24 anos (941), 25 a 29 anos (878), 30 a 34 anos (927), 35 a 39 anos (837), 40 a 49 anos (1.174), 50 a 59 anos (623), 60 a 69 anos (304), 70 anos ou mais (154).

No bairro Cidade Nova, em 2010 a população total era de 21.220 pessoas, sendo 10.183 homens e 11.037 mulheres, distribuídos por faixa etária da seguinte forma: de 0 a 4 anos (1.756 pessoas), de 5 a 9 anos (1.763), de 10 a 14 anos (1.922), de 15 a 17 anos (1.198), 18 ou 19 anos (686), 20 a 24 anos (1.978), 25 a 29 anos (2.132), 30 a 34 anos (2.102), 35 a 39 anos (1.823), 40 a 49 anos (2.799), 50 a 59 anos (1.552), 60 a 69 anos (923), 70 anos ou mais (586). Segundo a PMA (2014) este bairro teve a sua ocupação intensificada nos últimos 30 anos, chegando a se situar entre os bairros mais populosos de Aracaju no início dos anos 2000.

O início da ocupação do bairro Bugio se deu como em outros bairros da Zona Norte, a partir dos anos 70; entretanto, nos anos 2000 também já figurava entre os bairros mais populosos da cidade. Também localizado na Zona Norte, o bairro possuía, em 2010, 17.773 habitantes. Destes, 8.266 são do sexo masculino e 9.507 são do sexo feminino. A faixa etária da população do bairro tem apresentado a seguinte dinâmica (IBGE, 2010): de 0 a 4 anos (1.334 pessoas), de 5 a 9 anos (1.322), de 10 a 14 anos (1.597), de 15 a 17 anos (994), 18 ou 19 anos (562), 20 a 24 anos (1.619), 25 a 29 anos (1.764), 30 a 34 anos (1.637), 35 a 39 anos (1.510), 40 a 49 anos (2.305), 50 a 59 anos (1.466), 60 a 69 anos (1.001), 70 anos ou mais (662).

A ocupação do bairro Jardim Centenário foi iniciada mais tardiamente, a partir da década



de 1980, e em 2010 o bairro estava entre os que possuíam população superior a 10 mil habitantes. Em 2010 a população total do bairro era de 14.214 pessoas, sendo 6.793 homens e 7.421 mulheres; subdivididos da seguinte forma: de 0 a 4 anos (1.266 pessoas), de 5 a 9 anos (1.304), de 10 a 14 anos (1.439), de 15 a 17 anos (790), 18 ou 19 anos (525), 20 a 24 anos (1.365), 25 a 29 anos (1.408), 30 a 34 anos (1.316), 35 a 39 anos (1.148), 40 a 49 anos (1.853), 50 a 59 anos (947), 60 a 69 anos (559), 70 anos ou mais (294 pessoas.).

Os cinco Bairros alvo do PERI abrigam população majoritariamente de baixa renda, com a maioria das pessoas apresentando renda média de meio a um salário mínimo.

As fotos inseridas a seguir auxiliam compreensão da diversidade de situações construtivas nos bairros alvo do PERI.



*Foto 1 Lamarão- Início da Avenida Perimetral*





*Foto 2 Lamarão- Assentamento subnormal a ser removido*



*Foto 3 Lamarão-Tanque de produção de camarão afetado e residências sujeitas à remoção*



*Foto 4 Soledade – Imóveis sujeitos à remoção.*



*Foto 5 Soledade- Início da interconexão com Avenida Maracaju- Imóveis parcialmente afetados.*





Foto 6 – Bugio – Avenida Poço do Mero- Trecho sob via existente-Imóveis parcialmente afetados.



Foto 7– Bugio- Estabelecimento Comercial sujeito à remoção.



Foto 8– Jardim Centenário – Avenida Santa Gleide-Fim do Trecho a ser construído. Imóveis à direita da foto, sujeitos a remoção.



Foto 9– Jardim Centenário- Último trecho da Avenida Perimetral Oeste- Imóveis sujeitos à remoção. Do lado esquerdo do canal, é território do município de Nossa Senhora do Socorro.

Os impactos socioambientais gerais do Programa com a respectiva matriz de avaliação e as medidas mitigatórias e/ou compensatórias correspondentes, estão apresentados no Relatório de Avaliação Ambiental (RAA/2014) e no Relatório de Impactos no Meio Ambiente (RIMA/2015), documentos básicos para o licenciamento ambiental das obras e ações do Programa.

Nessa perspectiva, esse capítulo se limita a identificar alguns dos principais efeitos diretos do processo de desapropriação/indenizações e do reassentamento da população e atividades econômicas, engendrado pela construção e operação da Avenida Perimetral Oeste.

Na fase de planejamento do processo, a divulgação do empreendimento poderá gerar clima de inquietude social com relação ao pagamento de indenizações, critérios e valores das mesmas, bem como relacionadas ao local de reassentamento, características das novas moradias, prazos do processo, entre outros.

Ainda nessa fase, notícias nem sempre convergentes de uso de apoio financeiro para o atendimento provisória de população vulnerável podem acirrar a inquietude social, em especial para população destinada ao Conjunto Habitacional Lamarão que será construído pela PMA. O uso de indenização temporária até a solução final costuma dificultar o processo de reassentamento, uma vez que a população passa por duas mudanças. Uma, temporária, de suas casas originais para casas alugadas e a segunda, dos locais alugados para as unidades habitacionais oferecidas pelo plano de reassentamento. Essas mudanças envolvem dois processos de adaptação destacando-se as situações de crianças em idade escolar e a continuidade de atividades econômicas desenvolvidas na moradia original, entre outras. No caso de atividades econômicas desenvolvidas em imóveis de uso misto, a situação pode atingir o tema da renda familiar, sempre e quando a moradia locada possa impedir continuidade da atividade. Para enfrentar adequadamente o assunto, o PERI reúne ações do Trabalho Técnico Social (TTS) voltadas exclusivamente ao apoio da busca e inserção em moradias provisórias. As referidas ações consideram, também, dificuldades de encontrar imóveis para locação, tendo em vista valores da indenização temporária. Essas ações incluem apoio tanto para busca e locação de outro imóvel, como busca e inserção em casas de parentes e/ou amigos de maneira que o valor da indenização temporária contribua com a renda da família receptora.

Já como medida mitigadora o PERI prevê um valor para a indenização temporária de



R\$ 400,00, 33% superior ao valor praticado atualmente pelo Município<sup>4</sup> para pagamentos de auxílio aluguel.

Na fase de construção da Avenida Perimetral Oeste, os impactos vinculados ao tema estão circunscritos à população residente em imóveis parcialmente afetados, com possibilidade de permanência no mesmo. Isso porque, nessa fase, tanto as desapropriações/indenizações de imóveis de famílias não vulneráveis já deverão ter sido resolvidas, e as famílias já devem ter saído do local. O mesmo ocorrendo para famílias vulneráveis que receberão uma indenização temporária para gastos com aluguel.

Referente à população que poderá permanecer nos imóveis parcialmente afetados, os principais efeitos adversos poderão ser enfrentados com ações voltadas ao apoio à reabilitação física do imóvel. Entende-se por reabilitação física, reconstrução de elementos construtivos tais como muros, portões, calçadas e similares ou mesmo de partes dos imóveis.

Na fase de operação da Avenida Perimetral Oeste, a transferência definitiva, para o Conjunto Habitacional Lamarão das famílias dispersadas provisoriamente para casas situadas em vários bairros, pagas com a indenização temporária, já estará concluída.

Os principais impactos do reassentamento para o Conjunto Habitacional Lamarão devem considerar o modelo arquitetônico urbanístico do empreendimento, baseado em moradias individuais e independentes, situação que minimiza impactos decorrentes da convivência em condomínios.

Isso considerado, os principais impactos que poderão ocorrer são os indicados a seguir.

- Alteração no modo de vida, consubstanciado na mudança de um padrão de moradia localizada originalmente em área subnormal para moradia substancialmente superior, tanto em valor patrimonial como em termos arquitetônicos urbanísticos, de saneamento e habitabilidade.
- Dependendo da configuração definitiva do projeto do Conjunto Habitacional, a renda familiar poderá ser comprometida. Em especial para os casos de famílias originalmente inseridas em moradias de uso misto, cuja sobrevivência estava atrelada às atividades geradoras de renda desenvolvidas no domicílio. Para minimizar este aspecto o PERI indica, no Capítulo 6 deste documento, a reposição desses locais no futuro mercado municipal que será construído junto ao Conjunto Habitacional.

---

<sup>4</sup> Em pesquisa realizada em sites de locação de imóveis em Aracaju foi verificada a existência de ampla oferta de imóveis para locação com valores inferiores a R\$ 400,00 nos bairros afetados pela construção da Avenida perimetral.

- Em seus imóveis originais, a população vulnerável não pagava determinadas taxas e impostos que passarão a fazer parte do orçamento familiar quando da transferência para o Conjunto Habitacional Lamarão. Isso poderá impactar severamente a renda familiar. No caso do Município de Aracaju esse impacto é minimizado pela existência de legislação específica que isenta famílias de baixa renda do pagamento de IPTU.
- Situações de pressões sobre o orçamento familiar podem inviabilizar a permanência das famílias reassentadas nas unidades habitacionais, condicionando a venda da casa recebida e saída da família com retorno, em geral, para áreas *não edificandis* (risco, preservação permanente etc.).

Os impactos/efeitos focalizados nos parágrafos anteriores são mitigáveis com um efetivo plano de TTS na fase de preparação e organização das mudanças e particularmente no período de acompanhamento do pós-ocupação.

O planejamento da adjudicação das unidades de maneira a manter as redes sociais, familiares e de vizinhança será importante para minimizar aspectos de adaptação e manter as estruturas de solidariedade existentes nas comunidades de baixa renda. A organização da população logo na fase de planejamento representa aspecto capital para o adequado andamento do processo.

Ações de educação e capacitação das famílias são de fundamental importância para a sustentabilidade dos investimentos do Programa, e no caso, a sustentabilidade da nova moradia. O envolvimento de parceiros institucionais e das organizações civis existentes na região de influência do Programa é uma maneira eficiente de agregar experiências e lições aprendidas em outros processos de intervenção.

As ações de reabilitação prevista no PERI procuram fazer do processo de reassentamento involuntário uma oportunidade de desenvolvimento das famílias realocadas para o Conjunto Habitacional Lamarão, as ações orientadas à efetiva reabilitação social e econômica da população estão previstas e elencadas no Capítulo 7 deste documento.

Em 1966, por meio do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, ficou assegurado que a moradia digna é um direito humano. Neste aspecto, o próprio pacto informou que só haverá moradia digna se preenchidos alguns elementos, dentre eles a segurança jurídica da posse (que visa assegurar proteção legal contra despejos, expropriação, deslocamentos forçados, entre outras formas de ameaças). O mencionado Pacto foi internalizado pelo direito brasileiro por meio do Decreto n.º 591 de 1992. É de suma importância para o presente trabalho a aplicação de seu artigo 11, que versa sobre o direito à moradia.

- a) Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais /1966 – ARTIGO 11.1. Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequando para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento. Além da previsão expressa do direito à moradia, vários outros direitos previstos no mencionado Pacto de 1966 dependem da moradia digna para serem efetivamente concretizados.

A Constituição Federal do Brasil previu no rol expresso dos direitos sociais, o direito à moradia como um direito e garantia fundamental. A Constituição Federal de 1988 – Art. 6º, promulga que são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados.

A informalidade urbana ocorre na quase totalidade das cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda, que historicamente não teve acesso à produção formal de habitação, e, como consequência, é impedida de concretizar, no quadro da legalidade, seu direito à cidade e exercer plenamente sua cidadania. Morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente; por esse motivo, além de um direito social, podemos dizer que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde. Além de transformar a perspectiva de vida das comunidades e das famílias beneficiadas, a regularização fundiária também interfere positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os assentamentos passam a fazer parte dos cadastros



municipais e da cidade legal.

## **4.1 Instrumentos Legais vinculados ao planejamento e implantação do PERI**

### **4.1.1 Lei 10.257 (Estatuto da Cidade)**

Essa lei regulamenta os artigos 182 e 183 da constituição federal que trata da política urbana. Aporta uma série de instrumentos que facilitam a administração municipal e inovou, por exemplo, ao exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos empreendimentos urbanos e ainda ao instituir a usucapião especial urbano coletivo.

No nível Municipal, existe um número significativo de diplomas legais afetos à matéria em questão, entretanto, serão abordados aqui aqueles que efetivamente mais se relacionam com o objeto tratado, em específico: *O Plano Diretor da Cidade*, obrigatório para as cidades com mais de 20.000 habitantes, a partir da promulgação da Constituição Federal de 1.988. O Plano Diretor é sem dúvida o principal instrumento de planejamento da cidade, e nele são definidas as diretrizes mais importantes para o desenvolvimento do município.

### **4.1.2 Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS)**

Algumas das áreas onde estão inseridas as comunidades abrangidas pelo PERI podem não estar inseridas em Zona de Especial Interesse Social – ZEIS, fazendo-se necessário, portanto, a referida inclusão. Recomenda-se que a PMA realize os tramites legais necessários para a transformação das áreas destinadas para o reassentamento em ZEIS antes da publicação do edital de licitação para a construção das unidades habitacionais.

A ZEIS é um dos instrumentos que reconhece e insere legalmente um assentamento no mapa da cidade, a partir de uma realidade socioeconômica específica. Está prevista na alínea “f”, do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Cidade. Significa uma categoria específica de zoneamento, permitindo a aplicação de normas especiais de uso, parcelamento e ocupação do solo para fins de regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas. Essas normas especiais possibilitam o registro do parcelamento do loteamento, do conjunto habitacional ou do projeto de urbanização, no Cartório de Registro de Imóvel. As ZEIS devem ser instituídas por lei municipal específica ou por meio da lei que institui o Plano Diretor do Município. A lei deve conter os perímetros das áreas, os critérios para a elaboração e execução do plano de urbanização, as diretrizes para o estabelecimento de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificação, e os institutos jurídicos que poderão ser utilizados para a legalização

da titulação das áreas declaradas de habitação de interesse social para a população beneficiária.

#### **4.1.3 Titularidade**

Quanto à titularidade, as áreas atingidas pelo PERI podem variar entre áreas públicas de propriedade da União ou do Município e áreas privadas.

Os documentos sobre a matéria disponíveis até o momento trazem informações genéricas, sem discriminar o assunto em cada um dos bairros afetados, quais sejam: Lamarão, Soledade, Bugio, Cidade Nova e Jardim Centenário. Para sanar a situação, a PMA irá contratar uma empresa para realizar a avaliação individualizada dos imóveis afetados pela construção da Avenida Perimetral, que necessita contar com detalhado estudo fundiário da região de influência das obras para determinar valores de referência para as avaliações.

Tratando-se de área pública de propriedade da União, o Município deverá requerer junto à União, através da Superintendência do Patrimônio da União – SPU, a Doação ou Cessão da área para fins de regularização fundiária para consequente cessão aos beneficiários, quando for o caso.

Sendo área de propriedade do Município, deverá este verificar eventuais pendências junto ao Cartório de Registro de Imóveis, fazendo a devida regularização da área, para posterior utilização.

Quando se tratar de áreas privadas, o Município poderá realizar a desapropriação por utilidade pública ou interesse social, administrativa ou judicialmente, bem como poderá utilizar a nova Lei Municipal que se recomenda nesse capítulo especificamente para implementação do PERI.

Usucapião – diversas modalidades: A legislação do Brasil prevê várias modalidades de usucapião como meio de aquisição originária da propriedade: usucapião extraordinária; usucapião ordinária; usucapião especial urbana individual; usucapião especial urbana coletiva; usucapião especial familiar; usucapião especial rural.

#### **4.1.4 Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM)**

Aplica-se a imóveis públicos nos termos da Medida Provisória n.º 2.220/2001, sem transferência da propriedade e com exigências análogas às da usucapião especial. Não pode haver desvio de finalidade.

No âmbito do Município de Aracaju o Plano Diretor Municipal prevê a possibilidade de o Poder Executivo outorgar título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos

e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

#### **4.1.5 Adjudicação Compulsória**

Ocorre quando o morador possui um documento que comprova que adquiriu e pagou pelo imóvel, mas não possui a sua escritura. A partir desta comprovação, é proposta uma ação judicial e o juiz decide pela adjudicação compulsória e o registro do imóvel em nome do comprador. A adjudicação só gerará registro se o imóvel adquirido tiver matrícula ou transcrição em nome do vendedor.

Esse preceito é de suma importância em processos de desapropriação que ocorrem em áreas onde a maioria dos afetados declara não possuir escritura do imóvel onde reside ou desenvolve atividades econômicas. Exige todo um trabalho legal bem antes do início do processo de retirada das pessoas de seus imóveis.

#### **4.2 Desapropriação**

Decreto-lei n.º 3.365 de 1941 - Lei Federal n.º 4.132 de 1962 – Desapropriação por interesse social – Desapropriação por utilidade pública – Entende-se por desapropriação a transferência compulsória da propriedade de bens móveis ou imóveis particulares para o domínio público, em função de utilidade pública, interesse social ou necessidade pública. Pode ser objeto de desapropriação bens móveis e imóveis, corpóreos e incorpóreos, bem como os bens públicos. Entretanto, na última hipótese, deve-se observar que a União pode desapropriar bens dos Estados e dos Municípios; e os Estados poderão desapropriar bens de Município, não sendo a recíproca verdadeira. A desapropriação somente poderá ocorrer se houver necessidade pública (hipótese em que há de risco iminente), utilidade pública (a desapropriação deverá ser conveniente e oportuna ao atendimento do interesse público) e interesse social (objetivo de reduzir as desigualdades sociais).

#### **4.3 Resolução do CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006**

Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP. Embora seja anterior ao Novo Código Florestal, ainda permanece em vigência tendo em vista regulamentar situações previstas na nova lei. Ressalva-se a não aplicação de eventuais dispositivos que entrem em conflito com

a lei, tendo em vista a hierarquia normativa. Segundo essa Resolução do CONAMA, a possibilidade de intervenção em APP para regularização fundiária urbana somente poderá ser autorizada pelo órgão ambiental mediante processo administrativo autônomo e prévio. A intervenção em APP em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental municipal, desde que o Município possua Conselho de Meio Ambiente com caráter deliberativo e Plano Diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual, fundamentada em parecer técnico.

#### **4.4 Suportes Jurídicos Complementares para implantação do PERI.**

A PGM de Aracaju examinou as propostas incorporadas a esse PERI e conclui pela compatibilidade das medidas apresentadas com o ordenamento jurídico existente, assim como com a necessidade de regulamentar as ações através de Decreto do Prefeito, para medidas administrativas e de um Projeto de Lei, a ser aprovado pela Câmara Municipal, consolidando o PERI nos aspectos relacionados à criação de ZEIS, desapropriações, regulamentação do cadastro de famílias etc. No **Anexo 01** se apresenta o parecer integral elaborado pela PGM.

O BID estabelece diretrizes específicas para preparação, implantação e seguimento do processo de reassentamento involuntário, manifestas na OP -710. Enfatiza ainda que a aplicação da OP 710 deve ser empregada de maneira congruente com outras políticas operativas pertinentes, em específico a OP 703 - (Envolvimento das partes interessadas e Consultas) e a OP 761- (Gênero).

Na sequência é feita uma abordagem de cada uma das referidas diretrizes, indicando sua aplicação no Plano Executivo de Reassentamento Involuntário -PERI.

### **5.1 OP 710 Reassentamento Involuntário**

A OP 710 dispõe diretrizes e orientações que devem ser seguidas pelos mutuários sempre e quando o Programa a ser financiado requerer deslocamento involuntário de população e atividades econômicas.

A seguir estão apontadas as diretrizes e orientações capitais da OP 710 assumidas pelo Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado (BR-L411) e pelo Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI).

- Evitar ou minimizar os deslocamentos.

A política do Banco parte do princípio que o deslocamento involuntário é um impacto de grande magnitude e de difícil mitigação em função dos aspectos multidimensionais que incidem no cotidiano das famílias afetadas e dos altos custos envolvidos. Nessa perspectiva, todo projeto financiado pelo BID deve reduzir ao máximo a necessidade de deslocamento populacional, devendo os estudos básicos priorizar a permanência das pessoas, considerando necessidade de ações complementares de apoio para o caso de população instalada em áreas degradadas social e ambientalmente.

Em observância à essa diretriz, foram realizados ajustes de projeto que culminaram, atualmente em uma configuração na qual os recursos do financiamento do BID financiarão apenas parte do Trecho 1 da Avenida Perimetral Oeste, reduzindo significativamente a necessidade de reassentamentos involuntários.

- Assegurar a participação das comunidades.

Sempre e quando os interesses e expectativas das comunidades são incorporadas nas concepções do projeto, sua execução e sustentabilidade são facilitadas.

No PERI, a diretriz de participação tem como um de seus pilares operacionais a implantação e operação de um Escritório de Atendimento à Comunidade (EAC), a partir do qual serão desenvolvidas ações de trabalho técnico social e a principal delas, é a criação de instâncias de participação, em particular a Comissão de Acompanhamento (CA). As propostas de atendimento do PERI foram apresentadas em reuniões de consulta realizadas com as famílias cadastradas no mês de julho/2018.

- Considerar o reassentamento como uma oportunidade de desenvolvimento sustentável.

O processo de reassentamento conduzido sob os auspícios do PERI garantirá o acesso a condições adequadas de moradia e aos serviços essenciais, bem como a condições melhoradas de mobilidade, promovendo assim o desenvolvimento das comunidades envolvidas.

- Critérios para a compensação.

Toda compensação originária de um processo de deslocamento e reassentamento de populações deve contar com critérios técnicos de compensação, e possibilitar uma solução adequada principalmente para os segmentos mais vulneráveis.

Essa diretriz é cumprida através dos critérios de elegibilidade instituídos pelo PERI, que considera as diferentes situações sociais de propriedade e de locatários dos imóveis afetados. Os referidos critérios são mostrados no Capítulo 6 do presente documento.

- Os custos das unidades habitacionais de interesse social não devem ser repassados à população afetada.

No caso do PERI a população mais vulnerável, que reside em assentamentos subnormais ou em situação de precariedade habitacional, receberão suas novas moradias legalizadas e sem nenhum custo. Para o período de transitoriedade com relação ao reassentamento, as famílias receberão um apoio econômico mensal para as despesas com locação de moradias.

- Compensar segundo os custos de reposição.

O PERI atenderá famílias em diferentes situações sociais, para famílias **não vulneráveis** (renda mensal acima de seis salários mínimos e proprietárias de seus imóveis) o valor recebido pela indenização usualmente costuma ser suficiente para arcar com custos de reposição. Para **famílias vulneráveis**, se reconhece que o valor da nova moradia para reassentamento que será construída pela PMA, é muito superior ao valor das moradias atuais e nos casos em que a indenização não seja suficiente para repor a moradia, o PERI possibilita à família a opção de reassentamento através da permuta do imóvel afetado por uma unidade habitacional construída.

- Criar oportunidades econômicas para a população deslocada.

Todo processo positivo de transformação nas condições de moradia traz embutido custos adicionais relativos a taxas, serviços etc., nesse sentido é importante que um processo de intervenção possa gerar oportunidades para melhorar as condições de ocupação e renda.

No caso do PERI, os programas de apoio social e desenvolvimento comunitário realizados no pós-ocupação, são orientados a criar oportunidades para melhorar a geração de rendas das famílias reassentadas, seja através de capacitação em ofícios ou apoio ao empreendedorismo.

- Proporcionar um nível aceitável de habitação e serviços.

Todo programa de reassentamento deve contemplar além de habitações adequadas, acesso aos serviços básicos e aos equipamentos de educação, saúde e apoio social. Essa diretriz é cumprida com a transferência de população para áreas providas de infraestrutura e serviços básicos, e equipamentos de educação, saúde e apoio social.

No caso do PERI, essa diretriz será atendida com a construção do Conjunto Habitacional Lamarão, como se pode observar na descrição incluída no Capítulo 1, item 1.2.2, deste documento.

- Ter em conta questões de segurança.

As questões de segurança não envolvem exclusivamente aquelas vinculadas com a violência urbana, mas devem considerar aspectos de violência doméstica, segurança alimentar, exclusão social etc.

No caso do PERI, estão previstas ações de TTS com objetivo de evitar ou minimizar manifestações de violência principalmente com relação aos segmentos mais

vulneráveis, mulheres, idosos, crianças e outros.

- Ter em conta a população receptora.

O reassentamento de pessoas fora de sua área de influência, quando não trabalhado adequadamente, pode gerar conflitos e dificultar o processo de adaptação ao novo habitat.

No caso do PERI, o tema das populações receptoras será atendido através do TTS nas etapas de pré e pós traslado que também contempla a população receptora em suas ações mais amplas de desenvolvimento social. Ações voltadas à garantia de vagas nas escolas do entorno, à inserção no sistema de saúde e de assistência social e a inclusão do novo assentamento nas associações de bairro existente, facilitam a integração das novas famílias com as comunidades receptoras.

A ampliação da rede de equipamentos de serviços sociais e de educação no bairro Lamarão, prevista pelo Programa, atende também às necessidades da população local e respondem à antigas reivindicações dessa comunidade.

- Obter informações precisas.

Para formular um plano de reassentamento é fundamental contar com uma linha de base socioeconômica confiável e suficientemente ampla para estabelecer as necessidades e requerimentos das comunidades a serem deslocadas, além de garantir estabelecer os parâmetros para os trabalhos de monitoramento e avaliação da intervenção realizada.

O PERI conta com dados iniciais das pesquisas realizadas no marco do RIMA e do RAA, e com os resultados do cadastro socioeconômico realizado em 2018 que contém variáveis suficientes para o conhecimento das comunidades. Os dados do cadastro serão atualizados e consolidados no início da intervenção, quando as equipes responsáveis pelo TTS entrarem em campo.

- Incluir os custos do reassentamento no custo geral do Programa.

Essa diretriz diz respeito a considerar o reassentamento como uma parte integrante do Programa de maneira a dispor dos recursos em forma e tempo para atender aos requerimentos específicos de liberação das áreas previstas, pagamento de indenizações e construção de conjuntos habitacionais.



Os recursos necessários para a execução das ações previstas no PERI estão incluídos no orçamento geral do Programa.

- Marco institucional adequado.

