PLHIS

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



Produto III

PLANO E ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



**ARACAJU**

**NOVEMBRO DE 2011**

**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**PRODUTO 3**

**PLANO DE AÇÃO E ESTRATÉGIAS**

**Proposta discutida e aprovada pela sociedade dentro dos princípios da gestão democrática**

**ARACAJU**

**NOVEMBRO DE 2011**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**

Edvaldo Nogueira

Prefeito

Silvio Alves dos Santos

Vice Prefeito

Dulcival Santana de Jesus

Secretário de Planejamento

**Equipe Técnica:**

Maria de Abreu Vasconcellos

Coordenadora de Habitação

Alessandra Silva de Meneses

Diretora do Depto. de Assistência Social

Frankliniella Brito Silva

Diretora do Depto. de Regularização Fundiária

**GRUPO TÉCNICO**

FAPESE

**Consultores**

Airton Bezerra Lócio de Carvalho

Alessandra Farias Tavares

Fernando Antonio Santos Souza

Maria Odete Santos Pimentel

Roberto Araújo de Almeida

Vera Lúcia Alves França (coordenadora)

**Pesquisadores**

Ana Clara Rocha

Elisama Vieira

**SUMÁRIO**

[APRESENTAÇÃO 8](#_Toc309203286)

[1.1 DIRETRIZES DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO 12](#_Toc309203287)

[1.2 SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL 13](#_Toc309203288)

[1.3 TENDÊNCIAS RECENTES DA PNH E SEU IMPACTO NOS INVESTIMENTOS HABITACIONAIS 15](#_Toc309203289)

[2.1 DA FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO AO CONTEXTO METROPOLITANO 20](#_Toc309203290)

[2.2. ARACAJU: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO E OCUPAÇÃO URBANA 26](#_Toc309203291)

[3. INSERÇÃO MACRO E MICRO REGIONAL 41](#_Toc309203292)

[4. ATORES SOCIAIS 53](#_Toc309203293)

[4.1 DESDOBRAMENTOS E POTENCIALIDADES 54](#_Toc309203294)

[4.2 A PARTICIPAÇÃO DOS CONSELHOS 62](#_Toc309203295)

[4.2.1 CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – CMH 63](#_Toc309203296)

[4.2.2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL – CONDURB 66](#_Toc309203297)

[5. NECESSIDADES HABITACIONAIS EM ARACAJU 70](#_Toc309203298)

[5.1 CONDIÇÕES HABITACIONAIS 81](#_Toc309203299)

[5.2 NECESSIDADES HABITACIONAIS: CONCEITOS BÁSICOS E QUANTIFICAÇÃO 82](#_Toc309203300)

[5.2.1 DEMANDA ACUMULADA 84](#_Toc309203301)

[5.2.2 DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO OU QUANTITATIVO 89](#_Toc309203302)

[5.2.3 INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS 91](#_Toc309203303)

[5.3 DEMANDA DEMOGRÁFICA FUTURA OU POTENCIAL 96](#_Toc309203304)

[6. MARCOS REGULATÓRIOS LEGAIS 103](#_Toc309203305)

[7. RECURSOS FINANCEIROS INVESTIDOS EM HABITAÇÃO 111](#_Toc309203306)

[7.1 OFERTA HABITACIONAL 111](#_Toc309203307)

[7.2 CONDIÇÕES DE ACESSO À MORADIA DE INTERESSE SOCIAL 112](#_Toc309203308)

[7.3 RECURSOS INVESTIDOS EM HABITAÇÃO ATRAVÉS DO MUNICÍPIO 114](#_Toc309203309)

[7.4 RECURSOS INVESTIDOS ATRAVÉS DO GOVERNO DO ESTADO 121](#_Toc309203310)

[7.5 RECURSOS INVESTIDOS ATRAVÉS DE OUTROS AGENTES 124](#_Toc309203311)

[8. ALTERNATIVAS PARA SOLUCIONAR O DEFICIT HABITACIONAL 125](#_Toc309203312)

[PROGRAMAS e CENÁRIOS 125](#_Toc309203313)

[8.1 SOLO URBANIZADO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL 126](#_Toc309203314)

[8.2 DISPONIBILIDADE DE TERRAS E HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL 126](#_Toc309203315)

[9. ESTIMATIVA DE CUSTOS PARA AS ALTERNATIVAS HABITACIONAIS 130](#_Toc309203316)

[9.1 CUSTO DA TERRA 132](#_Toc309203317)

[9.2 ESTIMATIVA DOS CUSTOS DOS COMPONENTES URBANOS 134](#_Toc309203318)

[10. RECURSOS FINANCEIROS NECESSÁRIOS PARA INVESTIMENTOS 136](#_Toc309203319)

[11. CAPACIDADE DE INVESTIMENTOS DO MUNICÍPIO 138](#_Toc309203320)

[11.1 RECEITAS DO MUNICÍPIO DE ARACAJU 138](#_Toc309203321)

[11.1.1 RECEITAS PRÓPRIAS 139](#_Toc309203322)

[11.2 RECURSOS DO ORÇAMENTO GERAL DA UNIÃO (OGU) 142](#_Toc309203323)

[11.3 INVESTIMENTOS DO FGTS 143](#_Toc309203324)

[12. MECANISMOS DE INVESTIMENTOS 146](#_Toc309203325)

[12.1 CADEIA PRODUTIVA 146](#_Toc309203326)

[12.1.1 IMPORTÂNCIA SOCIAL DA CADEIA PRODUTIVA 150](#_Toc309203327)

[12.1.2 CADEIA PRODUTIVA EM SERGIPE 153](#_Toc309203328)

[12.1.3 CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM ARACAJU 157](#_Toc309203329)

[12.1.4 EMPRESAS CADASTRADAS NO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – ARACAJU 157](#_Toc309203330)

[13 PROGRAMAS HABITACIONAIS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL 158](#_Toc309203331)

[13.1 CARTA DE CRÉDITO FGTS – INDIVIDUAL 158](#_Toc309203332)

[13.2 CARTA DE CRÉDITO FGTS – PARCERIA – OPERAÇÕES COLETIVAS 158](#_Toc309203333)

[13.3 CARTA DE CRÉDITO SBPE – AQUISIÇÃO 159](#_Toc309203334)

[13.4 CARTA DE CRÉDITO SBPE – COSTRUÇÃO 159](#_Toc309203335)

[13.5 CONSTRUCARD FGTS – AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO 159](#_Toc309203336)

[13.6 IMÓVEL COMERCIAL – PESSOA JURÍDICA – AQUISIÇÃO – RECURSOS SBPE 160](#_Toc309203337)

[13.7 IMÓVEL COMERCIAL PESSOA JURÍDICA – CONSTRUÇÃO – RECURSOS SBPE 160](#_Toc309203338)

[13.8 IMÓVEL NA PLANTA – RECURSOS FGTS 160](#_Toc309203339)

[13.9 MÓVEL NA PLANTA – RECURSOS SBPE 161](#_Toc309203340)

[13.10 IMÓVEL NA PLANTA – RECURSOS FGTS – PRÓ-COTISTA 161](#_Toc309203341)

[13.11 BENEFICIÁRIO FINAL 162](#_Toc309203342)

[13.12 PAR – PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – ARRENDAMENTO E AQUISIÇÃO ANTECIPADA 162](#_Toc309203343)

[13.13 ARRENDAMENTO 162](#_Toc309203344)

[13.14 AQUISIÇÃO ANTECIPADA 163](#_Toc309203345)

[13.15 PCI – POUPANÇA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CONTRATAÇÃO 163](#_Toc309203346)

[13.16 PNHR – PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO RURAL 163](#_Toc309203347)

[13.17 PRO COTISTA – FGTS – PROGRAMA ESPECIAL DE CRÉDITO HABITACIONAL 165](#_Toc309203348)

[13.18 PROGRAMA DE APOIO À ELABORAÇÃO DE PLANOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – MCIDADES/FNHIS 165](#_Toc309203349)

[13.19 PROGRAMA HABITACIONAL POPULAR MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES – FDS 166](#_Toc309203350)

[13.20 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CARTA DE CRÉDITO FGTS 166](#_Toc309203351)

[13.21 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – 0 A 3 SM – PODER PÚBLICO – CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS 167](#_Toc309203352)

[13.22 PSH – FINANCIAMENTO / PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COM FINANCIAMENTO 168](#_Toc309203353)

[13.23 VENDA DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA CAIXA 168](#_Toc309203354)

[14. CONDIÇÕES INSTITUICIONAIS E ADMINISTRATIVAS 170](#_Toc309203355)

[15. MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO 175](#_Toc309203356)

[CONCLUSÕES 177](#_Toc309203357)

[1. PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS 184](#_Toc309203358)

[1.1 PRINCÍPIOS 184](#_Toc309203359)

[1.2 OBJETIVOS 185](#_Toc309203360)

[1.3 DIRETRIZES 186](#_Toc309203361)

[2. LINHAS DE AÇÃO, ESTRATÉGIAS ESPECÍFICAS E PROGRAMAS 190](#_Toc309203362)

[2.1 POLÍTICA PARA EQUACIONAR O DÉFICIT HABITACIONAL 193](#_Toc309203363)

[2.1.1 URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS 194](#_Toc309203364)

[2.2 UMA POLÍTICA PARA A DEMANDA FUTURA 196](#_Toc309203365)

[3. QUANTIFICAÇÃO DOS INVESTIMENTOS 199](#_Toc309203366)

[3.1 DEMANDA ACUMULADA 199](#_Toc309203367)

[O total dos investimentos visando equacionar a demanda acumulada — déficit habitacional do passado — é de R$ 1.551.670.509,00 (Tabela 01). 199](#_Toc309203368)

[3.1.1 DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO 200](#_Toc309203369)

[3.1.1.1 INVESTIMENTOS EM TERRENOS 202](#_Toc309203370)

[3.1.1.2 INVESTIMENTOS EM URBANIZAÇÃO 203](#_Toc309203371)

[3.1.1.3 INVESTIMENTOS EM HABITAÇÃO 203](#_Toc309203372)

[3.1.2 INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS 204](#_Toc309203373)

[3.2 DEMANDA DEMOGRÁFICA FUTURA 207](#_Toc309203374)

[4. FONTES DE FINANCIAMENTO 208](#_Toc309203375)

[5. METAS E GESTÃO 212](#_Toc309203376)

[6. CONTROLE SOCIAL 215](#_Toc309203377)

[7. ESTRATÉGIAS A SER ADOTADAS 216](#_Toc309203378)

[8. MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO 217](#_Toc309203379)

[CONCLUSÃO 219](#_Toc309203380)

[BIBLIOGRAFIA 221](#_Toc309203381)

[ANEXOS 223](#_Toc309203382)

[ANEXO I 224](#_Toc309203383)

[ANEXO II 233](#_Toc309203384)

# APRESENTAÇÃO

Cumprindo as definições estabelecidas na Proposta Metodológica contida no Termo de Referência, apresentamos o **Produto 3** do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Aracaju.

Este documento é formado por duas partes. A primeira delas consta do Diagnóstico das Condições Urbanas e Habitacionais e a segunda contém as Estratégias de Ação, isto é, o Plano propriamente dito.

Para a preparação do Diagnóstico foi realizada uma intensa revisão bibliográfica tomando como base vasta documentação coletada pela Prefeitura Municipal ao longo dos últimos cinco anos, que servirá como subsídio para a elaboração do mesmo. Além disso, foram realizadas visitas às Secretarias Municipais, órgãos do Governo Estadual e empresas prestadoras de serviços básicos, bem como a entidades de classes e, também, visitas de campo para verificar as condições das áreas ocupadas com ocupações precárias.

A elaboração das Estratégias do Plano de Ação levou em consideração as conclusões do Diagnóstico, as definições do PLANAB, assim como as contribuições dos gestores municipais e dos movimentos sociais.

Ao longo da elaboração do Plano foram realizadas reuniões com o Grupo de Acompanhamento da Prefeitura para discussão das propostas que, posteriormente, foram apresentadas e discutidas em Audiência Pública, junto à comunidade, dentro dos princípios da gestão democrática, preconizada no Estatuto da Cidade e incorporada à prática da Prefeitura Municipal de Aracaju.

Portanto, este Plano de Habitação de Interesse Social é fruto de um consenso e destina-se a reduzir o déficit habitacional de Aracaju, com o anseio de proporcionar melhores condições de vida para sua população.

**1. A NOVA POLÍTICA HABITACIONAL**

A Constituição Federal de 1988 trouxe novas possibilidades para o espaço urbano tendo em vista a introdução do capitulo da Política Urbana, através dos artigos 182 e 183.

O artigo 182 estabeleceu que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, definindo que o instrumento básico desta política é o Plano Diretor. O artigo 183, por sua vez, fixou que todo aquele que possuir área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por período de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirirá o seu domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (OLIVEIRA, 2001:07).

A Lei nº10. 257, de 10 de julho de 2001, – Estatuto da Cidade – vem regulamentar o capitulo da Política Urbana, definindo novos instrumentos legais para a gestão urbana.

O enorme déficit habitacional que vem sendo acumulado historicamente com o crescimento e o desenvolvimento de Aracaju assume na atualidade números que exigem do poder público, conjuntamente com toda a sociedade, um posicionamento e esforço no sentido de enfrentar as carências habitacionais e as desigualdades sociais bem como no sentido de auxiliar a elaboração de políticas públicas compensatórias que enfrentem tal situação.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social, juntamente com o Diagnóstico das Condições Urbanas de Aracaju, se constituem em importantes ferramentas para o enfrentamento das desigualdades sociais que têm como foco o déficit habitacional historicamente acumulado, tornando-se, dessa forma, um instrumento essencial para o planejamento e a continuidade das ações públicas.

A imensa concentração de renda, geradora de desigualdades sociais presente nas cidades brasileiras é, sem dúvida, responsável pela presença de um volume exacerbado de problemas na sua estruturação e na ocupação do espaço urbano, em grande maioria materializada em áreas de ocupação com assentamentos precários.

Vários fatores contribuíram para esta situação em todo o país, destacando-se entre eles a concentração da terra, o advento do Estatuto da Terra, a modernização da agricultura, a pecuarização, além da industrialização que intensificaram o êxodo rural e, conseqüentemente, gerando a rápida urbanização das cidades brasileiras. Além disso, grande parte da população que veio se estabelecer nas cidades não dispõe de recursos suficientes para a aquisição de terrenos ou de imóveis residenciais.

A rapidez do processo e a escassez dos recursos públicos limitaram a capacidade das cidades no tocante a dotação de infra-estrutura para receber grandes contingentes populacionais, fazendo surgir áreas com assentamentos precários, muitas vezes, localizados em locais impróprios para a ocupação urbana.

Assim, consolida-se um grande problema que assola a sociedade brasileira que é o acesso a moradia digna, com reflexos sobre a qualidade de vida e o desenvolvimento urbano do país.

O êxodo de populações do campo para as cidades resultou na valorização excessiva e na especulação desenfreada da terra que passou a ser considerada uma mercadoria. Portanto, democratizar o acesso a terra e fazer cumprir o seu papel social passam a ser um desafio para gestores públicos e para a própria sociedade.

O papel social da propriedade e da cidade está preconizado na Constituição Federal e regulamentado no Estatuto da Cidade.

A intensidade do problema da moradia nas cidades brasileiras exigiu do poder público a definição de estratégias e o desenvolvimento de políticas públicas voltadas para a solução de um problema que se intensifica dia a dia.

O fortalecimento dessas políticas iniciou-se a partir da criação do Ministério das Cidades, em 2003, e, posteriormente em 2004, com a aprovação da Política Nacional de Habitação que tem como prioridade a integração dos assentamentos precários à vida urbana, garantindo os serviços básicos, como saneamento, regularização fundiária e moradia digna, associada ao desenvolvimento econômico como uma estratégia importante na redução da pobreza e de fortalecimento da sustentabilidade urbana.

## DIRETRIZES DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO

A Política Nacional de Habitação (PNH) parte do pressuposto de que a questão da moradia só será enfrentada de modo eficaz a partir de um sistema articulado nos três níveis de governo, estruturado com clareza em suas ações públicas e coordenado pelo governo federal, por intermédio do Ministério das Cidades.

Cabe a este Ministério um papel articulador na montagem de uma estratégia nacional para equacionar os problemas urbanos das cidades brasileiras, promovendo, de forma articulada, mudanças no âmbito do planejamento territorial urbano, habitação, saneamento e mobilidade, apoiadas nos instrumentos legais estabelecidos pelo Estatuto das Cidades.

Na estruturação do Sistema Nacional de Habitação e na formulação das políticas habitacionais, assim como na elaboração dos planos de habitação, os três níveis de

governo devem observar os princípios universais e abrangentes que regem a PNH, com destaque para as seguintes premissas:

* universalizar o acesso à moradia digna;
* promover a urbanização, regularização e inserção dos assentamentos precários à cidade;
* fortalecer o papel do Estado na gestão da PNH e na regulação dos agentes privados;
* tornar a questão habitacional uma prioridade nacional, integrando, articulando e mobilizando os diferentes níveis de governo e fontes;
* democratizar o acesso à terra urbanizada e ao mercado secundário de imóveis;
* ampliar a produtividade e melhorar a qualidade na produção habitacional e;
* incentivar a geração de empregos e renda, dinamizando a economia.

## 

## 1.2 SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A PNH propõe a divisão do Sistema Nacional de Habitação em dois subsistemas de habitação: a) de mercado e; b) de interesse social. Esta estratégia pressupõe que o enfrentamento das necessidades habitacionais requer a combinação de ações que ampliem as ofertas do mercado privado para a classe media baixa e, ao mesmo tempo, de iniciativas de promoção pública que atendam às demandas por habitação dos segmentos populacionais mais carentes, especialmente na faixa inferior a 3 salários mínimos.

Dessa forma, espera-se evitar que a classe média – com condições de ser atendida pelo mercado – se aproprie dos recursos subsidiados, como ocorreu nos anos que

antecederam a nova PNH, quando uma parcela pequena dos recursos públicos foi destinada à população com menos de 5 salários mínimos, na qual se concentra 92% do déficit habitacional.

Do ponto de vista institucional, o grande desafio da Política Nacional de Habitação está na construção do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), aprovado pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Esta lei dispõe sobre a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), resultado de uma grande mobilização liderada pelos movimentos de moradia, que entregaram ao Congresso Nacional, em 1991, um Projeto de Lei de Iniciativa Popular assinado por mais de um milhão de eleitores.

No âmbito federal, o FNHIS e seu Conselho Gestor já foram instalados. Porém, a implementação do SNHIS depende da adesão de estados e municípios que devem se comprometer a cumprir os requisitos exigidos pela Lei no 11.124/05, isto é, enviar ao poder legislativo o projeto de lei para criação de um Fundo e de um Conselho Estadual ou Municipal de Habitação e elaborar o Plano Local de Habitação de Interesse Social, até dezembro de 2010. O SNHIS é baseado na integração das ações dos seus agentes – públicos e privados – e na possibilidade de viabilizar programas e projetos habitacionais a partir de um mix de fontes de recursos onerosos e não-onerosos, planejado no âmbito de uma estratégia para equacionar as necessidades habitacionais. A adoção de regras únicas por aqueles que integram o Sistema e a descentralização dos recursos resultará em ações que deverão ser implementadas, prioritariamente, pela instância local, que precisa se fortalecer institucionalmente para enfrentar este desafio.

## 1.3 TENDÊNCIAS RECENTES DA PNH E SEU IMPACTO NOS INVESTIMENTOS HABITACIONAIS

No marco da nova Política Nacional de Habitação, a partir de 2005 ocorreram alterações relevantes no financiamento habitacional, no que se refere aos subsistemas de habitação de mercado e de interesse social. Neste período ocorreu substancial elevação dos investimentos de todas as fontes, ampliação do subsídio, com foco mais dirigido para a população de baixa renda, destinação crescente de recursos ao poder público e a ampla captação de recursos de mercado, o que vem gerando o chamado “boom imobiliário” no país.

As transformações recentes foram respostas do governo federal às reivindicações dos movimentos de moradia, do setor empresarial da construção civil e de todos os segmentos que vinham lutando pela priorização dos investimentos nas políticas sociais. Mas também estão vinculadas à melhoria do cenário macroeconômico e de uma relativa flexibilização da política econômica, que vem gerando uma ainda restrita redução do superávit primário. Por outro lado, as medidas tomadas pelo governo para desonerar a construção civil e estimular o crédito imobiliário estão gerando efeitos extremamente positivos para dinamizar o setor.

A Lei Federal no 10.391, aprovada em 2004, deu maior segurança jurídica para o financiamento e a produção de mercado, enquanto que a retomada do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e a abertura do capital do setor imobiliário significaram um crescimento inusitado do crédito para a produção habitacional. Os resultados positivos do SBPE provêem de resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN), em 2005, obrigando os bancos a cumprirem a lei e investirem 65% dos recursos captados pela poupança em financiamento habitacional. Com a queda da taxa de juros, o crédito ficou mais barato, atendendo a uma clientela com patamares de renda mais baixos.

Por outro lado, desde 2004 vem ocorrendo uma substancial elevação dos recursos destinados à produção habitacional de baixa renda. O orçamento do FGTS cresce constantemente (o orçamento de 2008 prevê 14 bilhões de reais para habitação em todas as suas modalidades), assim como os recursos de origem orçamentária que, com a criação do FNHIS, vêm superando um bilhão de reais no ano. Mas no que se refere ao Subsistema de Interesse Social, o grande salto ocorreu com a Resolução 460/2005 do Conselho Curador do FGTS, que tornou possível uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais, montante que, em 2006 e 2007 atingiu 1,8 bilhões de reais anuais. Com esses subsídios e outras alterações nos programas existentes foi possível ampliar o atendimento à faixa de renda mais baixa, na qual o déficit se concentra, e, ao mesmo tempo, impulsionar grande parte dos projetos de habitação promovidos pelos estados e municípios, iniciados nos anos recentes.

Finalmente, é necessário citar o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), anunciado em 2007 como um grande programa de desenvolvimento em diferentes áreas (energia, rodovias, portos, saneamento e habitação), capaz de alterar parcialmente a rígida política de contenção de investimentos que vigoro no país desde os anos 80. Embora boa parte dos seus recursos esteja destinada às obras de infra-estrutura para a produção, os setores de habitação e saneamento foram privilegiados, recebendo montantes de aplicações para a urbanização de assentamentos precários, ação que está necessariamente sob a responsabilidade do poder público. Calcula-se que, nos quatro anos do segundo mandato do governo Lula, deverão ser destinados 11 bilhões de reais apenas para este programa, que terá grande impacto nas regiões metropolitanas e cidades médias e grandes do país, incluindo Aracaju.

Considerando todos estes dados, parece inevitável que ocorra uma significativa alteração do quadro da produção habitacional do país, depois de vinte e cinco anos de estagnação. No entanto, uma série de pontos de estrangulamento poderá limitar as fortes expectativas existentes.

A ampliação da produção de mercado é estratégica, pois se o setor privado não produzir moradias para as faixas de renda média e média baixa, este segmento, que tem mais capacidade de pagamento, acaba por se apropriar das habitações produzidas para a população de baixa renda. No entanto, se ocorrer um boom imobiliário sem que haja uma adequada regulação do mercado fundiário e sem que a cadeia produtiva da construção civil esteja em condições de fornecer os insumos necessários, existe forte risco de se gerar efeitos negativos, devido à forte elevação dos valores da terra e dos insumos da construção. Estes dois fatores terão como desdobramento uma maior dificuldade de atender aos setores que dependem da produção de habitação social, aspectos que não podem ser minimizados neste Plano Municipal de Habitação.

Por outro lado, a elevação dos recursos da União para financiar programas de urbanização de favelas e assentamentos precários, a serem implementados pelos municípios, poderá encontrar fortes limitações na baixa capacidade administrativa e gerencial dos governos locais, como ocorre no Estado de Sergipe. Os municípios, na maior parte dos casos, não têm pessoal qualificado e estrutura institucional para enfrentar um repentino e acelerado processo de crescimento do investimento, correndo-se o risco de não gastar os recursos alocados ou gastá-los mal.

Aracaju não fica de fora dessa problemática urbana nacional. Ao longo dos últimos trinta anos, a cidade apresentou rápido crescimento e sofreu com o surgimento de áreas com assentamentos precários. A Prefeitura Municipal, com a finalidade de melhorar a qualidade de vida da população e em sintonia com as políticas nacionais, propõe a execução do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), do qual faz parte este Diagnóstico das condições urbanas, em consonância com a Proposta Metodológica, atendendo às diretrizes emanadas do Ministério das Cidades, do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e as definições do Plano Diretor. Mais do que cumprir exigências formais e legais para adesão do município ao SNHIS, o plano se propõe a definir diretrizes e formular uma estratégia municipal, a ser implementada na perspectiva de dar uma resposta planejada à sociedade em longo prazo.

A elaboração do Plano Municipal de Habitação de Aracaju ocorre num momento bastante especial, em que novas oportunidades se abrem para alterar um quadro habitacional dramático. Desde o início dos anos 80, nunca as perspectivas foram tão boas para o enfrentamento do problema habitacional em larga escala, principalmente, para a população de baixa renda. Criar as condições necessárias para garantir que Aracaju enfrente com sucesso este quadro positivo é o objetivo do plano. Com planejamento habitacional, regulação urbana, fortalecimento da cadeia produtiva da construção civil, capacitação institucional e ampliação da disponibilidade de recursos e do crédito poderão resultar num crescimento sustentável da produção habitacional e da integração urbana dos assentamentos precários. Assim, garante-se o atendimento aos setores de baixa renda e evita-se a ampliação do processo de exclusão territorial que caracteriza as cidades brasileiras.

**2. FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE ARACAJU**

Aracaju é o município sede da capital do Estado de Sergipe e está situado na parte Leste deste estado, limitando-se ao Norte com o município de Nossa Senhora do Socorro, ao oeste com São Cristóvão, ao sul com Itaporanga d´Ajuda e ao leste com Barra dos Coqueiros e o Oceano Atlântico (Figura 01). Com uma área de 174 Km2, o município ocupa 0,79% do território sergipano e integra a microrregião Aracaju, fazendo parte do território de planejamento Grande Aracaju.

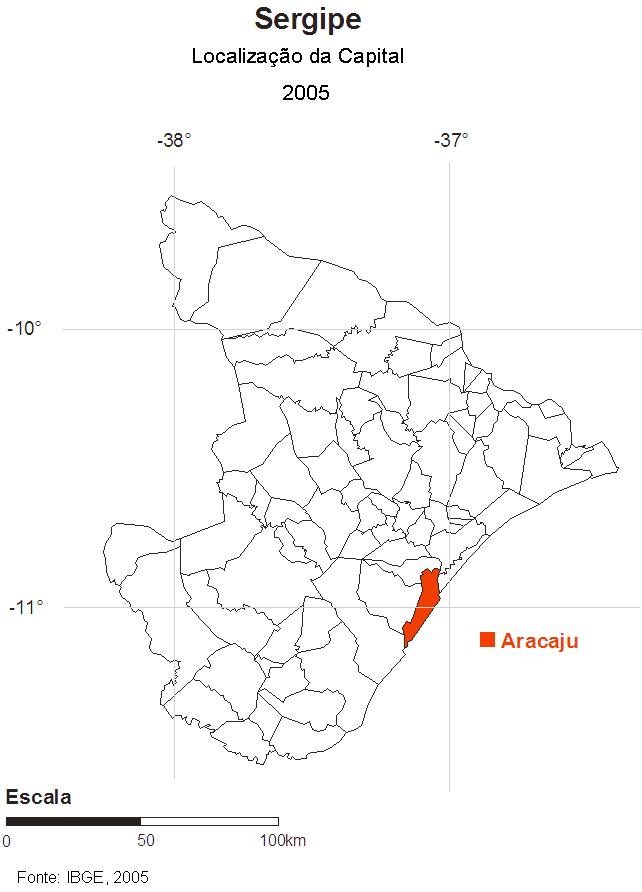
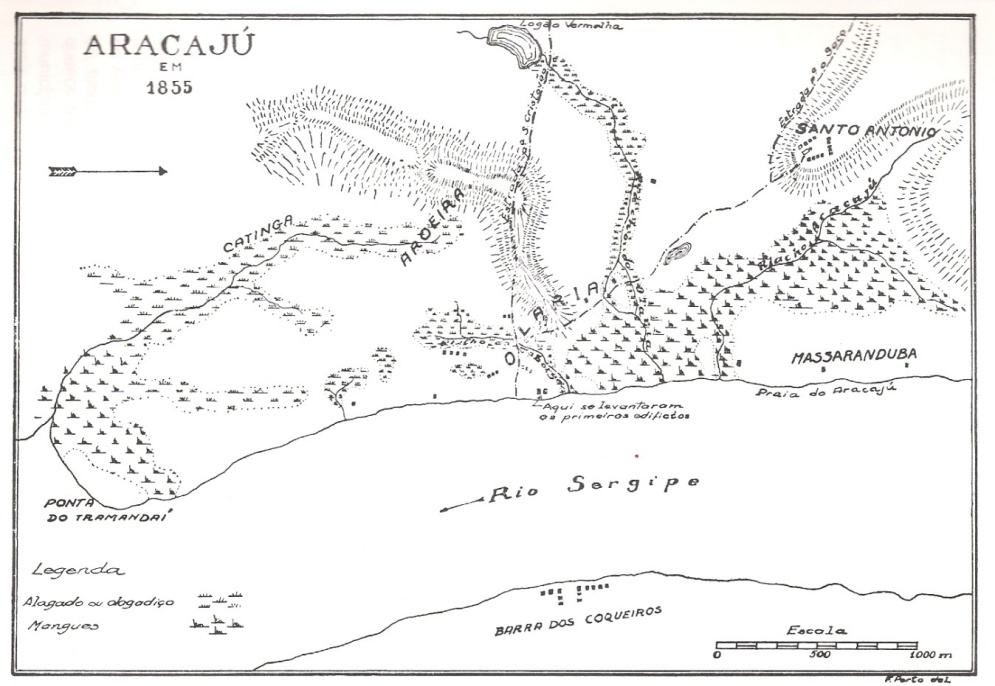


FIGURA 01: SERGIPE LOCALIZAÇÃO DE ARACAJU

## 2.1 DA FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO AO CONTEXTO METROPOLITANO

Desde sua concepção até os dias atuais a formação do espaço urbano de Aracaju está fortemente marcada pela presença do Estado. Concebida pelo Governo Provincial, para ser a capital, em substituição à antiga São Cristóvão, a cidade foi assentada num sítio inóspito de grande fragilidade ambiental, constituído por terrenos baixos da Planície Litorânea, caracterizada pela presença de lagoas, restingas, dunas e manguezais que de forma lenta e gradual foi sendo pressionado pela ocupação urbana (FIGURAS 02 E ANEXO 01.)



FONTE: PORTO, 1945

**FIGURA 02: ARACAJU SÍTIO NATURAL**

O projeto da nova capital foi elaborado pelo engenheiro Sebastião José Basílio Pirro representado por um quadrado de 540 braças de lado e nele estavam traçados quarteirões iguais, de forma quadrada, com 55 braças, de lado, separados por ruas de 60 palmos de largura (PORTO, 1945).

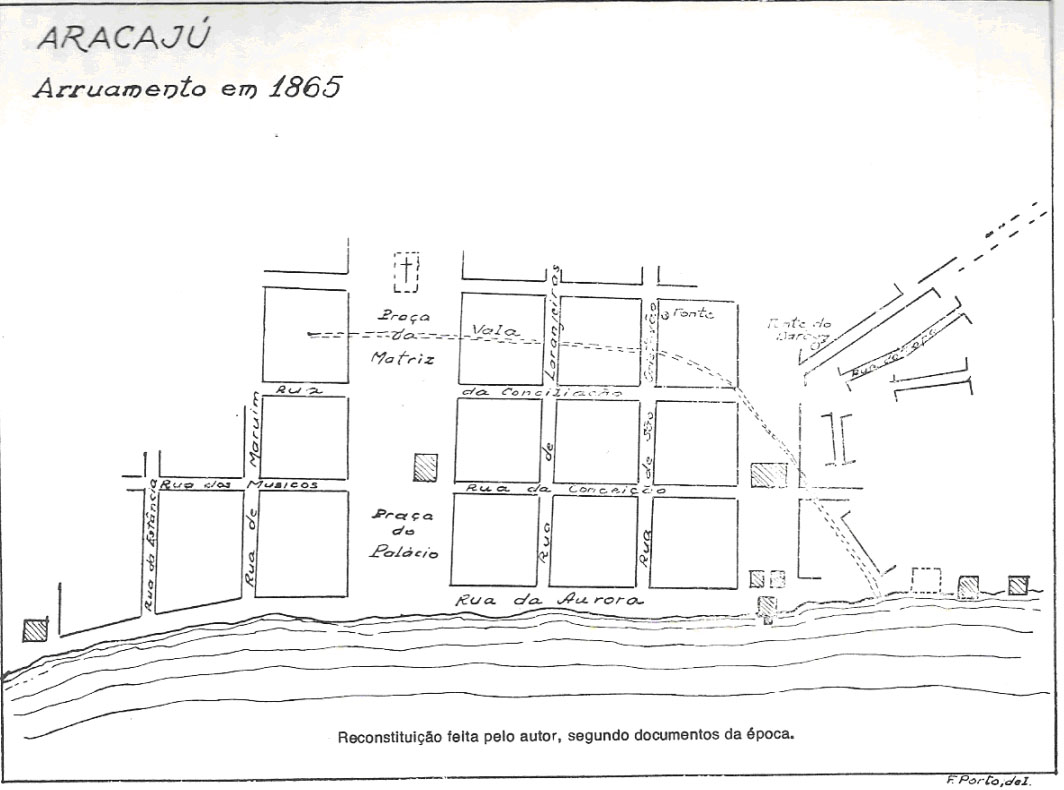
A idéia do engenheiro Pirro era construir uma cidade moderna, aberta e diferente daquelas de tradição portuguesa, cheias de ruas estreitas e tortuosas, algumas sem saída, indicando um crescimento autônomo e onde não havia preocupação com o controle por parte do poder público. Por sua vez, a população, incorporou bem a idéia de uma cidade plana, com pouca movimentação do relevo, conduzindo ao desmonte das dunas, aterro de lagoas e manguezais, alterando significativamente a paisagem natural e permanecendo no imaginário até os dias atuais.

Assim, o plano da cidade conhecido como o quadrado de Pirro, ia desde a Alfândega, na atual Praça General Valadão, no sentido norte, seguindo até as proximidades da atual Avenida Barão de Maruim, ao sul, e, para o oeste, desde a margem do Rio Sergipe, na antiga Rua da Aurora, atual Barão do Rio Branco e Ivo do Prado, alcançando a Caatinga, nas proximidades da atual Rua Dom Bosco (PORTO,1945).

De forma lenta e gradual, em função dos altos custos e das condições ambientais inóspitas e, da necessidade de altos investimentos, foram surgindo dentro do Quadrado de Pirro, as primeiras residências e os prédios públicos imprescindíveis para a condição de capital, obedecendo aos parâmetros estabelecidos pelo Código de Posturas de 1856, (FORTES,1955).

Fora do Quadrado de Pirro surgem algumas ruas e vielas tortuosas, ocupadas por uma população que não dispunha de recursos para se enquadrar no Código de Posturas, que proibia a construção de casas de palha. Constata-se assim, que desde a fundação já se configura em Aracaju a segregação sócioespacial tão presente ainda e que a cidade sabe tão bem esconder.

No fim dos dez primeiros anos, a cidade alcançava as atuais ruas de Santa Luzia e Santo Amaro, sendo o crescimento estimulado pela construção da igreja matriz que se instalava na praça, hoje denominada Olímpio Campos (FIGURA 03).



FONTE: PORTO, 1945

**FIGURA 03: ARACAJU: Arruamento em 1865**

O restante do século XIX foi uma fase de dificuldades para Aracaju em decorrência da escassez de investimentos para a implantação de infra-estrutura, limitado as condições para a consolidação da cidade que enfrentava a concorrência de centros como Estância, Propriá, Penedo, Laranjeiras e Maruim. Àquela época, a cidade tinha como função principal a administração estadual, seguida da portuária que dia a dia ganha força.

Ainda no século XIX foram instalados pelo governo do Estado dois importantes estabelecimentos educacionais: o Atheneu Sergipense (1870) e a Escola Normal “Rui Barbosa” (1874), com papéis destacados, sendo que, no caso do primeiro, para a formação de intelectuais e da segunda, para a formação de professoras voltadas para o ensino primário, tendo em vista o alto grau de analfabetismo existente na Província ( GONÇALVES,1991).

No final do século XIX, surgem as primeiras indústrias que se localizam na área norte, fora do Quadrado de Pirro, nos terrenos da Massaranduba, local que se constituiu, também, na primeira área de lazer e veraneio da cidade, hoje, o Bairro Industrial. Essa área fazia parte de uma propriedade rural que, de forma lenta e gradual, foi sendo ocupada por casebres de pescadores e depois por pequenas chácaras e por segunda residência de pessoas abastadas que usavam a área como descanso e veraneio (GRAÇA, 2005). Além disso, a expectativa de emprego trouxe para a área um grande número de pessoas que ocupou com casas simples, surgindo, posteriormente, as vilas operárias.

O século XX traz uma nova perspectiva para a cidade uma vez que se inicia a implantação de infra-estrutura urbana como a instalação da rede de água encanada, em 1908, de energia elétrica e dos bondes de tração animal, em 1910; em 1914, da rede de esgotos e, em 1919, a rede telefônica. Em 1908, foi fundada a Fábrica de Tecidos Confiança, também no bairro Industrial, consolidando seu papel, ligado a atividade industrial e intensificando a sua ocupação.

A implantação da ferrovia, ainda na segunda década do século XX, criou nova condição de centralidade uma vez que a mesma ligava a Sergipe, povoado Timbó, a Propriá, nas margens do São Francisco, passando por diversas localidades sergipanas o que facilitava os contatos com a capital, contribuindo para fortalecer a centralidade de Aracaju (DINIZ, 1963).

No primeiro quartel do século XX, surgiram os primeiros bairros: o Santo Antônio, o Industrial e o Arrabalde Presidente Barbosa, hoje, São José. Estes bairros tinham uma semi-independência do centro da cidade, em decorrência da situação de isolamento do centro, fruto da presença de lagoas que limitavam as comunicações.

A partir dos anos trinta a cidade ganha nova dinâmica e cresce em diversas direções de forma tentacular, esboçando “movimentos para todas as direções, não se podendo precisar para qual delas mais se desenvolveria a cidade” (DINIZ, 1963). Estes tentáculos correspondiam aos eixos de transportes, corredores de entrada e saída da cidade e de ligação entre os bairros, assim consolidam-se bairros como o Siqueira Campos, 18 do Forte e Cidade Nova. A antiga Praia Formosa deixa de ser uma colônia de pescadores e passa a ser ocupada por uma população de classe média, passando a ser conhecida como Praia Treze de Julho. As condições econômicas dos moradores intensificam a segregação social, havendo a disseminação das vilas, construídas nos miolos de quadras, tanto nas áreas centrais, quanto nas áreas mais periféricas. A questão da moradia já se faz presente com um grande número de famílias vivendo em condições precárias nos quartos de vilas.

O surgimento das rodovias, ainda na primeira metade do século XX, na sua maioria, construídas num sistema radial em que o ponto central é a capital, fortalecem a centralidade da capital, caracterizando o seu papel de centro regional, o que se acentuou à proporção que se consolidou a rede rodoviária estadual.

A implantação de pequenas indústrias intensificou a migração para a cidade proporcionando nova dinâmica urbana. A terra ganhou maior valorização e surgem os loteamentos, que não dispunham de infra-estrutura sendo, na maioria das vezes, de acessibilidade difícil.

O período pós-guerra traz para o Brasil a intensificação da urbanização, respaldada pela migração campo/cidade e Sergipe não fica de fora desse movimento, tendo na sua capital o foco principal de atração da população dos municípios interioranos. A cidade passou a receber um grande número de migrantes que se instalaram nos bairros mais periféricos, sobretudo naqueles situados na zona oeste, fazendo proliferar loteamentos e um grande número de ocupações com moradias precárias.

Assim, várias lagoas foram aterradas, possibilitando o contato com áreas antes isoladas, através do transporte coletivo. Na Baixa Fria, a construção da Escola Normal e, posteriormente, da Escola dos Artífices, hoje Instituto de Educação Tecnológica (IFET), foram responsáveis por uma ocupação que se consolidou ao longo da av. Gentil Tavares e da Rua São Francisco (hoje Rafael de Aguiar) e suas vizinhanças. Os terrenos mais distantes foram ocupados, valorizando os vazios e incentivando a especulação imobiliária. Então, surgem ocupações em novas áreas como a Palestina, América, Matadouro, estrada da Jabotiana, entre outros.

Os anos 50 foram importantes para a vida de Sergipe e de Aracaju, especialmente. A descoberta de jazidas minerais como petróleo, salgema, gás natural, potássio, calcário, traz novas perspectivas de desenvolvimento. A implantação da rede de transmissão de energia elétrica do Complexo de Paulo Afonso, através da CHESF, e a construção do novo aeroporto de Aracaju trazem a possibilidade de uma nova posição para a economia estadual e local que atravessavam grandes dificuldades. Nesse período, surgiram as primeiras favelas da cidade: A Ilha das Cobras, uma área ocupada por prostitutas, sendo transferida para o conjunto Agamenon Magalhães, construído pelo Estado, numa área afastada da cidade, hoje Bairro José Conrado de Araújo. Posteriormente, surgiram a Brasília, no bairro Industrial, e Japãozinho, no Treze de Julho, também erradicadas, caracterizando, cada vez mais, a segregação sócioespacial.

As perspectivas definidas nos anos 50 se cristalizam nos anos 60 com o início da exploração dos recursos minerais, especialmente, o calcário e o petróleo, e posteriormente, com a instalação dos escritórios da Região de Produtora de Petróleo do Nordeste, em Aracaju, o que contribuiu para que ocorressem grandes mudanças na cidade, em decorrência da chegada de trabalhadores com salários que estavam acima da média estadual (RIBEIRO, 1989).

Outro fato importante para o crescimento urbano de Aracaju foi a criação da COHAB, em 1964, dentro da Política Nacional de Habitação, que através dos financiamentos do BNH, passou a construir conjuntos habitacionais sempre em áreas afastadas da malha urbana. Mais uma vez é a ação do Estado interferindo no crescimento da cidade. Além disso, a instalação da Universidade Federal de Sergipe, em 1968, e, em 1971, da instalação do Distrito Industrial de Aracaju, inserido na política de industrialização do país, contribuíram para a imigração. O desejo de “ganhar uma casa”, sonho que tanto embalou os brasileiros, nas décadas de sessenta e oitenta, também ocorreu em Sergipe, sendo que a concentração de conjuntos na capital trouxe um grande contingente, na expectativa de aliar habitação e emprego, o que nem sempre ocorreu (FRANÇA, 1997).

# 2.2. ARACAJU: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO E OCUPAÇÃO URBANA

Aracaju traz na sua vida urbana um traço importante de liberdade: a cidade, logo após a abolição da escravatura, recebeu os escravos libertos que para aqui migraram. Como não podiam arcar com os custos de construção de casas de alvenaria e cobertas de telhas, conforme exigia o Código de Posturas, essas pessoas ocuparam áreas fora do “Quadrado de Pirro”, fazendo surgir ruas tortuosas e sem saída, com casas de palha. As áreas de dunas, mais elevadas, foram ocupadas por casas pequenas e estreitas que deram origem a muitas das vilas que permanecem até os dias atuais, sendo ocupadas por uma população de baixa renda. Resquícios dessa situação ainda podem ser observados entre os Bairros Getúlio Vargas e Cirurgia, sobretudo nas áreas mais elevadas, onde ainda se encontra uma população com forte mestiçagem e características dos seus antepassados, com destaque para as marcas culturais. Hoje, essa área se constitui numa comunidade quilombola, já reconhecida nacionalmente

A valorização da terra tem contribuído para a expulsão dessa população e os terrenos de testada estreita têm sido incorporados para dar lugar a residências mais amplas e confortáveis. Mesmo assim, as marcas de resistência se fazem presentes e definem a área com suas expressões culturais.

Ao longo da vida de Aracaju constata-se que dia a dia aumenta a participação do município no conjunto da população sergipana. Vinte e sete anos depois do seu surgimento, o município já contava com 9.559 habitantes, o que correspondia a 5,42% da população estadual, enquanto em 1950, eram 78.364 habitantes, significando 12,16 % do total. Após os anos sessenta se acentua o crescimento da população que, em 2010, alcançou 571.149 habitantes, segundo o IBGE.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *ANOS* | *SERGIPE* | *PARTICIPAÇÃO*  *NO BRASIL %* | *ARACAJU* | *PARTICIPAÇÃO*  *EM SERGIPE %* |
| 1872 | 176.243 | 1,77 | 9.559 | 5,42 |
| 1890 | 310.926 | 2,17 | 16.336 | 5,25 |
| 1900 | 356.264 | 2,04 | 21.132 | 5,93 |
| 1920 | 477.064 | 1,56 | 37.440 | 7,85 |
| 1940 | 542.326 | 1,32 | 59.031 | 10,88 |
| 1950 | 644.361 | 1,24 | 78.364 | 12,16 |
| 1960 | 760.373 | 1,07 | 115.713 | 15,22 |
| 1970 | 911.251 | 0,96 | 186.838 | 20,50 |
| 1980 | 1.156.642 | 0,95 | 299.422 | 25,89 |
| 1991 | 1.491.867 | 1,02 | 401.676 | 26,92 |
| 2000 | 1.874.475 | 1,05 | 461.534 | 25,88 |
| 2007 | 1.939.313 | 1,05 | 520.303 | 26,82 |
| 2010 | 2.068.017 | 1,08 | 571.149 | 27,61 |

FONTE: IBGE: CENSO DEMOGRÁFICO, 2000 E 2010 E CONTAGEM DA POPULAÇÃO, 2007

**TABELA 01: SERGIPE E ARACAJU EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO 1872-2010**

20, 5

27, 2

26, 8

25, 9

26, 9

25, 9

15, 2

12, 16

10, 8

7, 8

5, 9

5, 2

5, 4

0, 0

5, 0

10, 0

15, 0

20, 0

25, 0

30, 0

1872

1890

1900

1920

1940

1950

1960

1970

1980

1991

2000

2007

2009

**FIGURA 04**

**ARACAJU EVOLUÇÃO RELATIVA DA POPULAÇÃO- 1872-2010**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Municípios* | *1980* | *1991* | *2000* | *2007* | *2010* |
| Aracaju | 293.131 | 402.341 | 461.534 | 520.207 | 571.149 |
| Barra dos Coqueiros | 7.939 | 12.762 | 17.807 | 19.218 | 24.976 |
| Nossa Senhora do Socorro | 13.688 | 67.501 | 131.679 | 148.325 | 160.827 |
| São Cristóvão | 24.124 | 47.490 | 64.647 | 71.931 | 78.864 |
| Total | 338.882 | 530.094 | 675.667 | 759.681 | 835.816 |
| SERGIPE | 1.156.642 | 1.491.876 | 1.874.475 | 1.938.970 | 2.068.017 |
| % SOBRE SERGIPE | 29,29 | 35,53 | 36,04 | 39,17 | 40,41 |

FONTE: IBGE, CENSO DEMOGRÁFICO, 1980, 1991, 2000, CONTAGEM DA POPULAÇÃO, 2007 E ESTIMATIVAS, 2009.