Para ser efetivo e promover as compensações adequadas, o reassentamento deve contar com respaldo jurídico e institucional consistentes e adequado à característica da intervenção. A legislação ordinária dispõe de vários instrumentos que respaldam as ações propostas nesse PERI, mas não são suficientes para garantir plena segurança jurídica, situação que irá requerer uma regulamentação através de Decretos e Lei específica, como analisado no Capítulo 4- Marco Jurídico.

- Procedimentos independentes de supervisão e arbitragem.

É recomendável que um processo de intervenção social de grande porte conte com um mecanismo de monitoramento e avaliações de desempenho independente que possa fornecer subsídios de revisão e ajustes das ações em curso. Também um mecanismo adequado e independente que possa dirimir controvérsias e possíveis conflitos é um importante instrumento de gestão de programas sociais.

O PERI estabelece mecanismos de monitoramento e avaliação independente, além de uma estrutura para atenção a queixas e reclamações que também realizará a gestão de controvérsias entre os diferentes atores envolvidos no processo de remoção e reassentamento.

## **5.2 OP 703 - Envolvimento das partes interessadas e Consultas**

As Diretrizes de Implementação da OP-703 definem consulta como “diálogo construtivo entre as partes afetadas” e observam que: “Consultas profícuas...refletem que as partes envolvidas estão dispostas a se deixar influenciar em suas opiniões, atividades e planos. ”Esta política requer consultas com as partes afetadas (indivíduos, grupos de indivíduos ou comunidades com potencial de serem diretamente afetadas por uma operação financiada pelo Banco)” e afirma que outras partes interessadas que expressaram apoio ou dúvidas sobre um dado projeto também podem ser consultadas para a obtenção de uma gama mais ampla de especialidades e perspectivas. (IN: Diretrizes para Consultas e Engajamento de Partes Interessadas em Projetos do BID Unidade de Salvaguardas Ambientais (VPS/ESG, pág. 2).

Para cumprimento da diretriz em pauta o PERI apresenta uma programação de Consultas para aplicação ao longo de todo o ciclo de preparação e implantação do

Plano, como pode ser constatado, neste documento, no capítulo 7, numeral 7.2.3 (Envolvimento das partes interessadas e Consultas).

### **5.3 OP 761 Gênero**

No caso do PERI fica estipulado que sob condição de negociação previa com os componentes do grupo familiar, serão emitidas em nome da mulher e dos filhos do casal a documentação de propriedade e de uso das moradias de reposição.

Ainda que seja desaconselhável, é possível ocorrer elegibilidade de casos de compensação em dinheiro (indenização) por famílias consideradas vulneráveis. Sempre e quando isso ocorrer, o pagamento irá requer um documento escrito e assinado pela mulher e filhos maiores de 14 anos manifestando que: i) participaram da escolha da solução e estão de acordo com ela; ii) conhecem o valor da indenização, local e data onde a mesma se efetivará; e iii) estão de acordo com o uso que será dado ao dinheiro recebido, explicitando qual é este uso.

Nas ações pós traslado serão desenvolvidas atividades (cursos/palestras e outros) sobre violência familiar, em específico, violência praticadas contra a mulher.

Considerando que o Programa tem entre seus componentes a implantação da Avenida Perimetral Oeste, sugere-se inclusão de ações voltadas para a mulher sobre violência –assédio em transportes coletivos. Essa sugestão deverá ser examinada pelo BID e pela PMA e sendo acatada constaria no documento final do Programa.

No caso dos transportes públicos a questão de gênero está plasmada em dois temas: i) assédio a mulheres nos ônibus, e ii) descriminalização para o exercício de funções como motorista e mecânicos, ficando a contratação da mulher circunscrita a atividades ligadas à limpeza e conservação dos locais de apoio do sistema.

Para tratamento do tema, poderiam ser adotadas, pelo Programa, ações indicadas a seguir.

- i. Para assédio de mulheres em ônibus, placas internas e externas, em todos os veículos de transporte coletivo que trafegarão pela Avenida Perimetral Oeste, com a informação: “Assédio sexual é crime. Caso seja molestada, denuncie através do o telefone 0800xx.
- ii. Igualdade de oportunidades para mulheres. Cursos de capacitação para mulheres exercerem funções de motorista e mecânicos e outras atualmente desenvolvidas preferencialmente por homens nas empresas gestoras do transporte coletivo associado à Avenida Perimetral Oeste. Para tanto deverá ser elaborado convenio com empresas gestoras para cumprimento da diretriz. Sugere-se como meta do PERI– capacitação de vinte mulheres com

contratação de 5 delas e encaminhamento das demais para outras instâncias de Aracaju associadas com o transporte coletivo.

## **CAPÍTULO 6 PAUTAS PARA O REASSENTAMENTO DA POPULAÇÃO E ATIVIDADES ECONÔMICAS.**

---

### **6.1 Dimensionamento e Qualificação de imóveis, população e atividades<sup>5</sup> econômicas afetadas**

O dimensionamento e qualificação dos imóveis e atividades econômicas afetadas, constitui aspecto capital de um plano de remoção e reassentamento, e falhas nesse item se reproduzem de forma exponencial em todos os demais componentes do plano, em especial na estimativa de custos das ações.

O assunto está também associado ao tema do controle da ocupação, reocupação de áreas requeridas para implantação e operação do empreendimento e não raro, um dimensionamento inadequado contribui para exacerbação do fenômeno quando deixa de considerar, no momento do cadastro, áreas e pessoas afetadas.

No caso do PERI o dimensionamento e qualificação do tema foi realizado com base em um Cadastro Físico e Socioeconômico (CSE). As informações em pauta serão revalidadas quando da elaboração dos projetos operativos de intervenção (POI/Item 7.3), individualizados por bairros ou frente de obras, previstos no conjunto das ações indicadas para a fase inicial do processo de execução do Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI).

#### **6.1.1 Áreas sujeitas à Desapropriação**

Estudos anteriores, como o Relatório de Avaliação Ambiental (RAA) de 2014, apresenta no Anexo 5, “Marco de Reassentamento Involuntário”, uma descrição das áreas de desapropriação vinculadas ao Tramo I da avenida a ser implantado. Nesse documento foram utilizadas informações da RAA, acrescidas de dados do CSE e de verificações realizadas em campo. Quando da elaboração dos projetos operativos de intervenção, já com os laudos técnicos de avaliação dos imóveis, as informações serão consolidadas.

Uma análise geral das figuras das áreas de afetadas em cada bairro, deixa evidente a

---

<sup>5</sup> Imóveis com usos institucionais, como Escolas, Igrejas e similares constituem preocupação indireta do PERI, uma vez que são usados pela população que será transferida para outras localidades. A mudança ou remodelação (no caso de viabilidade de continuar no lote) serão acompanhados pela equipe técnica de implantação do PERI (ver organograma no Capítulo 8 deste documento). Nesta perspectiva não estão considerados na presente análise. A título de informação, os resultados cadastrais apontam afetação de duas Igrejas, uma EMEF e 53 terrenos sem edificações em território requerido para implantação do empreendimento.

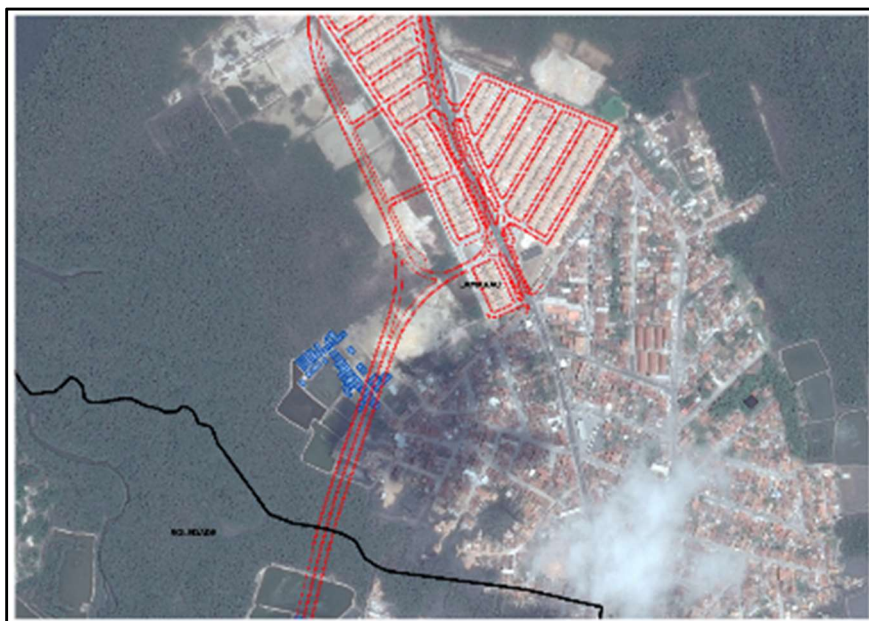
permanência de áreas remanescentes em vários lotes que serão afetados parcialmente. Ou seja, em um mesmo bairro, após a retirada das edificações afetadas, permanecem imóveis utilizados como moradia e ou para o desenvolvimento de atividades econômicas. Para além do impacto positivo para os moradores que poderão permanecer com seus imóveis, é preciso ter em vista que muitos casos precisarão de uma regularização fundiária e de adequação com as normas municipais com relação ao código de obras, tamanho mínimo de lote etc.

Considerando a possibilidade de permanência de parte da população em imóveis parcialmente afetados dependendo de uma avaliação técnica com relação as adequações necessárias para manter as condições de habitabilidade ou de exploração econômica, além da indenização do valor correspondente às áreas de construção e terreno afetados, o PERI indica ações de apoio para a permanência das edificações.

Cada projeto operativo de intervenção irá indicar, em seu território de abrangência, os casos com afetação parcial que irão permanecer, especificando as ações de apoio necessárias para viabilizar a permanência desses imóveis.

A seguir se apresenta uma sequência de imagens, mostrando para cada bairro, o traçado do projeto da via sobre as áreas que deverão ser liberadas para a construção da Avenida Perimetral e destacando os imóveis diretamente afetados (em cor azul). As áreas onde não se observa a delimitação de lotes são geralmente de domínio público. As figuras mostradas a seguir foram preparadas pela Coordenadoria Geral de Desenvolvimento Urbano da SEPLOG.

- Bairro Lamarão



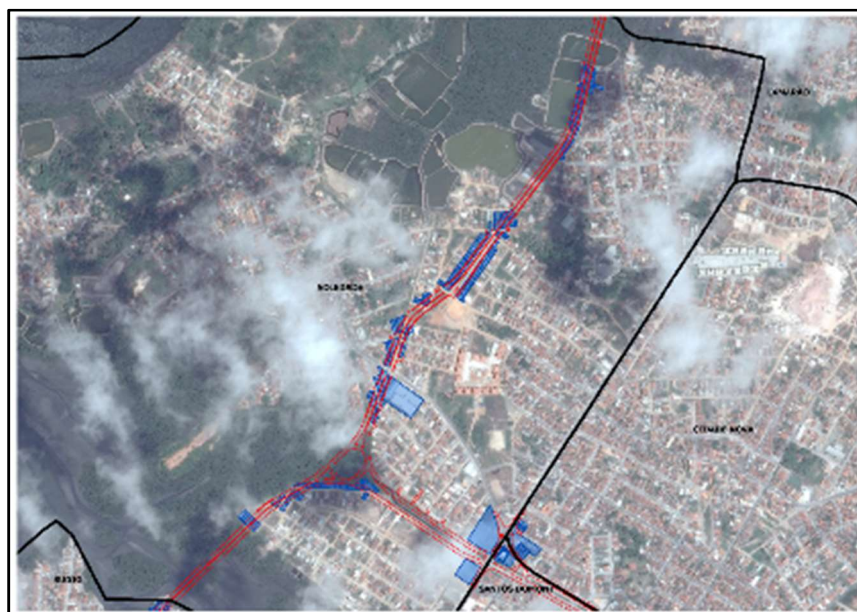
*Figura 8 Bairro Lamarão – Poligonal de desapropriação*

No bairro Lamarão a área de implantação do projeto afeta terrenos públicos, em sua maioria de propriedade da União, com a presença de ocupações irregulares desenvolvidas sobre terrenos originalmente ocupados por manguezais, tanto com propósito de moradia como para a exploração econômica através de cultivos de camarões.

Para interromper o processo de ocupação sobre as áreas de manguezais, a PMA irá ampliar a área de remoção, retirando as ocupações localizadas entre a nova via e as áreas de manguezais remanescentes, transformando a via em uma barreira física de proteção às áreas de preservação permanente. Integra o Programa, dentro da componente de Recuperação Ambiental, os estudos para a implantação do Parque Lamarão que deverá incorporar as partes mais preservadas dessas áreas.

Todas as famílias que deverão ser removidas serão reassentadas no Conjunto Habitacional Lamarão. Os tanques de cultivo serão indenizados pelas benfeitorias realizadas, uma vez que estão localizados em áreas de domínio público.

- Bairro Soledade



*Figura 9 Bairro Soledade-Poligonal de Desapropriação*

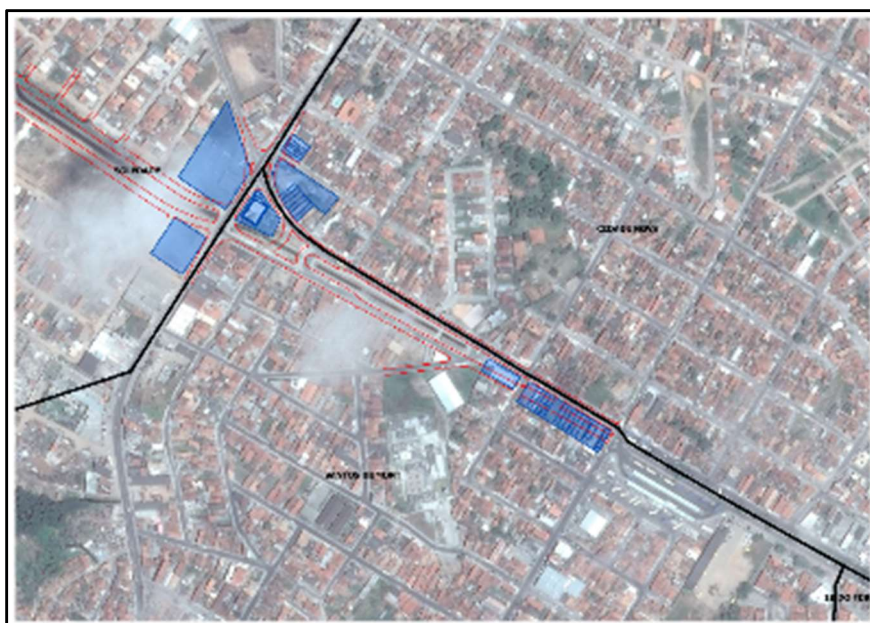
O bairro de Soledade apresenta a maior afetação pela construção da Avenida Perimetral em relação aos demais, respondendo por 53% (278) dos imóveis e 52% (362) das famílias afetadas. Nesse bairro as áreas afetadas apresentam situações distintas e heterogêneas com relação a situação de ocupação e qualidades das construções. Enquanto na área onde se localiza a rotatória de acesso à interconexão com a Avenida

Maracaju, até a cabeceira da ponte sobre o Riacho do Cabral, predominam ocupações subnormais resultantes de ocupações irregulares de áreas públicas, nos demais trechos a estrutura urbana é mais consolidada com imóveis de bom padrão construtivo, é provável que muitos desses imóveis apresentem afetação parcial que possibilitará a permanência de grande parte deles.

Nesse bairro se destacam as afetações de parte do terreno de uma escola pública que não compromete sua permanência e funcionamento e de alguns estabelecimentos comerciais com afetações parciais que permitirão a permanências e continuidade de suas atividades atuais.

As famílias residentes em moradias precárias serão reassentadas no Conjunto Habitacional Lamarão e as demais serão objeto de desapropriação com o pagamento das indenizações correspondentes.

- Bairro Cidade Nova



*Figura 10 Bairro Cidade Nova –Poligonal de Desapropriação*

A intervenção prevista para o bairro de Cidade Nova corresponde a interseção com a Avenida Maracaju e ocorre em trechos da Avenida Benjamin Constant, que divide os Bairros de Cidade Nova e Santos Dumont, e que, a partir do Terminal de Integração Maracaju, passa a se chamar Maracaju. Os imóveis que necessitam ser removidos se localizam sobre área de uma das vias da avenida que foram ocupadas irregularmente como se observa na imagem acima. Os demais imóveis localizados no início da Avenida Benjamin apresentam apenas afetação parcial de seus terrenos não afetando suas funcionalidades.

Os imóveis afetados, pela localização sobre uma via de grande circulação, apresentam



em sua maioria uso comercial ou misto e são ocupados por uma população com menor índice de vulnerabilidades, sem a necessidade de receber atendimento habitacional por parte do Programa. A solução de compensação no Bairro Cidade Nova será majoritariamente a indenização dos imóveis residenciais e das atividades econômicas existentes.

- Bairro Bugio



*Figura 11 Bairro Bugio – Poligonal de Desapropriação*

O Bairro Bugio corresponde a área urbana mais consolidada do traçado da Avenida Perimetral e a maior parte das obras serão realizadas em vias já existentes (Avenida Poço do Mero) com pequenas alterações em calçadas e passeios ao longo do percurso. As remoções estão concentradas na cabeceira da ponte sobre o Riacho do Cabral e na curva de derivação ao Jardim Centenário. Destaca-se a necessidade de remoção de um pequeno supermercado que deverá ser o estabelecimento de maior porte, em termos de postos de trabalho, a ser afetado pelo Projeto.



- Bairro Jardim Centenário



*Figura 14 Bairro Jardim Centenário Poligonal de Desapropriação*

O Jardim Centenário corresponde ao último tramo da Avenida e será construído na divisa entre os municípios de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro em via já existente, afetando inclusive 3 imóveis desse município. No trecho médio o traçado avança sobre o município vizinho e afeta uma área de manguezais.

A maioria dos imóveis afetados são indicados para desapropriação e apenas casos isolados de precariedade habitacional é que serão reassentados.

### **6.1.2 Imóveis afetados**

Na versão preliminar do PERI, os resultados do cadastro socioeconômico estavam em elaboração havendo sido apontado afetação de 358 imóveis. Tanto a consolidação dos resultados do CSE como articulações deste com resultados do cadastro físico apontaram afetação de 523 imóveis<sup>6</sup> distribuídos entre os bairros Lamarão, Soledade, Cidade Nova, Bugio e Jardim Centenário. A diferença de 165 casos (523-358) entre as duas versões do PERI resulta das revisões e aperfeiçoamentos realizados pela equipe técnica da PMA, para serem

<sup>6</sup> Desse total de imóveis identificados, em 146 (28%) não foi possível realizar o cadastro socioeconômico por ausência ou recusa de seus ocupantes. A atualização do cadastro será realizada no início do trabalho técnico social.

incluídas na versão final desse PERI. Os dados da Tabela 1 - incluídos a seguir- auxiliam a compreensão dos usos dos 523 imóveis, mostrando que 83% dos casos são usados como moradia, seja de maneira exclusiva (79,2%) ou combinando com desenvolvimento de atividade econômica no domicílio (mistos). Os imóveis usados exclusivamente para o desenvolvimento de atividades econômicas representam 14% do total. As informações constantes na tabela mostram, também, concentração do processo de afetação de imóveis nos bairros Soledade e Bugio os quais, juntos, concentram 74% dos imóveis afetados.

Tabela 1 Quantidade de Imóveis Afetados por Bairros

Usos	Bairros					TOTAL
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenario	Cidade Nova	
Residencial	43	208	108	52	3	414
Misto ( Residencia e Atividade Economica	3	7	6	2	1	19
sub total moradias	46	215	114	54	4	433
	11%	50%	26%	12%	1%	100%
Comércio/Serviços	0	19	5	2	9	35
Terrenos sem edificação	8	44	0	1	0	53
Igreja	0	0	1	1	0	2
	54	278	120	58	13	523
Total	10%	53%	23%	11%	2%	100%

Fonte :PMA- Cadastro Socioeconômico 2018



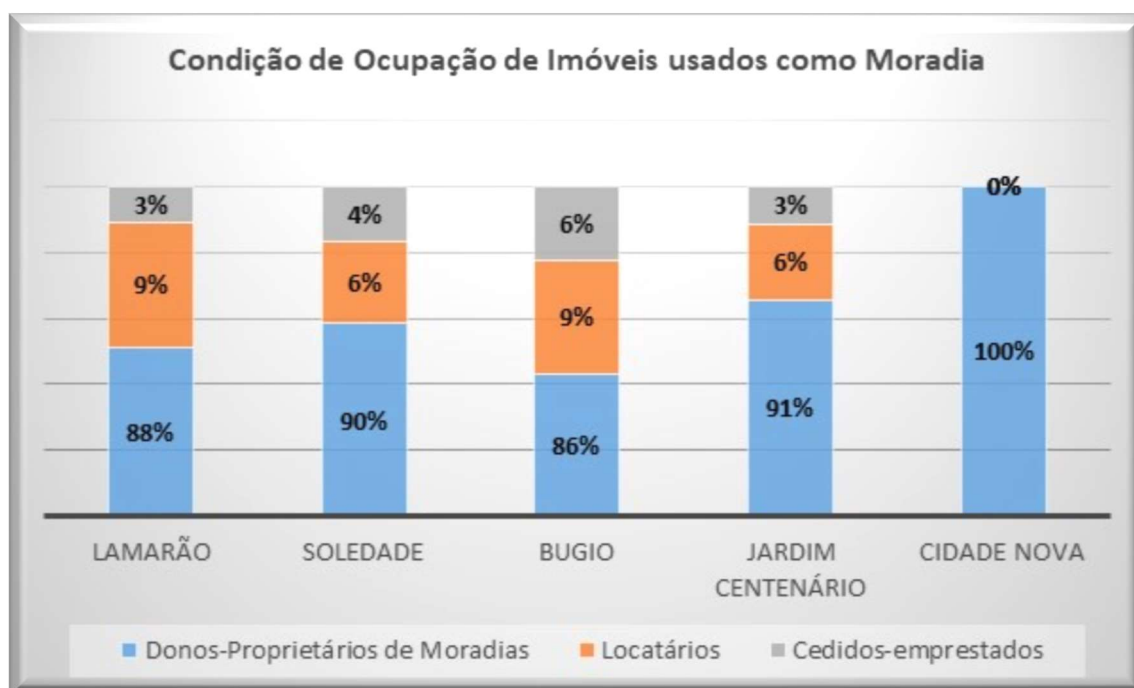
Gráfico 1 Imóveis Afetados segundo Usos

Os imóveis em tela são usados predominantemente por seus donos-proprietários (89%). No total de imóveis cadastrados apenas 7% deles são usados por inquilinos. Os demais (4%) constituem imóveis cedidos e/ou emprestados. Focando o assunto por bairros, prevalece a supremacia de donos-proprietários que, no caso do bairro Cidade Nova alcança 100% dos casos, conforme pode ser observado na Tabela N° 2.

*Tabela 2 Vínculos com o imóvel usado como moradia*

Vínculos com o imóvel usados como Moradia	Bairros					
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenario	Cidade Nova	TOTAL
Donos/Proprietários	88%	90%	86%	91%	100%	89%
Locatários	9%	6%	9%	6%	0%	7%
Cedidos/Emprestados	3%	4%	6%	3%	0%	4%
Total	100%	100%	101%	100%	100%	100%

Fonte : Fonte : Cadastro Sócioeconômico 2018



*Gráfico 2 Condição de Ocupação dos Imóveis Usados como Moradia*

No caso dos imóveis usados exclusivamente para desenvolvimento de atividades econômicas, a tendência é diferente. Dos 35 imóveis usados unicamente para o desenvolvimento de atividades econômicas, 50% é alugado e os demais contam com o dono-proprietário do estabelecimento desenvolvendo comércio e serviços.

Quanto ao material de construção, resultados do CSE apontam apenas 0,85% dos imóveis usados como moradia foram construídos em madeira contra 99,15% edificados em alvenaria. Referente a quantidade de pavimentos, a maioria dos imóveis afetados (75%) é constituído por

um pavimento sendo, não obstante significativa a quantidade de imóveis com dois pavimentos (21%), e minoritários aqueles com três ou mais pavimentos.

No tocante ao acesso à serviços básicos, 92% dos imóveis cadastrados possuem energia elétrica através de rede pública, 7% são clandestinos e 1% dos imóveis não possuem esse serviço básico. Situação semelhante ocorre com relação ao abastecimento de água potável. No quesito acesso à água potável 30% dos imóveis afetados possuem abastecimento através de poços ou de maneira clandestina, com ligações na rede geral feita pelos próprios moradores. A documentação do imóvel afetado, embora não seja fator impeditivo para aqueles que optarem por reassentamento no Conjunto Habitacional Lamarão, poderá exigir uma série de ações pregressas para a boa condução da alternativa *indenização em dinheiro*, como por exemplo, apoio e incentivos para regularização fundiária, uma vez que em sua quase totalidade o PERI tem como alvo imóveis e população de baixa renda. Para os casos optantes por indenização, será oportuno destacar que 59% dos casos declaram que possuem escritura registrada em cartório. Os demais 41% - e esse percentual embora relativamente minoritário – é significativo para processos de reassentamento onde uma das alternativas é a indenização em dinheiro, dispõe de contrato de compra e venda; recibos de compra e escrituras de doação e outras.

A documentação do imóvel guarda estreita relação com os mecanismos de acesso ao imóvel e, no caso em pauta, 64% dos imóveis afetados foram adquiridos de terceiros e 23% de um loteador. Em proporções minoritárias, 8% foi adjudicado pelo poder público e apenas 5% alegam que foram invadidos.

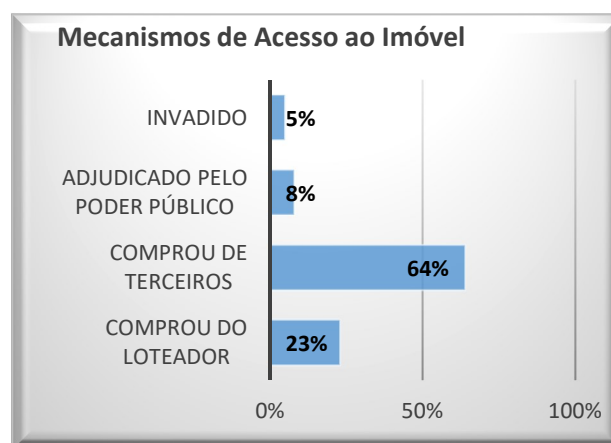


Gráfico 3 Mecanismos de Acesso ao Imóvel

Outro dado relevante para a condução de processos de reassentamento, diz respeito a posse de outro imóvel além daquele situado em áreas requeridas para construção do empreendimento. A este respeito, a maioria dos entrevistados informou que não dispõe de outro imóvel (63%), contra 37% declarando possuir outro imóvel.

### 6.1.3 População

#### A. Dimensionamento

A quantidade de imóveis encontrada pelos cadastros físico e socioeconômico, dimensionada e qualificada no item anterior, (523) não é a quantidade de beneficiários do PERI, uma vez que o atendimento é por família e não por imóveis. Essa premissa deriva de preceitos da política do BID com relação ao assunto.

Além dessa premissa, outros entendimentos foram adotados para a definição da quantidade de famílias alvo do PERI, e os mesmos estão registrados no quadro a seguir.

*Tabela 3 Critérios para definição da quantidade de beneficiários*

A- 1,1 família por imóvel ocupado pelo dono-proprietário e
B - 1 família por imóvel para o caso de donos que alugam seus imóveis
<b>Atividades Economicas</b>
C- 1 família dependente por imóvel usado exclusivamente para comércio/serviços
D- 1 família dependente por imóvel comercial alugado
E-1 família por imóvel residencial classificado como misto
F - 1 família por imóvel para o caso de donos que alugam os imóveis
<b>Terrenos sem edificações</b>
G - 1 família por terreno. Para os casos de imóveis pertencentes ao poder público, serão seguidas regras estabelecidas pela PMA. Caso de
<b>NSA para o caso das duas igrejas</b>

Aplicando os critérios às condições de ocupação dos imóveis, em específico sobre a presença/uso da família no imóvel afetado, o PERI tem como alvo 701 famílias, das quais 592 instaladas em moradias; 56 famílias vinculadas a atividades de comércio-serviços; 53 terrenos sem edificação e 2 Igrejas, conforme demonstrado na tabela Nº 4 incluída a seguir.

*Tabela 4 Quantidade de famílias alvo do PERI, segundo bairros*

Condição de Presença e Vínculo com o Imóvel Afetado	Bairros					
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenario	Cidade Nova	TOTAL
<b>MORADIAS</b>						
Famílias de Donos/Proprietários RESIDENTES nas moradias	50	236	124	59	4	473
Famílias de Donos/Proprietários NÃORESIDENTES nas moradias	7	21	14	4	0	46
Famílias de Locatários Residentes nas moradias	7	21	14	4	0	46
Famílias de Usuários de imóveis cedidos/emprestados	2	14	9	2	0	27
Total de Famílias vinculadas as moradias	66	292	161	69	4	592
<b>ATIVIDADES ECONOMICAS</b>						
Famílias de Dono/Proprietário do imóvel onde a atividade economica é desenvolvida	0	19	5	2	9	35
Famílias que desenvolvem atividade economica em imóvel de uso misto	3	7	6	2	1	19
Famílias de Locatários de Imóvel Comercial	0	0	0	0	0	0
Famílias que desenvolvem atividade economica em imóveis cedidos/emprestados	0	0	2	0	0	2
Total de Famílias dependentes de atividades economicas	3	26	13	4	10	56
<b>TERRENOS</b>						
Proprietários	Com antecedencia à emissão do decreto de Desapropriação estarão concluídos estudos para verificação de titularidade, localização, tamanho e preços dos terrenos para efeito de desapropriação/indenização					
Particular						
Município						
Estado						
União						
Total de Famílias Donas/Proprietárias de Terrenos	8	44	0	1	0	53
IGREJAS						
NSA para definição de famílias afetadas	0	0	1	1	0	2
<b>TOTAL DE FAMÍLIAS AFETADAS</b>	<b>77</b>	<b>362</b>	<b>174</b>	<b>74</b>	<b>14</b>	<b>701</b>

Fonte : Elaboração do Consultor com base nos dados do Cadastro SócioEconômico 2018 fornecidos pela PMA

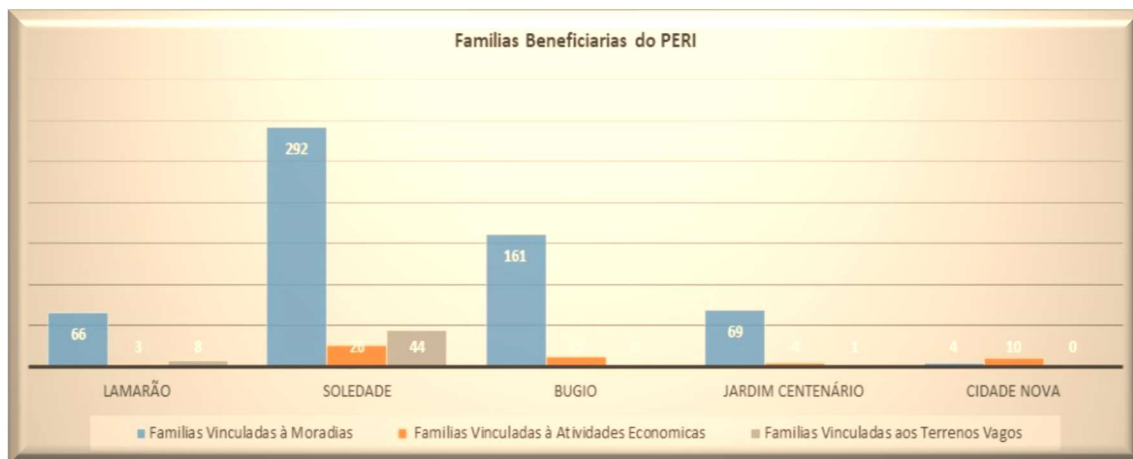


Gráfico 4 Famílias Beneficiárias do PERI

## B Perfil socioeconômico da População

As 701 famílias reuniam um contingente populacional de 2.804 pessoas no momento da realização do cadastro, e as faixas de idade correspondentes podem ser observadas no gráfico a seguir. Trata-se de uma população jovem em termos demográficos, com 55% das pessoas enquadradas como população em idade economicamente ativa (15 a 60 anos). Pessoas com mais de sessenta anos são minoritárias, alcançando percentuais de 3% para a faixa de 61 a 70 anos e outros 3% em idades com mais de 70 anos.

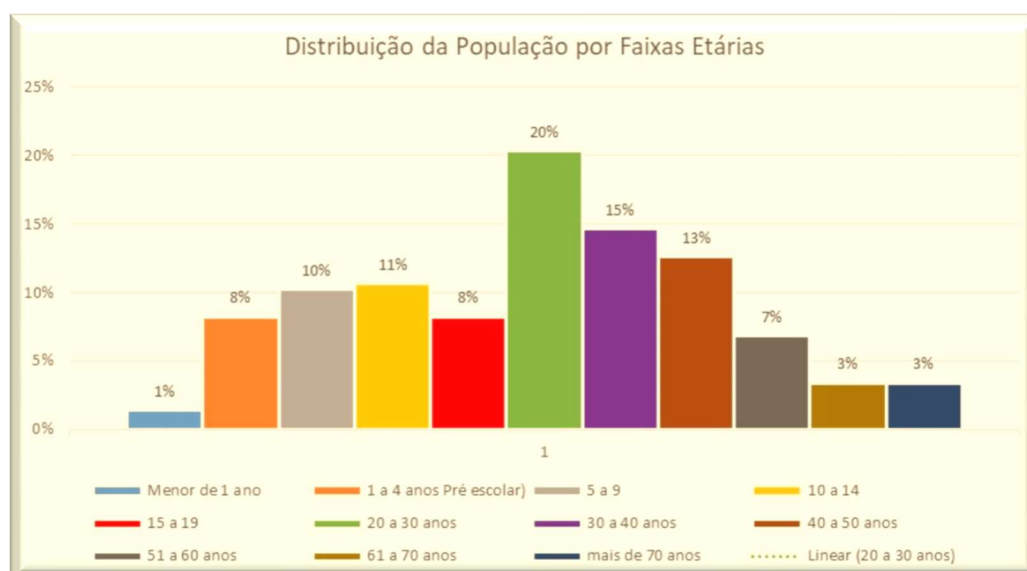


Gráfico 5 Distribuição da População por Faixa Etária

Com relação ao gênero, a população alvo do PERI apresenta 55% de mulheres e 45%

de homens. Referente ao estado civil, a maioria das pessoas, 56%, são solteiros, contra 29% de pessoas formalmente casadas e 15% das pessoas com união estável.

Atinente à escolaridade, o gráfico Pareto incluído a seguir auxilia melhor compreensão da distribuição dos casos em ordem decrescente de frequência vis-à-vis os graus de escolaridade da população, com predomínio de pessoas com fundamental incompleto.

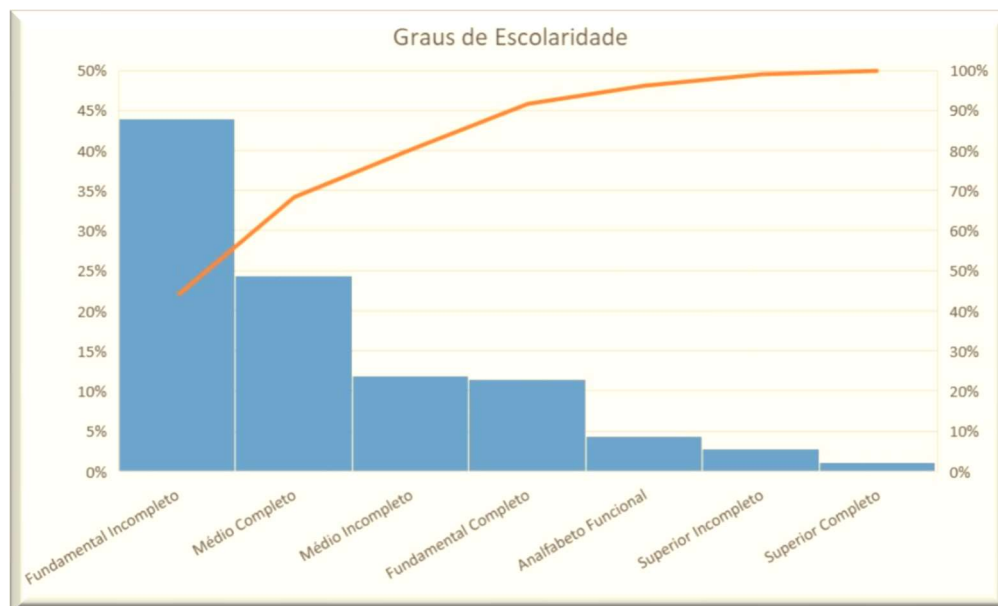


Gráfico 6 Graus de Escolaridade

A preponderância de pessoas com ensino fundamental incompleto apresenta-se diferenciada apenas no bairro Cidade Nova, onde alcança 25% do total. Não obstante, neste mesmo bairro incide 13% de analfabetos funcionais, categoria minoritária nos outros bairros, conforme demonstram os dados da tabela incluída a seguir.

Tabela 5 Graus de Escolaridade segundo Bairros

Graus de Escolaridade	BAIRROS					Total
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenario	Cidade Nova	
Analfabeto Funcional	7%	4%	3%	2%	13%	4%
Fundamental Completo	5%	13%	10%	7%	44%	12%
Fundamental Incompleto	56%	46%	40%	34%	25%	44%
Médio Completo	15%	23%	29%	30%	19%	24%
Médio Incompleto	16%	11%	10%	18%	0%	12%
Superior Completo	0%	0%	2%	4%	0%	1%
Superior Incompleto	0%	2%	5%	5%	0%	3%
Técnico Profissionalizante	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: PMA- Cadastro Socio Economico Sócio Econômico - Março 2018



Os baixos graus de escolaridade refletem na posição das pessoas no sistema produtivo. Com efeito, a maioria da população (57%) são economicamente ativas, ou seja, conseguem rendimentos através de trabalho-emprego formal e informal; porém é significativa a proporção de pessoas *não economicamente ativas* (43%), ou seja, pessoas cujos



Gráfico 7 Posição na Estrutura Positiva

rendimentos provém de mecanismos combinados como aposentadorias, bolsa família, ajuda de terceiros, ou estavam sem nenhuma atividade remunerada no momento da realização do cadastro. A tabela incluída a seguir auxilia melhor compreensão do tema.

Tabela 6 Fontes da Renda Familiar

Fontes da Renda Familiar	BAIRROS					Total
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenario	Cidade Nova	
Trabalho/Emprego Formal e Informal	39%	53%	60%	62%	50%	57%
Aposentadoria	11%	7%	9%	4%	33%	8%
Programas Bolsa Familia-Bolsa Trabalho e s	45%	27%	10%	15%	0%	21%
Pensão alimentícia	3%	11%	12%	12%	0%	9%
Rendimentos de Aluguel	0%	1%	4%	4%	0%	2%
Ajuda de Terceiros	3%	1%	4%	4%	17%	3%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte : PMA Cadastro Sócioeconômico 2018

Em um contexto onde se entrelaçam mecanismos estatais de apoio à formação da renda familiar, os rendimentos auferidos pelas famílias afetadas mostram-se reprimidos, com 56% delas sobrevivendo com menos de um salário mínimo, conforme ilustram a tabela e o gráfico inseridos a seguir.

Tabela 7 Renda Familiar

Renda Familiar	BAIRROS					Total
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenario	Cidade Nova	
Menos de meio salario minimo	61%	37%	78%	46%	13%	56%
Um salario minimo	24%	25%	0%	23%	75%	17%
Mais de um a dois salário Mínimo	14%	34%	18%	19%	13%	23%
Mais de dois até 3 SM	0%	4%	3%	0%	0%	3%
Mais de tres até 4 SM	0%	0%	1%	4%	0%	1%
Mais de quatro até 5 SM	0%	0%	0%	4%	0%	0%
Mais de cinco salarios minimos	0%	0%	0%	4%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: PMA - Cadastro Socio EconomicoSócio Econômico - 2018



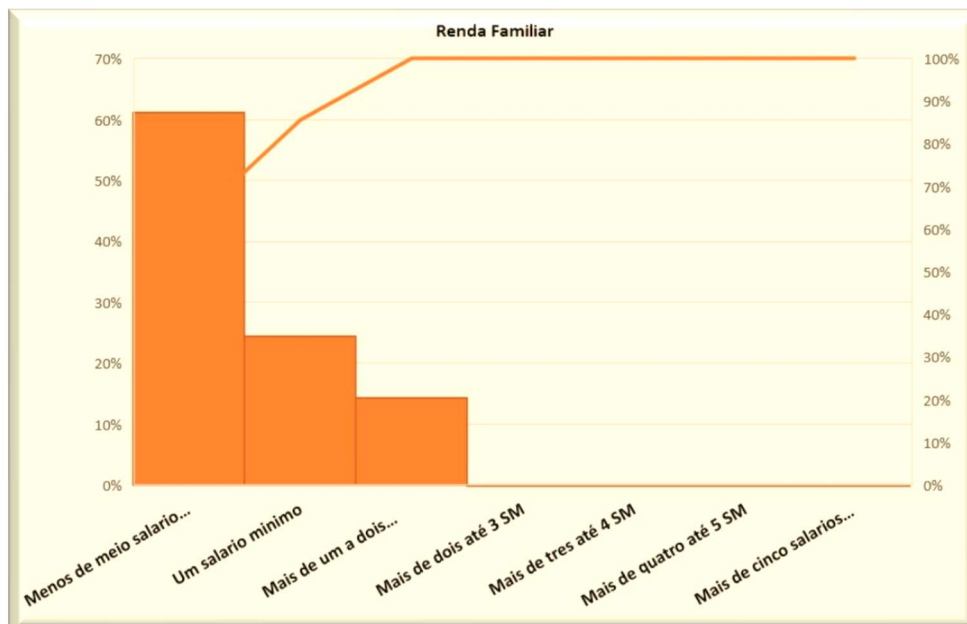


Gráfico 8 Renda Familiar

O assunto apresenta-se ligeiras diferenças da distribuição de famílias por faixa de renda quando focalizado entre os bairros afetados. No bairro Cidade Nova, 75% das famílias sobrevivem com um salário mínimo, contra 17% do total, conforme pode ser observado na tabela anterior. Em contrapartida, o Bairro Bugio concentra 78% dos casos sobrevivendo com menos de um salário mínimo. Considerando, porém, o valor de um salário mínimo (R\$ 954,00), essas oscilações apenas apontam as dificuldades de sobrevivência em zona afetada.

Com relação ao local onde os rendimentos da família são auferidos, 68% dos entrevistados através do CSE declararam trabalhar em outro bairro que aquele onde residiam no momento da pesquisa. Uma parcela minoritária afirmou trabalhar no próprio domicílio.

Tabela 8 Locais de Trabalho

Locais de Trabalho	BAIRROS					Total
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenário	Cidade Nova	
No domicílio	1%	4%	3%	35%	1%	8%
No Bairro	19%	12%	13%	18%	33%	15%
Outro Bairro	70%	78%	68%	41%	67%	68%
Outro Município	10%	6%	16%	6%	0%	9%
Total	100%	100%	100%	100%	101%	100%
Fonte :PMA - Cadastro Socioeconômico 2018						

Observando-se o tempo de residência no imóvel afetado – variável indicativa de maior ou menor grau de enraizamento social -, os dados apontam uma distribuição de 12% de casos residindo no imóvel afetado há menos de um ano, 21% entre cinco e dez anos e 20% há mais de vinte anos.

*Tabela 9 Tempo de Ocupação do Imóvel*

Tempo de Ocupação do Imóvel	%
Menos de 1 ano	12%
1 ano	7%
2 anos	9%
3 anos	6%
3,1 a 5 anos	9%
5 a 10 anos	21%
10 a 15 anos	8%
15 a 20 anos	8%
Mais de 20 anos	20%
<b>Total</b>	<b>100%</b>
Fonte :PMA - Cadastro Socioeconomico 2018	

O gráfico Pareto incluído a seguir auxilia melhor compreensão da distribuição dos casos em ordem decrescente de frequência vis-à-vis as faixas de tempo consideradas na pesquisa do cadastro socioeconômico, evidenciando que a faixa de 5 a 10 anos é a situação predominante, seguida pelas declarações de morar no local há mais de vinte anos.



*Gráfico 9 Tempo de Residência no imóvel*

## 6.1.4 Atividades Econômicas

### A. Dimensionamento

Conforme explicitado no início do presente capítulo, a implantação e operação da avenida afeta 54 imóveis que abrigam atividades econômicas. Deste total, (65% dos casos), atividades de comércio e serviços são desenvolvidas em imóveis exclusivamente comerciais (35 casos). Nos demais 19 casos cadastrados as atividades acontecem na própria moradia, sendo representados pelos casos de uso misto.

O assunto é diferenciado por bairros. Com efeito, enquanto no Bairro Lamarão não ocorre nenhum caso de atividades econômicas desenvolvidas em imóveis exclusivamente comercial (três casos detectados pelo cadastro desenvolvidos em moradias de uso misto), nos demais bairros ocorre predominância do desenvolvimento de atividades econômicas em prédios exclusivamente comerciais.

Os bairros Soledade (46%) e Bugio (21%), congregam, juntos, 68% dos casos onde o desenvolvimento de atividades econômicas ocorre em imóveis de uso exclusivamente comercial, conforme pode ser observado na tabela a seguir.

Tabela 10 Local de desenvolvimento da Atividade Econômica

Local onde desenvolve a Atividade	Bairros					Total
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenario	Cidade Nova	
Na Residencia ( Imóveis de Uso Misto)	3	7	6	2	1	19
Em imóvel exclusivamente comercial	0	19	5	2	9	35
Total	3	26	11	4	10	54
	6%	48%	20%	7%	19%	100%

Fonte : PMA- Cadastro Socio EconomicoSócio Econômico - Março 2018

## B. Perfil das Atividades Econômicas

Os 19 casos de atividades econômicas exercidas em imóveis de uso misto são basicamente pequenos comércios (venda) de produtos alimentícios e bebidas, com ocorrência mínima de atividades como salão de beleza e conserto de eletrodomésticos. Não ocorre contratação de funcionários sendo a atividade desenvolvida por familiares. Por isso mesmo a atividade econômica atada aos imóveis de uso misto é fundamental para formação da renda familiar e a não consideração das mesmas no processo de reassentamento pode gerar expressivo passivo social, manifesto na perda de fontes de renda. Caso isso ocorra, cerca de oitenta pessoas perderão sua principal fonte de sobrevivência.

Nos 35 imóveis usados de maneira exclusiva para o desenvolvimento de atividades econômicas ocorre, também predominância do comércio em detrimento de atividades voltadas à prestação de serviços que, nos bairros Jardim Centenário e Cidade Nova representam 100% dos casos. Nos bairros Soledade e Bugio, ocorre uma mescla de estabelecimentos com serviços e comércio, com predominância deste último ramo, conforme ilustra o gráfico incluído a seguir. Até o momento é conhecida a presença de um supermercado no bairro de Bugio. Nos demais bairros os estabelecimentos comerciais são de baixa complexidade.

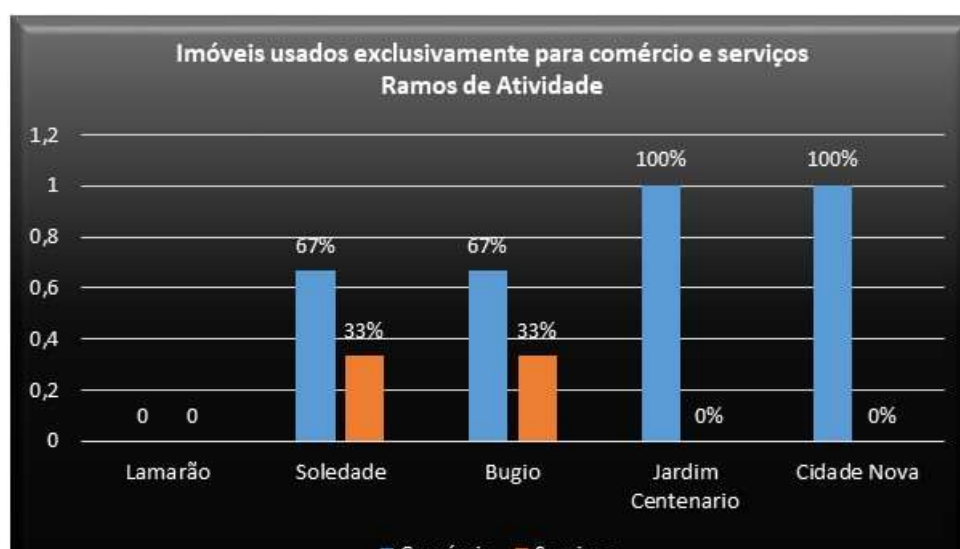


Gráfico 10 Ramos de Atividade

A maioria dos casos dos estabelecimentos comerciais e de serviços são usados pelo

dono-proprietário. Locatários comparecem apenas no bairro Jardim Centenário, enquanto casos de imóveis cedidos para desenvolvimento da atividade econômica foram detectados apenas no bairro de Bugio.

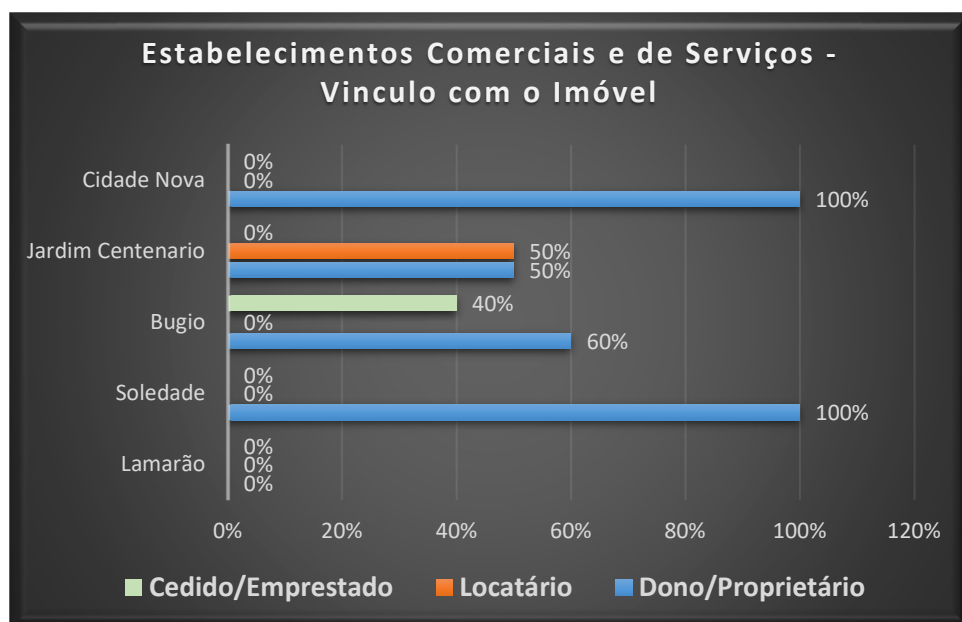


Gráfico 11 Vínculos com Estabelecimentos Comerciais e Prestadores de Serviços

A maioria (67%) dos donos-proprietários presentes nos imóveis comerciais e de prestação de serviços declararam haver adquirido o imóvel de terceiros, contra 19% de casos que construíram o imóvel onde as atividades econômicas são desenvolvidas. A presença de locatários em imóveis comerciais é minoritária, representando 11% no universo pesquisado, conforme ilustram os dados da tabela inserida a seguir.

Tabela 11 Mecanismos de acesso ao Imóvel Comercial

Mecanismos Acesso ao Imóvel	BAIRROS					Total	
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenario	Cidade Nova		
Construiu	-	4	1	0	2	7	19%
Comprou construído, de terceiros.	-	12	3	1	7	23	67%
Alugou	-	2	1	1	0	4	11%
Herdou	-	1	0	0	0	1	3%
Total		19	5	2	9	35	100%

Fonte : PMA-- Cadastro Socio Economico Sócio Econômico - 2018

Com relação ao tempo de ocupação dos imóveis, ocorre uma concentração entre os dois limites de tempo: 36% com ocupação até dois anos e 14% há mais de dez anos. No bairro Bugio os extremos são ainda mais significativos: 80% dos imóveis foram ocupados a menos de um ano e 20% há mais de dez anos, conforme atestam os dados da tabela a continuação.