TABELA 02: GRANDE ARACAJU EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO 1980-2010

Nos últimos cinquenta anos, entre 1960 e 2010, a população de Aracaju apresentou uma variação positiva de 393,59%, enquanto a população sergipana cresceu 171,97%. Este crescimento mais elevado da capital ocorreu em função de vários fatores como: concentração da terra, pecuarização, industrialização, políticas públicas habitacionais, desemprego e outros. Nesse período, o crescimento foi mais intenso, tendo em vista a urbanização a que o país foi submetido, ocorrendo situação semelhante em todas as capitais dos Estados brasileiros.

A participação da população municipal no conjunto da população sergipana vai se acentuando até alcançar 27,61% em 2010 e se for considerada a área metropolitana, esse percentual se eleva para 40,41% do total. (FIGURA 04, TABELA 02).

Essa formação metropolitana é fruto do desenvolvimento de políticas públicas ligadas à industrialização, à habitação e à educação se tornou em forte estímulo para a expansão da cidade na direção dos municípios vizinhos que alcança os municípios de Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, sendo que estes três últimos municípios apresentaram crescimento superior a capital nos últimos períodos censitários, fato semelhante ao que aconteceu com as demais capitais brasileiras em formação metropolitana com crescimento superior ao do núcleo metropolitano.

A partir da década de sessenta, Aracaju passou a ser o destino preferencial dos migrantes oriundos dos municípios sergipanos e que antes se destinavam para outros estados, como São Paulo, Bahia, Rio de Janeiro, Paraná, entre outros. Com a exploração dos recursos minerais, a implantação de atividades industriais, a cidade passou a atrair pessoas de outros estados, a exemplo de São Paulo, Bahia, Alagoas, Pernambuco, Paraíba, entre outros, intensificando o seu crescimento urbano.

A construção de grandes conjuntos habitacionais também contribuiu para a migração de grandes contingentes, na esperança de *ganhar uma casa,* tendo em vista as estratégias utilizadas pelo poder público, no momento da distribuição das mesmas. Parte deste contingente que não foi contemplado passou a ocupar áreas de intensa fragilidade ambiental, a exemplo dos manguezais, das margens dos rios e das encostas das colinas e mesmo no entorno dos conjuntos habitacionais, como forma de pressionar o governo para a obtenção da casa própria.

Esta situação exige a adoção de medidas de gestão que contemplem a complexidade que está ocorrendo, tornando-se necessária uma nova visão que envolva a governança urbana e o compartilhamento dos problemas comuns com as demais prefeituras, através do estabelecimento de consórcios, parcerias e convênios com as diversas instâncias do setor público e do privado.

A população apresenta uma distribuição irregular a partir dos bairros da cidade, sendo que os mais populosos são Farolândia, Santa Maria, São Conrado, Santos Dumont, Ponto Novo, Dezoito do Forte e Cidade Nova. A Farolândia é um bairro de ocupação recente, isto é, passou a ser ocupado nos últimos trinta anos, mas a implantação de um grande conjunto habitacional (Augusto Franco) e de diversos loteamentos e condomínios residenciais verticais, além da implantação de uma universidade contribuíram para o rápido crescimento da população (TABELA 03, FIGURA 05). Os bairros Santa Maria e São Conrado também contam com presença de grandes conjuntos habitacionais, estando situados na zona sudoeste da cidade.

Numa situação oposta estão os bairros Capucho, Palestina, Salgado Filho, Cirurgia, São José, Pereira Lobo e Getúlio Vargas que abrigam o menor contingente populacional e que não foram alvo de políticas habitacionais (TABELA 05 E FIGURA 12).



**FIGURA 05: ARACAJU POPULAÇÃO POR BAIRRO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| MAIS POPULOSOS | HABITANTES | MENOS POPULOSOS | HABITANTES |
| Farolândia | 38.257 | Capucho | 956 |
| Santa Maria | 33.475 | Palestina | 4.340 |
| São Conrado | 30.675 | Salgado Filho | 3.992 |
| Santos Dumont | 25.808 | Cirurgia | 5.349 |
| Ponto Novo | 22.762 | São José | 5.587 |
| Dezoito do Forte | 22.251 | Pereira Lobo | 5.942 |
| Cidade Nova | 21.220 | Getúlio Vargas | 6.587 |

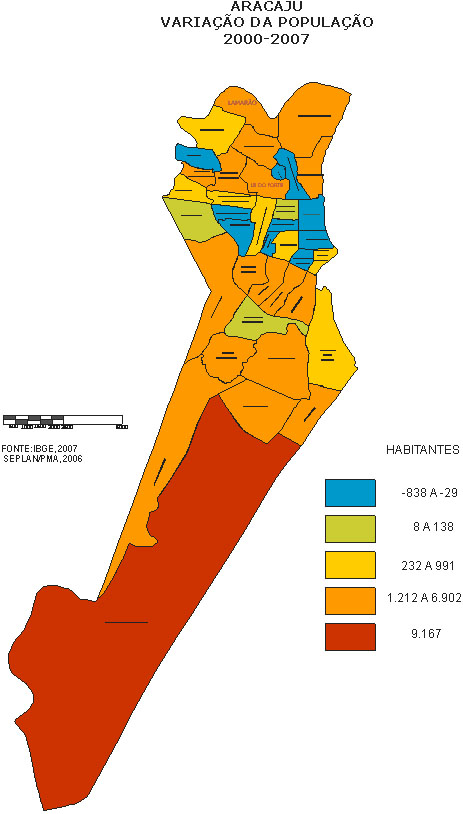
FONTE: IBGE, CENSO DEMOGRÁFICO, 2010.

**TABELA 03: ARACAJU BAIRROS MAIS E MENOS POPULOSOS 2010**

A dinâmica intraurbana é intensa e à proporção que novas áreas vão sendo urbanizadas dá-se a ocupação, enquanto outras que mudam de usos vão sendo esvaziadas, a exemplo do que vem ocorrendo com o Centro, o São José e o Salgado Filho que intensificam o uso com atividades comerciais e de serviços.

Analisando o período entre 2000 e 2007, verifica-se que houve um aumento de 58.769 habitantes. Entretanto, no interior da malha urbana dez bairros perderam população, totalizando 4.289 habitantes. As maiores perdas foram registradas nos bairros Pereira Lobo, América, São José e Bugio, situação diferente do período entre 1991 e 2000 quando ocorreram maiores perdas no Centro, no São José, no Novo Paraíso e no Capucho. Admite-se que as perdas no interior dos bairros sejam em parte por mudanças da população para outras áreas, a exemplo dos condomínios do PAR que levaram para outros bairros parte significativa da população, a exemplo do que ocorreu com os Bairros Aeroporto (53,71%), Lamarão (47,31%), Jabotiana (32,23%) e com a Zona de Expansão (97,76%). Outros bairros que tiveram crescimento expressivo foi em virtude de ocupação com assentamentos precários como o Porto Dantas (40,36%) e o Santa Maria (27,56%) que fortalecem a procura em decorrência da expectativa da implantação de políticas públicas. Diferente do que aconteceu no período anterior, o Bairro Coroa do Meio apresentou um crescimento de apenas 6,28%, como um reflexo do projeto de Reurbanização, realizado pela Prefeitura de Aracaju entre 2003 e 2006.

Ao analisar a densidade demográfica, constata-se que alguns bairros ainda apresentam baixas densidades, isto é, menos de 550 habitantes por km2. Entretanto, é importante considerar que o Capucho tem a maior parte dos seus terrenos de propriedade do Estado com destinação para a construção de um Centro Administrativo, função que vem sendo preenchida gradativamente com a instalação de equipamentos públicos das escalas federal e estadual. Assim, há pouco espaço para ocupação com uso residencial. O bairro Jabotiana está sendo alvo de ocupação recente, com a construção de um grande número de empreendimentos, apresentando a expectativa de adensamento. A Zona de Expansão se constitui numa grande área de intensa fragilidade ambiental, com sérios problemas de drenagem, mas que intensifica a ocupação a partir da instalação de loteamentos e condomínios fechados (muitos ainda servem de segunda residência) e de empreendimentos do PAR. Embora se encontre muitos espaços vazios, lá existe uma grande área de Proteção Ambiental, o que limita os espaços a serem ocupados.



**FIGURA 06: ARACAJU VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO 2000 - 2007**

Diante das condições ambientais, espera-se que essa área mantenha sempre uma densidade mais baixa, conforme preconiza o Plano Diretor que a considerou com Zona de Adensamento Restrito Na parte norte da cidade, Porto Dantas, Lamarão e Soledade também apresentam baixa densidades, isto é, inferiores a três mil habitantes por km2, tendo em vista as áreas de preservação aí presentes. No primeiro, além do manguezal também se constata a existência de uma Área de Preservação Permanente do Morro do Urubu, os dois sistemas são pressionados pela expansão urbana com assentamentos precários. Na parte sul, o Bairro Jardins com intensa ocupação vertical tem a densidade reduzida em decorrência da grande área ocupada pelo Parque da Sementeira, enquanto o Inácio Barbosa também é relativizado pela área do Distrito Industrial e a Coroa do Meio pela presença de um grande número de terrenos vazios. Os Bairros Aeroporto e Santa Maria ainda apresentam vazios urbanos, mas, tem sido alvo de políticas públicas habitacionais o que indica o aumento desse adensamento.

Os Bairros Centro, São José e Salgado Filho apresentam densidade média em decorrência das perdas do uso residencial, enquanto Atalaia e Farolândia ainda guardam no seu interior grandes áreas vazias valorizadas que, recentemente, estão sendo alvo de grandes empreendimentos imobiliários, indicando adensamento futuro.

Com forte ocupação horizontal e sendo pressionados pelo crescimento das atividades terciárias, os Bairros Santo Antonio, Industrial, Getulio Vargas, Cirurgia e Siqueira Campos apresentam densidade média alta, assim como o Grageru e o São Conrado.

Com densidades altas, isto é, superiores a 10.000 habitantes por km2 estão os bairros consolidados do oeste, numa faixa que vai do Santos Dumont e Cidade Nova, ao norte, até o Luzia, alcançando os Bairros Suíça e Treze de Julho, este último às margens do rio Sergipe, indicando intensa ocupação dos espaços e consolidação. Jardim Centenário e Palestina são aqueles que apresentam maior adensamento, com, com 15.817 e 13.178 habitantes por km2, superiores ao Bairro Treze de Julho, com intensa verticalização, mas, com apenas 10.224 habitantes. Esta situação pode ser fruto do crescimento das atividades terciárias que se instalam no bairro, além da baixa densidade domiciliar e de certo número de domicílios vazios, evidenciando a especulação imobiliária.

Com a intensificação da urbanização a cidade foi ampliando sua malha, incidindo sobre áreas rurais e, conseqüentemente, reduzindo a população rural. Assim, em 1980, ainda havia em Aracaju uma população rural compreendida por 5.200 habitantes, o que correspondia a apenas 1,77 % da população municipal. Em 1982, a Prefeitura Municipal define nova delimitação do perímetro urbano, considerando apenas a zona urbana e dividindo-a em urbana e de expansão urbana, ocorrendo, portanto, à luz da legislação, a extinção da zona rural.

Na área sul do município ainda permanece uma ocupação com atividades rurais que foram drasticamente reduzidas em decorrência da especulação imobiliária. Em 1984, a abertura da rodovia José Sarney se constituiu num elemento de valorização dos terrenos, em virtude da melhoria das condições de acessibilidade, intensificando a especulação imobiliária, fazendo surgir um grande número de loteamentos e, posteriormente, de condomínios fechados. A implantação das redes de energia elétrica e de abastecimento de água contribuiu para intensificar a ocupação, embora haja sérios problemas de drenagem, o que limita a ocupação de uma área que apresenta intensa fragilidade ambiental, em decorrência da presença de terrenos planos, baixos, arenosos e com lençol freático muito alto.



**FIGURA 07**

**ARACAJU DENSIDADE DEMOGRÁFICA 2007**

Assim, toda a população passa a ser considerada urbana, para fins estatísticos. Esta situação favoreceu aos proprietários fundiários que passaram a vislumbrar a possibilidade de transformação das terras rurais em urbanas, acentuando a especulação imobiliária e transformando o espaço em caráter irreversível. Então, em qualquer ponto do município foi possível o surgimento de loteamentos urbanos, mesmo sem haver infra-estrutura que respaldasse essa forma de ocupação. A partir de 2001, com a parceria da CAIXA e de empresas construtoras a Prefeitura Municipal construiu conjuntos habitacionais voltados pra o atendimento das famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos, contribuindo para o aumento da população dos bairros São Conrado, Farolândia, Aeroporto e Atalaia, todos situados no sul do município, além de outros dispersos por outros bairros .

No período compreendido entre 2000 e 2010 constata-se que todos os municípios integrantes da Grande Aracaju apresentaram aumento da população, embora todos eles com redução nos níveis de crescimento, sendo mais intenso na Barra dos Coqueiros que alcançou 40,26% superando o crescimento dos demais (TABELA 04). Aracaju cresceu apenas 19,19% enquanto Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão apresentaram crescimento em torno de 22%, deixando bem evidente a força das políticas públicas de habitação que não foram acompanhadas de eventos econômicos conforme preconizado anteriormente.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| MUNICÍPIOS | 2010 | 2007 | 2000 | VARIAÇÃO ABSOLUTA | VARIAÇÃO RELATIVA % |
| Aracaju | 571.149 | 520.207 | 461.534 | 109.605 | 19,19 |
| Barra dos Coqueiros | 24.976 | 19.218 | 17.807 | 7.169 | 40,25 |
| Nossa Senhora do Socorro | 160.827 | 148.325 | 131.679 | 29.148 | 22,13 |
| São Cristóvão | 78.864 | 71.931 | 64.647 | 14.217 | 21,99 |
| Total | 835.816 | 759.681 | 675.667 | 160.139 | 23,70 |
| Sergipe | 2.068.017 | 1.939.426 | 1.784.476 | 283.541 | 15,88 |

**(FONTE: IBGE, CENSO DEMOGRÁFICO, 2000 e 2010 e CONTAGEM DA POPULAÇÃO, 2007**

**TABELA 04: GRANDE ARACAJU VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO – 2000/2010**

Barra dos Coqueiros apresentou a menor variação do período, inferior ao crescimento de Sergipe, evidenciando que os efeitos da construção da Ponte sobre o Rio Sergipe ainda não se concretizaram em torno de crescimento da população, embora tenha ocorrido intensa valorização de terra e aquisição de glebas por parte de grandes construtoras e algumas imobiliárias, indicando especulação numa escala que foge do local e do regional. Alguns empreendimentos estão em fase estudo e de licenciamento, apontando para mudanças no padrão de ocupação e na estrutura de renda da população a ser assentada. Ao contrário do esperado, na área central da cidade algumas atividades econômicas foram enceradas, em decorrência do fechamento do terminal hidroviário, intensificando as relações com Aracaju.

# 3. INSERÇÃO MACRO E MICRO REGIONAL

Aracaju está inserida no sistema urbano brasileiro, como capital regional que se relaciona com o substrato superior da rede urbana, fazendo parte da área de influência da metrópole com a qual mantém fortes relações demonstradas através dos fluxos de mercadorias, informações e de pessoas. Além disso. a cidade mantém fortes conexões externas com Salvador, São Paulo, Brasília, Rio de Janeiro, Recife, Feira de Santana, Paulo Afonso, Arapiraca e Petrolina, Juazeiro, Ribeira do Pombal e Alagoinhas (IBGE,2008).

O subsistema regional comandado por Aracaju é muito frágil tendo em vista ser constituído por pequenos centros urbanos que são sufocados pela macrocefalia da cidade, em decorrência das pequenas distancias e das condições de acessibilidades (DINIZ, 1987).

A exigüidade do território sergipano e a concentração de atividades na capital contribuem para o fortalecimento da centralidade de Aracaju, que alcança 93 municípios, sendo todos os sergipanos e 18 no território baiano, a exemplo de Paulo Afonso (Centro subregional A) e Cícero Dantas (Centro de Zona B).

Aracaju exerce influência sobre todo o território sergipano avançando sobre municípios baianos situados nas circunvizinhanças do Estado, a exemplo de Rio Real, Conde, Jandaíra, ao sul, Adustina, Paripiranga, Fátima, Heliópolis, Jeremoabo, Itapecuru, Olindina, Santa Brígida e Cel. João Sá, ao oeste e, ao norte, os municípios alagoanos de Piranhas e Porto Real de Colégio. Em Sergipe, Itabaiana se constitui num centro sub-regional B, enquanto Estância, Lagarto, Nossa Senhora da Gloria e Propriá são centros de zona A e Canindé de São Francisco, Neópolis e Nossa Senhora das Dores são centros de zona B (IBGE, 2008).

Como registrado anteriormente, a valorização dos terrenos e a especulação imobiliária empurraram a cidade na direção dos municípios vizinhos, desencadeando o fenômeno da metropolização, intensificado a partir das políticas públicas e da especulação imobiliária, abrigando, atualmente, cerca de 835.000 habitantes, o que corresponde a 40% da população estadual em apenas 4% do território estadual.

De forma lenta e gradual, a metropolização avança sobre o município de Laranjeiras que vem apresentando mudanças na sua configuração urbana, embora a forma de inserção seja diferente, tendo em vista a rigidez da estrutura fundiária. Segundo Santos, “*o município se desenvolve aprofundando a dependência com a capital a partir da necessidade da empregabilidade ou da utilização dos serviços oferecidos por Aracaju, o que fragiliza a própria estruturação comercial da cidade de Laranjeiras*” (2001, p. 38).

As relações com Maruim também se intensificam sendo que o IBGE já considera que os municípios de Aracaju, Barra dos Coqueiros, Laranjeiras, Maruim, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão forma uma Área de Concentração de População que “*são definidas como grandes manchas urbanas de ocupação contínua, caracterizadas pelo tamanho e densidade da população, pelo grau de coesão interna da área, dada pelos deslocamentos para trabalho ou estudo*” (IBGE, 2008, p. 12).

Por se constituir no núcleo deste novo espaço metropolitano, Aracaju passa a ser alvo de intensa migração e de fluxos em busca de bens e serviços, devendo estar equipada para responder estas exigências definidas pela sua força de centralidade. A educação é um dos serviços mais procurados, sobretudo o ensino médio e superior e o ensino profissionalizante. Diariamente, é intenso o fluxo de pessoas vindas de grande parte dos municípios sergipanos, especialmente nos turnos matutino e noturno. As prefeituras municipais mantêm ônibus e outros veículos que trazem os alunos que pressionam os serviços existentes na cidade. Assim, as escolas não existem apenas para a cidade, mas para uma grande região, num entrono de aproximadamente cem quilômetros, o que exige uma estruturação urbana capaz de garantir este impacto, como por exemplo, a definição de pontos para estacionamento desses ônibus e dos diversos veículos, como vans, kombis, entre outros que trafegam conduzindo os estudantes.

Em 2008, Aracaju contava com 394 escolas que mantinham 138.777 alunos e ocupavam 7.892 docentes. A rede municipal de ensino oferecia 19.339 matrículas no ensino fundamental e 7.059 no ensino pré-escolar, com 1.331 docentes, nos dois níveis (FIGURAS 8, 9, 10)



**FIGURA 08: ARACAJU ESCOLAS POR NÍVEL DE ENSINO 2008**

72.877

27.637

11.788

26.475

138.777

0

20.000

40.000

60.000

80.000

100.000

120.000

140.000

160.000

FUNDAMENTAL

MÉDIO

PRÉ-ESCOLAR

SUPERIOR

TOTAL

**FONTE: IBGE, M. da Educação e INEP**

**FIGURA 09: ARACAJU - MATRÍCULAS NO ENSINO 2008**

**FONTE: IBGE, M. da Educação e INEP**

4.087

1.826

687

1.292

7.892

0

2.000

4.000

6.000

8.000

10.000

FUNDAMENTAL

MÉDIO

PRÉ-ESCOLAR

SUPERIOR TOTAL

**FIGURA 10: ARACAJU DOCENTES POR NIVEL DE ENSINO 2008**

A criação de cursos superiores em algumas cidades como Itabaiana, Estância, Lagarto e outros pólos de educação à distância têm controlado estes fluxos, mas a expectativa é que ainda se mantenham fortes por muito tempo, tendo em vista a ampliação das universidades e das faculdades existentes na cidade.

Os serviços de saúde exercem um importante papel na vida de Aracaju. Estes serviços que em 2008 dispunham de 191 estabelecimentos, que ofereciam 2.229 leitos hospitalares (FIGURAS 11 E 12). Destes estabelecimentos 157 prestavam atendimento ambulatorial e 17 são de emergência. A Prefeitura Municipal mantém 55 unidades distribuídas nos diversos bairros da cidade atendendo à população, no que diz respeito aos serviços de atenção básica através do Programa Saúde da Família.

Mensalmente, são atendidas aproximadamente um milhão de pessoas procedentes do próprio município de Aracaju, de outros municípios sergipanos, bem como dos estados da Bahia e Alagoas o que acaba por sobrecarregar as unidades de saúde do município, onde ocorrem diariamente enormes filas. Para minimizar esse problema, a prefeitura e o Estado estão articulando medidas que visam melhorar e ampliar as condições de atendimento.

64

127

191

4

18

22

0

50

100

150

200

250

**PÚBLICO**

**PRIVADO**

**TOTAL**

**FONTE: IBGE, M. da Educação e INEP**

**FIGURA 11: ARACAJU ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE 2006**

472

1757

2229

0

500

1000

1500

2000

2500

**PÚBLICO**

**PRIVADO**

**TOTAL**

**FONTE: IBGE, 2006**

**FIGURA 12: ARACAJU NÚMERO DE LEITOS HOSPITALARES 2006**

Atualmente, cerca de 600 ambulâncias chegam aos hospitais e clínicas, diariamente, trazendo doentes e clientes para atendimento nas mais diversas especialidades. Então, como no caso da educação, os equipamentos de saúde não estão disponíveis apenas para a população metropolitana, mas para um conjunto populacional bem maior, o que implica na qualidade da oferta desses serviços.