Tabela 12 Tempo de Ocupação dos Imóveis Comerciais

Tempo de Ocupação do Imóvel	BAIRROS				
	Lamarão	Soledade	Bugio	Jardim Centenario	Cidade Nova
Até 1 ano	0%	32%	80%	50%	21%
2 anos	0%	26%	0%	0%	34%
3 anos	0%	21%	0%	15%	34%
3,1 a 5 anos	0%	0%	0%	35%	11%
5,1 a 8 anos	0%	0%	0%	0%	0%
8,1 a 10 anos	0%	0%	0%	0%	0%
mais de 10 anos	0%	21%	20%	0%	0%
Total	0%	100%	100%	100%	100%
Fonte : PMA Cadastro Sócioeconômico 2018					

Referente à capacidade dos estabelecimentos afetados para geração de empregos e como base da sobrevivência familiar, o assunto requer uma análise considerando tanto as atividades econômicas desenvolvidas na própria moradia, como aquelas exercidas em estabelecimentos com uso exclusivo para comércio e serviços. Na ausência de informações consistentes advindas do cadastro socioeconômico, o assunto é analisado, neste documento, sob as premissas explicitadas a seguir.

- i. Aos 19 pequenos negócios conduzidos em moradias estão atreladas sobrevivência para cerca de 80 pessoas, considerando média de 4 pessoas dependente por caso.
- ii. Os 35 pequenos e médios negócios desenvolvidos em prédios de uso exclusivo para comércio e/ou prestação de serviços geram, em média, 1,9 empregos/trabalho cada um deles, e nessa perspectiva, os 35 casos criariam cerca de setenta postos de trabalho, aos quais seriam dependentes cerca de duzentos e oitenta pessoas, considerando uma média de 4 dependentes por emprego/trabalho gerados pelas atividades econômicas afetadas.

À luz dos entendimentos em epígrafe, o desaparecimento das 54 atividades econômicas (19 desenvolvidas em moradias de uso misto e 35 em estabelecimentos comerciais), implicará comprometimento de fundo da sobrevivência para 380 pessoas, das quais: (i) 80 pessoas dependentes de atividades econômicas desenvolvidas na moradia; (ii) 280 pessoas dependentes de atividades econômicas desenvolvidas em prédios de uso exclusivo para comércio e prestação de serviços.

O PERI cuida do tema oferecendo alternativas de atendimento visando orientar a continuidade das atividades econômicas afetadas, as quais podem ser apreciadas no item 6.2, a seguir neste documento. Para que as alternativas visualizadas sejam concretizadas, a PMA deverá definir as medidas que serão aplicadas em cada uma das

alternativas indicadas pelo Plano, e isso deverá ocorrer no momento da elaboração dos Projetos Operacionais de Intervenção (POI).



## **6.2 Princípios básicos de atendimento (reassentamento e indenização)**

As soluções de atendimento desenvolvidas nesse documento partiram das propostas constante do “Marco de Reassentamento Involuntário” (ANEXO V do Relatório de Avaliação Ambiental Final, de dezembro de 2014) que foram formuladas de acordo com as diretrizes da OP 710 do BID. Além do documento inicial, as vistorias realizadas nas áreas afetadas e as discussões realizadas com as equipes técnicas de várias Secretarias da PMA, foram os insumos que permitiram ampliar o leque de soluções de compensação incorporadas a esse PERI.

O princípio básico que orientou o desenho das soluções foi a atenção às famílias mais vulnerável que sofrem com maior intensidade os efeitos adversos dos deslocamentos involuntários e nesse sentido, todas as famílias cujo valor da indenização não seja suficiente para repor a moradia, as residentes em assentamento subnormais e as em situação de moradia inadequada, serão objeto de atenção diferenciada no processo de remoção e terão garantida a reposição de suas moradias.

A seguir se apresenta as diferentes soluções propostas para a efetiva compensação do impacto gerado pela construção da Avenida Perimetral e a indicação da população ou situações de enquadramento.

## **6.3 Soluções Propostas**

### **a) Proprietário de imóvel residencial regularizado, residente**

#### **a1. Indenização de Terreno e Benfeitorias**

Trata-se das indenizações decorrentes do processo de desapropriação por obra de utilidade pública necessário para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral. Todo processo será respaldado por uma Lei ou Decreto de Utilidade Pública que será promulgado pela PMA antes do início do processo de intervenção.

O procedimento adotado pela PMA para realizar as desapropriações parte de uma avaliação técnica do imóvel com base nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653). Essa norma avalia o imóvel através de uma série de parâmetros relativos a localização, infraestrutura disponível, materiais de construção, estado de conservação etc., além de considerar os valores de mercado do imóvel, obtidos através de pesquisas das transações imobiliárias realizadas na área de inserção do mesmo. O laudo final de avaliação resulta em um valor referencial que a PMA oferece

ao proprietário como compensação pela desapropriação.

No caso de o proprietário aceitar o valor oferecido a transação é realizada de forma amigável diretamente com a PMA, no caso de não aceitação do valor ofertado, a desapropriação ocorre por via judicial, nessa situação a PMA realiza o depósito em juízo do valor de referência e solicita a emissão na posse. Na sequência o Juiz nomeia um perito independente que realiza uma nova avaliação do imóvel e determina o valor da indenização correspondente.

A questão a ser considerada com relação à solução indenizatória é a diferença de valores entre os inúmeros imóveis afetados, que nem sempre garantem a reposição da moradia à família afetada. A PMA ainda não realizou a avaliação individual dos imóveis que compõem o conjunto a ser removido, realizou a título de orçamento uma estimativa das áreas dos terrenos e das construções afetadas e aplicou um valor unitário por m<sup>2</sup> de acordo com as projeções de valores realizada para cada um dos bairros envolvidos. Na indisponibilidade de dados mais concreto de avaliação dos imóveis e com base nos dados de valores imobiliários utilizados para a elaboração do RAA, foi estimado que para o bairro de Soledade pelo menos 40 % dos imóveis afetados terão valor de indenização inferior a R\$ 100 mil reais, em Bugio esse número chega 12,5%. Para Jardim Centenário, Cidade Nova e Lamarão não existe informações no RAA, mas comparando as situações observadas em campo nos diferentes bairros, foi estimado que aproximadamente 30% para os dois primeiros e 100% no caso de Lamarão não cheguem aos R\$ 100 mil reais.

Por outro lado, e com base em pesquisa realizada pela Coordenadoria de Planejamento da EMURB (COPLAN) para definir os valores de compra de um imóvel residencial com aproximadamente 70 m<sup>2</sup> de área construída, com dois dormitórios e banheiro<sup>7</sup>, chegou-se à conclusão que a indenização pura e simples dos imóveis afetados só pode garantir a reposição da moradia quando os valores a serem pagos forem superiores a R\$ 100 mil reais.

Corroborando com essa conclusão os valores de venda de imóveis novos do Programa Minha Casa Minha Vida construídos no município de Nossa Senhora do Socorro: i) Loteamento Manguinhos a uma distância de 2,5 Km do bairro de Jardim Centenário, casa térrea com 55 m<sup>2</sup> de área construída, valor de venda R\$ 105 mil reais e ii) Loteamento Guajará, a uma distância de 5 Km do mesmo bairro, casa térrea com 55 m<sup>2</sup> de área construída, valor de venda R\$ 95 mil reais.

Para garantir a reposição de moradia, requerida pelas políticas do BID a PMA pode alterar a metodologia de avaliação dos imóveis aplicando valores de reposição ou valores do imóvel novo, não aplicando a depreciação por idade e estado de

---

<sup>7</sup> Valores médios encontrados: Lamarão R\$ 101 mil reais; Soledade R\$ 107, 181 mil reais; Bugio R\$ 125,504 mil reais; e Jardim Centenário R\$ 106,884 mil reais.

conservação. Essa prática elevaria os valores de indenização diminuindo a quantidade de famílias que necessitam de alternativas de reassentamento dirigido.

Todos esses procedimentos se adotados pela PMA, deverão estar disciplinados na Lei específica que irá respaldar todas as ações do PERI (Capítulo 4).

As famílias que receberem a indenização de seus imóveis serão responsáveis por sua solução de reassentamento, não cabendo a PMA nenhuma ação complementar ao pagamento do valor correspondente.

#### a2. Permuta por Unidade Habitacional I

Essa solução se aplica aos proprietários residentes cujo valor das indenizações não são suficientes para garantir a reposição das moradias (valor inferior a R\$ 100 mil reais). Nesses casos, a PMA possibilita os proprietários a opção de permutar o imóvel afetado por uma unidade habitacional a ser construída no Conjunto Habitacional Lamarão, garantindo que todas as famílias, independentemente do valor do bem afetado, tenham suas moradias repostas.

#### **b) Proprietário de imóvel localizado em loteamento irregular, residente**

Para os imóveis em situação irregular a indenização corresponde apenas ao valor das benfeitorias existentes, não incorporando o valor correspondente ao terreno, devido à falta de um instrumento legal de propriedade. Essa situação é indiferente frente às políticas de reassentamento do BID, que garantem a reposição da moradia independentemente da situação de ocupação do imóvel.

Para a alternativa de indenização se estipula o mesmo critério aplicado aos proprietários de imóveis regulares, ou seja, o valor mínimo para a reposição da moradia é de R\$ 100 mil reais.

#### b1. Indenização de benfeitorias

E de se esperar que poucos imóveis em situação irregular possam ter valores de indenização superiores a R\$ 100 mil reais, se a PMA optar por incentivar essa alternativa de tratamento para diminuir a demanda para o Conjunto Habitacional Lamarão, se pode aplicar uma metodologia de avaliação que não considere a depreciação dos imóveis, também se pode explorar a possibilidade de reconhecer, a título de indenização, a situação do imóvel frente ao processo de regularização fundiária, e quando não apresentar impedimentos, pagar o valor correspondente do terreno. A PGM aceita o

pagamento de terrenos irregulares desde que caracterizada a posse legítima e pacífica do terreno.

#### b2. Indenização condicionada à reposição da moradia

Para as famílias com valores de indenização inferior aos R\$ 100 mil reais, será aplicada a mesma solução descrita no item a2, mantendo a possibilidade de reassentamento no Conjunto Habitacional Lamarão.

### **c) Proprietário de imóvel em assentamento subnormal (favela)**

Como já mostrado nesse documento, a existência de assentamentos subnormais foi registrada nos bairros de Lamarão e Soledade. Porém, mesmo não constituindo situações de subnormalidade, existem nos outros bairros situações pontuais de precariedade habitacional que serão consideradas como público de reassentamento. Para essas famílias será ofertada como solução de atendimento apenas o reassentamento dirigido em unidades construídas pela PMA ou em situações especiais, adquiridas no mercado imobiliário pela PMA.

Não está previsto a indenização para as famílias em situação de subnormalidade habitacional, uma vez que os valores das indenizações seriam muito baixos e a probabilidade de famílias atendidas voltarem a ocupar indevidamente outras áreas impróprias e ambientalmente frágeis é muito grande.

Situações especiais podem ocorrer e serão objeto de Estudo de Caso específico, mas em qualquer situação o pagamento de indenização nesses casos, estará condicionado à existência, comprovada, de um lugar de residência permanente para a família.

#### c1. Reassentamento em unidade habitacional construída pela PMA

As unidades habitacionais a serem construídas e disponibilizadas para atender ao PERI são as do Conjunto Habitacional Lamarão, descrito no Capítulo 1, Item 1.2.2. Trata-se de unidades de interesse social (HIS) nos padrões do Programa Minha Casa Minha Vida que responde à política habitacional para populações de baixa renda desenvolvida no país através do Ministério das Cidades.

O estudo apresentado pela PMA, prevê unidades independentes, sem constituir áreas condominiais, situação que evita conflito, facilita a apropriação das novas moradias por parte dos reassentados e o desenvolvimento do trabalho técnico social.

#### c2. Compra de casas no mercado imobiliário

Para casos pontuais, quando o reassentamento no Conjunto Habitacional Lamarão pode representar o rompimento de redes sociais fundamentais para a sobrevivência da família, será estudada a possibilidade de compra de imóvel no mesmo bairro de residência para reassentamento da família.

A compra do imóvel deverá obedecer aos seguintes critérios: i) valor compatível ao de reposição de moradia adotado nesse PERI; ii) apresentar condições plenas de habitabilidade; e iii) ser regular ou regularizável.

Nessa situação se enquadram situações de vulnerabilidade tais como, domicílios com presença de idosos, portadores de enfermidades crônicas etc., que dependem das redes de assistência que não estão disponíveis fora do bairro de origem.

#### **D) Proprietários de imóveis residenciais regulares, irregulares ou subnormais não residentes**

Aos proprietários de imóveis residenciais não residentes, independente de localização ou da utilização do referido imóvel, caberá apenas o pagamento da indenização correspondente ao valor do terreno e das benfeitorias ou só das benfeitorias de acordo com a situação de posse do terreno.

#### **E) Inquilinos de imóvel residencial regular/irregular**

Os locatários de imóveis em áreas urbanizadas, independentemente da situação legal do imóvel, a princípio não serão considerados público de reassentamento e via de regra, se entende a desocupação do imóvel, como uma relação privada entre locador e locatário. Não obstante, nos casos de famílias consideradas vulneráveis, será pago um bônus de apoio para a mudança, correspondente a três auxílio alugueis pagos pela PMA no valor praticado na época da remoção. Esses casos deverão ser objeto de Estudo de Caso que justifique a situação de vulnerabilidade da família.

No Marco de Reassentamento Involuntário, anexo 5 do RAA, está indicado duas alternativas de atendimento para inquilinos: i) compra financiada de residência a ser construída pela PMA; e ii) compra financiada de uma moradia no mercado imobiliário local, que seriam medidas compensatórias de grande alcance social, porém não existe, no momento, empreendimento em construção destinado à demanda aberta do Município e tampouco a PMA dispõe de mecanismos para financiamento imobiliário.

Parte das unidades habitacionais do Conjunto Habitacional Lamarão que não serão utilizadas para o PERI, poderiam ser destinadas para atender a esse público que representa menos de 8% (46) do conjunto de famílias a ser atendidas.

## **F) Inquilino de imóvel em assentamento subnormal**

Todas as famílias locatárias de imóveis residenciais localizados em assentamentos subnormais, serão reassentadas no Conjunto Habitacional Lamarão, nas mesmas condições garantidas para os proprietários indicada no subitem C.

## **G) Proprietário imóveis com estabelecimentos comerciais em funcionamento**

Para proprietários de locais comerciais que exploram seus imóveis com atividades comerciais, industriais ou de serviços, a alternativa prioritária de atendimento será através da indenização em dinheiro, sem prejuízos de outras possibilidades de atendimento.

### **g1. Indenização em dinheiro**

A indenização resultante de um processo de desapropriação de um imóvel com atividades comerciais e/ou industriais, para ser justa, deve considerar a reparação integral do prejuízo causado ao particular, ou seja, além do valor relativo ao terreno e as benfeitorias, a indenização deve incorporar o valor relativo à atividade econômica desenvolvida que deve ser medida através do fundo de comércio e outros parâmetros vinculados ao valor social do trabalho. Assim, as indenizações aos proprietários de estabelecimentos com atividades econômicas, que os exploram diretamente, serão compostas pelo valor do imóvel e da atividade desenvolvida. O cálculo do valor da atividade econômica deverá incluir como mínimo os seguintes elementos: i) Fundo de comércio, definido de acordo com a aptidão do ponto comercial; ii) Rompimento de contratos trabalhistas dos empregados e autônomos, e demais contratos; iii) Lucros cessantes; iv) Perdas por desmobilização; e v) Custos de reinstalação.

A norma técnica brasileira NBR 14.653-4 “Avaliação de Bens – Parte 4: “Empreendimentos”, que será aplicada pela PMA, versa especificamente sobre avaliação de estabelecimentos com atividades econômicas e define as metodologias para estabelecer os valores de todas as componentes que compõem o fundo de comércio, conforme especificações do **Anexo 2**.

### **g2. Outras alternativas de atenção**

O Marco de Reassentamento Involuntário, anexo 5 do RAA, estabeleceu a possibilidade da opção por outras alternativas de atendimento no caso de estabelecimentos

produtivos, tais como: i) Transferência do direito de construir; ii) permuta por unidade empresarial em centro de comércio e serviços (para empresa do setor terciário) ou área industrial (para empresa do setor secundário) e iii) apoio à reinstalação em outro ponto da cidade de Aracaju (pequenas empresas).

São alternativas interessantes do ponto de vista social, uma vez que orientam à continuidade das atividades produtivas e à consequente manutenção de postos de trabalho e que, se bem detalhadas e trabalhadas, poderiam contar com grande adesão dos afetados.

Para que essas alternativas sejam possíveis, a PMA terá que desenvolver um programa específico definindo as medidas concretas que serão aplicadas em cada uma das alternativas descritas para garantir uma justa compensação pelo bem afetado.

#### **H) Inquilinos de locais comerciais, industriais ou de serviços**

Os locatários de locais comerciais, industriais ou de serviços em funcionamento, receberão a indenização relativa à exploração comercial, calculada de acordo com o descrito no subitem g1.

Casos de pequenos comércios explorados por família com solução de reassentamento no Conjunto Habitacional Lamarão, terão acesso a um local comercial a ser construído como parte da área institucional do Conjunto Habitacional Lamarão.

#### **I) Proprietários de locais comerciais explorados por terceiros**

Os proprietários de locais comerciais explorados por terceiros, receberão a justa indenização de acordo com a avaliação do imóvel, não cabendo nenhuma reparação pela atividade econômica nele desenvolvida.

#### **J) Terrenos baldios, construções inacabadas e equipamentos comunitários privados**

Para terrenos baldios ou com construções inacabadas, assim como construções de uso comunitário de propriedade privada (Locais de culto, sedes de associações civis, desportivas, clubes etc.) a única alternativa de atendimento é a justa indenização de acordo com o valor de avaliação do imóvel, não cabendo nenhum outro tipo de reparação.

#### **L) Equipamentos públicos**



No cadastro socioeconômico realizado na área diretamente afetada não foi registrado afetação total de nenhum equipamento público que inviabilize seu funcionamento. Apenas no bairro Soledade a EMEF “Dep. Jaime Araújo” terá parte do terreno afetado pelo traçado da nova avenida e talvez requeira de alguma adequação em seu ginásio de esporte.

O princípio de atendimento é que todo equipamento público afetado tenha garantida a sua reposição em condições melhoradas quando totalmente afetado ou quando parcialmente afetado terá obras de readequação realizadas pela PMA.

#### **M) Casos especiais de alta vulnerabilidade**

Em todo processo de remoção e reassentamento é possível a existência de famílias ou pessoas em situação de alta vulnerabilidade, trata-se de idosos sem amparo familiar, pessoas com algum tipo de deficiência, dependentes químicos, alcoólatras etc. Esses casos serão objetos de Estudo de Caso específico e encaminhados para atendimento através dos programas sociais do Município.

#### **N) Solução provisória e temporária**

Considerando os períodos de execução de obras da Avenida Perimetral e do Conjunto Habitacional Lamarão, fica patente a necessidade de se contar com um atendimento provisório para as famílias com alternativa de reassentamento de maneira a garantir a liberação de áreas ocupadas de acordo com os requerimentos das frentes de obras.

A solução adotada nesse PERI é o pagamento de uma indenização temporária mensal durante o período computado entre a remoção e o reassentamento definitivo da família. O valor utilizado atualmente para situações similares existentes no Município é de R\$ 300,00, porém como resultado do processo de consultas realizado no mês de julho/2018 as famílias atendidas no marco do Programa receberão R\$ 400,00. Para garantia da efetividade da solução provisória a PMA realizará uma pesquisa de valores de aluguel e de disponibilidade de imóveis nos bairros de influência direta das obras, de maneira a facilitar e agilizar o processo de locação.

### **6.4 Diretrizes Operacionais**

- Critérios de elegibilidade

O critério básico de elegibilidade para as soluções estipuladas nesse PERI é a de estar registrado no Cadastro Socioeconômico realizado em março de 2018 e que deverá ser

consolidado pela equipe técnico social do PERI no primeiro mês após o início do TTS de preparação da população para o reassentamento.

O listado final das famílias a serem atendidas deve ser posto a consideração das comunidades afetadas e contar, se possível, com a anuência do Ministério Público, de maneira a evitar contestações futuras e situações de não atendimento de famílias legitimamente elegíveis.

Para as famílias indicada para atendimento habitacional, a elegibilidade, além do registro no CSE, está vinculada à permanência da família no imóvel cadastrado até o momento da remoção. Ou seja, apenas o registro no CSE não é garantia de atendimento habitacional.

Também para o atendimento habitacional se inclui como critérios de elegibilidade, não possuir outro imóvel fora da área afetada ou financiamento de imóvel no país<sup>8</sup>, além de estar de acordo com as condições de adjudicação da unidade habitacional.

A consolidação do listado de famílias junto as comunidades, constituirá a Data de Corte para o reassentamento em unidades habitacionais. Novas famílias que se assentarem nas áreas afetadas com posterioridade a esta data não serão objeto de atendimento no marco das políticas definidas nesse PERI, com exceção de legítimos proprietários de imóveis que têm garantida por Lei a indenização correspondente.

Para legitimar a listagem consolidada dos domicílios e das famílias a serem atendidas a mesma deverá ser publicada no Diário Oficial do Município (DOM).

A validade da listagem realizada a partir do CSE será de dois anos. Transcorrido esse período será realizada uma atualização do cadastro e as novas famílias encontradas passarão a contar como elegíveis para atendimento no marco das políticas desse PERI.

- Isonomia e Equidade Social.

Todas as famílias e empreendedores vinculados aos imóveis afetados receberão tratamento, independentemente de sua condição de acesso ao terreno (regular ou irregular), de sua relação com o imóvel (proprietário, locatários ou ocupantes).

O atendimento habitacional realizado pelo Programa, considera o grupo familiar e não o domicílio como unidade de atendimento, reconhecendo a existência de situações de coabitação de mais de um grupo familiar em um mesmo domicílio.

Situações de proprietários indicados para reassentamento e que possuem mais de um imóvel nas áreas afetadas receberão atendimento habitacional apenas pelo domicílio de residência, os demais serão objeto de indenização pura e simples.

---

<sup>8</sup> Toda família elegida para reassentamento terá sua situação avaliada através do CADÚNICO \_ Cadastro Único de Programas Sociais do Governo Federal.

- Alternativas de atendimento

As diretrizes de reassentamento do BID indicam a necessidade de contar com alternativas de reassentamento de forma que as famílias afetadas possam eleger aquela que melhor lhe atenda.

O PERI, procurar garantir a reposição da moradia a todas as famílias que terão necessariamente que ser removidas para a execução das obras da Avenida Perimetral através de duas alternativas: reassentamento ou indenização.

Todo proprietário tem direito à indenização, mas como norma o PERI trabalha com o direcionamento das famílias de menores recursos ao reassentamento evitando possíveis desvios na utilização dos recursos oriundos da indenização, que poderiam agravar situações de vulnerabilidade.

- Evitar criação de passivo social.

Nos processos envolvendo reassentamento involuntário, poderão ocorrer passivos sociais que se manifestam na perda de fontes de sobrevivência e/ou no desaparecimento de postos de trabalho bem como na perda de locais informais usados para atividades comerciais, de serviços, esportivas e de lazer.

A garantia de não ocorrência da situação está na adoção das medidas indicadas no PERI para apoio à reinstalação de atividades econômicas e na reposição de locais necessários para as atividades informais de comércio, lazer e esporte.

- Evitar riscos de empobrecimento da população

O empobrecimento patrimonial é manifesto nas perdas patrimoniais de donos-proprietários de imóveis irregulares não residentes nas moradias, sempre e quando essa categoria não é contemplada o fenômeno ocorre. Para evitar esse risco o PERI considera todos os imóveis, independentemente da situação de posse, como objeto de compensação.

Outros riscos se traduzem na perda de atividades produtivas ou de áreas comunitárias de uso comum para fins de produção. Na primeira situação as justas indenizações propostas para as unidades com atividades econômicas e as possibilidades de permanências dos imóveis com afetação parcial, minimizam esse risco, com relação a segunda situação, no CSE não foi identificada nenhuma área de uso comum.

- Envolvimento das partes interessadas e realização de Consultas.

Além de abordagem conceitual e da indicação de ações operações gerais sobre o tema, o PERI oferece, através desta diretriz, uma programação de consultas e reuniões periódicas com os diferentes segmentos vinculados ao processo de remoção e reassentamento e o funcionamento de um mecanismo para atendimento de reclamações e queixas da população e comerciantes, com objetivo de dirimir os possíveis conflitos causados durante a execução do processo.

- Controle da ocupação da área e domicílios.

O PERI salienta que é recorrente o aumento de população nas áreas afetadas pela construção da Avenida Perimetral, esse movimento é mais intenso quando o empreendimento contempla, como medidas de mitigação de impacto, atendimento habitacional gratuito para as famílias.

Esta tendência é resultado da convergência de uma série de fatores entre os quais se destacam: i) A impossibilidade de atendimento, por parte do Estado, da demanda de moradias para população de baixa renda. Nesse contexto, o processo de reassentamento representa, para população residente em outras áreas não contemplada pelo Programa, uma possibilidade de alcançar um atendimento habitacional; ii) Os longos prazos do ciclo de planejamento e execução das ações de reassentamento gerando atrativos de atendimento, quanto maior o horizonte de tempo para implantação das obras, maiores as chances de reprodução do número de famílias afetadas; iii) A existência de interesses oportunistas que manejam o mercado clandestino de compra e venda de lotes e casas populares, que loteiam e vendem para pessoas necessitadas, um território que não lhes pertencem e que geralmente estão localizado em áreas de risco ou de preservação ambiental; e (iv) Desajustes técnicos institucionais no dimensionamento inicial através das ações de cadastramento e identificação de famílias.

As ações de implantação imediata (antes mesmo da assinatura do contrato de financiamento) recomendadas pelo PERI para controle de novas ocupações dos territórios requeridos pelas obras, são o reforço da fiscalização por parte dos agentes da PMA e principalmente da Guarda Civil Metropolitana, e quando identificada novas ocupações a aplicação imediata dos instrumentos jurídicos cabíveis de acordo com situação fundiária de cada área, conforme indicado no Capítulo 4 - Marco Jurídico.

Outra medida a ser aplicada é a sinalização das áreas de remoção através de placas, indicando a proibição de novas ocupações e o uso de medidas legais de remoção.