Aracaju também concentra grande parte das atividades econômicas presentes no Estado, com destaque para aquelas ligadas á administração pública estadual e federal, além de funções comerciais e de serviços mais especializados, atraindo população de todo o estado e das áreas circunvizinhas. Segundo o IBGE, em 2006, 14.993 empresas participavam da vida econômica do município, sendo que ocupavam 195.642 pessoas (TABELA 05). As empresas ligadas ao setor secundário correspondiam a 10,23% do número e ocupavam 13,74% do pessoal, enquanto o setor terciário é responsável por 89% do número e por 86% do pessoal, demonstrando a característica de uma cidade com um forte componente comercial e de serviços, dentre esses últimos aqueles ligados á administração pública responsável por cerca de um terço do pessoal ocupado e mais da metade dos salários pagos.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **SETOR** | **EMPRESAS** | **PESSOAL** | **PESSOAL** | **SALÁRIOS** |
| **OCUPADO** | **ASSALARIADO** | **R$1.000,00** |
| Agricultura, Pecuária, Silvicultura e exploração florestal | 45 | 252 | 191 | 1.746 |
| Pesca | 10 | 13 | 4 | 10 |
| Indústria | 1.537 | 25.011 | 22.856 | 325.341 |
| Produção e distribuição de eletricidade, gás e água | 6 | 1.878 | 1.870 | 68.691 |
| Comércio, rep. De veículos, objetos pessoais e domésticos | 6.684 | 34.906 | 26.477 | 182.437 |
| Alojamento e Alimentação | 870 | 7.271 | 6.207 | 36.237 |
| Transporte, armazenagem e comunicações. | 484 | 6.916 | 6.368 | 73.477 |
| Intermediação financeira, seguros, previdência complementar e serviços relacionados. | 278 | 3.565 | 3.329 | 101.670 |
| Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços às empresas | 2.280 | 18.961 | 16.134 | 139.076 |
| Administração pública, defesa e seguridade social | 92 | 65.642 | 65.638 | 1.445.954 |
| Educação | 533 | 10.768 | 10.048 | 174.775 |
| Saúde e serviços sociais | 647 | 10.735 | 9.664 | 104.028 |
| Outros serviços coletivos, sociais e pessoais | 1.467 | 8.724 | 7.660 | 69.357 |

**FONTE: IBGE, CADASTRO GERAL DE EMPRESAS, 2006**

**TABELA 05: ARACAJU EMPRESAS E PESSOAL OCUPADO 2006**

A formação do Produto Interno Bruto Regional demonstra a importância de Aracaju no contexto estadual, uma vez que em 2007, sua participação alcançava 88,8 % na Grande Aracaju e 37,60 % no conjunto estadual (TABELA 06).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SETORES | Aracaju | Barra dos Coqueiros | Nossa Senhora do Socorro | São Cristóvão | Grande Aracaju | Sergipe |
| R$ 1.000,00 | R$ 1.000,00 | R$ 1.000,00 | R$ 1.000,00 | R$ 1.000,00 | R$ 1.000,00 |
| Primário | 5.291 | 4.439 | 4.031 | 17.089 | 30.850 | 700.000 |
| Secundário | 1.091.307 | 94.441 | 256.368 | 78.793 | 1.520.909  5.268.698 | 4.640.000 |
| Terciário | 4.396.610 | 86.726 | 558.394 | 226.968 | 9.828.000 |
| Impostos (produtos líquidos de subsídios) | 859.997 | 13.024 | 138.188 | 26.400 | 1.040.609 | 1.727.000 |
| Total | 6.353.205 | 198.630 | 956.980 | 349.251 | 7.861.066 | 16.896.000 |
| PIB per capita R$ | 12.211,00 | 10.336,00 | 6.442,00 | 4.885,00 | 10.347,00 | 8.714,00 |

FONTE: IBGE, COORDENAÇÃO DE CONTAS REGIONAIS

**TABELA 06: SERGIPE E GRANDE ARACAJU PRODUTO INTERNO BRUTO - 2007**

Considerando que as atividades econômicas da Grande Aracaju são extensões da economia aracajuana, constata-se uma concentração de 46,52% do PIB estadual com destaque para os serviços que vem se fortalecendo e diversificando, resultado da concentração de atividades administrativas e da presença de funções mais especializadas.

33, 31

1, 30

12, 22

1, 95

48, 78

0, 00

10, 00

20, 00

30, 00

40, 00

50, 00

60, 00

ARACAJU

BARRA DOS

COQUEIROS

N. S. DO SOCORRO

S. CRISTÓVÃO

GRANDE ARACAJU

**FONTE: IBGE, COORDENAÇÃO DE CONTAS REGIONAIS**

**FIGURA 13: SERGIPE E GRANDE ARACAJU PARTICIPAÇÃO NO PIB 2007**

As facilidades de comunicação e acessibilidade atraem pessoas de outros municípios para trabalhar e estudar na capital, intensificando a migração pendular e pressionando os postos de trabalho e as vagas nas escolas.

Outro processo que vem ganhando expressividade é a migração de profissionais especializados (nível superior) para exercer suas atividades em outros municípios, num raio de aproximadamente 100 km de distância, sobretudo nas prefeituras e órgãos públicos, a exemplo de professores, médicos, dentistas, enfermeiros, administradores, economistas e magistrados, entre outros. Além disso, esta migração já se fazia tradicionalmente por aqueles profissionais que desempenham suas atividades ligadas à indústria extrativo mineral em Laranjeiras, Maruim, Carmópolis, Rosário do Catete, Japaratuba, Siriri, Riachuelo, entre outros. Destes movimentos, resulta a drenagem da renda auferida por esses trabalhadores para Aracaju, reforçando a economia local e fragilizando aqueles locais geradores de postos de trabalho e de renda.

O desempenho de políticas públicas habitacionais trouxe para Aracaju e conseqüentemente para a Grande Aracaju pessoas procedentes de diversos municípios sergipanos e de outros estados, resultando na proliferação de habitações precárias, algumas localizadas no entorno dos conjuntos habitacionais como forma de pressionar o poder público para a construção de novas unidades. Esta situação traz reflexos pra a composição da população desses municípios que passa a ser constituída por um grande número de pessoas não nascidas, pressionando por novos postos de trabalho ou por possibilidades de ocupação e geração de renda.

Como o movimento da economia e das políticas públicas não é suficiente para o atendimento de todos, surge o desemprego, a violência e como conseqüência a pobreza que passam a se constituir em problemas urbanos tão freqüentes nas cidades brasileiras.

# 4. ATORES SOCIAIS

Em Aracaju, muito são os atores sociais envolvidos no processo de promoção de habitações de interesse social. Parte deles se originou do poder público e da iniciativa privada e outra parte é constituída pelos grupos de interesse que integram os movimentos sociais urbanos.

No seguimento do poder público, destacam-se o Ministério das Cidades e o Ministério do Desenvolvimento Agrário, tendo a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL como principal agente financeiro e fiscalizador. É importante destacar também a presença do Banco do Brasil e do SEBRAE, ainda que indiretamente, desenvolvendo ações de fortalecimento dos arranjos produtivos locais.

A Prefeitura Municipal de Aracaju, através da Empresa Municipal de Obras e Urbanização - EMURB e o Governo do Estado através da Secretaria de Estado do Planejamento, da CEHOP - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas e das concessionárias de Energia Elétrica – ENERGISA e de água e esgoto DESO, contribuem também na esfera pública para o setor de habitação de interesse social, juntamente com agências internacionais como o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Os proprietários de terras, as construtoras e imobiliárias em Aracaju são os atores sociais que pertencem à iniciativa privada. Eles participam indiretamente da promoção da habitação de interesse social na mediada em que detêm a propriedade de grande parte das terras não ocupadas do município, ainda disponíveis para a habitação, mantendo, portanto, o controle sobre a ocupação dessas áreas, muitas vezes dificultando a sua destinação para habitação de interesse social, em função dos altos custos que praticados no mercado, resultado de práticas especulativas.

Os produtores e comerciantes de materiais de construção são importantes atores sociais ligados à iniciativa privada. Participam também algumas ONGs, entidades e associações populares vinculadas aos movimentos sociais na esfera da reprodução e os sindicatos, na esfera tanto da produção bem como do trabalho.

## 4.1 DESDOBRAMENTOS E POTENCIALIDADES

As políticas públicas são importantes conquistas dos movimentos sociais brasileiro, pois garante a participação da sociedade civil na elaboração, na execução e na fiscalização das mesmas em nosso país.

Em Aracaju, identifica-se a necessidade do estabelecimento de um diálogo permanente entre os movimentos sociais urbanos e as diversas instituições promotoras de políticas públicas que se dedicam à preservação do meio ambiente e à produção de habitações.

O processo de construção da política habitacional percorreu um longo caminho, com o objetivo se transformar na melhor expressão do que a comunidade de profissionais e os segmentos sociais envolvidos possam, de forma mais democrática oferecer ao município. A participação dos mesmos ocorre em diversas instâncias como:

* Plenárias Distritais,
* Plenárias Temáticas;
* Fóruns de participação específicos no âmbito dos programas e ações, com as comunidades envolvidas;
* Audiências Públicas;
* Participação da Organização de Comitês em Defesa da Moradia;
* Participação das Mobilizações Nacionais e Jornadas em defesa da Reforma Urbana e pelo Direito à Cidade, em conjunto com o Fórum Nacional de Reforma Urbana;
* Participação no Encontro Nacional por Moradia Popular;
* Pressão pela aprovação da lei de responsabilidade territorial, garantindo as propostas dos movimentos populares;
* Pressão para incidir a questão da moradia nas Conferências de Direitos Humanos;
* Pressão para criar o Dia nacional da Campanha Pró-Moradia;
* Participação das atividades da Semana do Meio Ambiente;
* Outras manifestações em defesa da política habitacional.

Portanto, para promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, deve-se contar com a participação dos agentes públicos e privados, setores técnicos, associativos, sindicais, acadêmico e demais associações e atores sociais envolvidos com a questão da habitação e do desenvolvimento urbano, durante todo o processo.

No Brasil, as iniciativas para a elaboração da Política Nacional de Habitação se iniciaram com o processo preparatório para a Conferência das Cidades. Este processo contou com ampla participação dos movimentos sociais em todos os municípios brasileiros.

A participação dos atores sociais envolvidos na questão habitacional, sobretudo na esfera municipal vem sendo provida de conhecimento, mediante a utilização de todos os meios e atividades capazes de promover atitudes que vem repercutindo positivamente no município de Aracaju.

No município estão em andamento uma multiplicidade de experiências que incorporam organizações da sociedade civil, como ONGs, movimentos populares, associações de moradores, entre outros.

Atualmente cerca de 110 entidades estão envolvidas na discussão das questões urbanas e habitacionais (Quadro 01).

|  |  |
| --- | --- |
| **Nº** | **DENOMINAÇÃO DO MOVIMENTO SOCIAL** |
| 1 | Central dos Movimentos Populares - CMP/BR-SE |
| 2 | Associação dos Curadores dos Direitos da Criança e do Adolescente – ACUDICRIA |
| 3 | Movimento Popular Ecológico de Sergipe – MOPEC |
| 4 | União das Associações de Bairros de Aracaju - UABA |
| 5 | União Nacional por Moradia Popular – UNMP |
| 6 | SODECOM |
| 7 | Movimento Comunitário do Estado de Sergipe - MOCESE |
| 8 | Movimento Estadual em defesa do Direito dos Idosos em, Sergipe - MEDI |
| 9 | Associação dos Moradores do Japãozinho - AMORJAP |
| 10 | Movimento em Defesa dos Direitos da Mulher em Sergipe - MOVEDIM/SE |
| 11 | AMMS |
| 12 | Vozes d'África |
| 13 | AMOVAN |
| 14 | Federação das Associações de Bairros do Estado de Sergipe - FAMESE |
| 15 | Movimento Nacional de Luta pela Moradia – MNLM |
| 16 | Cooperativa Habitacional Popular de Sergipe - COHAP/SE |
| 17 | Confederação Nacional de Associações de Moradores CONAM-MULHER/Secção Sergipe |
| 18 | Federação das Entidades Comunitárias do Estado de Sergipe - FECESE |
| 19 | Movimento Internacional da Paz – MINPA |
| 20 | Confederação Nacional das Associações de Moradores e Entidades Comunitárias do Brasil - CONAM/BR |
| 21 | Ação Comunitária do Conjunto Bugio |
| 22 | Ação Comunitária do Loteamento Jardim Santa Madalena |
| 23 | Ação Comunitária do Loteamento Nova Liberdade |
| 24 | Ação Comunitária Jardim Lamarão |
| 25 | Ação Comunitária Unidos pelo São Carlos |
| 26 | Ação Social Comunitária do Loteamento Estrela do Oriente |
| 27 | Associação Comunitária de Amigos do Bairro José Conrado de Araújo |
| 28 | Associação Comunitária “Amigos da” Coroa do Meio |
| 29 | Associação Comunitária de Mulheres do Bairro Industrial |
| 30 | Associação Comunitária do Bairro Novo Paraíso |
| 31 | Associação Comunitária do Bairro Palestina |
| 32 | Associação Comunitária do Bairro São Carlos |
| 33 | Associação Comunitária do Bugio II |
| 34 | Associação Comunitária do Loteamento Coqueiral |
| 35 | Associação Comunitária dos Moradores do Loteamento Dendê. |
| 36 | Associação Comunitária Dra. Maria do Carmo Alves Terra Dura |
| 37 | Associação Comunitária em Defesa dos Moradores do Bairro Santos Dumont |
| 38 | Associação Comunitária Maria do Carmo Alves |
| 39 | Associação de Moradores e Amigos do Povoado Mosqueiro |
| 40 | Associação Comunitária Nova Aliança Terra Dura |
| 41 | Associação das Mulheres e Amigas da Terra dura |
| 42 | Associação de Defesa do Jardim Atlântico |
| 43 | Associação de Donos de Bares e Moradores da Praia de Aruana |
| 44 | Associação de Moradores e Amigos do Povoado Robalo - São José |
| 45 | Associação de Moradores Comunitária do Conjunto Augusto Franco |
| 46 | Associação de Moradores da Soledade |
| 47 | Associação de Moradores da Vila Socó |
| 48 | Associação de Moradores do Almirante Tamandaré |
| 49 | Associação de Moradores do Alto da Jaqueira |
| 50 | Associação de Moradores do Alto do Miolo |
| 51 | Associação de Moradores do Bairro Lamarão |
| 52 | Associação de Moradores do Bairro Matadouro |
| 53 | Associação de Moradores do Bairro São Conrado |
| 54 | Associação de Moradores do Bairro Siqueira Campos Sul |
| 55 | Associação de Moradores do Conjunto Beira Mar |
| 56 | Associação de Moradores do Conjunto Cidade dos Funcionários |
| 57 | Associação de Moradores do Conjunto Santa Tereza |
| 58 | Associação de Moradores do Conjunto Lourival Batista |
| 59 | Associação de Moradores do Conjunto D. Pedro I |
| 60 | Associação de Moradores do Loteamento. Nova Liberdade |
| 61 | Associação de Moradores do Loteamento Aquárius |
| 62 | Associação de Moradores do Loteamento Marivan |
| 63 | Associação de Moradores do Loteamento. Santos Dumont, Bahamas |
| 64 | Associação de Moradores do Povoado Aloque |
| 65 | Associação de Moradores do São Conrado |
| 66 | Associação de Moradores dos Cond. Cerejeiras, Eucaliptos e Pinheiros |
| 67 | Associação de Moradores e Amigos do Bairro Nova Veneza |
| 68 | Associação de Moradores e Amigos do Agamenon Magalhães |
| 69 | Associação de Moradores e Amigos do Jardim Centenário |
| 70 | Associação de Moradores e Amigos do Bairro José Conrado de Araújo |
| 71 | Comunidade Paroquial da Luzia |
| 72 | Associação de Moradores e Amigos do Bairro Novo Paraíso |
| 73 | Associação de Moradores e Amigos do Bairro Veneza II |
| 74 | Associação de Moradores e Amigos do conj. Maria do Carmo II |
| 75 | Associação de Moradores e Amigos do Japãozinho |
| 76 | Associação de Moradores e Amigos da Av. Euclides Figueiredo - Coqueiral |
| 77 | Associação de Moradores Laura Matos Valadares |
| 78 | Associação de Moradores Soledade |
| 79 | Associação de Moradores Unidos pelo Bugio |
| 80 | Associação de Pais e Mães do Augusto Franco |
| 81 | Associação dos Moradores do Alto da Jaqueira |
| 82 | Associação dos Moradores do Castelo Branco |
| 83 | Associação dos Moradores do Conjunto Gentil Tavares da Mota |
| 84 | Associação dos Moradores do Conjunto João Paulo II |
| 85 | Associação dos Moradores do Conjunto Orlando Dantas |
| 86 | Associação dos Moradores do Loteamento Estrela do Oriente |
| 87 | Associação dos Moradores e Amigos do Ângela Catarina |
| 88 | Associação dos Moradores e Amigos do Bairro Nova Veneza |
| 89 | Associação dos Moradores e Amigos do Bairro Palestina |
| 90 | Associação dos Moradores e Amigos do Campo do Vidro |
| 91 | Associação dos Moradores e Amigos do Conjunto Santa Tereza |
| 92 | Associação dos Moradores e Amigos do Conjunto Tiradentes |
| 93 | Associação dos Moradores e Amigos do Jardim Santa Madalena |
| 94 | Associação dos Moradores e Amigos do Povoado Areia Branca |
| 95 | Associação dos Moradores e Loteamento Guarujá e Pousada Verde |
| 96 | Associação dos Moradores Horta Comunitária Nova Esperança |
| 97 | Centro de Decisões dos Moradores e Amigos da Cidade Nova |
| 98 | Centro Social Porto D'antas |
| 99 | Comunidade do Bairro São Carlos |
| 100 | Federação das Associações de Moradores do Estado de Sergipe FAMESE |
| 101 | Frente das Associações de Bairros de Aracaju |
| 102 | Associação Comunitária do Porto Dantas |
| 103 | Associação do Loteamento Recreio |
| 104 | Núcleo de Desenvolvimento dos Moradores do Jardim Centenário |
| 105 | Sociedade Comunitária e Amigos da Invasão do Conjunto A. Tamandaré |
| 106 | Sociedade de Defesa da Comunidade do Japãozinho |
| 107 | Sociedade de Defesa da Coroa do Meio |
| 108 | Sociedade de Defesa dos Moradores do Jardim Esperança |
| 109 | Sociedade de Defesa dos Moradores do Loteamento Vitória Régia |
| 110 | Sociedade de Defesa dos Moradores e Amigos do Conjunto Padre Pedro |

**QUADRO 01: ARACAJU MOVIMENTOS SOCIAIS**

A Central de Movimentos Populares participa da composição do Conselho das Cidades, o que representa uma grande conquista dos movimentos populares, fruto do empenho de diversas entidades, que vem garantindo a participação da população e de associações representativas de diversos segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de projetos de desenvolvimento urbano.

Portanto, para promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, deve-se contar com a participação dos agentes públicos e privados, setores técnicos, associativos, sindicais, acadêmicos e demais associações e atores sociais envolvidos com a questão da habitação e do desenvolvimento urbano, durante todo o processo e ainda:

* Conhecimento e construção conjunta com o público alvo, das ações de implementação do empreendimento.
* Desenvolvimento de práticas educativas: informação e formação são inerentes a todo programa sócio habitacional que se quer implantar de forma eficaz.
* Desenvolvimento da Participação social: é condição de eficácia na implementação de programas sócio habitacionais em âmbito local; incluindo a busca de adesão e construção coletiva com a população envolvida nos projetos.
* Desenvolvimento da Convivência: relações sociais e acessibilidade a espaços e oportunidades de convivência. O fortalecimento de vínculos sócio-comunitários, de relações solidárias e de cooperação assim como o usufruto de atividades culturais e lúdicas, influencia e fortalece a coesão dos grupos no micro-território que habitam.
* Desenvolvimento da Inclusão social e territorial: melhorias nas condições e qualidade de vida da população, para além das condições estritas da moradia.
* Articulação e promoção da acessibilidade aos diversos serviços públicos é condição indispensável para que o projeto sócio habitacional seja potencializado e atinja seus objetivos.

## 4.2 A PARTICIPAÇÃO DOS CONSELHOS

A Constituição Federal de 1988 definiu instrumentos de participação da sociedade civil no controle e gestão das políticas públicas de cunho social. Desta forma, a participação nos conselhos, além de representar um exercício de cidadania, representa o desenvolvimento de um processo educativo e formativo. A participação nas reuniões ordinárias e extraordinárias, nas equipes gestoras, nas comissões e nos grupos de trabalhos contribui para conhecer e/ou ampliar o conhecimento sobre as normas e procedimentos operacionais de diversos programas governamentais e/ou não governamentais, possibilitando o acesso aos mesmos; sobre a importância da organização e da participação dos movimentos sociais e a necessidade de articulação entre a sociedade civil e o Estado. Aliado a isto, a organização e participação nos conselhos representa a possibilidade de construção de uma nova relação entre o Estado e a sociedade, a inclusão dos trabalhadores no processo de tomada de decisão.

### 4.2.1 CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – CMH

O Conselho Municipal de Habitação foi criado em 30 de dezembro de 2004, através da Lei 3.228, concomitantemente, com o Fundo de Habitação de Interesse Social.

A participação dos diversos atores sociais no Conselho Municipal de Habitação de Aracaju está sendo conduzida com o amadurecimento dos setores populares que, além de planejar a política de habitação, pressionam por sua maior eficácia.

O Conselho Municipal de Habitação é um canal institucionalizado de participação da população na gestão habitacional da cidade. Sua finalidade é discutir e deliberar a respeito da política habitacional, além de acompanhar e fiscalizar os programas a serem implementados e os recursos a eles destinados.

O Conselho é composto por 05 representantes do Poder Público, 11 representantes da Sociedade Civil, 03 representantes de Instituições ligadas à Produção e ao Financiamento do Desenvolvimento Urbano, 03 representantes de Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa e 01 representante das ONGs (QUADRO 02).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO** | | | | |
| PODER PÚBLICO | SOCIEDADE CIVIL | INSTITUIÇÕES RELACIONADAS À PRODUÇÃO E AO DESENVOLVIMENTO URBANO | ENTIDAES PROFIISSIONAIS, ACADÊMICAS E DE PESQUISA | ONGS |
| Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN | Movimento Nacional de Luta pela Moradia- MNLM | Associação de Dirigentes do Mercado Imobiliário – ADEMI | Universidade Tiradentes – UNIT | Sociedade de Estudos Múltiplo, Ecológicos e Artes – SEMEAR |
| Fundação Municipal de Trabalho – FUNDAT | Central de Movimentos Populares - CMP/BR-SE | Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB | Universidade Federal de Sergipe – UFS |  |
| Procuradoria Geral do Município – PGM | União Nacional por Moradia Popular em Sergipe – UNMP/SE | Sindicato da indústria da Construção Civil no Estado de Sergipe – SINDUSCON | Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e Agronomia de Sergipe – CREA-SE |  |
| Empresa Municipal de Obras e Urbanização- EMURB | Associação dos Curadores dos Direitos da Criança e do Adolescente – ACUDICRIA |  |  |  |
| Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania – SEMASC | Federação das Associações de Bairros do Estado de Sergipe – FAMESE |  |  |  |
|  | Movimento Comunitário do Estado de Sergipe – MOCESE |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Movimento Internacional da Paz – MINPA |  |  |  |
|  | Confederação Nacional das Associações de Moradores e Entidades Comunitárias do Brasil – CONAM/BR |  |  |  |
|  | Movimento Estadual em Defesa dos Direitos dos Idosos de Sergipe – MEDI |  |  |  |
|  | União das Associações de Bairros de Aracaju – UABA |  |  |  |
|  | Movimento Estudantil em Defesa dos Direitos da Mulher de Sergipe – MOVEDIM-SE |  |  |  |

**QUADRO 02: ARACAJU COMPOSIÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

Um desafio a vencer, é a necessidade de capacitação das lideranças populares que – apesar de organizadas e ativas – não dominam as minúcias da política habitacional, para isso deve-se utilizar o espaço do Conselho.