- Limites para utilização de Indenização Temporária

A necessidade da utilização de um atendimento habitacional provisório para liberar frentes de obras antes da construção das unidades habitacionais destinadas ao Programa é aceita pelo PERI, mas condicionada a um período máximo 18 meses<sup>9</sup> contados a partir da remoção da família do imóvel afetado.

No cronograma tentativo para as ações do PERI apresentado no Capítulo 11, o tempo de permanência das famílias em atendimento provisório varia de 4 a 13 meses de acordo com a ordem de remoção do bairro.

- Comunicação Social.

O PERI indica uma programação de comunicação social, que será conduzida pela Equipe Social, sob coordenação da SECOM com participação das áreas de comunicação da SEPLOG e da SEMFAS, descrita no item 7.7 desse documento

- Avaliação final do PERI

O PERI indica realização de uma avaliação ao final do processo de reassentamento e do trabalho técnico social realizado na fase de pós ocupação das novas moradias. Detalhes do processo de avaliação se encontram no Capítulo 9 – Monitoramento e Avaliação, deste documento.

## **6.5 Metas**

As metas do PERI são as relacionadas com o tratamento e devida compensação aos 433 imóveis de usos residencial ou misto, afetados pela construção da Avenida Perimetral, a justa indenização de 53 terrenos sem edificações, 35 estabelecimentos com atividades econômicas e 2 igrejas evangélicas.

Garantir a reposição das moradias para as 592 as famílias residentes nos imóveis afetados através da justa indenização (368 casos) e do reassentamento das famílias consideradas vulneráveis (224 casos) no Conjunto Habitacional Lamarão.

---

<sup>9</sup> A PMA trabalha com a meta de que nenhuma família permaneça em solução temporária por um período superior a 10 meses.

A ordem sequencial de apresentação das ações não reflete importância maior ou menor de uma sobre a outra, detendo todas elas importância capital para implantação e gestão do processo de desapropriação e reassentamento nos moldes preconizados nesse PERI.

### **7.1. Promulgação de leis e decretos**

Trata-se, inicialmente, de cumprir o estabelecido no marco legal deste documento e no Parecer SUPPROC Nº63/2018 da Procuradoria Geral do Município (PGM), de formular e aprovar os instrumentos legais necessários para viabilizar a implantação do PERI, quais sejam: Lei Municipal para suporte as alternativas de atendimento disposta no PERI; Decreto de Desapropriação por Utilidade Pública da área requerida pelas obras; Instrumentos de transferência de domínio quando o terreno para construção da avenida pertença ao Estado ou União; Inserção de comunidades no domínio de Zonas de Interesse Especial (ZEIS); Emissão de instrumento jurídico para aplicação do Auxílio Aluguel com recursos do Programa e valor de R\$ 400,00, entre outros que possam surgir no decorrer da implantação do PERI.

A coordenação dessas atividades estará a cargo da PGM em parceria com a Coordenação da UCP e as assessorias jurídicas da SEPLOG e da EMURB.

### **7.2 Implantação e Operação Escritório de Atendimento a Comunidade (EAC)**

A implantação do EAC deve anteceder as ações sociais de preparação da população para o processo de remoção, as atividades previstas para serem desenvolvidas nesse escritório serão, entre outras: i) Plantão Social, local de atendimento permanente para a população afetada; ii) Estudos básicos e complementares requeridos para a correta implantação do PERI tais como consolidações dos cadastros físicos e socioeconômicos, estudos de casos etc.; iii) Atendimento às consultas públicas e solicitação de informações; iv) Formação e capacitação das comissões de afetados para acompanhamento do processo de remoção e reassentamento; v) Promover reuniões e assembleias; vi) Atendimento individual programado; vii) Formalização da adesão pela alternativa correspondente de tratamento; viii) Preparação da mudança e do cronograma de pagamento de indenizações; ix) Registros e respostas de reclamações e queixas feitas pela população e pelos empresários que desenvolvem atividades

econômicas nos imóveis afetados.

O PERI indica instalação de pelo menos um EAC em local de fácil acesso ao conjunto da população afetada. Pelas características de prestar um atendimento exclusivo e vinculado com a construção da Avenida Perimetral, é recomendável que o EAC seja instalado em imóvel independente e não comparta espaço com outras instituições públicas.

Sem realizar uma análise mais detalhada da facilidade de transporte público, o bairro do Bugio parece ser o local com melhor infraestrutura para a localização do EAC, também em Cidade Nova sobre a Avenida Benjamin Constant seria uma boa localização. O local que deverá contar com espaço suficiente para comportar o trabalho da equipe social e dos técnicos das demais secretárias envolvidas no processo de remoção, indenização, reassentamento e atividades de apoio, pode ser alugado ou desapropriado antecipadamente se estiver na área de remoção.

O Orçamento do TTS incluído no Capítulo 10 deste documento reserva recursos para instalação do escritório e sustentação da equipe técnica pelo período de execução.

### **7. 3 Elaboração de cinco projetos operativos de intervenção (POI)**

Os projetos operativos de intervenção serão elaborados pela equipe técnica do EAC, devendo contar com participação da população. A princípio se trabalha com a elaboração de um projeto para cada um dos 5 bairros alvo do PERI, mas de acordo com a estratégia de implantação das obras a quantidade de POI's poderá ser aumentada ou diminuída, o importante é garantir um efetivo planejamento das ações de remoção, compensação e reassentamento para cada trecho de execução das obras.

Cada um dos projetos obedecerá diretrizes, normas e procedimentos preconizados no PERI e deverá conter como mínimo: i) relação dos imóveis a serem removidos com a solução prevista para cada um; ii) relação dos imóveis afetados parcialmente que permanecerão com as medidas de apoio para adequação do imóvel às suas funções originais; iii) relação de famílias residentes no trecho e a solução individual indicada; iv) Trabalho Técnico Social para as etapas de preparação e mudança da população; v) ações para as mudanças e desfazimentos das construções liberadas; vi) as estratégias para as intervenções programadas; e vii) cronograma de execução e recursos necessários.

O POI de cada trecho deverá ser enviado ao BID antes da emissão da ordem de início das obras correspondente.



## **7. 4 Consolidação do Cadastro Socioeconômico**

A elaboração dos projetos operativos de Intervenção será realizada com base nos dados consolidados do cadastro socioeconômico realizado em março de 2018. A atividade de consolidação deverá ser desenvolvida de forma participativa, com envolvimento das CA's (Comissões de Acompanhamento) formadas exclusivamente por pessoas afetadas, se já estiverem organizadas ou com lideranças identificadas nas áreas. A formação das Comissões deverá preceder a ação propriamente dita de revalidações cadastrais. O orçamento incluído no Capítulo 10 deste documento reserva recursos para realização desta ação.

## **7. 5 Formação de Instâncias Participativas**

Concomitante com a mobilização da equipe social, instalação do EAC etc., deverá ocorrer a formação de instâncias participativas em cada bairro, em específico a CA (Comissão de Acompanhamento), formadas por moradores e titulares de instalações com atividade econômicas. Essas comissões serão formadas exclusivamente com pessoas das famílias alvo de remoção, que serão eleitas em evento programado pelo EAC especificamente para isso. Representantes dos CA's farão a interlocução com o conjunto da comunidade afetada e as instâncias governamentais envolvidas com o Programa.

Durante o processo de consultas realizado no mês de julho/2018, foram escolhidos pelos participantes de cada reunião um grupo de afetados para participarem da reunião devolutiva do processo e serem os interlocutores junto ao conjunto da população afetada nas respectivas comunidades, esses grupos serão o embrião das futuras CA's. No desenvolvimento do TTS outras instâncias de participação serão organizadas, principalmente para possibilitar uma participação mais ativa dos setores mais vulneráveis das comunidades, mulheres, idosos, jovens etc.

## **7.6 Instalação e operação do Sistema de Reclamações e Queixas. (SRQ)**

Os objetivos do sistema de reclamações e queixas são: i) receber e dar resposta às dúvidas/insatisfações e sugestões das pessoas afetadas direta e indiretamente (população dos entornos); ii) monitorar o grau de insatisfação/satisfação com a execução das obras, medidas mitigatórias de impactos e particularmente com o processo de reassentamento; iii). registrar e manter um banco de dados do atendimento prestado pelo SRQ do perfil das solicitações apresentadas.

As atividades centrais para implantação do SRQ: i) elaboração dos procedimentos e sistemática de recebimento, registro, processamento e devolução das solicitações

recebidas, incluindo os formulários para registros; ii) criação de grupo *on line* (Facebook, WhatsApp etc.) para recebimento e respostas de queixas e dúvidas; iii) Instalação de linha telefônica gratuita (0800) para recebimento de reclamações e queixas iv) programação das ações de Comunicação Social; e v) divulgação massiva, na mídia local e diretamente nas comunidades, da existência do MRQ e das formas de acesso e funcionamento.

Qualquer pessoa, afetada direta ou indiretamente, poderá ir até o EAC onde será recebida para realizar a reclamação. Independente da origem da reclamação, (presencial no EAC ou telefônica) as reclamações serão registradas em ficha especificamente criada para esse fim.

Semanalmente as fichas serão analisadas pela equipe do EAC, providenciando-se resposta imediata, até dez dias após registro da ficha. Nos casos em que as reclamações e queixas não possam ser respondidos pela equipe técnica do EAC, as mesmas serão encaminhadas à UCP do Programa para as providências de resposta.

Para ser eficaz, é necessária uma firme divulgação do sistema, informando nas comunidades a disponibilidade do mecanismo de atendimento através das reuniões, folders e outros instrumentais considerados oportunos.

O orçamento do TTS reserva uma verba para criação e manutenção do SRQ ao longo do ciclo de execução do PERI.

### **7.7 Preparação e implantação de Ações de Comunicação Social**

Um dos meios de evitar ou minimizar queixas e reclamações é dispor de uma programação ininterrupta de Comunicação Social. O PERI indica uma programação de comunicação social, que será conduzida pela Equipe Social, sob coordenação da SECOM com participação das áreas de comunicação da SEPLOG e da SEMFAS. A comunicação social funciona como eixo transversal de todas as ações vinculadas com a execução das obras e com o processo de reassentamento e dialoga diretamente com a Comunicação Institucional da PMA de maneira a unificar as mensagens e facilitar o entendimento do Programa.

Constituem objetivos das ações de comunicação social:

- i. Esclarecer a população sobre o Programa, seus componentes, com destaque para as obras da Avenida Perimetral e o processo de remoção e de reassentamento, informando impactos favoráveis e desfavoráveis do processo, incluindo as ações para maximizar os primeiros e evitar ou minimizar os segundos; considerando também a evolução dos mesmos ao longo do tempo de implantação do PERI;

- ii. Promover interlocução com a população dos entornos das obras que não será deslocada de suas moradias;
- iii. Manter articulação permanente com os meios de comunicação enviando textos de notícias para sites, jornais, revistas e outras publicações que as pessoas das comunidades costumem acessar;
- iv. Assessorar entrevistas coletivas da PMA em temas vinculados à execução do PERI;
- v. Promover envolvimento efetivo da comunidade na formação do conhecimento sobre o processo de reassentamento, e isso pode ser conseguido, entre outros, com a criação e circulação de material informativo (jornal, cartilha etc.), elaborado com os moradores da comunidade, destinado inicialmente a veicular informações e matérias do processo de intervenção.

Por ocasião da elaboração dos Projetos Operativos de Intervenção, no início do processo de intervenção, ações de comunicação social deverão ser detalhadas e adequadas, levando em conta a característica da afetação (total ou parcial) em cada imóvel bem como as distintas vulnerabilidades e capacidades das famílias para enfrentarem o processo de desapropriação e reassentamento.

### **7.8 Elaboração de programação para Consultas**

As políticas de salvaguardas que incorporam requisitos explícitos para consulta que incidem no Programa são: a Política de Conformidade Ambiental e Salvaguardas (OP-703) que exige consultas no contexto dos Levantamentos de Impacto Ambiental (Environmental Impact Assessment, ou EIAs) com pelo menos duas consultas para todos os projetos de Categoria A e uma consulta para todos os projetos de Categoria B e a Política para Reassentamentos Involuntários (OP-710) que indica a realização de consultas “com uma fatia representativa das comunidades deslocadas e anfitriãs durante a criação, execução e monitoramento do Plano de Reassentamento.

As Diretrizes de Implementação da OP-703 definem consulta como “diálogo construtivo entre as partes afetadas” e observam que: “Consultas profícuas refletem que as partes envolvidas estão dispostas a se deixar influenciar em suas opiniões, atividades e planos.” Esta política requer consultas com as partes afetadas (“indivíduos, grupos de indivíduos ou comunidades com potencial de serem diretamente afetadas por uma

operação financiada pelo Banco”) e afirma que outras partes interessadas que expressaram apoio ou dúvidas sobre um dado projeto também podem ser consultadas para a obtenção de uma gama mais ampla de especialidades e perspectivas. (IN: Diretrizes para Consultas e Engajamento de Partes Interessadas em Projetos do BID Unidade de Salvaguardas Ambientais (VPS/ESG, pág. 2).

A consulta é um dos meios para engajar as pessoas e comunidades (as partes interessadas) que podem ser afetadas pelo PERI, direta ou indiretamente.

Uma das bondades importantes das Consultas é que elas proporcionam uma oportunidade para apresentar os fatos, criando um fórum para explicar os objetivos e escopo do PERI, oferecendo uma chance de dissipar os medos das pessoas e garantir que as mesmas recebam informações precisas e imparciais. Permitem também que o empreendedor (no caso a PMA e demais instâncias envolvidas na preparação do Programa) ouçam e levem em conta a manifestação das pessoas diretamente interessadas, no caso, a população alvo de remoção e reassentamento.

A responsabilidade pelo planejamento e execução das Consultas ao longo do ciclo de preparação e implantação do PERI será da equipe técnica do EAC, com apoio da UCP e dos segmentos institucionais envolvidos.

A consulta formal sobre as políticas de atendimento proposta nesse PERI foi realizada com as partes envolvidas no mês de julho/2018, através de três reuniões, sendo uma para as famílias dos bairros de Bugio e Jardim Centenário, outra para Soledade e Cidade Nova e uma exclusiva para as famílias de Lamarão. Um resumo dos resultados das consultas se apresenta no **Anexo 3**.

O Quadro 2 inserido a continuação indica uma proposta de planejamento inicial das principais reuniões de consultas ao longo do ciclo do PERI. O quadro em pauta deverá constar em cada um dos POI's. Isso permitirá considerar particularidades físicas e socioeconômicas, distintas em cada um deles.

Conforme indicado no referido quadro, estão previstas, até o momento, doze reuniões consultivas a serem realizadas em um período de dois anos.

No orçamento do TTS apresentado no Capítulo 10 deste documento está considerado os recursos necessários para os eventos de consulta.

## Quadro 2 Programação de Consultas

Fases do Ciclo do PERI	Tema da Consulta	Principais Atividades	Momentos de Realização	Número de Consultas	Responsabilidade de Execução
Preparação	PERI	Identificação e Avaliação de Impactos Sociais e Medidas Compensatórias do PERI	Antes da assinatura do contrato de empréstimo	Três consultas barriais e uma devolutiva	UCP e Consultor BID
		Identificação das Partes Interessadas no PERI			
		Divulgação com convites impressos para entrega individual			
		Realização dos Eventos			
		Elaboração dos Dossiês de Consulta			
Mudança	Aspectos Operacionais da Mudança	Definição de datas, apoio logístico e outros. Afins de monitoramento o evento deverá ser aproveitado para coleta de endereços das pessoas optantes por indenizações que não irão para o Conjunto Habitacional.	Dois meses antes do início das remoções	Cinco Consultas, uma para cada bairro	Equipe Técnica do EAC
		Divulgação com convites impressos para entrega individual			
		Realização dos eventos			
		Elaboração dos Dossiês de Consulta			
Pós Mudança	Adaptação e Desenvolvimento Sócioeconômico das pessoas reassentadas	Elaboração da planilha semestral de segmento indicada no capítulo 7 do PERI	Seis e doze meses após o Reassentamento	Com periodicidade semestral, serão realizadas 4 consultas no CH Lamarão.	Equipe Técnica do EAC
		Recompilação de outras informações disponíveis			
		Divulgação com convites impressos para entrega individual			
		Realização dos eventos			
		Elaboração dos Dossiês de Consulta			

As Consultas terão como foco as ações a serem desenvolvidas durante a execução do PERI. A programação dos eventos envolverá, minimamente, as seguintes atividades: i) identificação e avaliação de situações favoráveis e desfavoráveis com relação ao reassentamento em cada comunidade e em seu entorno; ii) identificação de participantes; iii) definição de datas, horários e locais; iv) preparação de resumos do PERI em PowerPoint ou programa semelhante; v) distribuição de convites para a primeira Consulta e assim subsequentemente; e vi) realização da Consulta; vii) elaboração do Dossiê de Consulta contendo: a) Ata da exposição e discussões e b) Fotos e Lista de Presença, com nome completo legível, nº telefone e assinatura dos participantes do evento.

### 7.9 Trabalho Técnico Social no ciclo do PERI

O trabalho técnico social (TTS) seguirá, por um lado, as determinações da Portaria 21 do Ministério das Cidades, incluindo a elaboração de Planos de Trabalho Técnico Social (PTTS) e por outro, o apoio técnico social nas fases de planejamento, mudança e pós traslado seguirão as orientações e boas práticas do BID com relação ao assunto. No

POI para cada uma das frentes de obras, constará capítulo específico sobre o TTS a ser desenvolvido em cada trecho, considerando tanto a magnitude como as especificidades socioeconômicas e culturais de cada local, e contendo as ações indicadas a seguir por fase de implantação.

### **7.9.1 Fase Preparatória**

Na fase preparatória, como também nas demais, será imprescindível o funcionamento do EAC como base e suporte para implantação das ações do TTS. Essa ação já foi indicada em parágrafos anteriores deste documento.

As ações do TTS serão modeladas por uma compatibilização entre o coletivo (lideranças) e o individual (família afetada). Ou seja, iniciando com envolvimento das lideranças existentes na comunidade alvo de intervenção, o TTS evoluirá para um atendimento individualizado de cada uma das famílias alvo de remoção e reinserção em nova moradia, esta atenção caso - a - caso possibilitará: i) captar a expectativa e predisposição do indivíduo, nem sempre convergente com opiniões de lideranças; ii) escutar aspectos da vida familiar que influenciam no processo e que não são expressos em público, como por exemplo, ocorrência de desemprego, alcoolismo, prostituição, entre outros; iii) conforto para as pessoas que agendam, previamente, data e hora para serem atendidas, entre outras.

Assim, sem deixar de escutar, acolher e reconhecer as lideranças locais, o TTS através de um Atendimento Individual Programado (AIP), possibilitará acompanhar a evolução das expectativas e predisposições de cada família com relação à sua remoção e reinserção habitacional, formando um banco de dados digital que acompanhará a evolução com registros individuais de cada família.

Sem prejuízo de ações específicas praticadas pela equipe local e seguindo-se a proposta de equilíbrio entre o coletivo e o individual recomenda-se que na fase preparatória das ações, o TTS contemple:

- i. Visitas às famílias e empreendedores instalados em imóveis comerciais para divulgar a existência do EAC e agendar Atendimento Individual Programado, entregando filipetas de agendamento;
- ii. Formação de Comissões de Acompanhamento com representantes das comunidades para seguimento do processo de desapropriação e reassentamento. As CA's serão criadas por comunidades ou por tipologia de afetação de acordo com a estratégia a ser adotada pela equipe social: CA's de casos de imóveis parcialmente afetados que poderão permanecer nos imóveis;

CA's de casos destinados ao Conjunto Habitacional; CA's de casos de indenizados, entre outros;

- iii. Iniciar os Plantões Sociais e sustentar o Atendimento Individual Programado através do qual são realizadas as seguintes ações:
  - a) Formalização da adesão ao PERI, conforme categorias de beneficiários e solução aplicável;
  - b) Atualização de Informações pessoais, com encaminhamentos para aqueles que necessitam expedição de documentos;
  - c) Apoiar os tramites da população com relação à solução de atendimento correspondente.
- iv. Realização de reuniões periódicas com as Comissões de Acompanhamento (CA's);
- v. Providências para inserção de alunos em bairros do entorno do futuro Conjunto Habitacional Lamarão. No período de reassentamento temporário, essa mesma ação deverá ser realizada; e
- vi. Realização de reuniões informativas e consultivas.

Com relação ao apoio técnico social para compensação de atividades econômicas, na fase preparatória recomendam-se, as seguintes ações:

- i. Estabelecimento de acordo operacional com o SEBRAE e com o Banco do Nordeste (Microcrédito);
- ii. Estudos do perfil e da capacidade dos microempresários que desenvolvem atividades na própria moradia e em imóveis comerciais;
- iii. Abordagem dos microempresários para inserirem em programa de apoio do SEBRAE;

- iv. Inclusão e acompanhamento do desempenho dos empreendedores nos mecanismos de apoio do SEBRAE; e
- v. Promover cursos de capacitação em ofícios para facilitar reconversões ocupacionais.

#### **7.9.2 Fase de Mudança.**

Tanto para o caso de moradias como para os casos de atividades econômicas as ações a serem desenvolvidas previamente para propiciar uma adequada fase de mudança são as seguintes:

- i. Inventário de mobiliários e utensílios a transportar para o caso de moradias e inventário de bens móveis, maquinários, ferramentas, instalações para o caso de atividades econômicas;
- ii. Para famílias colocadas em solução provisória, vislumbra-se a necessidade de acompanhamento durante o período que estarão recebendo o auxílio aluguel, que deverão ser contatadas por assistentes sociais para observações quanto adaptabilidade física, social e econômica no local. Esse acompanhamento será realizado rotineiramente através de contato telefônico ou grupos de WhatsApp;
- iii. Pactuação de datas, com elaboração de calendário de mudança e divulgação do mesmo; e
- iv. Providenciar logística para as mudanças.

#### **7.9.3 Fase pós Mudança**

As principais ações na fase pós-mudança são as seguintes:

- i. Acompanhamento para adaptação e uso dos componentes arquitetônicos urbanísticos do Conjunto Habitacional Lamarão e da moradia;



- ii. Acompanhamento da inserção dos novos moradores no sistema escolar, de saúde, assistência social e da organização comunitária do entorno;
- iii. Eventos centrados no uso racional da água e energia elétrica com participação das concessionárias de serviços;
- iv. Eventos informativos para adaptação do uso físico do imóvel;
- v. Organização de uma CA dos moradores para cuidar das partes comuns do Conjunto Habitacional;
- vi. Preparação e evento orientados a educação ambiental em particular sobre a importância da preservação e manutenção dos manguezais existentes nos entornos do Conjunto Habitacional;
- vii. Preparação e realização de eventos de capacitação e empreendedorismo para melhoria da renda familiar; e
- viii. Acompanhamento e avaliações permanentes

Conforme indicado no Capítulo 9 deste documento, o PERI contempla um sistema de Monitoramento e Avaliação final. Sem embargo, a metodologia do Ministério das Cidades apregoa acompanhamento e avaliações contínuas, de caráter participativo, durante a preparação e execução do processo de Desapropriação e Reassentamento. Tal atividade visa possibilitar os ajustes necessários e/ou redirecionamento das ações, quando necessário. São atividades conduzidas com base em reuniões de consultas com os beneficiários e agentes envolvidos, através de entrevistas e discussões grupais e reuniões para apresentação de resultados.

Nas palestras e consultas a avaliação será realizada através de um pequeno questionário escrito (2 perguntas fechadas e 1 aberta) ou por avaliações orais, utilizando tarjetas, painéis e matrizes específicas, cujos resultados serão sistematizados, para que o conteúdo seja avaliado pela equipe técnica.

Todas as atividades e técnicas aplicadas serão documentadas e catalogada. Nos cursos a avaliação será elaborada previamente pelo facilitador que terá que definir a priori o instrumento mais apropriado de avaliação.

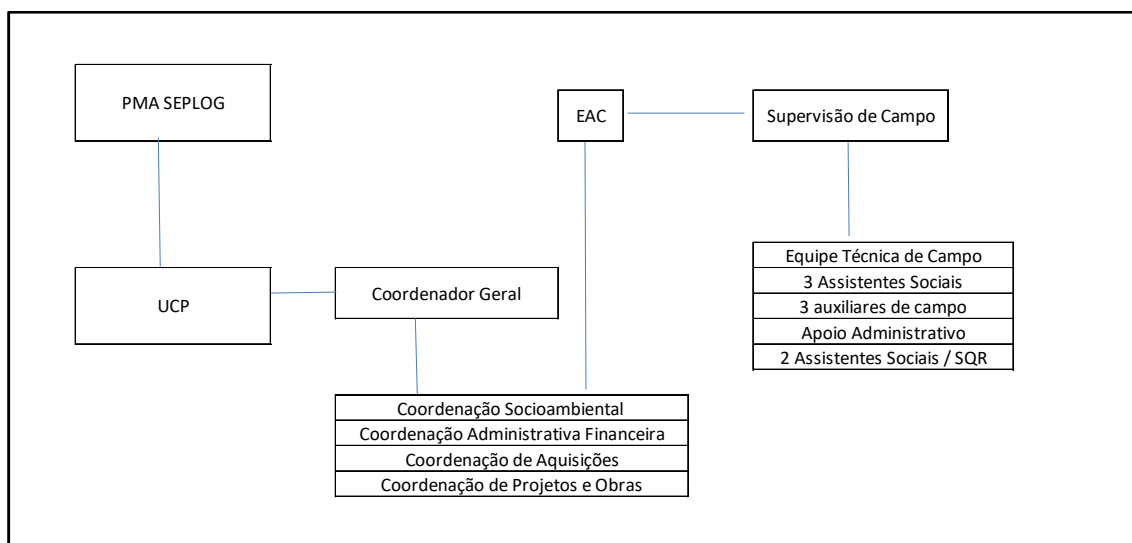
## CAPÍTULO 8 ESTRUTURA OPERATIVA

Conforme definido entre o BID e a PMA, o executor do Programa será a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPLOG).

Como condição contratual foi definida a criação de uma Unidade de Coordenação do Programa (UCP), com integrantes dedicados exclusivamente ao Programa. Contando com um coordenador geral, a UCP será estruturada em quatro coordenações: i) Administrativa e Financeira; ii) Aquisições; iii) Projetos e Obras; e iv). Socioambiental. Os referidos coordenadores contarão com apoio de especialistas, com perfis profissionais previamente acordados com o BID e a contratação dos mencionados especialistas constitui condição contratual prévia para o primeiro desembolso do empréstimo.