### 4.2.2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL – CONDURB

O CONDURB é um órgão deliberativo de representação da sociedade no processo de gestão urbana e ambiental do município e foi criado em 2000, pela Lei 42/2000. Entre as atribuições do conselho estão: controlar e revisar o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju; formular propostas e deliberar planos, programas, projetos e atividades que abranjam questões urbanas e ambientais; manter estudos permanentes sobre o processo de urbanização do município de Aracaju e deliberar sobre a instalação de empreendimentos em área de proteção.

Além de propor políticas públicas de urbanização, o CONDURB fiscaliza todas as atividades desenvolvidas pela Prefeitura nessa área. Seu objetivo é defender e garantir a sustentabilidade ambiental e urbana da capital.

O Conselho composto por 13 representantes do Poder Público, 01 representantes da Sociedade Civil, 02 representantes de Instituições relacionadas à Produção e ao Financiamento do Desenvolvimento Urbano, 05 representantes de Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa (Quadro 03).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PODER PÚBLICO** | **SOCIEDADE CIVIL** | **INSTITUIÇÕES**  **RELACIONADAS**  **À PRODUÇÃO E**  **AO FINANCIAMENTO DO DESENVOLVIMENTO**  **URBANO** | **ENTIDADES PROFISSIONAIS, ACADÊMICAS E DE PESQUISA** |
| Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAN | Federação das Associações de Bairros de Aracaju – FABAJU | Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB | Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e agronomia do Estado de Sergipe – CREA-SE |
| Procuradoria Geral do Município – PGM |  | Associação de Dirigentes do Mercado Imobiliário – ADEMI | Ordem dos Advogados do Brasil – OAB |
| Empresa Municipal de Urbanização – EMURB |  |  | Universidade Federal de Sergipe – UFS |
| Empresa Municipal de Serviços Urbanos – EMSURB |  |  | Universidade Pio Décimo |
| Superintendência Municipal de Transportes e Trânsito – SMTT |  |  | Universidade Tiradentes – UNIT |
| Secretaria municipal de Finanças – SEFIN |  |  |  |
| Fundação Cultural Cidade de Aracaju – FUNCAJU |  |  |  |
| Câmara Municipal de Aracaju |  |  |  |
| Ministério Público Estadual – MPE |  |  |  |
| Instituto Brasileiro da Amazônia e Meio Ambiente – Regional de Sergipe –IBAMA-SE |  |  |  |
| Administração Estadual do Meio Ambiente – ADEMA-SE |  |  |  |
| Instituto de Tecnologia e Pesquisa de Sergipe – ITPS |  |  |  |
| Superintendência de Recursos Hídricos da Secretaria de Estado do Planejamento – SRH/SEPLAN |  |  |  |

**QUADRO 03: ARACAJU CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL**

Com a implantação do Orçamento Participativo, política do governo de participação popular, gestado pela Secretaria de Participação Popular, abriu-se nova possibilidade às organizações populares já existentes para a discussão das demandas de habitação no município. A abertura desse canal de participação tem como particularidade fundamental unificar, com os habitantes da cidade, independente da participação dos mesmos em entidades ou movimentos sociais, através das reuniões nos bairros, as prioridades de investimento que a Prefeitura deve desenvolver durante o ciclo orçamentário. No processo do Orçamento Participativo, são debatidos vários temas do interesse da população, como: ocupação e renda, educação, saúde, habitação, transportes, entre outros.

A adoção do orçamento participativo por parte da administração pública municipal de Aracaju tem possibilitado maior transparência administrativa tendo em vista que a alocação de recursos passa a ser decidido a partir de critérios definidos pelos próprios participantes do processo o que estimula o exercício de uma cidadania ativa e a prática da democracia participativa.

# 5. NECESSIDADES HABITACIONAIS EM ARACAJU

Para implantação de uma política habitacional de intervenção pública no Município de Aracaju, faz-se necessário identificar e quantificar o conjunto de necessidades habitacionais a fim de qualificar e planejar as ações dentro de prazo pré-estabelecido.

A base de dados para efeito de cálculos deriva das informações oriundas da Fundação João Pinheiro, do Censo Demográfico, das informações da Prefeitura e visitas in loco.

O Plano de Erradicação de Assentamentos Subnormais (PEMAS), realizado em 2003, em Aracaju, registrou 58 assentamentos precários, sendo que alguns deles já receberam intervenções do poder público, a exemplo da Coroa do Meio, do Coqueiral e Santa Maria. Atualmente, conforme indicação da Prefeitura Municipal e de trabalho de campo, foram registrados 73 assentamentos espalhados pelos diversos bairros da cidade que apresentam condições adversas. Assim, são 23.978 unidades habitacionais que necessitam de interferência a fim de reduzir o déficit e de melhorar a qualidade de vida da população (Quadro 4).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Reg.ul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| 18 do Forte | Alto do Cruzeiro/Bela Vista/ Tv. 21 de Abril | 533 | X | X | X |  | X |  |
| Morro Tangará  Boca do Jacaré | X | X | X |  | X |  |
| Aeroporto | Lot. Recanto da Paz | 910 | X | X |  | X | X | . |
| Marivan | X | X |  |  |  |  |
| América | Maria do Carmo I | 866 | X | X | Apenas uma parte |  |  |  |
| Campo do Vidro |  | X |  |  |  |  |
| Inv. do SEBRAE |  | X |  |  |  |  |
| Rua Argentina c/Des. Maynard |  | X | X |  |  |  |
| Atalaia | Inv. Vila do Queijo | 28 |  |  | X | X |  |  |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Reg.ul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| Bugio | Anchietão | 672 |  | X | X | X |  |  |
| José Rollemberg Leite (Rua A) | X | X | X |  | X | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 80% do total das ruas. |
| Estrela do Oriente |  |  | X |  |  |  |
| Capucho | Veneza II | 329 | X | X |  |  | X | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 90% do total das ruas. |
|  | Alto da Tv. Canal 4 (Ruas B e C) |  | X |  |  |  |  |  |
| Cidade Nova | Japãozinho | 2.038 | X | X |  |  | X | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 100% do total das ruas. |
| Lot. São Sebastião |  | X |  |  |  |  |
| General Valença | X | X |  | X |  |  |
| Beco da calçola – Alto da Jaqueira |  |  | X | X |  |  |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Regul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| Farolândia | Recanto do Manguezal | 616 | X | X | X | X |  |  |
| Inv. da Farolândia ou Inv. do Barroso | X | X | X |  | X | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em parte das ruas. |
| Inácio Barbosa | Invasão da Energipe / Poxim | 930 | X | X | X |  |  |  |
| Jardim Esperança |  | X |  |  |  |  |
| Inv. Inácio Barbosa |  | X |  |  |  |  |
| Inv. Buraco de Lourdes |  | X |  |  |  |  |
| Inv.da CODISE (Rio Poxim) | X | X | X |  | X |  |
| Inv. Vila Socó –Pantanal | X | X | X |  | X |  |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Regul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| Industrial | Muro de Proteção da Av. Novo Paraíso | 2.457 |  |  | X |  |  | Pavimentação de 100% da Avenida, faltando a cobertura do canal e via de acesso. |
| Matinha |  | X |  |  |  | Elaboração de um Projeto de urbanização e desapropriação da área para regularização fundiária. Serviços de pavimentação e drenagem em 80% das vias. |
| Res. Santa Tereza |  | X |  |  |  | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 100% do total das ruas. Mutirão de Ações Integradas de Interesse Social (serviços de pavimentação, drenagem, planta de situação para efeito de usucapião, serviços social de saúde). |
| Beira do Rio Sergipe (Gal. Calazans) |  |  | X |  |  |  |
| Tv. Santo Antonio |  |  | X |  |  |  |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Regul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| Jabotiana | Largo da Aparecida (Invasão Jabotiana Sul) | 406 |  | X |  |  | X |  |
| Inv. Largo da Aparecida |  | X |  |  |  | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 100% do total das ruas. |
| Povoado Aloque | X | X |  |  |  | Projeto não executado de construção de sanitários residenciais. Doação de material para construção de casas em regime de mutirão (coordenado pela comunidade). |
| Vila Socó |  |  | X |  |  |  |
| Jardim Centenário | Inv. Riacho do Cabral | 393 | X | X | X |  | X | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 60% do total das ruas. |
| Ângela Catarina |  | X |  |  |  |  |
| Jardins | Jardim Nice (Rua A) | 3 |  |  | X |  |  |  |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Regul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| José Conrado de Araújo | Inv. da Mangueira | 207 |  | X |  |  |  |  |
| Lamarão | Inv. do Lamarão (Inv. Pousada Verde) | 1.513 | X | X | X |  | X | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 80% do total das ruas. |
| Vitória da Resistência - 78 | X | X | X | X |  |  |
| Inv. da Euclides Figueiredo | X | X |  | X | X |  |
| Lot. Jardim Lamarão | X | X |  |  |  |  |
| Ponta da Asa I |  | X |  | X |  |  |
| Ponta da Asa II - Goré | X | X |  | X |  |  |
| Olaria | X | X |  |  |  |  |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Regul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| Luzia | Lot. Sto. Antonio  Inv. Rua Oliveira Barros | 98 |  |  | X |  |  |  |
| Olaria | São Carlos | 188 | X | X |  |  | X | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 80% do total das ruas. Mutirão para construção de algumas casas |
| Conjunto Maria do Carmo II | X |  |  |  | X | Apoio técnico ao Mutirão para construção de casas desenvolvido pelo Governo do Estado |
| Palestina | Encosta do Reservatório da DESO | 109 |  | X |  |  |  |  |
| Ponto Novo | Areias | 461 |  | X |  |  |  | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 100% do total das ruas. |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Regul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| Porto D'Anta | Av. Euclides Figueiredo | 4.175 |  |  | X | X |  |  |
| Inv. da Margem do Morro do Urubu | X | X | X |  | X | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 50% do total das ruas. |
| Coqueiral | X | X | X | X | X |  |
| Santa Maria | Canal Santa Maria e Invasão do Arrozal | 2.543 | X | X | X | X | X |  |
| Prainha  Gasoduto  Quirino  Marivan | X | X | X | X | X |  |
| Invasão Água Fina | X | X | X | X | X |  |
| Padre Pedro | X | X |  |  |  |  |
| Cj. Valadares | X | X |  |  |  |  |
| Cj. Valadares (Inv. Ruas B24, 25 e 26) | X | X | X | X |  |  |
| Morro do Avião | X | X | X | X |  |  |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Regul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| Santo Antonio | Manoel Preto (Tv. Belas Artes) | 171 |  | X | X |  | X |  |
| Santos Dumont | Inv. Tv. Serafim Bomfim | 992 |  | X | X |  |  |  |
| Inv. Rua Dom Pedro II/Comandante Miranda |  |  | X |  |  | Execução de Serviços de pavimentação em 15% do total das ruas |
| Almirante Tamandaré |  | X | X |  |  |  |
| Bahamas | X | X | X |  | X |  |
| São Conrado | Manguezal | 2.928 | X | X | X |  | X | Execução de Serviços de pavimentação e drenagem em 90% do total das ruas. |
| **Bairros** | **Comunidade** | **Nº Domicílios** | **Urbanização** | **Regul.**  **Fundiária** | **Remane-**  **Jamento** | **Construção**  **de Moradias** | **Recuperação**  **de Moradias** | **Ações da Prefeitura** |
| Soledade | Inv. Santa Catarina I | 412 | X | X |  |  |  |  |
| Inv. Santa Catarina II | X | X |  |  |  |  |
| Inv. Porto dos Gringos | X | X |  |  |  |  |
| Rua J |  | X |  |  |  |  |
|  |
| Inv. Senhor do Bomfim |  | X |  |  |  | Construção de 14 casas em regime de Mutirão |
| TOTAL |  | 23.978 |  |  |  |  |  |  |

**FONTE: PMA E TRABALHO DE CAMPO**

**QUADRO 04: ARACAJU: NECESSIDADES HABITACIONAIS, 2009.**

## 5.1 CONDIÇÕES HABITACIONAIS

Segundo o IBGE, em 2007, Aracaju contava com 149.175 domicílios particulares ocupados. Entretanto, a Secretaria Municipal de Saúde, em 2009, cadastrou 133.584 unidades habitacionais, sendo delas 97,2% são de tijolo ou adobe, enquanto 0,72% são de taipa, 0,36 % são de madeira, 0,4% de material aproveitado e 1,47% de outros materiais (Tabela 07).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIPO DE CASA** | | |
| **TIPOS** | **Nº** | **%** |
| TIJOLO / ADOBE | 129.639 | 97,02 |
| TAIPA REVESTIDA | 639 | 0,48 |
| TAIPA NÃO REVESTIDA | 326 | 0,24 |
| MADEIRA | 476 | 0,36 |
| MATERIAL APROVEITADO | 535 | 0,4 |
| OUTROS | 1.969 | 1,47 |
| **TOTAL** | 133.584 | 99,97 |

**FONTE: DATASUS/SIAB, 2009**

**TABELA 07: ARACAJU TIPOS DE CASA 2009**

## 5.2 NECESSIDADES HABITACIONAIS: CONCEITOS BÁSICOS E QUANTIFICAÇÃO

Para o cálculo das necessidades habitacionais de Aracaju utilizou-se o trabalho “Déficit Habitacional no Brasil 2007”, elaborado pela Fundação João Pinheiro (FJP) de Belo Horizonte em parceria com o Ministério das Cidades. Este trabalho usou como base os dados da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (Penal), do Instituto Brasileiro de Geografia (IBGE).

Dessa forma, a FJP a partir de um conceito mais amplo de necessidades habitacionais identifica dois segmentos para cálculo: o déficit habitacional e a inadequação dos domicílios. Como déficit habitacional compreende-se “a necessidade de construção de novas moradias para a solução dos problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento”. Como inadequação dos domicílios compreende-se problemas que se expressam “na qualidade de vida dos moradores: isto é, não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim as especificidades internas do mesmo” (Déficit Habitacional no Brasil 2007, Fundação João Pinheiro, Belo Horizonte).

O conceito de déficit habitacional, utilizado pela FJP, inclui o déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque. O primeiro se refere a deficiências do estoque de moradias, englobando aquelas habitações que não possuem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou em virtude do desgaste da estrutura física, necessitando serem repostas. É composto por domicílios rústicos, definidos, tradicionalmente pelo IBGE, como aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, denominados de habitação precária.

O déficit por incremento de estoque se refere à necessidade de incremento do estoque, devido à coabitação familiar forçada em cômodos alugados e cedidos (famílias que desejam constituir um domicílio familiar), ao ônus excessivo com aluguel (moradores de baixa renda sem condições de suportar o pagamento com aluguel), ao adensamento excessivo de moradores por dormitório que vivem em casas e apartamentos alugados e aos que vivem em imóveis e locais com fins não residenciais (domicílios improvisados).

O conceito de inadequação dos domicílios inclui: domicílios próprios com densidade excessiva de moradores por dormitório; carência de serviços de infraestrutura (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo); inadequação fundiária urbana (situação onde pelo menos um dos moradores do domicílio declara ter a propriedade da moradia, mas informa não possuir a propriedade, total ou parcial, do terreno ou fração ideal de terreno, no caso de apartamento, em que ela se localiza); inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva; e cobertura inadequada.

De acordo com a FJP em 2007, Sergipe possuía um total de 566.155 domicílios particulares permanentes, atingindo um déficit habitacional de 73.499 unidades, representando 13% do total de domicílios. Aracaju, com um total de 157.782 domicílios particulares permanentes, alcançou, naquele mesmo ano, um déficit habitacional de 20.851 unidades representando 13,2% do total dos domicílios da capital e 3,7% dos domicílios do estado (Tabela 08).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ESPECIFICAÇÃO | DÉFICIT HABITACIONAL | | | PERCENTUAL DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES | | |
| TOTAL | URBANA | RURAL | TOTAL | URBANA | RURAL |
| SERGIPE | 73.499 | 60.907 | 12.592 | 13,0 | 13,0 | 12,0 |
| ARACAJU | 20.851 | 20.851 | - | 13,2 | 13,2 | - |

**FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2007. PAG. 25.**

**TABELA 08 SERGIPE E ARACAJU DÉFICIT HABITACIONAL POR SITUAÇÃO DO DOMICÍLIO 2007**

O déficit habitacional urbano em Aracaju está concentrado majoritariamente na faixa de renda média familiar mensal de até três salários mínimos, totalizando 19.955 unidades, representando 95,7% do total dos domicílios sediados em Aracaju. O restante dos domicílios está distribuído na faixa de renda média familiar de três a cinco salários mínimos, representando 3,5% e na faixa de renda média familiar de 5 a 10 salários mínimos, representando 0,8% do total de domicílios (Tabela 09).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ESPECIFICAÇÃO | FAIXAS DE RENDA MÉDIA FAMILIAR MENSAL  (EM SALÁRIOS MÍNIMOS) | | | |
|  | De 0 Até 3 | Mais de 3 a 5 | Mais de 5 a 10 | Total |
|  |  |  |  |  |
| Números absolutos | 19.955 | 730 | 166 | 20.851 |
| Percentual | 95,7 | 3,5 | 0,8 | 100,0 |

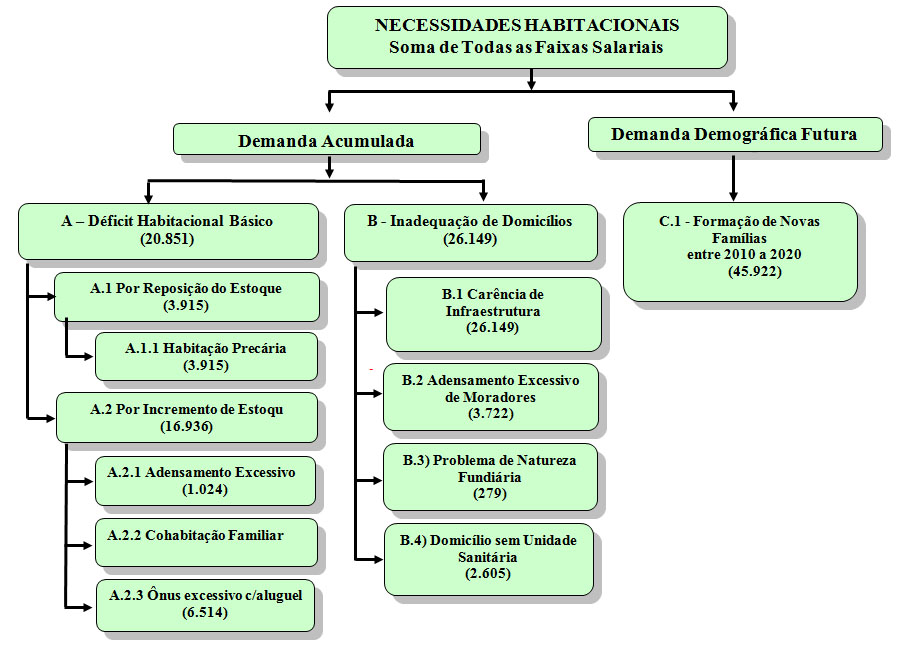
**FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2007. PAG. 29.**

**TABELA 09: ARACAJU DÉFICIT HABITACIONAL URBANO POR FAIXA DE RENDA MÉDIA FAMILIAR MENSAL 2007**

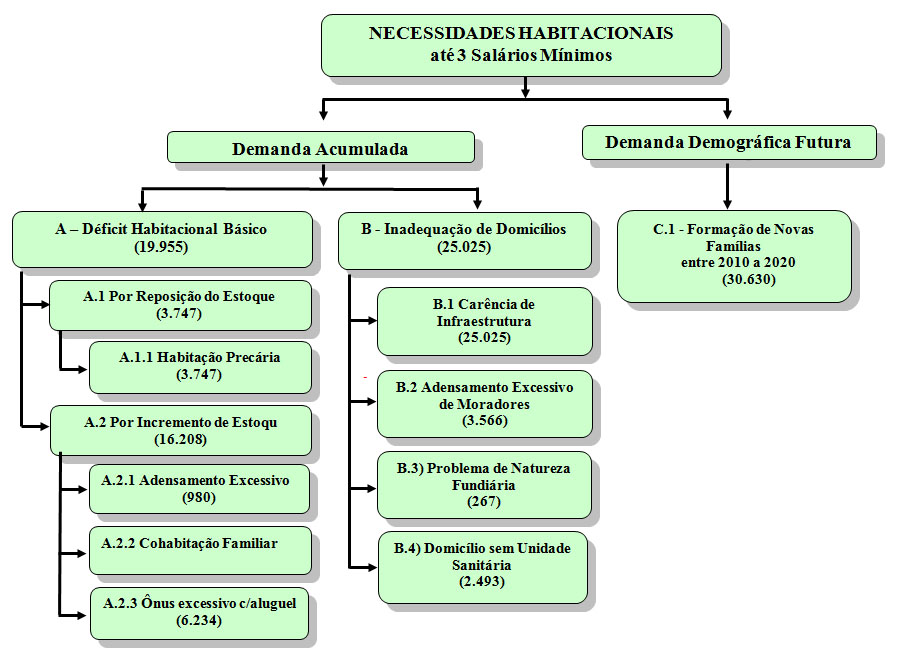
### 5.2.1 DEMANDA ACUMULADA

As necessidades habitacionais de Aracaju são constituídas pela demanda futura e demanda acumulada (Figuras 16 e 17). Esta última é formada pelo número de habitações com algum tipo de problema e que necessita de ações públicas, tais como:

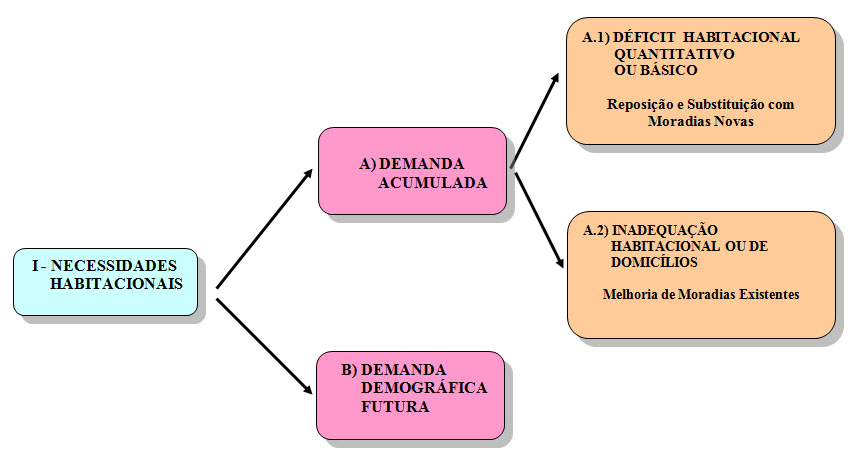
* construção de novas habitações em função da necessidade de reposição de domicílios rústicos e depreciados;
* incremento decorrente de coabitação familiar forçada, de ônus excessivo com aluguel e de adensamento excessivo;
* melhoria habitacional em decorrência de adensamento excessivo em domicílios próprios e/ou sem banheiro;
* implantação de infraestrutura;
* e/ou regularização fundiária.



**FIGURA 14: NECESSIDADES HABITACIONAIS**



**FIGURA 15: NECESSIDADES HABITACIONAIS**



**FIGURA 16: NECESSIDADES HABITACIONAIS**

### 5.2.2 DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO OU QUANTITATIVO

Como déficit habitacional entende-se a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em certo momento.

O Déficit Habitacional, portanto, espelha a quantidade de habitação que deve ser construída a fim de suprir as necessidades decorrentes do passado. Em Aracaju, este déficit é de 20.851 unidades sendo que 19.955 delas correspondem a famílias com rendimentos entre 0 a 3 salários mínimos (FIGURA 16 E TABELA 10)**.**

. Entretanto, quando se trata da Inadequação de Domicílios, este déficit se eleva para 26.149 unidades, sendo que dentre essas 25.025 situam-se na faixa de 0 a 3 salários mínimos.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO OU QUANTITATIVO | NECESSIDADES HABITACIONAIS | | |
|  | TOTAL | 0 – 3 S.M. | % DE 0 – 3 S.M. EM RELAÇÃO AO TOTAL DOS DOMICÍLIOS |
|  |  |  |  |
| HABITAÇÃO PRECÁRIA | 3.915 | 3.747 | 2,4 |
| DOMICILIOS IMPROVISADOS | 1.024 | 980 | 0,6 |
| COABITAÇÃO FAMILIAR FORÇADA | 9.398 | 8.994 | 5,7 |
| ÔNUS EXCESSIVO DE ALUGUEL | 6.514 | 6.234 | 3,9 |
| TOTAL | 20.851 | 19.955 | 12,6 |

**FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2007.**

**TABELA 10: ARACAJU NECESSIDADES HABITACIONAIS POR DISTRIBUIÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL 2007**

**a) REPOSIÇÃO DO ESTOQUE**

O déficit por reposição de estoque refere-se apenas ao item Habitação Precária que, em Aracaju, corresponde a 3.915 domicílios, sendo que destes, 3.747 são de famílias com renda na faixa de 0 a três salários mínimos. Estes domicílios estão situados em assentamentos precários, especialmente nos bairros Santa Maria e Porto D’anta.

**a.1) DOMICÍLIOS RÚSTICOS OU HABITAÇÃO PRECÁRIA**

São aquelas unidades habitacionais que não possuem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto para seus moradores e risco de contaminação por doenças , portanto, devem ser repostas.

Em Aracaju a Habitação Precária atinge 3.915 famílias, sendo na faixa de 0 a 3 salários mínimos 3.747, correspondendo a 2,4% do total de domicílios

**b) DÉFICIT POR INCREMENTO DE ESTOQUE**

Esse déficit é decorrente do Domicílios Improvisados, da Coabitação Familiar e do Ônus Excessivo com Aluguel. É um déficit que necessita de novas construções a fim de substituir tais deficiências.

Em Aracaju, o déficit por Incremento de Estoque de Habitação aponta para as necessidades de 16.936 habitações, sendo que na faixa de 0 a três salários mínimos são 16.208 unidades.

**b.1) Domicilios improvisados**

O conceito de Domicílios improvisados se refere aqueles imóveis que foram construídos para fins não residenciais e estão sendo utilizados como moradia. Em Aracaju este déficit é de 1.024 unidades habitacionais, sendo que na faixa de 0 a três salários mínimos são 980 unidades.

**b.2) COABITAÇÃO FAMILIAR**

O componente Coabitação Familiar Forçada compreende a soma das famílias conviventes secundárias que vivem junto à outra família em um mesmo domicílio e das que vivem em cômodos cedidos ou alugados, observa-se também habitações que detém um excesso de pessoas.

Em Aracaju, a Coabitação Familiar atinge 9.398 domicílios, sendo que na faixa de 0 a três salários mínimos são 8.994 unidades, correspondendo a 5,7% do total de domicílios.

**b.3) ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL**

O ônus excessivo com o aluguel é considerando quando se compromete 30% ou mais do rendimento das famílias urbanas, sendo um dos principais problemas da locação para fins de moradia.

O componente Ônus Excessivo com Aluguel atinge 6.514 famílias, sendo que na faixa de 0 a três salários mínimos são 6.234 unidades, correspondendo a 3,9% do total de domicílios.

### 5.2.3 INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS

As habitações inadequadas são as que não proporcionam aos seus moradores condições desejáveis de habitabilidade. Pelo conceito adotado, as moradias inadequadas são passíveis de serem identificadas somente aquelas localizadas em áreas urbanas.

Em Aracaju, o total das necessidades de habitacionais decorrente de inadequação, conforme dados projetados, englobando carência de infraestrutura, adensamento excessivo de moradores, problema de natureza fundiária e sem unidade sanitária é de 26.149 unidades habitacionais sendo que na faixa de renda mensal de 0 a 3 salários mínimos são 25.025 unidades, conforme cálculos da Fundação João Pinheiro (Tabelas 11 e 12).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ESPECIFICA  ÇÃO | INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA | ADENSAMENTO EXCESSIVO EM DOMICÍLIOS PRÓPRIOS | DOMICÍLIOS SEM BANHERO | CARÊNCIA EM INFRAESTRUTURA |
|  |  |  |  |  |
| Sergipe | 984 | 13.121 | 9.185 | 92.174 |
| Aracaju | 279 | 3.722 | 2.605 | 26.149 |

**FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2007. PAG. 61-68.**

**TABELA 11: SERGIPE E ARACAJU INADEQUAÇÂO DOMICILIAR 2007**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *NECESSIDADES HABITACIONAIS* | | | |
| INADEQUAÇÃO DOS  DOMICÍLIOS | ARACAJU | | |
| TOTAL | 0 – 3 s.m. | % de 0 – 3 s.m. em relação ao total dos domicílios |
| Inadequação fundiária | 279 | 267 | 0,17 |
| Adensamento excessivo em domicílios  próprios | 3.722 | 3.562 | 2,2 |
| Domicílios sem banheiro | 2.605 | 2.493 | 1,6 |
| Carência de infraestrutura | 26.149 | 25.025 | 15,9 |

**FONTE: FJPINHEIRO/ CEI, DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL, 2007.**

**TABELA 12: ARACAJU NECESSIDADES HABITACIONAIS POR INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS 2007**

**a.1 CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA**

Domicílios carentes de infraestrutura são todos aqueles que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

Em Aracaju existem 26.149 domicílios com carência de infraestrutura, sendo 25.025 na faixa de renda mensal de 0 a três salários mínimos.

Em 2007, de acordo com a FJP, foram identificados em Aracaju 3.629 domicílios urbanos duráveis de um total de 12.792 domicílios sem abastecimento de água em todo o estado de Sergipe; 15.354 unidades sem esgotamento sanitário de um total de 54.124; e 1.861 sem coleta de lixo de um total de 6.561. Apresentaram a ausência de dois serviços, 17.385 em Sergipe e 4.932 domicílios urbanos duráveis em Aracaju. Ausência de três serviços apareceu em 984 domicílios em Sergipe e 279 em Aracaju e a ausência de quatro 328 em Sergipe e 93 em Aracaju.

A falta de esgotamento sanitário é o serviço que mais contribui para a inadequação dos domicílios, presentes em 73% do total dos domicílios inadequados, seguido da falta de abastecimento de água e da coleta de lixo, presentes, respectivamente, em 17% e apenas 10% (Tabela 13). Em situação bastante precária estão 23% dos domicílios inadequados que apresentam a ausência de mais de dois serviços simultaneamente, 1,3% que apresentam a ausência de três e 0,4% que apresentam a ausência de mais de quatro serviços.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ESPECIFICAÇÃO | APENAS UM SERVIÇO | | | | | | MAIS DE UM SERVIÇO | | |
| ENERGIA  ELÉTRICA | ABASTECIMENTO  DE ÁGUA | ESGOTAMENTO  SANITÁRIO | | COLETA  DE LIXO | TOTAL | DOIS | TRÊS | QUATRO |
|  |  |  |  |  | |  |  |  |  |
| Sergipe | - | 12.792 | 54.124 | 6.561 | | 73.477 | 17.385 | 984 | 328 |
| Aracaju | - | 3.629 | 15.354 | 1.861 | | 20.844 | 4.932 | 279 | 093 |

**FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2007. PAG. 73.**

**TABELA 13: SERGIPE E ARACAJU DOMICÍLIOS URBANOS DURÁVEIS POR AUSÊNCIA DE SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA 2007**

**a.2) ADENSAMENTO EXCESSIVO DE MORADORES**

O adensamento excessivo ocorre quando o domicílio próprio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório. Incluem-se aí os que assim são utilizados em função de inexistir acomodações adequadas a essa finalidade.

Conforme levantamento existe em Aracaju 3.722 domicílios enquadrados no componente Adensamento Excessivo de Moradores, sendo que 3.562 deles na faixa de 0 a 3 salários mínimos.

**a.3) PROBLEMAS DE NATUREZA FUNDIÁRIA**

A inadequação fundiária refere-se aos casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que aquela se localiza.

Em Aracaju, segundo informações obtidas junto existem 279 domicílios com problema de natureza fundiária, sendo que 267 estão na faixa de até 3 salários mínimos.

**a.4) DOMICILIO SEM BANHEIRO**

A inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva define o domicílio que não dispunha de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do mesmo.

Conforme levantamento, existem 2.605 domicílios sem banheiro ou sanitário, sendo que 2.493 estão na faixa de renda mensal de até três salários mínimos.

## 5.3 DEMANDA DEMOGRÁFICA FUTURA OU POTENCIAL

Demanda Demográfica Futura ou Potencial é a necessidade de novas habitações em decorrência do crescimento populacional. Para a construção dos cenários demográficos foram utilizadas as projeções realizadas de 2005 até 2025 pelo Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional – CEDEPLAR da Universidade Federal de Minas Gerais. As projeções foram obtidas segundo três cenários de comportamento dos componentes da dinâmica demográfica: um cenário básico, outro cenário de baixa fecundidade e um último cenário de baixa mortalidade.

O tamanho médio dos domicílios em Aracaju, como em todo o Brasil, em todos os cenários de projeção, apresenta tendências declinantes. Nos primeiros cinco anos de projeção a queda é mais rápida, mantendo-se em declínio gradual até 2020, atingindo em 2025 a 3,0 (de acordo com a extensão da projeção realizada em novembro de 2007) o tamanho médio dos domicílios em Aracaju (Tabelas 14; 15; 16 e 17).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| UNIDADE TERRITORIAL | CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS | | | | | | | | |
| BAIXA FECUNDIDADE | | BÁSICO | | BAIXA MORTALIDADE | | | | |
| População | Domicílios | Tamanho  Médio | População | Domicílios | Tamanho  Médio | População | Domicílios | Tamanho Médio |
| Brasil | 180.738.853 | 51.827.868 | 3.49 | 181.013.816 | 51.827.833 | 3,49 | 181.202.167 | 51.914.209 | 3,49 |
| Nordeste | 51.282.838 | 13.313.087 | 3.85 | 51.315.440 | 13.313.119 | 3,85 | 51.381.994 | 13.339.011 | 3,85 |
| Sergipe | 1.935.643 | 519.407 | 3,73 | 1.936.989 | 519.409 | 3.73 | 1..939.093 | 520.215 | 3,73 |
| Aracaju | 541.980 | 145.302 | 3,73 | 542.356 | 145.403 | 3,73 | 542..946 | 145.561 | 3,73 |

**TABELA 14: BRASIL, NORDESTE, SERGIPE E ARACAJU CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS DE BAIXA FECUNDIDADE BÁSICO E BAIXA MORTALIDADE, 2005**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| UNIDADE TERRITORIAL | CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS | | | | | | | | |
| BAIXA FECUNDIDADE | | BÁSICO | | BAIXA MORTALIDADE | | | | |
| População | Domicílios | Tamanho  Médio | População | Domicílios | Tamanho  Médio | População | Domicílios | Tamanho Médio |
| Brasil | 190.552.949 | 60.275.699 | 3,16 | 191.842.788 | 60.275.604 | 3,18 | 192.565.342 | 60.632.510 | 3,18 |
| Nordeste | 54.680.636 | 15.660.049 | 3,49 | 54.992.244 | 15.660.150 | 3,51 | 55.171.902 | 15.767.564 | 3,50 |
| Sergipe | 2.078.413 | 614.332 | 3,38 | 2.087.714 | 614.338 | 3.40 | 2.095.647 | 617.768 | 3,39 |
| Aracaju | 581.923 | 172.166 | 3,38 | 584.551 | 171.926 | 3,40 | 586.761 | 173.086 | 3,39 |

**TABELA 15: BRASIL NORDESTE, SERGIPE E ARACAJU CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS DE BAIXA FECUNDIDADE, BÁSICO E BAIXA MORTALIDADE 2010**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| UNIDADE TERRITORIAL | CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS | | | | | | | | |
| BAIXA FECUNDIDADE | | BÁSICO | | BAIXA MORTALIDADE | | | | |
| População | Domicílios | Tamanho  Médio | População | Domicílios | Tamanho  Médio | População | Domicílios | Tamanho Médio |
| Brasil | 198.541.673 | 67.184.199 | 2,96 | 201.640.210 | 67.184.054 | 3,00 | 203.198.486 | 67.986.627 | 2,99 |
| Nordeste | 57.583.388 | 17.545.156 | 3,28 | 58.265.652 | 17.545.359 | 3,32 | 58.792.519 | 17.786.906 | 3,31 |
| Sergipe | 2.200.904 | 692.406 | 3,18 | 2.226.927 | 692.416 | 3.22 | 2.243.784 | 700.257 | 3,20 |
| Aracaju | 616.198 | 193.772 | 3,18 | 623.131 | 193.519 | 3,22 | 628.186 | 196.308 | 3,20 |

**TABELA 16: BRASIL NORDESTE, SERGIPE E ARACAJU CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS DE BAIXA FECUNDIDADE, BÁSICO E BAIXA MORTALIDADE 2015**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| UNIDADE TERRITORIAL | CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS | | | | | | | | |
| BAIXA FECUNDIDADE | | BÁSICO | | BAIXA MORTALIDADE | | | | |
| População | Domicílios | Tamanho  Médio | População | Domicílios | Tamanho  Médio | População | Domicílios | Tamanho Médio |
| Brasil | 204.437.711 | 74.455.491 | 2,75 | 210.087.735 | 74.457.600 | 2,82 | 212.686.459 | 75.848.549 | 2,80 |
| Nordeste | 59.845.881 | 19.472.896 | 3,07 | 61.199.813 | 19.473.410 | 3,14 | 62.063.223 | 19.888.383 | 3,12 |
| Sergipe | 2.299.431 | 777.641 | 2,96 | 2.351.277 | 777.669 | 3.02 | 2.379.261 | 791.473 | 3,01 |
| Aracaju | 643.742 | 217.480 | 2,96 | 657.901 | 217.848 | 3,02 | 666.065 | 221.284 | 3,01 |

**TABELA 17: BRASIL NORDESTE, SERGIPE E ARACAJU CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS DE BAIXA FECUNDIDADE, BÁSICO E BAIXA MORTALIDADE 2020**

As necessidades habitacionais também envolvem a demanda demográfica futura que é aquela resultante da formação de novas famílias, expressa pela formação de novos fluxos de domicílios. Segundo o CEDEPLAR, entende-se como fluxo de formação de domicílios o total de domicílios que será acrescentado ao estoque no ano corrente, ou seja, é a dimensão do incremento absoluto de moradias em uma unidade territorial. É importante ressaltar que:

*O total de domicílios acrescentado a cada ano reflete mudanças demográficas de um passado recente, como alterações na fecundidade, idade média ao casar, idade média ao primeiro e segundo filho entre outras que afetam diretamente a estrutura etária e que , de alguma forma são produzidas por mudanças comportamentais. Além, disso, mudanças relativas à mobilidade espacial da população podem impactar de forma significativa o fluxo de domicílios a cada ano. Tome como exemplo, a instalação de grandes projetos, em função de vantagens comparativas estáticas, dadas pelos recursos naturais que podem provocar um fluxo migratório intenso, que por sua vez, produzirão efeitos diretos e também indiretos no curto e médio prazo. (Projeção do Total de Domicílios, por Idade, e Sexo, para o Brasil e Unidades da Federação, 2003-2023. Convênio Secretaria Nacional de Habitação – Ministério das Cidades, CEDEPAR – UFMG, Belo Horizonte, Abril de 2007, revisado em dezembro de 2007.)*

Abaixo, na tabela 18, estão registrados os fluxos de domicílios qüinqüenais no Brasil, no Nordeste em Sergipe e, finalmente, em Aracaju, considerando cenários de baixa fecundidade, básico e de baixa mortalidade.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| UNIDADE TERRITORIAL | CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS | | | | | | | | |
| BAIXA FECUNDIDADE | | | BÁSICO | | | BAIXA MORTALIDADE | | |
| 2005-10 | 2010-15 | 2015-20 | 2005-10 | 2010-15 | 2015-20 | 2005-10 | 2010-15 | 2015-20 |
| Brasil | 8.447.831 | 6.908.500 | 7.271.292 | 8.447.772 | 6.908.449 | 7.273.547 | 8.718.301 | 7.354.117 | 7.861.922 |
| Nordeste | 2.346.963 | 1.885.107 | 1.927.740 | 2.347.031 | 1.885.210 | 1.928.051 | 2.428.553 | 2.019.342 | 2.101.477 |
| Sergipe | 94.925 | 78.073 | 85.235 | 78.078 | 94.929 | 85.252 | 97.553 | 82.490 | 91.215 |
| Aracaju | 26.559 | 21.852 | 23.857 | 26.570 | 21.854 | 23.862 | 27.305 | 23.088 | 25.810 |

**TABELA 18: BRASIL, NORDESTE, SERGIPE E ARACAJU CENÁRIO DE PROJEÇÃO DEMOGRÁFICA – 2005 - 2020**

# 6. MARCOS REGULATÓRIOS LEGAIS

O urbanismo é uma resultante do desenvolvimento econômico, político e social dos povos. Os direitos civis começaram a existir quando as cidades passaram a ser fundadas, os magistrados a serem criados e as leis a serem escritas.

Variaram no tempo e espaço as características, peculiaridades, estilos urbanísticos, extensão geográfica, população, costumes e outros aspectos das cidades.

Nesse contexto, o fenômeno urbanização se relaciona ao percentual da população que vive em regiões urbanas, bem como às mudanças na organização social que resultam dessas concentrações de população.

A Legislação urbana é um dos fatores que definem as condições de ocupação e construtibilidade dos terrenos, e, portanto, influencia o mercado de terra no Brasil.

Essa legislação é composta por uma longa série de Leis e Decretos, geradas nas três esferas de poder: federal, estadual e municipal.

Lei Federal nº 6.766/1979 define o controle de parcelamento do solo, observadas ainda as disposições das Legislações Estaduais e Municipais pertinentes, rege o parcelamento do solo para fins urbanos;

Lei nº 9.514/1997, além da instituição do SFI, disciplina o instrumento da alienação fiduciária.

Lei nº 10.257/2001, mais conhecida como **Estatuto da Cidade**, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição da República, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana, através de normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. O exercício dos direitos inerentes à função social da propriedade, para seu cumprimento, deve se submeter aos interesses coletivos.

Lei 10.859/2004 instituiu o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e o estabelecimento da isenção de imposto de renda sobre ganhos de capital na venda de imóveis de qualquer valor desde que o valor recebido seja utilizado na compra de outro imóvel em um período máximo de 180 dias (MP 252)

Lei 10.931/2004 estabelece o patrimônio de afetação, com regime especial de tributação e o valor incontroverso nos contratos de financiamento e regulamenta a MP 2.212/01, que trata da criação do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) e o estabelecimento do regime de afetação, além do aperfeiçoamento dos instrumentos do SFI – LCI e do CCI, criados pela MP 2.223/01.

Atendendo a legislação federal, a gestão municipal exige um conjunto de normas legais definidas através de leis e decretos, destinadas a promover o bem estar social e o desenvolvimento sustentável. Esta legislação deverá estar comprometida em garantir o direito à cidade e a moradia digna para todos.

Em Aracaju, os principais instrumentos legais que interferem na questão da habitação de interesse social são:

a) Lei Orgânica; b) Código de Obras (Lei 13/1966); c) Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Lei 42/2000); d) Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Aracaju; e) Fundo Local de Habitação de Interesse Social; f) Código de Urbanismo, criado a partir da Lei nº 19/1966 e g) Demais leis e decretos que complementam o arcabouço jurídico municipal, possibilitando a todos o direito à cidade e garantia de acesso à moradia digna.

Em 05 de abril de 1990 entrou em vigor A Lei Orgânica do Município de Aracaju, criada para organizar e reger o Município, observados os princípios constitucionais da República e do Estado.

A Lei Orgânica do Município, de forma local, corresponde à constituição federal e estadual e deve ser utilizada como instrumento capaz de promover a ordem municipal, norteando a vida da sociedade, visando o bem estar, o progresso e o desenvolvimento social.

A Lei Complementar nº 058/2002, quando da revogação das Leis Complementares nº 43/2000 – Código de Obras e Edificações e nº 44/2000 – Código de Urbanismo, substituiu a ambos.

O art. 5º, parágrafo único, inciso V, da Lei Orgânica do Município de Aracaju, reza que faz parte dos objetivos prioritários do Município a política de desenvolvimento urbano.

Segundo a Constituição Federal, a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais, fixadas em lei, têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes. Para tanto, deverá ser aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e que passa a se constituir em instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju foi instituído pela Lei Complementar 42/2000, com a finalidade de cumprimento da função social da propriedade, para uso e ocupação do solo de forma ordenada, devendo-se preservar o patrimônio ambiental e cultural. Todas as diretrizes de política urbana estão a ele atreladas. Cabe ao Executivo Municipal elaborar plano de urbanização para as áreas de assentamento espontâneo, passível de regularização fundiária.

Lei Complementar nº 62/2003 estabelece parâmetros de dimensionamento para as áreas vinculadas a Projetos do Programa de Subsídio a Habitações de Interesse Social – PSH.

Para o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH fica estabelecida a área mínima de lote 100,00 metros quadrados e a máxima de 200,00 metros quadrados, à exceção dos lotes de esquina que poderão alcançar área máxima de 220,00 metros quadrados.

Para as edificações unifamiliares integrantes do PSH será admitido recuo frontal especial, resguardado por recuo mínimo frontal de 1,50 m para as vias locais e de 3,00 metros para as vias classificadas no PDDU como Vias Coletoras II. As calçadas deverão ter largura mínima de 1,50 metros.

As edificações deverão possuir área mínima de 36,00 metros quadrados, conforme previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, consideradas assim, também, as áreas apenas cobertas.

As áreas internas dos ambientes que compõem as edificações poderão ser reduzidas em até 30% com relação às áreas previstas no Código de Obras, desde que seu somatório obedeça à área total mínima legalmente prevista.

Os vãos mínimos determinados no Código de Obras, para ventilação e iluminação natural poderão ser reduzidos desde que resguardado uma proporção de 1/8 e 1/10, respectivamente, para as áreas de permanência prolongada e provisória. Os limites das áreas mencionadas serão estabelecidos em obediência ao estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju.