Considera-se imprescindível incluir, na estrutura organizacional descrita sumariamente nos parágrafos anteriores, a figura do EAC e sua respectiva equipe, conforme ilustrado no quadro a seguir.

*Quadro 3 Estrutura Organizacional*



O orçamento do PERI no item relativo ao TTS prevê recursos para a contratação da equipe do EAC por um período de 36 meses.

**9.1 Monitoramento**

Entende-se por Monitoramento o acompanhamento contínuo e sistemático da implantação das ações determinadas para alcançar os objetivos e metas de um plano, visando assegurar que tais ações progridam, em consonância com as diretrizes, o cronograma e o orçamento previamente adotados. Sempre e quando for detectado problemas na evolução da implantação das ações, deve ser enviado às instâncias competentes não apenas o alerta do problema, mas também e sobretudo os encaminhamentos que devem ser assumidos para garantir a implantação do plano conforme planejado.

Assim entendido, um sistema de monitoramento não se reduz à sistematização de inúmeros dados e fatos organizados sob modelos de informática. Ainda que requerendo a formação de um Banco de Dados devidamente informatizado como meio para operar. Nesta perspectiva, dispor de um sistema de monitoramento é dispor de um componente fundamental de gestão.

Além de concebido para seguimento da implantação de um plano, um sistema de monitoramento deve garantir as informações necessárias à realização da Avaliação Final, prevista para ocorrer depois do encerramento da fase de pós ocupação do TTS. Essas informações partem de uma Linha de Base, correspondente à situação das famílias em suas áreas de origem obtidas a partir do CSE.

Nessa perspectiva, o detalhamento de um sistema de monitoramento requer dispor do plano de intervenção devidamente consolidado, em especial da distribuição dos casos por solução de tratamento idealizada.

O sistema de monitoramento do PERI deverá ser desenvolvido pela equipe social com base nas orientações do Ministério das Cidades.

- **Fatores e Variáveis Objeto de Monitoramento**

A concepção de um sistema para acompanhar a implantação de um plano de reassentamento envolve de início resposta para uma pergunta bastante singela: “O que deve ser monitorado?” Trata-se de uma questão fundamental na perspectiva de evitar que o Monitoramento se transforme em um amontoado de levantamento e informes sobre um sem número de aspectos socioeconômicos culturais envolvidos na execução de um plano como PERI.

Com relação ao PERI, foi assumido como resposta a esta questão, a premissa de que

interessa monitorar os aspectos críticos da implantação, cuja evolução desfavorável no ciclo de implantação do plano possa colocar em risco o alcance de seus objetivos e metas bem como a observância das diretrizes que regem a proposta de atendimento dos diferentes segmentos afetados.

O quadro incluído a seguir fornece um exemplo de definições que deverão ser desenvolvidas pela equipe responsáveis pelo monitoramento.

*Quadro 4 Exemplos de definições para monitoramento do PERI*

REMOÇÃO E REASSENTAMENTO		
Aspectos Críticos	Informações Requeridas para composição da Linha de Base.	Informações a produzir, periodicamente, para acompanhar evolução de aspectos críticos
Conhecimento da população sobre as proposta de reassentamento /requalificação urbana oferecidas pelo PERI	Tipos e graus de conhecimento da População sobre PERI;  Nº de famílias declarando aceitação/ indecisão ou rejeição à remoção e reassentamento no momento de início do monitoramento;  Nº de consultas específicas sobre o PERI ( reuniões/apresentações) realizadas.	Nº de adesões formalizadas por tipo de solução;       Nº de casos com adesão; resistência; indecisão.
Legitimação, eficiência e eficácia das Comissões de Acompanhamento	Registro das eleições; registro do perfil dos integrantes; registros do planejamento de consultas, assembleias; registros de planejamento do atendimento individual programado.	Nº de Comissões implantados quando tem início o monitoramento; Perfil dos integrantes; Estratégias de operação planejadas e executadas; Nº de eventos (assembleias/ reuniões e outros) realizadas com correspondentes ajuda memória de decisões e compromissos estabelecidos; Nº e tipos de casos de controvérsias e respectivas soluções.
Riscos de Descompasso entre datas reais para disponibilização de soluções e datas pactuadas com a população para saídas da área afetada	Datas previstas para entrega de unidades habitacionais habilitadas;  Datas pactuadas com famílias para saída da área;  Datas Previstas de pagamento Indenizações  Datas previstas para início remodelações em imóveis parcialmente afetados	Nº de unidades habitacionais habilitadas entregues, por data  Nº de famílias da área;  Imprevistos ao longo do processo.  Nº de casos por tipo de solução provisória ocorridos.

## **9.2 Avaliação Final do PERI**

A Avaliação final do PERI será realizada por consultoria independente, contratada através de concurso específico e financiada com recursos do Programa. A proposta técnica para realização dos serviços seguirá as referências conceituais e metodológicas apresentadas a seguir.

A Avaliação aqui proposta é entendida enquanto análise de cinco aspectos do processo de indenização e reassentamento, quais sejam:

- i. Pertinência – Entendida como a conexões entre vulnerabilidade/capacidade das famílias de restabelecer seu quadro de subsistência e o modelo de soluções físicas, financeiras e sociais adotados para efetivar a remanejamento;
- ii. Eficiência – Entendida como comparação entre previsto e realizado em termos de prazos e recursos ao longo do ciclo do processo de intervenção;
- iii. Eficácia – Entendida como o grau de alcance dos objetivos e metas estabelecidos;
- iv. Resultados das soluções implementadas nas condições de vida da população alvo do PERI; e
- v. Grau de Satisfação dos beneficiários bem como suas predisposições para usufruir e manter a moradia que lhe foi adjudicada.

Nesta perspectiva, constituem objetivos da Avaliação: i) Determinar a Pertinência, Eficiência, Eficácia dos programas componentes do PERI; ii) Identificar, analisar e medir os Resultados do PERI nas condições de vida das famílias atendidas; iii) Identificar, analisar e medir o grau de satisfação das famílias com o processo de reassentamento e com o produto recebido (nova moradia); e iv) Produzir recomendações de ajustes para evitar repetições de aspectos desfavoráveis e potenciar reprodução de aspectos favoráveis em próximas experiências da PMA e do BID.

Cada um dos objetivos da avaliação requererá encaminhamentos metodológicos e procedimentos operacionais específicos para realização dos estudos.

### **Resultados Sociais do Remanejamento nas Condições de Vida da População Deslocada**

Metodologicamente, a Avaliação de Resultados se caracteriza por encaminhamentos

destinados a: i) identificar e medir diferenças entre a situação antes (quando as famílias viviam em área afetada) e ii) a situação após o reassentamento nas novas moradias. A diferença entre estas duas situações consubstancia os efeitos do processo nas condições de vida das famílias alvo.

Um dos maiores desafios para avaliar os efeitos de um plano como o PERI nas condições de vida da população alvo consiste em “isolar” os efeitos atribuíveis ao Plano daqueles que se produziram independentemente deste, por força de condicionantes exógenos, gerados pelo contexto socioeconômico e político de onde ocorre a intervenção.

O recurso metodológico consagrado para manejo do tema é a utilização de grupo de controle. Este procedimento implica avaliar a evolução de algumas variáveis socioeconômicas em dois grupos específicos: i) grupo constituído pelas famílias reassentadas e ii) grupo composto por famílias com características socioeconômicas semelhantes, que não foram submetidas ao remanejamento involuntário.

Formados os dois grupos, se compara a situação em que se encontravam “antes” da intervenção com o “depois” da implantação dos empreendimentos.

Para o caso das famílias alvo do PERI os dados referentes à situação *antes* são aqueles coletados através do CSE e que deverão compor, com os ajustes necessários, o Banco de Dados do Sistema de Monitoramento, abordado no item anterior. Os dados referentes à situação pós-traslado para as novas moradias serão obtidos através de pesquisa direta com as famílias, através de amostra estatística das famílias reassentadas.

Para o caso das famílias do Grupo de Controle, é imprescindível determinar, desde o início do TTS, qual seria esse Grupo para o caso do PERI e considerando-se os cinco bairros afetados. Definido este grupo é indispensável realizar um levantamento dos parâmetros socioeconômico para contar com informações da situação original, ou seja, a linha de base do Grupo de Controle.

Sem este procedimento a Avaliação ficara prejudicada uma vez que não irá dispor de informações que permitem qualificar e medir a situação original. É evidente que para o caso das famílias do Grupo de Controle, a situação pós-translado corresponderá a situação dessas famílias no ano em que está sendo realizada a avaliação. Os dados referentes a essa situação serão obtidos através de pesquisa direta, através de amostra estatística das famílias que formaram o universo dos levantamentos realizados para garantir o marco zero do grupo de controle.

## **Aspectos Centrais da Avaliação de Resultados**

A Avaliação deverá colocar ênfase em cinco variáveis: i) Moradia, abordada em suas

dimensões física; serviços e infraestrutura; densidades de ocupação; situação de propriedade; modificações físicas na residência; conservação e manutenção da residência e seus componentes construtivos; e predisposições de venda; ii) tipologia e tamanho da família, verificando alterações entre a situação anterior e posterior ao reassentamento, no tipo de família (nuclear, expandida, grupo não familiar, pessoa sozinha) e na quantidade de membros; iii) trabalho/emprego, abordado em termos de setor de ocupação de cada um dos membros da família, tipo de ocupação; condição de trabalho; local de trabalho; distância entre o local de trabalho e residência; tipo e custo do transporte utilizado; valor da remuneração do trabalho, todas elas focalizadas na situação anterior e posterior a remanejamento; iv) renda familiar, focalizando, além dos rendimentos do trabalho, rendimentos advindos de outras fontes tais como aposentadorias, alugueis, entre outros, na situação anterior e posterior a remanejamento; v) orçamento familiar, detalhado nos seguintes rubros: a) gastos com moradia (prestações, impostos, taxas de serviços e outros); b) gastos com educação: vestuário, material escolar e transporte, para cada um dos membros da família estudando na situação anterior e posterior a remanejamento; c) gastos com saúde, abordando os quesitos consultas médicas e medicamentos na situação anterior e posterior a remanejamento; d) gastos com vestuários; gastos com lazer; e) saneamento, com ênfase para práticas de coleta e disposição final de lixo doméstico, nas situações anterior e posterior a remanejamento.

Toda Avaliação deve ser conclusiva e para tanto a equipe responsável por sua realização deverá lançar mão dos métodos e técnicas que garantam este tipo de abordagem.

### **Avaliação dos Graus de Satisfação das Famílias**

A avaliação do grau de satisfação das famílias reassentadas consistirá em captar a valoração que a família reassentadas atribui a: i) ao agenciamento do espaço onde está localizada a residência e do entorno, ii) ao produto (nova moradia) recebido; iii) ao modelo econômico (custos da nova situação de moradia, em particular dos serviços e impostos); e iv) ao TTS realizado nas diferentes etapas do processo.

A medida do grau de satisfação deverá ser construída através de pontuações que os reassentados atribuirão a vários atributos do processo e do produto.

### **Avaliação de Eficiência e Eficácia**

A Eficiência do processo de reassentamento deverá ser examinada sob uma ótica comparativa entre o planejado e o realizado em termos de prazos e recursos das ações

constituintes do PERI. Os descompassos entre o planejado e o executado deverão ser identificados e hierarquizados em função dos caminhos críticos do processo de remanejamento.

A abordagem da relação entre o Previsto X Realizado deverá colocar ênfase: i) na disponibilização de moradias em tempo hábil com o cronograma de obras; e ii) nas ações sociais de pré e pós traslado.

A avaliação da eficácia trata, fundamentalmente, de uma relação entre as metas idealizadas e o grau de atingimento das mesmas. Verificar se os objetivos e metas do PERI foram alcançados e em que proporções.



O custo estimado para todas as ações e atividades previstas no PERI, incluindo a construção de 224 unidades habitacionais no Conjunto Habitacional Lamarão, é da ordem de R\$ 37.380.552,00 (Trinta e sete milhões, trezentos e oitenta mil, quinhentos e cinquenta e dois reais), equivalentes a U\$ 10.994.280,00 (Dez milhões, novecentos e noventa e quatro mil, duzentos e oitenta dólares americanos).

ITENS	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Total (R\$)
i. Soluções habitacionais/produativas			25.146.815,00
1.1. Conjunto Habitacional em Lamarão (*)	224	107.248,00	24.023.552,00
1.2. Locais Comerciais para Reposição	250 m²	921,05	230.263,00
1.3. Auxílio Moradia Temporário (média 10 meses)	224	400,00	896.000,00
ii. Indenizações (**)			6.960.000,00
2.1. Imóveis Residenciais	GLOBAL		6.960.000,00
2.2. Terrenos com construções inacabadas/Baldios			
2.3. Locais comerciais			
2.4. Titulares de Comercios			
2.5. Titulares de Comercio com Locais Alugados			
2.6. Outras atividades econômicas			
2.7. Igrejas			
III. Regularização fundiária			67.200,00
3.1. UH's em Lamarão	224	300,00	67.200,00
iv. Plano de Comunicação			750.000,00
4.1. Execução	3 anos	250.000,00	750.000,00
v. Trabalho Técnico Social			2.159.200,00
5.1. Equipe Técnica	36 meses	43.000,00	1.548.000,00
5.2. Logística	36 meses	10.000,00	360.000,00
5.3. Ações de Pre e Pós Reassentamento	36 meses	2.000,00	72.000,00
5.4. Logísta para Mudanças/Recepção	224	800,00	179.200,00
vi. Sistema de Reclamações e Queixas			384.000,00
6.1. Equipe Técnica	24 meses	14.000,00	336.000,00
6.2. Logística	24 meses	2.000,00	48.000,00
vii. Avaliação Independente			120.000,00
7.1. Honorários	Global		70.000,00
7.2. Logística e pesquisa	Global		50.000,00
viii. Imprevistos	5%		1.793.337,00
TOTAL GERAL	R\$		37.380.552,00
	U\$		10.994.280,00
(*) Valor total do Conjunto (488 unidades) é de R\$ 52,3 milhões, Inclui R\$ 15,6 milhões de contrapartida da PMA			
(**) Valor estimado pela PMA/EMURB, total de contrapartida da PMA.			
U\$ 1,00 = R\$ 3,40			

A execução do PERI está prevista para ser realizada em um período de 36 meses e foram formuladas de acordo com os prazos de construção do Conjunto Habitacional Lamarão (18 meses) e da Avenida Perimetral (24 meses).

Um cronograma atualizado das ações do PERI compatibilizados com os cronogramas das frentes de obra da Avenida Perimetral deverá ser apresentado ao BID, antes do início do TTS em campo.

[illegible]

@@@@@@@@@@@@@@@@

## **ANEXO 1- PARECER SUBPROC Nº 63/2018**



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



**PARECER SUBPROC N° 63 /2018**

**Interessada:** Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPLOG

**Assunto:** Análise do Plano Executivo de Reassentamento Involuntário – PERI.

**EMENTA:** PERI - ADEQUAÇÃO JURÍDICA -  
NECESSIDADE DE EDIÇÃO DE LEI PARA  
ALGUNS INSTITUTOS.

**1. RELATÓRIO:**

Veio a esta Subprocuradoria-Geral o ofício PMA/SEPLOG/DPE nº 1157/2018, solicitando parecer jurídico acerca da legalidade de se proceder com o Plano Executivo de Reassentamento Involuntário - PERI e questionando acerca de qual instrumento normativo dentro da conjuntura municipal seria adequado para servir de marco jurídico ao referido plano.

Constam dos autos: e-mail do Consultor, fls. 02; íntegra da primeira versão do PERI, fls. 03 a 43; cópias de comunicações eletrônicas entre a equipe da PMA e o BID, contendo alterações propostas pelo Sr. Prefeito à primeira versão do PERI, fls. 44 a 50; a Cópia da OP-710 BID, tratando do Reassentamento Involuntário.

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

Consideramos de Bom alvitre mencionar que documento contendo o referido PERI é organizado em 11 capítulos, conforme a tabela abaixo:

CAPÍTULO	ASSUNTO
1	Apresenta o Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju
2	Oferece um panorama das Características Socioambientais das áreas de intervenção e da população residente.
3	principais Impactos do processo de reassentamento
4	Marco Jurídico que deverá ser observado para implantação do PERI.
5	Observância do PERI às Políticas do BID vinculadas ao tema do reassentamento involuntário
6 e 7	Critérios, normas, e procedimentos operacionais para a condução do processo de desapropriação e reassentamento e

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



8	Foca os aspectos de gestão
9	Relaciona as ações de monitoramento e avaliação
10	Estimativa de custos
11	Cronograma do PERI, construído com base nos períodos de obras da Avenida Perimetral e das unidades habitacionais necessárias para atender a demanda de reassentamento

Feitos os esclarecimentos acima, nossa análise seguirá dois eixos de verificação:

- a) Análise da possibilidade jurídica das medidas administrativas expressamente elencadas no PERI;
- b) Verificação de instrumento normativo apto a consolidar na seara municipal a ações propostas no referido plano, a fim de conferir segurança jurídica aos envolvidos na ação pública.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO:**

### **2.1 - ANÁLISE DA POSSIBILIDADE JURÍDICA DAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS EXPRESSAMENTE ELENCADAS NO PERI:**

Não se discute que o direito à moradia é uma necessidade básica de todos os indivíduos, e, nem se entende que ele seja apenas o direito a um

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

teto, um abrigo, tendo em vista que a moradia é uma das condições para a subsistência, tendo ligação estreita com o direito à vida. Segundo Flávio Pansieri:

*O direito a uma moradia adequada significa dispor de um lugar onde se possa asilar, caso o deseje, com espaço adequado, segurança, iluminação, ventilação, infraestrutura básica, uma situação adequada em relação ao trabalho e o acesso aos serviços básicos, todos a um custo razoável. (PANSIERI, 2008: 112)*

A Magna Carta de 1988, no *caput* do artigo 1º, consagra o Estado Democrático de Direito como um dos princípios fundamentais da república brasileira, o qual encontra, na doutrina brasileira, definições variadas. José Afonso da Silva, por exemplo, explora a ideia de incorporar conquistas de modelos precedentes, destacando o protagonismo de uma ação estatal voltada à justiça social.

[...] um processo de convivência social numa sociedade, livre, justa e solidária, em que o poder emana do povo, e deve ser exercido em proveito do povo, diretamente ou por representantes eleitos; participativa, porque envolve a participação crescente do povo no processo decisório e na formação dos atos do governo; pluralista, porque respeita a pluralidade de ideias, culturas e etnias e pressupõe assim o diálogo entre opiniões e pensamentos divergentes e a possibilidade de convivência de formas de organização e interesses distintos da sociedade, há de ser um processo de libertação da pessoa humana das formas de opressão que não depende apenas do reconhecimento formal de direitos individuais, coletivos, políticos e sociais, mas especialmente da vigência de condições econômicas, suscetíveis de favorecer o seu pleno exercício. (SILVA, 2009: 119-120).

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br





**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



O direito à moradia encontra amparo, também, no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966, o qual foi ratificado pelo Brasil em 24 de janeiro de 1992, cujo artigo 11 determina que “Os Estados signatários do presente pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si e para sua família, inclusive alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como uma melhoria contínua de suas condições de vida.” (INÁCIO, 2002: 45).

**Conforme declara a OP-710-BID, TÍTULO III (tradução livre):**

Para atingir os objetivos gerais desta política, as operações que podem exigir o reassentamento serão avaliadas e preparados de acordo com dois princípios fundamentais.

1. **Todas as medidas possíveis devem ser tomadas para evitar ou minimizar a necessidade de reassentamento involuntário.** Uma análise aprofundada das alternativas do projeto deve ser realizada para identificar soluções viáveis do ponto de vista econômico e técnico, eliminando ao mesmo tempo, ou minimizando a necessidade de reassentamento involuntário (...)

2. **Quando o deslocamento é inevitável, um plano de reassentamento deve ser preparado para que as pessoas afetadas serão compensadas e reabilitadas de maneira equitativa e adequada.** A compensação e reabilitação são consideradas justas e adequadas quando asseguram que, o mais cedo possível, as populações reassentadas e receptoras:

- Atinjam níveis mínimos de vida e acesso à terra, recursos naturais e serviços (tais como água potável, saneamento, infra-estrutura comunitária, titulação de terras) que são, no mínimo, equivalentes ao que eles tinham anteriormente;
- Sejam recuperadas todas as perdas causadas por dificuldades transitórias;
- Ocorra um mínimo desfazimento de suas redes sociais, oportunidades de emprego ou produção e acesso a recursos naturais e serviços públicos;

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br





**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

- Gerem oportunidades de desenvolvimento social e econômico.

A Prefeitura Municipal de Aracaju (PMA), com o apoio do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), está preparando uma operação de financiamento para o Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro.

Com o objetivo de promover a melhoria do espaço urbano de Aracaju, o Programa visa: i) **Aumentar o acesso da população das zonas Norte e Oeste à infraestrutura urbana, moradia e serviços sociais;** ii) **Reduzir o tempo de viagem entre bairros;** e iii) **Aumentar a quantidade de áreas verdes e protegidas do Município.** Consta no plano executivo a informação de que:

*O Programa prevê um investimento de US\$ 128,9 milhões sendo que deste montante 50% do valor do investimento será financiamento do BID e os restantes 50% serão contrapartida da Prefeitura*

Às fls. 017 (capítulo 4) dos autos podemos identificar os instrumentos legais que se pretendem utilizar no planejamento e execução do PERI, os quais passamos a elencar e indicar o fundamento jurídico que embasará a utilização:

- a) INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE (LEI 10.257/2001);

Conforme preceitua o art.182 da Constituição Federal: *A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes*

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



*gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

Na sequência, o §4º do referido dispositivo constitucional faculta ao Poder Público Municipal, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir, **nos termos da Lei Federal**, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de adoção das medidas de parcelamento ou edificação compulsórios; IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

A lei federal que estabelece normas gerais em matéria de Política Urbana é o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), sendo elogiável a menção a tal diploma legal no plano executivo sob análise.

Nesse particular, cabe chamarmos atenção para a exigência constitucional **de que as medidas administrativas acima elencadas constem de Lei Específica para área incluída no plano diretor.**

**b) ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS);**

Como explanado no documento de fls. , a ZEIS prevista na alínea "f", do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Cidade é uma categoria específica de zoneamento, permitindo a aplicação de normas especiais de uso, parcelamento e ocupação do solo para fins de regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas.

Essas normas especiais possibilitam o registro do parcelamento do loteamento, do conjunto habitacional ou do projeto de urbanização, no Cartório

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

de Registro de Imóvel. **Tal instrumento deve estar constar de Leis Específica ou ter sido prevista no Plano Diretor.**

**c) DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA OU INTERESSE SOCIAL;**

A desapropriação é valioso instrumento jurídico para a consecução dos ideais de justiça social e do interesse público, que nada mais é do que a dimensão pública dos interesses de cada indivíduo enquanto partícipe da sociedade, ambos pedras fundamentais do Estado Democrático de Direito.

Maria Sylvia Zanella Di Pietro conceitua a desapropriação como sendo:

*(...) o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.*

Encontra fundamento no art. 5º, XXIV da Constituição da República, que exige a existência de lei disciplinadora do procedimento, elege os pressupostos da necessidade ou utilidade pública ou o do interesse social e, em regra, da justa e prévia indenização em dinheiro. Os mencionados instrumentos legais são: o Decreto-Lei 3.365/41 e a Lei Federal 4.132/62, não

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



sendo necessária a edição de Lei Municipal para autorizar o manejo de tais instrumentos.

**d) REQUERIMENTOS ADMINISTRATIVOS (PARCELA DE IMÓVEL DE DOMÍNIO DO ESTADO DE SERGIPE OU UNIÃO;**

Conforme salientado, a execução do programa de requalificação da zona oeste pode variar entre áreas públicas de propriedade da União ou do Município e áreas privadas. Diante da impossibilidade jurídica do Município de Aracaju desapropriar áreas pertencentes ao Estado e a União, a solução para regularizar tal situação dominial é realizar os requerimentos de cessão para fins de regularização fundiária, conforme previsto na Lei Federal 9.636/98, vejamos:

Art. 1º É o Poder Executivo autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens imóveis da União, bem como a regularização das ocupações nesses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados, Distrito Federal e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada.

Como visto tal mecanismo depende apenas da cooperação institucional entre os envolvidos, não exigindo ato legislativo municipal.

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br





**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

**e) CONCESSÃO DE USO PARA FINS DE MORADIA;**

Trata-se de instituto previsto na MEDIDA PROVISÓRIA No 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001, destinado a regularizar a utilização de imóveis públicos, assegurando o direito constitucional à Moradia, vejamos:

Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

Novamente não vislumbramos óbice à utilização do instituto no contexto do Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI).

**f) REALIZAÇÃO DE CONSULTA PÚBLICA;**

A política interna do BID requer consultas com as partes afetadas ("indivíduos, grupos de indivíduos ou comunidades com potencial de serem diretamente afetadas por uma operação financiada pelo Banco") e afirma que outras partes interessadas expressaram apoio ou dúvidas sobre um dado projeto também podem ser consultadas para a obtenção de uma gama mais ampla de especialidades e perspectivas.

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



Tal postura se afina ao princípio constitucional da Publicidade insculpido no art.37 da CF/88 e ao quanto disposto na Lei Nacional nº 12.527/2011 que assim dispõe:

Art. 9º O acesso a informações públicas será assegurado mediante:

I - criação de serviço de informações ao cidadão, nos órgãos e entidades do poder público, em local com condições apropriadas para:

- a) atender e orientar o público quanto ao acesso a informações;
- b) informar sobre a tramitação de documentos nas suas respectivas unidades;
- c) protocolizar documentos e requerimentos de acesso a informações; e

II - realização de audiências ou consultas públicas, incentivo à participação popular ou a outras formas de divulgação.

Nessa seara a realização de consultas aos envolvidos é elogiável medida que se impõe para a concretização do PERI.

**g) DO ALUGUEL SOCIAL:**

Para a concessão do benefício, é necessário que a situação do postulante enquadre-se aos artigos 1º e 3º da Lei Municipal nº 3.873/2010:

Art.1º Fica criado o Benefício Auxílio-Moradia Transitória, que consiste na concessão, pela Administração Pública, de benefício financeiro destinado a subsidiar o pagamento de aluguel de imóvel às pessoas ou às famílias que se encontrem **em situação de vulnerabilidade e/ou de risco pessoal e social.**

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

**Parágrafo Único - Para os efeitos deste Programa e para a caracterização do conceito de família, considerar-se-ão os critérios estabelecidos em Lei Federal.**

Cumpra-se chamar atenção que conforme o art. 3º do diploma legal:

Os beneficiários do Auxílio - Moradia Transitória serão aquelas pessoas ou famílias residentes no Município de Aracaju que:

I - estejam em áreas onde ocorra intervenção do poder público ou a realização de obras com os propósitos a seguir listados:

- a) urbanização de favelas ou assentamentos precários;
- b) melhorias do sistema viário e vias de acesso;
- c) implantação de pontes, viadutos e passarelas;
- d) implantação de redes de infra-estrutura urbana e saneamento básico;
- e) implantação de equipamentos sociais;
- f) destinadas à recuperação ambiental; e
- g) demais obras que impliquem na necessidade urgente da desocupação de imóveis e benfeitorias.

II - residam em assentamento subnormal e que devam ser removidas da área de risco iminente e não passível de adequação urbanística;

III - tenham sido vítimas de incêndio, deslizamento, desmoronamento, enchente ou outro fato atípico que caracterize risco para a saúde ou a vida, cuja residência tenha sido soterrada, destruída ou interditada pela Coordenadoria de Defesa Civil;

IV - encontre-se em situação de risco pessoal e social.

**§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se:**

I - urbanização: a intervenção pontual em determinada região, com o objetivo de reordenação de moradias e finalidade de criar vias de acesso, reduzir a concentração

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



excessiva de famílias e implantar redes de infra-estrutura urbana e saneamento básico;

**II - vulnerabilidade social:** refere-se à diversidade de situações de risco determinadas por fatores de ordem física, pelo ciclo de vida, pela etnia ou por opção pessoal, que favorecem a exclusão ou que inabilita e invalida, de maneira imediata ou no futuro, os grupos afetados na satisfação de seu bem-estar, tanto de subsistência quanto de qualidade de vida, sendo elas:

- a) condições de vulnerabilidade próprias do ciclo de vida;
- b) condição de desvantagem pessoal resultante de deficiências: representa qualquer perda ou anormalidade da estrutura ou função psicológica, fisiológica ou anatômica, ou de incapacidade, que corresponde a qualquer redução ou falta de capacidade para exercer uma atividade de forma, ou dentro dos limites considerados normais para o ser humano, que limitam ou impedem o indivíduo no desempenho de uma atividade considerada normal para sua idade e sexo, face ao contexto sócio-cultural no qual se insere;

**III - situação de risco:** dimensão subjetiva na qual os indivíduos contrabalanceiam as condições de vulnerabilidade e as suas possibilidades e capacidades de enfrentá-las; em que diante de uma mesma situação objetiva de vulnerabilidade, os indivíduos correm maiores ou menores riscos diante de suas capacidades subjetivas de agir, se aplicado a grupos e coletividade, sendo que, nesses casos, as capacidades seriam não apenas a soma daquelas individuais, mas incluem todos os recursos coletivos, como solidariedade e experiências em ações coletivas.

**IV - eventos de risco:** as ocorrências de efeitos indesejados e inesperados, tais como moradias destruídas ou interditadas em função de deslizamentos, inundações, incêndios, insalubridade habitacional ou outras condições

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br





**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

que impeçam o uso seguro da moradia, a serem definidas por laudo dos técnicos da Defesa Civil.

Desse modo, por se tratar de plano inserido em intervenção municipal que ocasionará a necessidade de reassentar os atuais moradores, cremos estar presente o fato gerador do benefício previsto na Lei Municipal nº 3.873/2010:

**2.2 - INSTRUMENTO NORMATIVO APTO A CONSOLIDAR NA SEARA MUNICIPAL A AÇÕES PROPOSTAS:**

Como salientado no tópico acima, o plano de reassentamento envolve a adoção de uma gama de medidas de naturezas e regimes jurídicos distintos, visto que umas não exigem a edição lei municipal, como a desapropriação *v.g.* enquanto outras necessitam de regramento legal específico, como zoneamento, edificação compulsória, etc.

Com esse cenário acreditamos ser possível, alternativamente, a adoção de dois caminhos:

a) as linhas gerais do plano seriam traçadas em decreto do Prefeito, oportunidade em que seriam adotadas as medidas administrativas que não necessitam de lei; sendo enviado à câmara municipal o projeto contendo as medidas que necessitam de tratamento legal; ou

b) Envio de projeto de lei contendo a totalidade das medidas administrativas a serem adotadas, consolidando o PERI, de modo a declarar a área de como ZEIS, inclusive para fins de desapropriação; regulamentar o cadastramento das famílias; etc.

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



**3. CONCLUSÃO:**

Ante a argumentação aduzida concluímos pela compatibilidade das medidas apontadas no Plano Executivo de Reassentamento Involuntário - PERI com o ordenamento jurídico, oportunidade em que informamos que o referido plano poderá ser normatizado nos termos das alíneas a e b supramencionadas.

Eis o parecer, encaminhe-se à superior instância.

Aracaju, 20 de junho de 2018.

Thiago Carneiro de Santana Santos  
Subprocurador-Geral do Município  
OAB/SE 589-B

*Homologo o Parecer  
vetero  
21/6/2018*

*Netônio Bezerra Machado*  
Procurador Geral do Município  
OAB/SE - 357

## **ANEXO 2 - NBR 14653-4 - AVALIAÇÃO DE BENS**



**ABNT - Associação  
Brasileira de  
Normas Técnicas**

Sede:  
Rio de Janeiro  
Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar  
CEP 20003-900 - Caixa Postal 1680  
Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: PABX (21) 3974-2300  
Fax: (21) 2240-8249/2220-6436  
Endereço eletrônico:  
[www.abnt.org.br](http://www.abnt.org.br)

Copyright © 2002,  
ABNT-Associação Brasileira de  
Normas Técnicas  
Printed in Brazil/  
Impresso no Brasil  
Todos os direitos reservados

DEZ 2002

**NBR 14653-4**

## **Avaliação de bens**

### **Parte 4: Empreendimentos**

Origem: Projeto 02:134.02-001/4:2002  
ABNT/CB-02 - Comitê Brasileiro de Construção Civil  
CE-02:134.02 - Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil  
NBR 14653-4 - Assets appraisal - Part 4: Business  
Descriptor: Appraisal  
Válida a partir de 30.01.2003

Palavra-chave: Avaliação

16 páginas

<b>Sumário</b>
Prefácio
0 Introdução
1 Objetivo
2 Referências normativas
3 Definições
4 Símbolos e abreviaturas
5 Classificação dos empreendimentos
6 Procedimentos de excelência
7 Atividades básicas
8 Metodologia aplicável
9 Procedimentos para a utilização do método de capitalização da renda
10 Especificação das avaliações quanto à fundamentação
11 Apresentação do laudo de avaliação
<b>ANEXO</b>
A Referências bibliográficas

#### **Prefácio**

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Pública entre os associados da ABNT e demais interessados.

Esta Norma é constituída das seguintes partes, sob o título geral "Avaliação de bens":

- Parte 1: Procedimentos gerais
- Parte 2: Imóveis urbanos
- Parte 3: Imóveis rurais, culturas agrícolas e semoventes
- Parte 4: Empreendimentos

- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais
- Parte 7: Patrimônios históricos

Esta Norma contém o anexo A, de caráter informativo.

## 0 Introdução

Esta é a primeira Norma da ABNT que trata da avaliação de empreendimentos. Anteriormente, o assunto foi tratado de forma limitada em algumas das normas de avaliação específicas.

Esta parte da NBR 14653 visa detalhar e complementar os procedimentos gerais estipulados na NBR 14653-1, nos aspectos que dizem respeito à avaliação de empreendimentos.

## 1 Objetivo

Esta parte da NBR 14653 fixa as diretrizes para a avaliação de empreendimentos quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

## 2 Referências normativas

As Normas relacionadas a seguir contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

Decreto Federal 81.621, de 03/05/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida.

Lei nº 6.404, de 15/12/1976, que dispõe sobre as Sociedades por Ação

Lei nº 9.074, de 07/07/1975, que estabelece normas para a outorga e prorrogação das concessões e permissões de serviços públicos

Lei nº 10.303, de 31/10/2001, que altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 6.404

Lei nº 10.406, de 10/01/2002, que institui o Código Civil

Decreto nº 2.594, de 15/05/1998, que regulamenta a Lei nº 9.491, de 09/09/1997, que dispõe sobre o Programa Nacional de Desestatização

Decreto nº 3.000, de 26/03/1999, que institui o Regulamento do Imposto de Renda

## 3 Definições

Para os efeitos desta parte da NBR 14653, aplicam-se as definições da NBR 14653-1 e as seguintes:

**3.1 alavancagem:** Utilização de financiamentos com o objetivo de elevar a taxa interna de retorno do fluxo de caixa de um empreendimento.

**3.2 análise de sensibilidade:** Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação.

**3.3 benefício fiscal:** Redução ou diferimento de impostos e taxas concedidos pelo poder público, com o objetivo de incentivar determinada atividade econômica.

**3.4 beta:** Número que indica o risco sistemático de um investimento, ou seja, a volatilidade de uma ação ou de um fundo mútuo, comparada a um índice do mercado como um todo.

**3.5 beta do empreendimento:** Beta estimado para um empreendimento por comparação com betas de empresas de capital aberto do setor em análise.



- 3.6 capital de giro:** Quantia para fazer face às despesas correntes, necessária para colocar ou manter em marcha o empreendimento.
- 3.7 capital de terceiros:** Recursos obtidos por meio de empréstimo, aplicados no empreendimento e que correspondem a rubricas ou contas do exigível, também denominado capital de empréstimo.
- 3.8 capital próprio:** Recursos dos sócios ou quotistas aplicados no empreendimento, comprometidos com o seu desempenho e compondo seu patrimônio, também denominado capital de risco.
- 3.9 capitalização:** Agregação de juros ao capital aplicado.
- 3.10 carga tributária:** Impostos e taxas incidentes sobre o empreendimento.
- 3.11 cenário:** Conjunto de premissas a respeito do comportamento de um mercado ou empreendimento.
- 3.12 concessão:** Ato do poder público destinado a permitir a exploração comercial de serviço, de minério ou de indústria, que seja legalmente de sua atribuição.
- 3.13 condomínio:** Forma de propriedade na qual o bem pertence a mais de um proprietário.
- 3.14 condomínio pró-indiviso:** Caso particular de condomínio no qual não há parte privativa atribuída a nenhum dos proprietários.
- 3.15 curto prazo:** Período de tempo reduzido, normalmente de até um ano, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento, sem que sejam previstas alterações estruturais ou tecnológicas.
- 3.16 custo de manutenção:** Gastos necessários para preservar as condições normais de utilização de um bem.
- 3.17 custo de oportunidade do capital:** Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco.
- 3.18 custo direto:** Gastos na produção de bens ou serviços, relativos a mão de obra, matéria prima, utilidades e manutenção.
- 3.19 custo fixo:** Custo que não depende da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento no curto prazo.
- 3.20 custo indireto:** Despesas relativas a vendas, administração, financeiras e gerais na produção de bens ou serviços.
- 3.21 custo marginal:** Custo apropriado à produção adicional de um mesmo bem ou serviço.
- 3.22 custo ponderado de capital:** Taxa de desconto obtida por média ponderada dos custos de capital próprio e de terceiros.
- 3.23 custo variável:** Custo que depende diretamente da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento.
- 3.24 debênture:** Título emitido por uma sociedade anônima para captar recursos que oferecem remuneração prefixada, pós-fixada ou na forma de participação nos lucros da companhia emissora ou de empreendimentos. Pode ser conversível em quotas de empreendimentos ou ações de empresas.
- 3.25 deduções da receita bruta:** Quantia relativa a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes sobre a receita (por exemplo: ICMS, PIS, COFINS, ISS, IPI).
- 3.26 desmonte:** Estágio ou hipótese do empreendimento correspondente à sua desmobilização total ou parcial, pela venda do remanescente, tais como estoques, equipamentos, instalações, terrenos e benfeitorias, considerado o passivo ambiental eventualmente decorrente.
- 3.27 despesas gerais:** Gastos que, por dificuldade de apropriação, não possam ser considerados nas demais contas relativas a custos e despesas.
- 3.28 empreendimento de base imobiliária:** Empreendimento em imóvel destinado à exploração de comércio ou serviços.
- 3.29 empreendimento de base industrial:** Empreendimento destinado à transformação industrial.
- 3.30 empreendimento de base mineral:** Empreendimento destinado à extração ou beneficiamento mineral.
- 3.31 empreendimento de base rural:** Empreendimento destinado à exploração das atividades agrícolas e pecuárias; à extração e à exploração vegetal e animal; à transformação de produtos agrícolas ou pecuários, sem que sejam alteradas a composição e as características do produto *in natura*.
- 3.32 empreendimento imobiliário:** Empreendimento em imóvel destinado ao parcelamento do solo ou construção de benfeitorias, com o objetivo de venda das unidades geradas.

- 3.33 estudo de viabilidade técnico-econômica:** Avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.
- 3.34 fluxo de caixa:** Série de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de um determinado período.
- 3.35 fluxo de caixa projetado:** Projeção de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de seu horizonte.
- 3.36 fluxo operacional:** Organização conceitual dos processos inerentes à operação do empreendimento.
- 3.37 good-will:** Diferença entre o valor econômico de um empreendimento e o seu valor patrimonial.
- 3.38 horizonte:** Período de projeção do fluxo de caixa do empreendimento.
- 3.39 incerteza:** Possíveis oscilações aleatórias nos resultados esperados, quantificáveis ou não por probabilidade.
- 3.40 investimento:** Gastos referentes à aquisição de direitos, implantação, ampliação, melhorias, reposição ou substituição de bens e necessidade de capital de giro no empreendimento.
- 3.41 longo prazo:** Período de tempo normalmente acima de cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.
- 3.42 lucro tributável:** Base de cálculo dos tributos (por exemplo, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro) que incidem sobre o resultado antes da tributação, considerada a dedução da parcela relativa à depreciação prevista na legislação fiscal.
- 3.43 médio prazo:** Período de tempo normalmente entre um e cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.
- 3.44 modelo determinístico:** Modelo em que se pressupõe serem os parâmetros utilizados invariáveis.
- 3.45 modelo probabilístico:** Modelo em que são associadas distribuições de probabilidade às variáveis-chave do modelo.
- 3.46 período de capitalização:** Prazo de referência da taxa de juros efetiva, que será utilizada para a capitalização.
- 3.47 período de recuperação (pay-back):** Período no qual os resultados líquidos acumulados da operação do empreendimento equivalem ao investimento.
- 3.48 período de recuperação descontado:** Período no qual os resultados líquidos da operação do empreendimento, descontados a uma determinada taxa, equivalem financeiramente ao investimento.
- 3.49 preço de liquidação forçada:** Quantia auferível pelo bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.
- 3.50 prêmio de risco:** Adicional de taxa de juros em relação à taxa livre de risco, necessária para remunerar o risco do empreendimento.
- 3.51 prêmio de risco de um país:** Adicional de taxa de juros devido ao risco conjuntural de um país, correspondente à diferença entre a remuneração do título do Tesouro Norte-Americano de longo prazo e a de seu similar no país (por exemplo, Risco Brasil).
- 3.52 project finance:** Modalidade de financiamento de projetos baseada no seu fluxo de caixa, em que os emprestadores aceitam como garantia as receitas futuras do projeto e a hipoteca da base física do empreendimento (por exemplo, terreno, benfeitorias ou instalações a serem construídas).
- 3.53 receita bruta:** Receita proveniente de vendas e serviços.
- 3.54 receita líquida:** Receita bruta deduzida das parcelas relativas a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes.
- 3.55 receita não-operacional:** Receita dissociada da operação do empreendimento.
- 3.56 receita operacional:** Receita associada diretamente à operação do empreendimento.
- 3.57 regime de caixa:** Regime em que se consideram, para apurar o resultado, a receita recebida, os custos e as despesas no período efetivo em que ocorreram.
- 3.58 regime de competência:** Regime em que se consideram, para apurar o resultado, as receitas, os custos e as despesas no período de competência respectivo, mesmo que não tenham sido efetivamente recebidos ou pagos nesse período.
- 3.59 renda líquida:** Resultado em cada período do fluxo de caixa, conforme estrutura básica definida em 7.5.1.5.1.
- 3.60 resultado antes de tributação:** Resultado operacional acrescido do resultado não operacional, sem considerar a incidência de tributos sobre o lucro tributável.
- 3.61 resultado após a tributação:** Resultado antes da tributação, deduzidos os tributos sobre o lucro tributável.



- 3.62 **resultado bruto:** Receita bruta deduzida do custo direto.
- 3.63 **resultado de operações financeiras:** Diferença entre as receitas e despesas provenientes de operações financeiras.
- 3.64 **resultado não operacional:** Resultado de atividade não relacionada diretamente à operação do empreendimento.
- 3.65 **resultado operacional:** Resultado bruto deduzido do custo indireto.
- 3.66 **risco:** Parte da incerteza que pode ser quantificada por probabilidade.
- 3.67 **risco conjuntural:** Risco decorrente de mudanças nas condições macroeconômicas, políticas, culturais e sociais.
- 3.68 **risco de implantação:** Risco resultante de alterações de prazo e preço previstos durante a implantação do empreendimento.
- 3.69 **risco de mercado financeiro:** Risco resultante de mudanças no comportamento das taxas de juros e câmbio, nos preços de ações e de commodities e no descolamento entre taxas/preços, prazos e moedas/índices.
- 3.70 **risco de mercado setorial:** Risco resultante de variações de oferta e demanda, bem como respectivos níveis de preço de insumos e produtos do setor.
- 3.71 **risco de operação:** Risco associado à atividade operacional, que envolve fatores como sistemas inadequados (informação ou suporte), falhas gerenciais, de equipamentos, de controle, de comportamento humano, bem como sinistros e comprometimento ambiental.
- 3.72 **risco financeiro:** Risco ao empreendimento decorrente da falta de recursos, em função de descompassos de caixa ou de obtenção de crédito.
- 3.73 **risco legal:** Risco decorrente de mudanças de legislação que afete o empreendimento, inclusive no que se refere à tributação.
- 3.74 **taxa de crescimento:** Tendência, medida em porcentagem, da evolução de uma variável de produção, de um ativo ou empreendimento, observada num determinado período.
- 3.75 **taxa de desconto:** Taxa utilizada para calcular o valor presente de um fluxo de caixa.
- 3.76 **taxa de juros:** Relação percentual entre a remuneração financeira de um capital e o respectivo principal, num determinado prazo.
- 3.77 **taxa de risco:** Componente da taxa mínima de atratividade destinado a remunerar o risco do empreendimento.
- 3.78 **taxa efetiva:** Taxa real, que considera juros compostos referidos ao período de capitalização.
- 3.79 **taxas equivalentes:** Taxas de juros capitalizadas em períodos diferentes, cuja aplicação gera resultados financeiros idênticos.
- 3.80 **taxa interna de retorno:** Taxa de juros que anula o fluxo de caixa descontado de um investimento.
- 3.81 **taxa interna de retorno modificada:** Taxa interna de retorno que leva em conta os resultados da gestão financeira.
- 3.82 **taxa interna de retorno real:** Taxa interna de retorno, descontada a taxa de inflação, caso o fluxo de caixa tenha sido montado a preços correntes.
- 3.83 **taxa livre de risco:** Taxa referente a uma aplicação com risco mínimo, usualmente associada à remuneração de títulos do tesouro norte-americano.
- 3.84 **taxa mínima de atratividade:** Taxa de desconto do fluxo de caixa, compatível com a natureza e características do empreendimento, bem como com a expectativa mínima de emulação do empreendedor, em face da sua carteira de ativos.
- 3.85 **taxa nominal:** Taxa virtual, associada a juros simples, sem ser, geralmente, referida a um prazo diferente do período de capitalização. Quando embutido o efeito da inflação, denomina-se taxa nominal cheia.
- 3.86 **taxa real:** Taxa de juros, descontada a inflação.
- 3.87 **utilidades:** Serviços relativos a fornecimento de energia, água, combustíveis e congêneres.
- 3.88 **valor da perpetuidade:** Valor remanescente de um empreendimento ao final do horizonte projetivo, considerados resultados perenes.
- 3.89 **valor de desmonte:** Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação.
- 3.90 **valor econômico:** Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.
- 3.91 **valor patrimonial:** Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte.



**3.92 valor presente:** Valor atual de um pagamento ou fluxo futuros, descontados a uma determinada taxa de juros.

**3.93 valor presente líquido:** Valor presente, deduzido o investimento.

**3.94 valor residual:** Valor de alienação do empreendimento ao fim do horizonte projetivo.

**3.95 variáveis-chave:** Variáveis que apresentam maior elasticidade na análise de sensibilidade.

**3.96 volatilidade:** Oscilação de preço de um título mobiliário, *commodity* ou ativos líquidos em um período de tempo definido.

#### 4 Símbolos e abreviaturas

As notações adotadas pelo engenheiro de avaliações devem ser devidamente explicitadas no laudo ou parecer técnico, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, em acordo com o Decreto Federal 81.621 de 03/05/78.

#### 5 Classificação dos empreendimentos

##### 5.1 Generalidades

Os empreendimentos podem ser classificados de acordo com 5.1.1 e 5.1.2.

##### 5.1.1 Conforme o estágio

Os empreendimentos podem ser classificados conforme o estágio em:

- concepção ou anteprojeto;
- projeto;
- implantação ou execução;
- pré-operação (*start-up* ou posto em marcha);
- operação (em marcha);
- paralisado ou embargado;
- desativado;
- desmonte.

##### 5.1.2 Conforme a base

Os empreendimentos podem ser classificados conforme a base em:

a) Imóveis, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser:

- residenciais;
- comerciais;
- de serviços;
- industriais;
- rurais;
- mistos;

b) de base imobiliária, com fins de exploração comercial e/ou de serviços, como:

- hotel, motel, resort, apart-hotel;
- *shopping center*, *outlet* e centros de compras assemelhados;
- parque temático;
- clube;
- posto de combustíveis;
- teatro, cinema, casa de diversão;
- depósito (por exemplo: armazém, silo fixo, reservatório);
- hospital, clínica, casa de repouso;
- cemitério;
- supermercado;
- estádio, arena;
- estabelecimento de ensino;

- c) de base industrial:
  - de transformação;
  - de construção civil;
- d) de base rural:
  - agroindústria;
  - exploração animal;
  - exploração vegetal (extração ou cultivo);
  - exploração mista;
- e) de base comercial e serviços, como:
  - transmissão de dados;
  - telecomunicação;
- f) de base mineral:
  - extração;
  - beneficiamento;
- g) com base em concessões de serviços públicos, como:
  - água potável (produção e distribuição);
  - esgoto;
  - coleta e tratamento de resíduos sólidos;
  - energia elétrica (geração, transmissão e distribuição);
  - telecomunicação;
  - radiodifusão e televisão;
  - gás (distribuição);
  - rodovia;
  - ferrovia;
  - hidrovia;
  - terminais de transporte:
    - 1) rodoviário;
    - 2) hidroviário e marítimo;
    - 3) aeroviário;
    - 4) ferroviário;
    - 5) intermodal;
  - transporte coletivo.

## 6 Procedimentos de excelência

Devem ser seguidos os procedimentos estabelecidos na NBR 14653-1.

## 7 Atividades básicas

### 7.1 Requisição e conhecimento da documentação

Para atender ao estabelecido na NBR 14653-1, recomenda-se solicitar, entre outros e quando cabível, os documentos constantes na tabela 1.

**Tabela 1 - Documentação básica**

Item	Documentação básica	Para identificação de		
		Valor	Indicadores de viabilidade	Custos
1	Documentação da situação dominial	Sim	Sim	Não
2	Alvarás e licenças	Sim	Sim	Não
3	Projetos e especificações de engenharia e arquitetura	Sim	Sim	Sim
4	Orçamentos de despesas pré-operacionais	Sim, para valor econômico	Sim	Sim
5	Orçamentos de investimento	Sim, para valor econômico	Sim	Sim
6	Cronogramas físico-financeiros	Sim, para valor econômico	Sim	Sim
7	Planos de desenvolvimento (expansões e ampliações previstas)	Sim	Sim	Sim, se objetivar custo de desenvolvimento
8	Pesquisas e estudos de mercado	Sim	Sim	Não
9	Fluxo operacional do empreendimento	Sim	Sim	Não
10	Balanços e balancetes analíticos	Sim, para valor econômico	Sim, para análise de continuidade de operação	Não
11	Relatórios gerenciais de desempenho, incluindo as receitas e despesas	Sim	Sim, para análise de continuidade de operação	Não
12	Projeções de desempenho	Sim, para valor econômico	Sim	Não
13	Análises anteriores de viabilidade técnica e econômico-financeira	Sim, para valor econômico	Sim	Não

#### 7.2 Vistoria

A vistoria dos bens tangíveis constituintes do empreendimento e/ou do entorno que o influencia é imprescindível no intuito de caracterizá-lo, registrando seus atributos físicos e de utilização relevantes para a avaliação.

#### 7.3 Coleta de dados

Para atender ao estabelecido na NBR 14653-1, recomenda-se obter, entre outros e quando cabível, os elementos constantes na tabela 2.

Tabela 2 - Coleta de dados

Dados	Para identificação de		
	Valor	Indicadores de viabilidade	Custos
Legislação aplicável, inclusive impostos e taxas sobre o faturamento e tributação sobre o lucro, depreciação e outras deduções para a determinação da receita líquida tributável	Sim	Sim	Sim, para impostos incidentes sobre os custos
Dispositivos tributários especiais aplicáveis e enquadramento tributário do empreendimento	Sim	Sim	Sim
Orçamentos de despesas pré-operacionais	Sim, para valor econômico	Sim	Sim
Orçamentos de investimento	Sim, para valor econômico	Sim	Sim
Informações de desempenho setoriais ou de empreendimentos semelhantes, inclusive participação no mercado	Sim	Sim, para análise de continuidade de operação	Não
Pesquisas e estudos de mercado	Sim	Sim	Não
Previsões de cenários econômicos globais e setoriais	Sim, para valor econômico	Sim	Não
Taxas de juros de mercado	Sim, para valor econômico	Sim	Sim, para os custos financeiros
Betas de empresas de capital aberto do setor em análise	Sim, para valor econômico, em setores específicos	Sim, em setores específicos	Não
Variáveis específicas, conforme a tipologia do empreendimento (entre outras: velocidade de vendas, taxa de ocupação, nível de ociosidade, receitas de vendas, receitas de locação)	Sim	Sim	Não

#### 7.4 Escolha da metodologia

Deve ser feita de acordo com o disposto em 7.5 e seção 8 da NBR 14653-1:2001.