A Lei Complementar n º 74/2008 altera os parágrafos 3º e 4º do artigo 1º da Lei Complementar nº 62/2003, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“*§ 3º O número de pavimentos nas edificações será no máximo estabelecido nesta Lei, em conseqüência do revigoramento da Lei Municipal nº 466/76, Resolução nº 38/1997 e do Decreto nº 154/1999.*

*§ 4º As edificações que utilizarem o pavimento térreo e primeiro pavimento para lazer, de prestação de serviço, comércio e áreas comuns do condomínio, poderão usar todos os demais como pavimento tipo de unidades residenciais, de prestação de serviços e hotelaria, desde que o projeto contemple as unidades autônomas com o número de vagas de garagens exigidas por lei, construídas em pavimento fora da projeção do prédio e no térreo, obrigatoriamente, não podendo ultrapassar o gabarito máximo de dezesseis pavimentos previstos na Lei Complementar nº 62, de 22 de setembro de 2003.*

*§ 5º As normas contidas no parágrafo anterior não se aplicam às edificações situadas ao longo da orla marítima*.”

Decreto nº 261/2003 dispõe sobre o RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança, a que se refere a Lei nº 3.058/2002, que será solicitado ao empreendedor pelo órgão municipal responsável pela expedição dos alvarás de obras e de localização e pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Com a criação do Ministério das Cidades, a partir do ano e 2003, buscou-se a institucionalização de um projeto de política pública, cujo principal foco é a inclusão dos setores excluídos do direito à cidade e ao princípio de que a habitação e o acesso universal aos serviços básicos são fundamentais para a cidadania.

Portanto, visava-se combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaços mais humanizados, ampliando o acesso da população à moradia, ao saneamento e ao transporte. Assegurando-se o direito à cidade, garantir-se-á o acesso a que cada moradia receba água tratada, coleta de esgoto e de lixo e, que cada habitação tenha em seus arredores escolas, comércio, praças além do acesso ao transporte público.

Assim, através do Ministério das Cidades criou-se o Plano Municipal de Habitação do Município, coordenado por intermédio do Ministério das Cidades, cujo papel é o de articular uma estratégia nacional para minimizar os problemas urbanos das cidades brasileiras, promovendo mudanças no âmbito do planejamento territorial urbano, habitação, saneamento e mobilidade, concretizando-se a partir dos instrumentos legais estabelecidos pelo Estatuto das Cidades.

A Política Nacional de Habitação, aprovada em 2004 pelo Conselho Nacional de Habitação, é uma das políticas setoriais que compõem a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. A PNH propôs a criação do Sistema Nacional de Habitação, que tem como componente essencial o planejamento habitacional.

Lei nº 3.169/2004 dispõe sobre o serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, criado para atender ao instituto previsto na alínea “r”, inciso V, artigo 4º, do Estatuto da Cidade, na garantia da moradia, como direito social, nos termos do artigo 6º da Constituição Federal, tudo em conformidade com o artigo 2º do Estatuto da Cidade.

Decreto nº 107/2004 institui o Projeto Sonho Meu, integrante do Programa Moradia Cidadã e regulamenta a Lei nº 3.169/2004, supracitada, com o objetivo de prover serviços de Assessoria Técnica em Habitação ao cidadão que atenda aos requisitos desta Lei.

Decreto nº 169/2004 regulamenta as diretrizes e normas operacionais do Programa Moradia Cidadã de Habitação e Interesse Social e busca implementar o direito à habitação assegurada na Lei Orgânica, art. 7º, de forma ordenada, eficiente e sustentável, conforme previsão imposta pelo art. 3º, incisos de I a IV e de VIII a XII, e o Art. 4º, incisos V e VII, da Lei Complementar 42/2000.

Lei Complementar nº 67/2005 autoriza o Poder Executivo a fixar critérios para regularização de edificações irregulares no âmbito do Município de Aracaju. Ainda de acordo com a citada lei, a Prefeitura efetuará estudos no prazo de cinco anos, a partir da sua publicação, instituindo as operações urbanas consorciadas no Plano Diretor, visando a regulamentação de medidas para regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, de acordo com o artigo 32, seção X, da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Do ponto de vista institucional, o grande desafio da Política Nacional de Habitação está na construção do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), aprovado pela Lei 11.124, de 16 de junho de 2005. Referida Lei dispõe sobre a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), resultado de uma grande mobilização liderada pelos movimentos de moradia, que entregaram ao Congresso Nacional, em 1991, um Projeto de Lei de Iniciativa Popular assinado por mais de um milhão de eleitores.

Lei 3.140/2003: autoriza o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria de Planejamento, a promover a regularização fundiária na modalidade de Concessão de Direito Real de Uso a título gratuito de terrenos na localidade denominada invasão São Carlos, àquelas pessoas que construíram em área já consolidada urbanisticamente. A titularização dos imóveis será concedida a famílias de baixa renda, que comprovem a posse nos últimos cinco anos, registrado o título, preferencialmente, em nome da mulher, com cláusula de inalienabilidade por período de 25 (vinte e cinco) anos. Entretanto, por solicitação dos beneficiários está em tramitação projeto para a redução desse prazo.

No âmbito Federal, o FNHIS e seu Conselho Gestor já foram instalados. Porém, as implementação do SNHIS depende da adesão de estados e municípios que devem se comprometer a cumprir os requisitos exigidos pela Lei 11.124/2005 e, portanto, enviar ao poder legislativo o projeto de lei para criação de um Fundo e de um Conselho Estadual ou Municipal de Habitação e elaborar o Plano Local de Habitação de Interesse Social, até dezembro de 2010.

O SNHIS é baseado na integração das ações de seus agentes – públicos e privados – e na possibilidade de viabilizar programas e projetos habitacionais a partir de fontes de recursos onerosos e não-onerosos, planejado no âmbito de uma estratégia para equacionar as necessidades habitacionais.

Aracaju fez sua adesão ao SNHIS, com a criação do Conselho Municipal de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (Lei 3.228/2004), ficando o município apto para desenvolver o seu Plano Local de Habitação de Interesse Social.

A Instrução Normativa nº 36, de 15 de julho de 2009, regulamenta a Resolução nº 141, de 10 de junho de 2009, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social – CCFDS, que criou o Programa Habitacional Popular – Entidades – Minha Casa, Minha Vida, com a utilização dos recursos da União, previstos no art. 18 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Lei 3.808, de 16 de dezembro de 2009, concede isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS – para construção no caso de empreendimentos habitacionais de interesse social e de arrendamento residencial vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso – ITBI -, para a aquisição dos correspondentes imóveis, bem como do Imposto Territorial Urbano – IPTU, no período em que as edificações estejam sendo construídas e dá outras providências.

# 

# 7. RECURSOS FINANCEIROS INVESTIDOS EM HABITAÇÃO

Em decorrência de uma Política Habitacional, até pouco tempo, equivocada por não exigir planejamento nem definir as responsabilidades no âmbito Federal, Estadual e Municipal, os investimentos na área de desenvolvimento urbano tornaram-se ineficientes, desagregados e sem priorizar as classes mais carentes.

## 

## 7.1 OFERTA HABITACIONAL

A produção de moradias em Aracaju, ao longo de sua vida urbana, teve forte presença do Estado, com a construção de grandes conjuntos habitacionais e da ação privada, através de particulares e agentes imobiliários com a construção de casas, apartamentos e loteamentos.

A produção de moradias e a oferta de solo urbanizado para a população mais pobre em Aracaju, sempre dependeu da iniciativa do Estado. Assim, foram construídos grandes conjuntos habitacionais na periferia da cidade e nas cidades que constituem a Grande Aracaju. A maioria das unidades habitacionais foi distribuída de forma clientelista, atendendo a um segmento social de maior poder aquisitivo, deixando a maioria da população carente desassistida, especialmente aquela que recebia menos de três salários mínimos.

O resultado foi à ocupação, com o esforço da própria população, de áreas sem definição clara de propriedade, áreas de interesse ambiental: a margem de cursos d’água, canais, manguezais e gasodutos e áreas de risco como as encostas de morros. Atualmente, são 74 assentamentos precários espalhados por toda a malha urbana, sendo que alguns desses assentamentos já foram beneficiados por intervenções da PMA, embora ainda necessitem de intervenções, sobretudo aquelas ligadas a dotação de infraestrutura e regularização fundiária.

7.2 CONDIÇÕES DE ACESSO À MORADIA DE INTERESSE SOCIAL

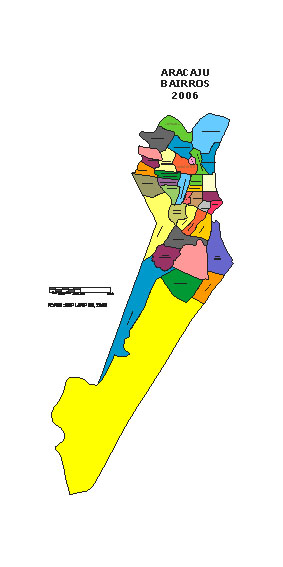
Em cumprimento ao que determinava a Política Nacional de Habitação, foi criada a COHAB em 1964, que construiu, através dos financiamentos do BNH, conjuntos habitacionais na periferia da cidade, contribuindo para a ocupação e consolidação da configuração do território urbano de Aracaju, além da valorização dos terrenos, a especulação imobiliária e a imigração.

Coadjuvando a COHAB, o Instituto Orientação às Cooperativas Habitacionais da Bahia e Sergipe (INOCOOP/BASE) também contribuiu para a instalação de conjuntos habitacionais, sendo que estas duas instituições atendiam a públicos diferenciados. A primeira tinha como meta o atendimento às famílias entre 1 a 3 salários, ampliando a atuação, posteriormente, para até cinco, enquanto a segunda estava voltada para a classe média, com rendimentos entre 5 e 10 salários mínimos. (Tabela 19).

Esta atuação da COHAB ocorreu sem que houvesse uma discussão junto ao município acerca da implantação desses conjuntos e de seus impactos sob a estrutura urbana, num flagrante desrespeito à autonomia municipal.

Para respaldar essas ações, em 1982, o governo do Estado criou a Região da Grande Aracaju que passa a ser Área de Interesse Especial, facilitando a sua atuação nesses municípios, sem a interferência do poder municipal. Essa região era formada pelos municípios de Aracaju, São Cristóvão, Barra dos Coqueiros, Laranjeiras, Santo Amaro das Brotas, Nossa Senhora do Socorro e Maruim, sendo incorporados, em 1986, Riachuelo e Itaporanga d’Ajuda. Assim, o governo estadual passou a construir conjuntos habitacionais nesses municípios, contribuindo decisivamente para a formação metropolitana em construção.

Na década de 1980, Aracaju passou por transformações. Grandes avenidas foram abertas, assim como foram construído grandes conjuntos habitacionais; proliferaram os loteamentos, a indústria da construção civil e o mercado imobiliário se fortaleceram, aumentou a oferta de água, o comércio e os serviços se intensificaram e se diversificaram. O espaço urbano se espraiou em todas as direções dos municípios, constituindo novos bairros. (Figura 18 ).



**FIGURA 17: ARACAJU BAIRROS - 2006**

A valorização dos terrenos nas áreas centrais se acentuou e a cidade avançou em todas as direções, proliferando também as ocupações com assentamentos precários tendo em vista a intensa migração e pressão sobre a terra e, especialmente, sobre o poder público para a construção de novos conjuntos habitacionais. Aliás, uma das peculiaridades de Aracaju passou a ser a ocupação no entorno dos conjuntos habitacionais, como forma de pressão sobre o Estado. Tal situação pode ser verificada no Conjunto Augusto Franco, nas proximidades do Canal de Santa Maria, margeando o manguezal, assim como no Bairro Inácio Barbosa, em volta dos Conjuntos Beira Rio, Jardim Esperança e Inácio Barbosa, ao longo das margens do Rio Poxim, no Bugio, margeando o Rio do Sal. O crescimento para o sul também foi constatado, especialmente na direção da Atalaia, na busca das amenidades oferecidas pelo mar e pelas paisagens notáveis, se estendendo, posteriormente para a Zona de Expansão, até então, uma área ocupada com estabelecimentos rurais voltados para a cocoicultura.

A partir da segunda metade da década de oitenta, na Zona de Expansão surgem os loteamentos e condomínios fechados, ocupados com segunda residência e mais recentemente, com conjuntos Habitacionais do Programa de Arrendamento Residencial,voltados para a população com renda entre 3 e 6 salários mínimos, intensificando a ocupação numa área frágil do ponto de vista ambiental e sem dotação de infra-estrutura capaz de suportar um adensamento urbano expressivo, como o que está ocorrendo.

## 7.3 RECURSOS INVESTIDOS EM HABITAÇÃO ATRAVÉS DO MUNICÍPIO

O século XXI trouxe uma nova perspectiva administrativa para o município tendo em vista que, a Prefeitura Municipal assumiu a política habitacional e realizou estudos acerca da situação habitacional do município, iniciando pelo PEMAS, identificando que os problemas e carências alcançavam 23.751 (Tabela 20). A partir daí, um conjunto de estudos voltados para as questões habitacionais dão um novo rumo a cidade com intervenções voltadas para a erradicação e melhoria de moradias precárias e que respaldam este diagnóstico.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| SITUAÇÃO | NÚMERO DE DOMICILIOS | % |
| Em área de risco | 1.056 | 4,00 |
| Em área de preservação ou pública | 3.186 | 13,50 |
| Construídos em sucata ou taipa que precisam ser removidos | 89 | 0,4 |
| Famílias locatárias que residem em quartos de vilas e que recebem até 3 Salários mínimos | 3.110 | 13,32 |
| Famílias que residem num mesmo domicílio c/ outra família | 5.930 | 27,00 |
| Domicílios construídos em alvenaria ou taipa que necessitam de melhorias urbanas | 10.380 | 43,70 |
| TOTAL | 23.751 | 100 |

Fonte: PMA/SEPLAN, Anuário Estatístico, 2005.

**TABELA 19: ARACAJU ESTIMATIVA DO DEFICIT HABITACIONAL 2001**

Logo após a realização do PEMAS, a Prefeitura inicia projetos de recuperação de áreas degradadas, ocupadas com habitações subnormais, a exemplo do que ocorreu no Bairro Coroa do Meio e vem ocorrendo no Bairro Santa Maria e, mais recentemente, no Porto Dantas, na ocupação do Coqueiral. Além disso, a construção de unidades habitacionais em parceria com a iniciativa privada e com a Caixa Econômica, através do Programa de Arrendamento Residencial, tem sido bem significativa, tendo sido entregues 36 empreendimentos, totalizando 8.560 unidades, entre casas e apartamentos, destinadas as pessoas da classe média baixa e distribuídos entre as zonas norte, oeste e sul da cidade (Quadro 05). Esta concentração de novas unidades gerou nessas áreas a necessidade da adequação da rede escolar e de saúde assim como de infra-estrutura, sobretudo de drenagem e de esgotamento sanitário a fim de garantir o atendimento dessas populações. Bairros como Jabotiana, Lamarão, Farolândia, Aeroporto e, sobretudo a Zona de Expansão devem ser considerados no momento do planejamento de novas ações tendo em vista novos níveis de adensamento.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| EMPREENDIMENTO | Número de Unidades | LOCALIZAÇÃO | ANO |
| 1. RESIDENCIAL MIRASSOL | 132 | AEROPORTO | 2001 |
| 2. RES. VILA VERDE I | 84 | AEROPORTO | 2001 |
| 3.RES. VILA VERDE II | 84 | AEROPORTO | 2001 |
| 4. RES. LAGOA DOCE | 96 | JABOTIANA | 2002 |
| 5.RES. COLINAS RESIDENCIAS | 108 | LAMARÃO | 2002 |
| 6.RES. SOLAR I E II | 80 |  | 2002 |
| 7. RES. SALINAS | 40 | AEROPORTO | 2002 |
| 8. RES. LAGUNA | 80 | AEROPORTO | 2002 |
| 9. RES. BELA VISTA | 144 | JABOTIANA | 2003 |
| 10. RES. COSTA NORTE | 176 | S. CAMPOS | 2003 |
| 11. RES. ALTO DA BOA VISTA | 266 |  | 2003 |
| 12. RES. POUSADA VERDE | 112 |  | 2003 |
| 13. RES. VILLA VITÓRIA | 407 | CAPUCHO | 2004 |
| 14. RES. VILLA VELHA | 240 |  | 2004 |
| 15. RES. MORADA DO SOL | 160 |  | 2004 |
| 16. RES. BRISA MAR | 496 | Z. EXPANSÃO | 2004 |
| 17. RES. HORTO DO CARVALHO I | 238 | Z. EXPANSÃO | 2004 |
| 18. RES. COSTA NOVA I | 200 | Z. EXPANSÃO | 2004 |
| 19. RES. COSTA NOVA II | 200 | Z. EXPANSÃO | 2004 |
| 20. RES. SEN. GILVAN ROCHA | 176 | FAROLANDIA | 2004 |
| 21. RES. COSTA NOVA IV | 122 | Z. EXPANSÃO | 2005 |
| 22. RES. COSTA NOVA III | 122 | Z. EXPANSÃO | 2005 |
| 23. RES. HORTO DO CARVALHO II | 185 | Z. EXPANSÃO | 2005 |
| 24. RES. AGUAS BELAS | 180 | Z. EXPANSÃO | 2005 |
| 25. RES. SANTA FÉ | 176 | JABOTIANA | 2006 |
| 26. RES. PADRE MELO I | 160 | FAROLANDIA | 2006 |
| 27. RES. PADRE LUIS LEMPER | 160 | FAROLANDIA | 2006 |
| 28. RES. FRANCO FREIRE I | 240 | AEROPORTO | 2006 |
| 29.RES. SERGIO VIEIRA DE MELO | 500 | S. CONRADO | 2006 |
| 30. RES. NOVA CANAÃ | 144 | LAMARÃO | 2006 |
| 31. RES. SANTA MARIA | 126 | AEROPORTO | 2006 |
| 32. RES. RIO POXIM | 160 | JABOTIANA |  |
| 33.RES. FRANCO FREIRE II | 240 | AEROPORTO | 2007 |
| 34. RES. JOSE ROSA DE O. NETO | 208 | JABOTIANA | 2008 |
| 35. RES. Dr. ARMANDO DOMINGUES | 160 | OLARIA | 2008 |
| 36. RES. TENNYSON FONTES | 160 | JABOTIANA | 2007 |
| Total | 6.530 |  |  |

FONTE: CAIXA

QUADRO 05: ARACAJU UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS ATRAVÉS DO PAR 2001-2009

Na Zona de Expansão ainda é possível verificar a presença de propriedades rurais, com população ocupada nessas atividades, embora se reconheça que a Zona de Expansão Urbana se constitui numa área de transição rural/urbana, sendo submetida a intenso processo de especulação imobiliária que vem transformando-a em área urbana especialmente de segunda residência, com a presença de loteamentos e condomínios fechados, destinados às categorias de renda mais elevada.

Nessa área já existem empreendimentos dessa natureza, sendo que há a possibilidade de surgimento de novos, sobretudo em função da intensa especulação imobiliária. (Quadro 06).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ANO | NOME | CONSTRUTORAS | LOCALIZAÇÃO |
| 1991 | Morada da Praia I | União Engenharia | Rod. José Sarney |
| 1992 | Portal do Sol | Construtora J.J. | Rod. José Sarney |
| 1992 | Morada da Praia II | Habitacional | Rod. José Sarney |
| 1993 | Sol e Mar I, II e III | Laredo | Rod. José Sarney |
| 1994 | Portal do Atlântico | Laredo | Rod.José Sarney |
| 1995 | Morada do Rio | Japiaçu | Rod. dos Náufragos |
| 1995 | Riviera Del Mar | Cosil | Rod.José Sarney |
| 1997 | Praias do Sul | RGA | Rod.José Sarney |
| 1997 | Atlantic Beach II | Empisal | Rod.José Sarney |
| 1997 | Recanto São João | Silvia Augusta | Rod.José Sarney |
| - | RGA | Jéferson Sampaio | Av. Real-Areia Branca |
| - | Baia Blanca | União Engenharia | Rod. José Sarney |
| 1999 | Atlantic Beach I | Orlamar | Rod.José Sarney |
| 2000 | Wave | Carlos Monterrey Duarte | Rod.José Sarney |
| - | Camurupim | MMatos Engenharia | Rod.José Sarney |
| 2002 | Portal do Mar | Carlos Monterrey Duarte | Rod.José Sarney |
| 2002 | Maria Rezende Machado | Heca e Nordeste | Av. Melício Machado |
| 2002 | Rota do Sol | Habitacional | Av. Melício Machado |
| 2002 | Rio Vermelho | Diniz S.A. | Rod. Ayrton Senna |
| 2003 | Melício Machado | Habitacional | Av. Melício Machado |
| 2003 | Parque Marine | J. Nunes | Av. Melicio Machado\* |
| 2003 | Via Mares | União Engenharia | Sitio Aroeira\* |
| 2004 | Santa Felicidade | Habitacional | Av. Melício Machado |
| 2004 | San Diego | Diniz S.A. | Av. Melício Machado |
| 2004 | Marina Resort | Cunha | Rod. Ayrton Senna |
| 2004 | Guilhermino Rezende | Laredo Construções | Av. Perimetral\* |
| 2004 | Águas Claras | OMS Empreendimentos | Rodovia José Sarney\* |
| 2004-2005 | Costa Marina | Diniz S.A. | Av. Melício Machado |
| 2004-2005 | Stella Maris | Habitacional | Rod.José Sarney |
| 2004-2005 | Caminho da Praia | - | Rod. dos Náufragos |
| 2005 | São Lourenço | Laredo Construções | Av. Melicio Machado\* |
| 2004-2005 | Viva Vida | G.A.A. Empreendimentos | Rod.José Sarney |
| 2004-2005 | Portal das Águas e dos Corais | - | Rod.José Sarney |
| 2004-2005 | Lago Paranoá | Prumo Engenharia | Rod.José Sarney |
| 2005 | Portal dos Coqueiros | Habitacional | Rod.José Sarney\* |
| 2006 | Ravines | Construtora J.J. | Av. Perimetral\* |
| 2007 | Biratan Carvalho | Grazia Mireli de S. Carvalho | Zona de Expansão\* |
| 2007 | Vila dos Bosques | União Engenharia | Rua 3 lote 4\* |
| 2007 | Caminho dos Lagos | AC Engenharia | Loteamento Aquarius\* |

FONTE: FRANÇA, 2004. \* ATUALIZADO COM INFORMAÇÕES DA EMURB

**QUADRA 06 ZONA DE EXPANSÃO CONDOMÍNIOS FECHADOS.**

A definição de Zona de Expansão Urbana pela Prefeitura criou uma série de problemas para os moradores tendo em vista que passou a ser cobrado o IPTU, o que elevou o preço dos impostos, inviabilizando a permanência de algumas famílias e contribuindo para a elitização da área.

Em 2001, foi criado o Bairro Santa Maria que corresponde a parte da Zona de Expansão e, posteriormente, o Bairro Jardins, desmembrado do Grageru. Recentemente, a Câmara de Vereadores aprovou nova Lei que redefiniu o Perímetro Urbano e criou o bairro Japãozinho, na parte norte da cidade, mas que mantém a situação de ausência da zona rural.

## 7.4 RECURSOS INVESTIDOS ATRAVÉS DO GOVERNO DO ESTADO

A COHAB/CEHOP, ao longo dos últimos trinta e cinco anos, foi responsável pela construção de 20.594 unidades habitacionais, o que corresponde cerca de 12% dos domicílios existentes, em 2007, na cidade, enquanto o INOCOOP foi responsável por 5.956 unidades, e a CAIXA financiou mais 14.516, enquanto outros atores sociais foram responsáveis por mais 67.110 habitações.Portanto, nos últimos trinta e cinco anos foram produzidas 109.089 unidades, o que corresponde a 74,15 % dos domicílios existentes na cidade (Tabela 21).