No que se refere à identificação do valor do empreendimento, o método adotado deverá considerar a finalidade da avaliação, conforme o apresentado na tabela 3.

#### 7.5 Tratamento dos dados

##### 7.5.1 Para identificação de valor e indicadores de viabilidade

###### 7.5.1.1 Análise operacional do empreendimento

A operação do empreendimento deve ser descrita e caracterizada em relação à sua adequabilidade técnica, capacidade instalada, condições de manutenção e renovação, viabilidade de crescimento e indicadores de produção, produtividade e eficiência.

###### 7.5.1.2 Análise das séries históricas do empreendimento

As séries históricas do empreendimento devem conter dados relativos à evolução da configuração física do empreendimento e do seu desempenho operacional, econômico e financeiro ao longo do tempo, especialmente no que tange às variáveis-chave.

A análise deve contemplar, quando possível, o comportamento continuado das variáveis-chave nos períodos pretéritos observados, com a identificação de tendências, sazonalidades, volatilidades e componentes cíclicos ou atípicos, com ênfase no comportamento dos custos fixos e variáveis.



### 7.5.1.3 Análise setorial e diagnóstico de mercado

O desempenho setorial deve ser analisado, diagnosticado e cotejado com o do empreendimento, quando existir, preferentemente em relação às variáveis-chave, e levar em consideração pesquisas, diagnósticos e informações setoriais disponíveis.

Deve levar em conta fatores de mercado qualitativos ou quantitativos que possam ter impacto sobre o desempenho do empreendimento.

Deve ser feito de acordo com o estabelecido em 7.7.2 da NBR 14653-1:2001.

### 7.5.1.4 Taxa de desconto

A taxa de desconto a ser adotada no fluxo de caixa corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

Nos modelos determinísticos, a taxa de desconto é uma composição da taxa livre de risco e um prêmio de risco.

Nos modelos probabilísticos, o risco do empreendimento é calculado por meio da análise de risco, considerando-se a taxa de desconto igual à taxa livre de risco.

Na identificação do valor econômico, recomenda-se adotar modelos probabilísticos que dispensam a adoção de prêmio de risco.

### 7.5.1.5 Modelagem

#### 7.5.1.5.1 Escolha do modelo

A escolha do modelo depende do tipo do empreendimento, da finalidade da avaliação e do grau de fundamentação que se pretende atingir.

No modelo de fluxo de caixa, devem ser simuladas as condições de operação real do empreendimento. Recomenda-se a adoção da seguinte estrutura básica de contas para o fluxo de caixa:

#### Estrutura básica do fluxo de caixa

- 1 **Receita líquida (1.1 + 1.2)**
  - 1.1 Receita bruta
  - 1.2 Deduções da receita bruta
- 2 **Custo direto (2.1 + ... + 2.4)**
  - 2.1 Custo de mão-de-obra
  - 2.2 Custo de matéria-prima
  - 2.3 Custo de utilidades
  - 2.4 Custo de manutenção
  - 2.5 Custo direto de vendas
- 3 **Resultado Bruto (1 + 2)**
- 4 **Custo indireto (4.1 + ... + 4.4)**
  - 4.1 Despesas administrativas
  - 4.2 Despesas com marketing
  - 4.3 Despesas gerais
  - 4.4 Resultado de operações financeiras
- 5 **Resultado operacional (3 + 4)**
- 6 **Resultado não operacional (6.1 + 6.2)**
  - 6.1 Receitas não operacionais
  - 6.2 Despesas não operacionais
- 7 **Resultado antes de tributação (5+6)**
- 8 **Deduções da base tributária (8.1+8.2)**
  - 8.1 Depreciação contábil do ativo imobilizado
  - 8.2 Outras deduções da base tributária
- 9 **Lucro tributável (7+8)**
- 10 **Impostos e contribuições (10.1 + 10.2)**
  - 10.1 Imposto de renda
  - 10.2 Contribuição social sobre o lucro tributável
- 11 **Resultado após a tributação (7 + 10)**
- 12 **Investimento (12.1 + ... + 12.4)**
  - 12.1 Implantação
  - 12.2 Ampliação e melhorias
  - 12.3 Reposição/substituição/exaustão
  - 12.4 Necessidade de capital de giro
- 13 **Renda líquida (11 + 12)**

#### NOTAS

1 Nos casos em que não for considerada no fluxo de caixa alguma das rubricas, como, por exemplo, resultados não operacionais ou impostos, isso deve ser explicitado no laudo.

2 O valor residual ou da perpetuidade, se houver, integra o fluxo de caixa no final do horizonte.

#### 7.5.1.2 Estimativa do horizonte

O horizonte deve ser definido levando em consideração a natureza do empreendimento, as características setoriais e o estágio tecnológico.

#### 7.5.1.3 Cenários

Os cenários aplicáveis devem refletir condições factíveis de operação do empreendimento e de comportamento do mercado. Para a sua construção, podem ser assumidas hipóteses variáveis de pessimistas a otimistas.

#### 7.5.1.5.4 Análise de sensibilidade

Tem o propósito de identificar as variáveis de maior elasticidade (variáveis-chave), sobre as quais recomenda-se maior atenção na fundamentação.

#### 7.5.1.5.5 Análise de risco

Tem como propósito quantificar o risco do empreendimento em função das variáveis-chave e seus efeitos sobre o resultado esperado.

Nos modelos probabilísticos, uma vez identificadas as variáveis-chave do modelo, por meio da análise de sensibilidade, e identificadas as respectivas distribuições de probabilidade associadas, são aceitáveis, entre outros, os seguintes processos genéricos para quantificação de risco do empreendimento:

- seleção ao acaso de uma combinação de valores para as diversas variáveis-chave através de técnicas de simulação (como a técnica de Monte Carlo), com o objetivo de gerar a distribuição dos resultados possíveis;
- identificação da distribuição normal dos resultados possíveis, como no método das variações paramétricas.

Nos dois casos, identifica-se o grau de variabilidade da distribuição dos resultados possíveis do modelo, mensurável por seu coeficiente de variação.

Nos modelos determinísticos, é aceitável a consideração do risco por meio de um prêmio de risco.

#### 7.5.2 Para a identificação de custos

##### 7.5.2.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, equipamentos e instalações. Pode ser apropriado por custos unitários, de reedição ou de substituição, ou por orçamento detalhado.

##### 7.5.2.1.1 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do bem na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação que leve em conta o seu estado de operação ou conservação.

Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

##### 7.5.2.2 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por bens semelhantes.

#### 7.6 Identificação do resultado

##### 7.6.1 Valor de mercado

No caso de identificação do valor de mercado, esta deve ser feita de acordo com o estabelecido em 7.7.1 da NBR 14653-1:2001.

##### 7.6.2 Preço de liquidação forçada

No caso de identificação do preço de liquidação forçada, este será o maior apurado entre o valor econômico e o de desmonte, ambos na condição de liquidação forçada.

##### 7.6.3 Indicadores de viabilidade

O resultado final das análises de viabilidade econômica pode ser expresso sob a forma de taxas internas de retorno, valor presente líquido, custo anual, períodos de recuperação (pay-back) e índices de lucratividade (por exemplo: retorno sobre ativos – ROA, retorno sobre investimentos – ROI, valor econômico adicionado – EVA, valor de mercado adicionado (market value added) – MVA e o Retorno sobre o patrimônio líquido – ROE).



#### 7.6.4 Fundo de comércio e *good-will*

A identificação deverá considerar a previsibilidade de rendas líquidas a serem auferidas pelo empreendimento, durante sua vida econômica, e corresponderá à diferença entre o valor econômico e o patrimonial. Em caso de apuração de valor negativo, configura-se uma perda econômica.

#### 7.7 Informações complementares

Na apresentação dos resultados relativos à identificação do valor, podem ser apresentadas, adicionalmente, referências às rentabilidades financeira e econômica do empreendimento, bem como sobre suas taxas de retorno e *pay-back*, entre outros, comparados, quando possível, com os indicadores setoriais correspondentes.

### 8 Metodologia aplicável

Existem três campos básicos de aplicação da presente metodologia: identificar valor, custos e indicadores de viabilidade.

#### 8.1 Métodos para identificar o valor

8.1.1 A identificação de valor depende fundamentalmente do objetivo da avaliação, do tipo de valor que se pretende identificar, das características do empreendimento e do mercado no qual se insere, podendo ser empregados, em cada caso, os métodos comparativo direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo e da renda, conceituados na NBR 14653-1, isolados ou conjuntamente, conforme a tabela 3.

Tabela 3 - Escolha da metodologia

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

#### 8.2 Métodos para identificar custo

A identificação de custos dos empreendimentos pode ser realizada com o emprego do método comparativo direto de custo ou do método da quantificação de custo, conceituados na NBR 14653-1.

#### 8.3 Indicadores de viabilidade econômica de empreendimentos

Os indicadores de viabilidade dependem de características do empreendimento e do empreendedor e podem ser, entre outros: o valor presente líquido, a taxa interna de retorno, o período de recuperação e os índices de lucratividade.

##### 8.3.1 Valor presente líquido

Este indicador de viabilidade é expresso pelo valor presente do fluxo de caixa descontado, projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando o seu valor presente líquido for nulo ou positivo, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

### 8.3.2 Taxa interna de retorno

Este indicador de viabilidade é expresso pela taxa de desconto que anula o valor presente do fluxo de caixa projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando a sua taxa interna de retorno for igual ou superior à taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

### 8.3.3 Tempo de retorno

Este indicador de viabilidade é expresso pelo tempo necessário para que a renda líquida acumulada do empreendimento iguale o investimento nele comprometido.

O tempo de retorno pode ser simples ou descontado: o simples corresponde ao tempo necessário para anular a diferença entre as despesas de investimento e as receitas líquidas, sem considerar a remuneração do capital; o descontado corresponde ao tempo necessário para anular a mesma diferença, quando as parcelas são descontadas a uma taxa de desconto.

A utilização isolada do período de recuperação como indicador de viabilidade não é conclusiva, mas é útil para comparar alternativas de investimento a uma mesma taxa de desconto.

### 8.3.4 Índice de lucratividade

É a relação entre o valor presente das receitas líquidas e o dos investimentos.

O empreendimento será considerado viável quando o seu índice de lucratividade for igual ou superior à unidade, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

## 9 Procedimentos para a utilização do método da capitalização da renda

9.1 Definir previamente o tipo de valor que se pretende identificar, seja ele uma aproximação do valor de mercado, ou fruto de condições específicas do investidor ou estabelecidas pelo avaliador.

9.1.1 Se o objetivo for encontrar uma aproximação do valor de mercado, devem ser cotejadas as condições do empreendimento avaliando com os indicadores e parâmetros apresentados efetivamente pelo setor, levando em consideração as necessidades de correção de eventuais desvios existentes no empreendimento ou informações não confiáveis.

9.1.1.1 Sob essas circunstâncias, deve-se adotar o pressuposto de que a gestão do empreendimento no futuro seguirá padrões profissionais praticados no setor.

9.2 O valor econômico é estimado a partir da projeção do fluxo de caixa, com a consideração de valores contingenciais e outras obrigações.

9.3 O método da capitalização da renda procura identificar o valor do empreendimento com base na expectativa de resultados futuros, partindo-se da elaboração de cenários possíveis. Assim, o valor do empreendimento corresponderá ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente remuneração do capital e riscos do empreendimento, do setor e do país, quando aplicável.

9.3.1 Os valores são projetados, em geral, em moeda constante, não se computando a taxa de inflação.

### 9.4 Componentes principais do método

A aplicação do método requer a determinação dos seguintes componentes principais:

- a) o fluxo de caixa projetado é determinado a partir de modelos de simulação aplicáveis às características do empreendimento em questão. Esses modelos levam em conta as variáveis-chave, bem como disponibilidade de insumos, regularidade de demanda, capital imobilizado no giro, margens, estoques, dentre outros;
- b) ao final do horizonte projetivo, deve-se considerar o valor residual ou o valor da perpetuidade do empreendimento;
- c) a taxa de desconto utilizada para calcular o valor presente do fluxo de caixa projetado pode ser determinada pelo custo ponderado de capital, pela taxa mínima de atratividade do empreendimento, dentre outros;
- d) a taxa de crescimento (positiva, negativa ou nula) de variáveis-chave do empreendimento pode ser estimada por sua evolução nos últimos anos, quando for presumida a continuidade das condições passadas. Esta análise pode ser feita por meio da determinação de tendências ou por análise de séries temporais, com o emprego de informações setoriais e de conjuntura;
- e) no caso de novos empreendimentos, deve ser considerada a capacidade de absorção do produto no mercado, bem como o estágio logístico do comportamento da demanda, por meio da análise, por exemplo, da vocação, cultura e práticas comerciais, participação no mercado e preços praticados, dentre outras.



## 9.5 Condições limitantes

9.5.1 A precisão matemática dos procedimentos não representa qualquer garantia de que as análises prospectivas efetivamente ocorrerão, já que o comportamento errático das conjunturas geral e setorial pode afetar diretamente os resultados do empreendimento, ainda que contemplados em diversos cenários.

9.5.2 As informações de desempenho do empreendimento e do setor, quando existentes, são de responsabilidade das respectivas fontes.

## 10 Especificação das avaliações quanto à fundamentação

10.1 As avaliações para identificação de valor e indicadores de viabilidade serão enquadradas segundo sua fundamentação, de acordo com a tabela 4.

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1)</sup>	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

<sup>1)</sup> Só para empreendimento em operação.

10.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

10.2.1 Na tabela 4, identificam-se três campos (graus III, II e I) e 10 itens (de 7.5.1.1 a 7.5.1.5.4).

10.2.2 O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.

10.2.3 O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 5.

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação  
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	De 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

10.2.4 Deve ser apresentada no laudo uma tabela com o enquadramento obtido em cada item, bem como a pontuação global.

## 11 Apresentação do laudo de avaliação

### 11.1 Requisitos mínimos

11.1.1 Os laudos de avaliação de empreendimentos para a identificação de valor só serão admitidos na modalidade completo e devem conter no mínimo os seguintes itens:

- identificação do solicitante;
- finalidade do laudo, quando informada pelo solicitante;
- objetivo da avaliação;
- pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- caracterização física do empreendimento e período de vistoria;
- indicadores básicos operacionais do empreendimento;
- análise das séries históricas do empreendimento;
- análise setorial e diagnóstico do mercado;
- indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);
- tratamento dos dados: taxas de desconto, escolha do modelo, estimativa do horizonte, fluxo de caixa, cenários, análise de sensibilidade e de risco;
- especificação da avaliação: indicar o grau de fundamentação atingido;
- identificação e fundamentação do resultado adotado;
- resultado da avaliação e data-base;
- qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- local e data do laudo.

11.1.2 Os laudos de avaliação de empreendimentos para a identificação de indicadores de viabilidade só serão admitidos na modalidade completo e deverão conter os itens listados em 11.1.1, com a exceção da alínea g).

11.1.2.1 No caso de empreendimentos em fase de projeto, não cabe a vistoria, porém é obrigatório o conhecimento da região e do entorno.

11.1.3 Os laudos de avaliação de empreendimentos para a identificação de custos seguirão as prescrições das demais partes desta Norma.

/ANEXO A

**Anexo A (informativo)**  
**Referências bibliográficas**

- A. Ross, Stephen; Westerfield, Randolph W.; Jordan, Bradford D – "Princípios de Administração Financeira - *Essentials of corporate finance*" – tradução de Antônio Zoratto Sanvicente – Atlas, 1998;
- Alain Galesne, Jaime E. Fensterseifer, Roberto Lamb – "Decisões de investimentos da empresa" – Atlas, 1999;
- Bernstein, Peter L. – "Desafio aos Deuses – A Fascinante História do Risco" - Editora Campus Ltda, 3ª edição, 1997;
- Bodie, Zvi; Merton, Robert C – "Finanças" – Bookman Editora, 1999;
- Buarque, Cristovam – "Avaliação econômica de projetos" - Editora Campus;
- Casarotto F. & Harmutt Kopitke, Nelson / Bruno – "Análise de Investimentos" - Editora Atlas – 9ª edição, 2000;
- Copeland, Tom; Koller, Tim; Murrin, Jack – "Avaliação de Empresas Valuation – Calculando e Gerenciando o Valor das Empresas", Makron Books do Brasil Editora, 2000;
- Damodaran, Aswath – "*Damodaran on Valuation: Security Analysis for investment and corporate Finance*" - John Wiley e Sons Ltd, New York, 1994;
- Damodaran, Aswath – "Avaliação de Investimentos - Ferramentas para avaliar qualquer ativo", Qualitymark Editora, 1997;
- De Faro, Clóvis – "Elementos de Engenharia Econômica" - Atlas, 1979;
- Dubi, A – "*Monte Carlo Applications in Systems Engineering*" - John Wiley e Sons Ltd, Chichester, England, 2000;
- Ebeling, E Charles – "*an Introduction to reliability and maintainability engineering*" – Editora McGraw Hill – 1996;
- Falcini, P. – "Avaliação Econômica de Empresas - Técnica e Prática", Editora Atlas, São Paulo, 2ª edição, 1995;
- Fred & Copeland, J. Weston/Thomas E. – "*Managerial Finance*" - Ed. Dryden, 9ª edição;
- Gitman, Lawrence J. – "*Principles of Managerial Finance*" – 7ª Edição – Editora Harbra, 1997;
- Hess & Marques, Geraldo/José Luiz – "Engenharia Econômica" - Editora Bertrand Brasil, 1988;
- Lapponi, Juan Carlos – "Avaliação de Projetos de Investimento", 1997;
- Lapponi, Juan Carlos – "Projetos de Investimento" – Construção e Avaliação do Fluxo de Caixa, 2000;
- Mellado, V.C. – "Métodos de Valorización de Empresas", Ediciones Pirâmide, Madri, 1994;
- Miranda, Roberto Vianna de – "Manual de decisões financeiras e análise de negócios" – Record, 1999;
- Moubray, John – "*Reliability-Centered Maintenance (RCM)*" – Book News, Inc. Portland, 1997;
- Neiva, R.A. – "Valor de Mercado da Empresa", Editora Atlas, São Paulo, 1992;
- Neves, César das – "Projetos industriais e engenharia econômica" - Zahar Editores S.A., 1982;
- Oliveira, José Alberto Nascimento – "Engenharia econômica: Uma abordagem às decisões de investimento", McGraw Hill, 1982;
- Kamakumar, R – "*Engineering Reliability: Fundamentals and Applications*" - Book News, Inc. Portland, 1996;
- Rigdon, F. J. Z. – "Opções Reais e Análise de Projetos", texto para discussão divulgado pelo Departamento Econômico do BNDES, Rio de Janeiro, 1999;
- Rubinstein, R Y – "*Simulation and the Monte Carlo Method*" – John Wiley & Professio – 1981;
- Securato, José Roberto – "Decisões Financeiras em condições de risco" - Atlas, 1996;
- Sousa & Clemente, Aloeu/Ademir – "Decisões Financeiras e Análises de Investimentos", Atlas, 1995;
- Souza, Petain Ávila – "Avaliação econômica de projetos de mineração / Análise de sensibilidade e Análise de Risco" / IETEC, 1995;
- Vose, David – "*Quantitative Risk Analysis*" - John Wiley - New York, 1996.

## **ANEXO 3 - RESUMO DO PROCESSO DE CONSULTA DO PERI**



## **PROCESSO DE CONSULTA DO PLANO EXECUTIVO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO -PERI Resumo Informativo**

Para o processo de consulta do PERI foram realizadas três reuniões envolvendo a população diretamente afetada pela construção da Avenida Perimetral Oeste de Aracaju residentes nos 5 bairros onde se localizarão as obras da nova via (Lamarão, Soledade, Cidade Nova, Bugio e Jardim Centenário).

Os objetivos específicos das reuniões com as comunidades foram: i) Gerar um espaço de diálogo entre a Prefeitura Municipal de Aracaju (PMA) e a população diretamente afetada pelas obras da Avenida Perimetral; e ii) Identificar e registrar as opiniões dos participantes sobre as propostas de compensação e mitigação de impactos fundamentadas no PERI.

Os alcances das reuniões foram: i) Informar sobre a situação atual do projeto da via e da obtenção de financiamento junto ao BID; ii) Informar sobre o cadastro socioeconômico realizado no mês de março/2018; iii) Informar sobre os objetivos do PERI, alternativas de soluções, critérios de elegibilidade e medidas de apoio social; iv) Conhecer as opiniões e expectativas das comunidades afetadas sobre as propostas de compensação e mitigação; e v) Formação de um grupo de moradores para a reunião devolutiva das consultas.

As reuniões foram organizadas para um período de 2 horas, dividido em 30 min para as apresentações institucionais e 90 min para os diálogos participativos entre os participantes com registro das opiniões.

As apresentações incluíram a metodologia para o desenvolvimento das reuniões, o projeto da Avenida Perimetral destacando seu traçado, os resultados do cadastro socioeconômico e as políticas de atendimento do PERI. Terminada as apresentações foi iniciado uma dinâmica de grupo (Chuva de ideias) com o registro das opiniões.

Todos os trabalhos foram realizados pela equipe técnica da PMA, envolvendo funcionários das secretarias de Planejamento (SEPLOG), da Assistência Social (SEMFAS), da Infraestrutura (SEMINFRA) e Comunicações (SECOM), e contaram com apoio do consultor contratado pelo BID para a elaboração do PERI.

### **1. Reunião dos bairros Bugio e Jardim Centenário**

A reunião foi realizada no dia 10/07/2018 na Associação de Moradores do Bugio, no período de 18:30 às 21:00 hs.

Foi registrada a presença de 121 pessoas residentes nos imóveis afetados dos dois bairros. No final foram indicadas 11 pessoas para participarem da reunião de devolução.

**Foto 1: Reunião Bugio e jardim centenário**



## 2. Reunião dos bairros Soledade e Cidade Nova

A reunião foi realizada no dia 11/07/2018 na Escola Municipal (EMEF) Jaime Araújo, localizada no eixo da futura via e com afetação parcial que possibilitará sua permanência, período de 18:30 às 21:00 hs.

Foi registrada a presença de 118 pessoas residentes nos imóveis afetados dos dois bairros. No final foram indicadas 13 pessoas para participarem da reunião de devolução.

Foto 2: Reunião Soledade e Cidade Nova



## 3. Reunião do bairro Lamarão

A reunião foi realizada no dia 12/07/2018 na Escola Municipal (EMEF) Sergio Francisco da Silva, no período de 18:30 às 21:00 hs.

Foi registrada a presença de 59 pessoas residentes nos imóveis afetados dos dois bairros, 100% dos cadastrados. No final foram indicadas 10 pessoas para participarem da reunião de devolução.

Foto 3: Reunião Lamarão



#### 4. Registro sistematizado das opiniões coletadas

BUGIO	SOLEDADE	LAMARÃO
10/07/2018	11/07/2018	12/07/2018
1. Indenização de estabelecimento comercial 2. Valor do Auxílio Aluguel 3. Escritura de imóveis 4. Indenização de terreno 5. Indenização de casas só com recibo de compra e venda 6. Pagamento de indenizações 7. Retorno ao cadastro 8. Coabitação 9. Construção de Conjunto Habitacional antes do início da obra 10. Verificar localização do lote de CEP 490160-000 Loteamento Nova Esperança 11. Proprietário de mais de um imóvel 12. Incorporação de IPTU e SPU na indenização 13. Data de realização de avaliação dos imóveis 14. Famílias vulneráveis que vivem de renda de aluguel	1. Início de Obras no Lamarão 2. Valor do Auxílio Aluguel 3. Localização do Conjunto Habitacional 4. Reassentamento no mesmo bairro 5. Indenização de Imóvel com recibo e sem IPTU 6. Cadastro de Ausente 7. Indenização de Casa reformada pós cadastro 8. Recusa no valor de avaliação do imóvel 9. Reunião Específica mostrando área do projeto do bairro 10. Duas casas no mesmo terreno 11. Indenização de Imóvel em Alienação (Caixa Econômica Federal) 12. Manutenção do mesmo padrão no imóvel do reassentado	1. Reassentamento direto sem auxílio aluguel 2. Valor do Auxílio Aluguel 3. Inserir no site da PMA o traçado da via 4. Indenização de terreno 5. Reassentamento no mesmo bairro 6. Cadastro de Ausente 7. Recusa no valor de avaliação do imóvel 8. Data de início da obra 9. Indenização de viveiros 10. Construção de casa pós cadastro

#### 5. Considerações finais

O trabalho de mobilização realizado pela PMA, com a entrega de convites nominiais em todos os domicílios identificados no Cadastro Socioeconômico foi bastante eficiente e garantiu ampla participação nas reuniões realizadas.

Em todas as reuniões não se registrou nenhuma reação contrária ao projeto da via e às propostas de atendimento do PERI, as dúvidas são as normais de um processo de remoção e as questões relativas à indenização foram maioria.

Houve uma aceitação das propostas de compensação, apesar da insegurança frente ao processo de remoção. Muitas das dúvidas foram aclaradas durante as reuniões, mas as respostas formais da PMA serão apresentadas na reunião de devolução a ser

realizada na primeira quinzena do mês de agosto p.f.

Uma questão importante de registro é que a preocupação comum às três reuniões relativa ao valor do auxílio aluguel, foi prontamente aceita pela PMA que, para as famílias atendidas no marco do PERI, terão um valor 33% superior que o praticado atualmente pelo Município.

A formação de um grupo de referentes com moradores dos 5 bairros afetados para participarem da reunião de devolução e posterior repasse ao conjunto dos moradores afetados, na pratica constitui uma primeira instância participativa que deverá ser aproveitada pela PMA para consolidar um processo de comunicação mais sistemáticos com essas comunidades.

A PMA organizou um completo dossiê das reuniões com os respectivos registros dos eventos (Atas, listas de presença, convites, fotos, material veiculado na imprensa etc.) que deverá ser publicado no site do BID e da PMA.

Nelson Simões  
Consultor do BID