Em Sergipe, historicamente, os investimentos na área de habitação têm sido realizados pelo Governo do Estado através da COHAB, hoje DEHOP, desde a criação do BNH pela Lei 4.380/64 de 21/08/64, até a sua extinção pelo Decreto Lei 2.291 de 21/11/86 e a partir daí através da Caixa Econômica Federal até 2005.

Segundo informações obtidas no site da Prefeitura Municipal de Aracaju, o investimento em habitação até 2010, está assim distribuído: Governo Federal contribuiu com R$ 68 milhões, a Prefeitura com R$ 22 milhões e o Governo do Estado com R$ 10 milhões, totalizando 100 milhões de reais.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| DÉCADAS | COHAB | INOCOOP | OUTROS | CAIXA |
| 60 | 878 | - | 6.381 |  |
| 70 | 6.618 | 1.172 | 12.723 |  |
| 80/91 | 10.612 | 3.880 | 25.188 |  |
| 1990/2001 | 3.063 | 904 | 15.935 | 300 |
| 2001/2009 | 286 | - | 6.883 | 14.216 |
| TOTAIS | 21.507 | 5.956 | 67.110 | 14.516 |

FONTE: RELATÓRIOS TÉCNICOS DA COHAB E INOCOOP/BASE

TABELA 21: ARACAJU UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS PELA COHAB E INOCOOP, CAIXA E OUTROS

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| DÉCADA | ATÉ 3/SM | DE 3 A 5/SM | DE 5 A 10/SM | MAIS DE 10/SM | TOTAL |
| 1960/1970 | 9.452 | 2.168 | 1.530 | 1.020 | 14.171 |
| 1970/1980 | 18.153 | 4.164 | 2.939 | 1.960 | 27.215 |
| 1980/1991 | 19.447 | 4.461 | 3.149 | 2.099 | 29.155 |
| 1991/2001 | 10.829 | 2.484 | 1.753 | 1.169 | 16.235 |
| 2001/2009 | 14.073 | 3.228 | 2.279 | 1.519 | 21.099 |
| PERCENTUAL |  |  |  |  |  |
| TOTAIS | 71.954 | 16.505 | 11.651 | 7.767 | 107.876 |

FONTE: RELATÓRIOS TÉCNICOS DA COHAB E INOCOOP/BASE E OUTROS

TABELA 22: ARACAJU DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS POR FAIXAS DE RENDA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DÉCADA | ATÉ 3 | DE 3 A 5 | TOTAL |
| 1960/1970 | 3.115 | 715 | 3.830 |
| 1970/1980 | 6.365 | 1.460 | 7.825 |
| 1980/1991 | 16.220 | 3.721 | 19.940 |
| 1991/2001 | 10.585 | 2.428 | 13.013 |
| 2001/2009 | 2.510 | 576 | 3.086 |
| TOTAL | 38.794 | 8.899 | 47.693 |

FONTE: RELATÓRIOS TÉCNICOS DA COHAB E INOCOOP/BASE E OUTROS

TABELA 23: HABITAÇÕES PRODUZIDAS PELA POPULAÇÃO

A valorização dos terrenos contribui para o avanço da cidade na direção dos municípios vizinhos, com a construção de grandes conjuntos habitacionais em Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros, através da COHAB, intensificando as relações de dependência entre esses municípios e a capital, deslanchando a metropolização ainda em curso (FRANÇA, 1999). De fato, como núcleo central de um espaço metropolitano em formação, Aracaju recebe as pressões oriundas da população que vive na Grande Aracaju, exigindo novas posturas para o seu planejamento e gestão.

*As mudanças ocorridas na moeda brasileira dificultam a obtenção do montante de recursos investidos pelo Estado em habitação, entretanto, essa participação foi significativa na definição de vetores de crescimento da cidade*. A década de noventa vai se caracterizar pela redução da ação do Estado na construção de conjuntos habitacionais, sendo a ocupação intensificada através de empresas privadas, que ocupam grandes vazios. A especulação imobiliária se acentua, especialmente através da verticalização que passa a ocupar áreas mais valorizadas da cidade, criando bairros densos com características de cidades metropolitanas, a exemplo dos bairros Treze de Julho, Salgado Filho, Grageru, atualmente, subdividido em Jardins fazendo surgir novas centralidades e novas sociabilidades. Uma característica dessa verticalização recente é *“a monopolização da terra, sempre em mãos de grandes construtoras. E é isso que vai definir claramente áreas da NORCON, da Celi, da Cosil e da Habitacional”* (Diniz, 2005, p. 116).

## 7.5 RECURSOS INVESTIDOS ATRAVÉS DE OUTROS AGENTES

O INOCOOP/BASE construiu em Aracaju, entre os anos de 1970 e 2003, 5.956 habitações, em diversos bairros, empreendimentos esses, que atuaram como vetores de desenvolvimento e hoje estão inseridos na malha urbana da capital.

Dentre estes empreendimentos destacam-se os Conjuntos Sol Nascente e Juscelino Kubitschek, responsáveis pela dinamização da ocupação do Bairro Jabotiana e os Conjuntos Inácio Barbosa e Beira Rio, igualmente responsáveis pelo crescimento e valorização do Bairro Inácio Barbosa.

# 8. ALTERNATIVAS PARA SOLUCIONAR O DEFICIT HABITACIONAL

# 

# PROGRAMAS e CENÁRIOS

Para vencer o déficit habitacional existente Aracaju, nos diversos segmentos torna-se necessário a adoção de programas inseridos no Plano Nacional de Habitação. Dentre estes programas habitacionais desenvolvidos pelo Governo Federal, com recursos do FNHIS destacam-se:

1. Apoio à melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos precários;
2. Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social ;
3. Apoio à Produção social da Moradia;
4. Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social através da Prestação de Serviços de Assistência Técnica;
5. Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social.

O acesso a esses programas ocorre através de emendas parlamentares a Lei Orçamentária Anual (LOA) ou através de processo de seleção pública de propostas, realizado pelo Ministério das Cidades.

Outra possibilidade de obter recursos para Habitação de Interesse Social é através do Orçamento Geral da União, dentro do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social- PSH.

## 8.1 SOLO URBANIZADO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Para a formação de um Plano de Ação Habitacional eficaz e eficiente, direcionado às famílias de 0 a 3 salários mínimos, é necessário compatibilizar os custos dos seus componentes com o princípio de equilíbrio econômico e de bem-estar social.

Dentre os componentes de custo voltados ao desenvolvimento urbano, é importante o levantamento da disponibilidade de terras no município, pesquisando os seus valores de mercado, a fim de compor um banco de terras que possa auxiliar na a implantação de novas habitações.

## 8.2 DISPONIBILIDADE DE TERRAS E HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

O Estudo “Identificação de Áreas Disponíveis para Uso Habitacional de Interesse Social”, realizado pela Prefeitura e pela FAPESE com o apoio da CAIXA – SE em dezembro de 2005, foi desenvolvido com o objetivo de prover o município de informações para o conhecimento sobre o estoque disponível de terrenos ainda não ocupados, com dimensões individuais superiores a 1.000 m², sem conflitos com a legislação ambiental e sem fatores ambientais que impliquem em riscos à ocupação para futuras intervenções pelo poder público municipal. Assim, foram identificados quase vinte milhões de metros quadrados de terras disponíveis para habitação de interesse social, mais especificamente 19. 804.459,74 m² (tabela XX).

Atualmente a Prefeitura dispõe de área com cerca de 1.939.083.13 m² localizada na zona sudoeste da cidade entre o bairro de Santa Maria e a Zona de Expansão, no trecho próximo ao Loteamento Aruana. Esta área foi repassada à Prefeitura pela INFRAERO através da Gerência Regional do Patrimônio da União (GRPU), tendo como objetivo promover a urbanização e a regularização fundiária de famílias, reduzindo o déficit habitacional da cidade.

Trata-se de uma proposta habitacional sustentável, apoiada pelo BID, destinada a atender às necessidades habitacionais de interesse social do município. Parte da área está reservada à população que recebe até três salários mínimos, devendo ser objeto das políticas públicas subsidiadas. O restante da área será destinada à uma população com maior poder aquisitivo, devendo ser comercializada pelo mercado de modo a compensar aqueles segmentos que não podem pagar pelos imóveis. Para esta área, estão previstas as seguintes intervenções do poder público: construção de um parque ecológico; a implantação de infraestrutura básica e; a integração com a malha urbana consolidada. A área, atualmente, não dispõe de transporte coletivo, acesso adequado, macro drenagem nem equipamentos sociais, com exceção de uma unidade profissionalizante inacabada, ainda sem mobiliário e aparelhamento adequados. Nos Blocos I e II serão construídas 2.527 casas sendo que já foram edificadas 2.047 casas unifamiliares e 224 apartamentos em unidades multifamiliares. Ainda estão previstas a construção de 1.784 unidades, destinadas aos programas habitacionais desenvolvidos pela Prefeitura, portanto, a área não se constitui mais em estoque de terra disponível para fins habitacionais de interesse social. Esta área corresponde ao Bairro 17 de Março, ainda em formação. Na cidade, são 26 áreas distribuídas pelos Bairros de Porto D’Anta, Lamarão, Cidade Nova, Soledade, Capucho, Jabotiana, Ponto Novo, Farolândia, Santa Maria, Aeroporto e pela Zona de Expansão. A maior concentração de terras disponíveis está localizada na Zona de Expansão, seguida do Bairro Porto D’Anta, Jabotiana e Aeroporto (Tabela 23).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| LOCALIZAÇÃO | DIMENSÃO  (em m²) | PERCENTUAL  (% do total de áreas) |
| Porto D’Anta | 4.162.159,79 | 21,0 |
| Lamarão | 358.646,35 | 1,8 |
| Cidade Nova | 201.455,67 | 1,0 |
| Soledade | 681.092,29 | 3,4 |
| Capucho | 1.159.196,00 | 6,0 |
| Jabotiana | 2.983.240,47 | 15,0 |
| Ponto Novo | 44.498,23 | 0,2 |
| Farolândia, | 589.162,97 | 3,0 |
| Santa Maria | 1.398.593,60 | 7,0 |
| Aeroporto | 2.164.664,85 | 11,0 |
| Zona de Expansão | 6.071.748,95 | 30,0 |
| TOTAL | 19.814.459,77 | 100,0 |

**TABELA 24 ARACAJU DISPONIBILIDADE DE TERRAS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL 2005**

Entretanto, é importante destacar o caráter patrimonial e a forte presença das imobiliárias e construtoras que dominam o mercado e têm o controle de praticamente todo o solo urbano disponível, dificultando a ação do poder municipal.

Considerando a área disponível na cidade para a utilização com habitação de interesse social e utilizando os parâmetros da Lei 6766/79, para o uso e ocupação do solo, será possível construir cerca de 63.000 unidades habitacionais, tomando como base lotes com 200 metros quadrados.

# 9. ESTIMATIVA DE CUSTOS PARA AS ALTERNATIVAS HABITACIONAIS

Os custos estimados neste documento baseiam-se em informações coletadas junto à Caixa Econômica e Empresa Municipal de Urbanismo – EMURB.

A metodologia utilizada pela Caixa Econômica é a aferição através do **SINAPI -** Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil*.*

*“Esse sistema estabelece a média de custos e índices da construção civil, a partir coleta de pesquisa mensal de preços de materiais e equipamentos de construção, assim como os salários das categorias profissionais.*

*Implementado em 1969, inicialmente para o setor de habitação, o sistema foi ampliado em 1997, quando passou a incorporar dados de saneamento e infra-estrutura. Os resultados/informações do SINAPI resultam de trabalhos técnicos conjuntos da Caixa Econômica Federal - CAIXA e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.*

*Desde a edição da LEI de Diretrizes Orçamentárias de 2003, o SINAPI passou a ser o parâmetro para determinar se as obras executadas com recursos da União estão recebendo recursos adequados a suas características”(CAIXA, Assessoria Técnica).*

A EMURB utiliza a metodologia de Preços Hedônicos. É uma técnica que consiste na avaliação dos benefícios na área de intervenção e em áreas vizinhas que tenham as mesmas características sócio-econômicas, habitacionais, comerciais, e de densidade populacionais, mas que já contemple o benefício avaliado.

O método utiliza uma regressão para ajustar o preço da residência às diversas características que possam inferir no seu valor. Onde serão incluídas as características estruturais das propriedades, as características ambientais do local de construção, o perfil sócio-econômicos da região, e outras variáveis que possam influenciar o valor da residência.

A função de preços hedônicos, relacionando o preço de uma residência “i” às suas características, será expressa por:

Pi = P (Ri, Sei, Ai)

Onde, Pi = preço da residência i

Ri = características estruturais da residência i (cômodos, área construída, padrão construtivo, etc.)

Sei = características sócio-econômicas da região onde a residência está localizada (indicadores sociais, estrutura etária da população, etc.).

Ai = características ambientais da região (poluição sonora, proximidade de parques, etc.).

As informações usadas para efeito de avaliação foram as constantes da base de dados de transações de compra e venda de imóveis realizadas nas áreas selecionadas, nos anos de 2006, 2007 e 2008, cujos valores foram utilizados para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pela Prefeitura de Aracaju. As informações cadastrais dos imóveis foram obtidas através de dados coletados no BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário, no BCL – Boletim de Cadastro Logradouros e no BCP – Boletim de Cadastro de Pesquisas. Foram ainda consultadas as fotos aéreas, mapas, plantas de quadras e a base cartográfica digital georreferenciada.

## 

## 9.1 CUSTO DA TERRA

Na estimativa do custo da terra a EMURB utilizou o Modelo Clássico de Regressão**[[1]](#footnote-1)** para a tipologia de terrenos isolados. Considerou uma amostra composta por 582 dados e adotou como variável dependente o logaritmo do preço unitário. Na parte determinística do modelo, foram consideradas as variáveis: ano, coordenadas geográficas (E e N) **[[2]](#footnote-2),** Eixo, Área do terreno (AR), Frente (FR), Pavimentação (PA) e Topografia (TO). As variáveis qualitativas PA e TO foram adotadas como *dummies*, assumindo valor 1 para cada uma, para terrenos servidos por pavimentação, com topografia plana, respectivamente, e zero em caso contrário.

Pelos resultados do ajustamento do modelo de regressão tradicional que se encontram acima, pode-se observar que os sinais dos coeficientes das variáveis independentes estão coerentes com o mercado, pois há expectativas de elevação dos valores unitários dos terrenos com aumento da quantidade de metros de frente e em rua pavimentada. Era esperado, também, que os terrenos com maior porte, tenham o seu valor unitário menor e que as ofertas sejam superiores aos valores de transação, em condições *ceteris paribus*. Verifica-se, ainda, que os coeficientes das variáveis explicativas mostraram-se estatisticamente significantes ao nível de 2% quando utilizado o teste t, atendendo desta forma as exigências para o grau de fundamentação II previsto pela NBR 14.653-2, para este item.

Pelos resultados apresentados verifica-se que o modelo apresenta poder explicativo de 54,97 e a hipótese nula de que o conjunto de variáveis explicativas adotadas não é importante para explicar a variabilidade observada nos preços é fortemente rejeitada quando utilizado o teste ***F*** ao nível de significância de 1%, atendendo desta forma as exigências para o grau de fundamentação II e precisão III previsto pela NBR 14.653-2.

|  |  |
| --- | --- |
| Desvio Padrão | 0,2854 |
| Estatística Fc | 57,8901 |
| Probabilidade Associada à Fc | 0,0000 |
| Coeficiente de determinação | 0,5497 |
| Coeficiente de determinação Ajustado | 0,5402 |
| Observações | 582 |

Fonte: EMURB

**TABELA 25: MODELO CLÁSSICO DE REGRESSÃO**

Para obtenção do valor unitário estimado de um lote de terreno em cada comunidade, dentro do intervalo de confiança de 80%, os signatários optaram por calcular o valor de um lote de dimensões médias de cada região, inclusive das áreas de controle. E, a título de análise comparativa refizeram os cálculos para uma área padrão de 126,00 m² (mínima do Plano Diretor = 125,00 m²) e 7,00 m de frente respeitando as demais características dos imóveis.

Obs.: Áreas de controle são aquelas localizadas em regiões que já possuem infra-estrutura e serviços similares aos que serão implantados pelo Programa. Nesse trabalho foram utilizados o Loteamento Ângela Catarina – bairro Jardim Centenário - para análise do Loteamento Nova Liberdade, e o Loteamento Pousada Verde – bairro Soledade – para as demais comunidades.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ITEM** | **BAIRRO (COMUNIDADE)** | **IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA** |
| 01 | Cidade Nova (Jitimana) | ESTUDO |
| 02 | Soledade (Lot Sr. Do Bonfim) | ESTUDO |
| 03 | Jardim Centenário (Lot Nova Liberdade) | ESTUDO |
| 04 | Porto Dantas (Coqueiral) | ESTUDO |
| 05 | Soledade (Pousada Verde) | CONTROLE |
| 06 | Jardim Centenário (Lot Ângela Catarina) | CONTROLE |

Fonte: PMA/SEPLAN

**QUADRO 06:** **ÁREAS ANALISADAS**

O valor médio do lote de 126 m2, acrescido de 40% concernente à área a ser urbanizada, é de R$ 8.057,26.

No Anexo Técnico encontram-se as análises de custo de cada área em seu respectivo bairro.

## 9.2 ESTIMATIVA DOS CUSTOS DOS COMPONENTES URBANOS

De acordo com o estudo – ANEXO TÉCNICO- apresentado à Missão do BIB para financiamento da urbanização de Jitimana – Bairro Cidade Nova –; Loteamento Senhor do Bonfim – Bairro Soledade –; Loteamento Nova Liberdade – Bairro Jardim Centenário –; Coqueiral – Bairro Porto D’Antas –; Bairro Novo (Bloco III) – Zona de Expansão, o custo total de um domicílio é de R$ 27.636,05.

|  |  |
| --- | --- |
| **TIPO DE SOLUÇÃO** | **CUSTO MÉDIO POR DOMICÍLIO** |
|  |  |
| Urbanização com implantação de infra-estrutura em assentamentos precários | 5.369,09 |
| Unidade habitacional unifamiliar com execução de infra-estrutura publica | 14.209,70 |
| Lote de 126 m2, acrescido de 40% por conta de urbanização | 8.057,26 |
| **TOTAL** | **27.636,05** |

FONTE: EMURB, CAIXA ECONÔMICA

**TABELA 25: CUSTOS DE TERRA, INFRAESTRUTURA E CONSTRUÇÃO**

# 

# 10. RECURSOS FINANCEIROS NECESSÁRIOS PARA INVESTIMENTOS

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| MÃO DE OBRA | CUSTO UNIT. (R$) | QUANTIDADE (DOMICÍLIOS) | CUSTOS TOTAIS (R$) |
|  |  |  |  |
| Urbanização de assentamentos precários | 5.369,09 | 25.025,00 | 134.361.477,25 |
| Provisão habitacional | 27.636,05 | 19.955,00 | 551.477.377,75 |

**TABELA 26: RECURSOS FINANCEIROS NECESSÁRIOS PARA INVESTIMENTOS**

[Os valores abaixo se referem aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal n° 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de DEZEMBRO/2009. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios para orçamento e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.](http://www.sinduscon-se.com.br/sinduscon/arquivos/5-Boletim%20cub-%20dezembro-2009.xls)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| COMPOSIÇÃO CUB / M² - VALORES EM R$ - DEZEMBRO/2009 | | | | |
| PROJETOS-PADRÃO RESIDENCIAIS – BAIXO | | | | |
| Item | R-1 | PP-4 | R-8 | PIS |
| Material | 429,23 | 457,32 | 444,35 | 300,17 |
| Mão-de-Obra | 262,94 | 220,78 | 207,59 | 179,15 |
| Desp. Admin. | 46,30 | 12,31 | 11,08 | 11,48 |
| Equipamento | 1,94 | 1,88 | 1,97 | 0,98 |
| Total | 740,41 | 692,28 | 665,00 | 491,79 |

FONTE: SINDUSCON-SE

**TABELA 27: CUSTOS DE OBRAS, DE URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO – DÉFICIT**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ANO** | **DE 0 A 3 SALÁRIOS MÍNIMOS** | |
| **DOMICÍLIOS** | **CUSTO (R$)** |
| 2010 | 2.094 | 57.858.277 |
| 2011 | 2.133 | 58.957.584 |
| 2012 | 2.123 | 58.662.913 |
| 2013 | 2.162 | 59.751.259 |
| 2014 | 2.202 | 60.859.797 |
| 2015 | 2.243 | 61.988.901 |
| 2016 | 2.285 | 63.138.952 |
| 2017 | 2.327 | 64.310.340 |
| 2018 | 2.370 | 65.503.460 |
| 2019 | 2.414 | 66.718.716 |
| 2020 | 2.459 | 67.956.518 |
| 2021 | 2.505 | 69.217.284 |
| 2022 | 2.551 | 70.501.440 |
| 2023 | 2.598 | 71.809.421 |
| 2024 | 2.647 | 73.141.668 |
| 2025 | 2.696 | 74.498.632 |
| 2026 | 2.746 | 75.880.770 |
| 2027 | 2.797 | 77.288.551 |
| 2028 | 2.849 | 78.722.450 |
| 2029 | 2.901 | 80.182.952 |
| **TOTAL** | **49.101** | **1.356.949.886** |

**TABELA 28: INVESTIMENTOS NA DEMANDA FUTURA**

# 

# 11. CAPACIDADE DE INVESTIMENTOS DO MUNICÍPIO

Ao longo dos anos, a receita do Município passou a depender cada vez mais das transferências da União e do Estado, fazendo com que as ações a serem desenvolvidas pelo Poder Público Municipal ficassem à mercê de políticas econômicas implementadas pelo Governo Federal e pelo Estadual.

Em Aracaju, o crescimento com a arrecadação de ISS aumentou 75,8% entre 2004 e 2008, de acordo com o Orçamento municipal. As transferências obrigatórias do Estado também aumentaram, mas não na mesma proporção. No mesmo período o crescimento foi de 48,3%.

## 11.1 RECEITAS DO MUNICÍPIO DE ARACAJU

Atualmente, a receita do município de Aracaju tem origem em três fontes principais:

a) Receita Própria;

b) Receita de Serviços e;

c) Transferências Constitucionais.

Ao longo dos últimos anos, a receita vem apresentando crescimento, variando de R$ 209.751.000,00, em 2000, para R$ 903.881.000,00 em 2009, o que representa uma variação de 330,93% (Tabela 29).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **RECEITAS** | **2000**  **R$ 1.000,00** | **2003**  **R$ 1.000,00** | **2006**  **R$ 1.000,00** | **2009** |
| Correntes | 200.554 | 354.367 | 520.413 | 807.874 |
| Capital | 9.197 | 11.235 | 5.569 | 107.093 |
| Intra orçamentárias | 0 | 0 | 0 | 40.958 |
| Total | 209.751 | 347.486 | 503.448 | 903.881 |

**FONTE:PMA**

**TABELA 29: RECEITAS DE ARACAJU**

### 11.1.1 RECEITAS PRÓPRIAS

O município de Aracaju tem como fonte de receita própria os seguintes impostos/taxas:

a1) IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano;

a2) Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos;

a3) as Taxas e;

a4) Receita da Dívida Ativa.

b) ISS Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.

Em 2009, o município arrecadou R$ 196.842.000,00 de receitas próprias, sendo que a mais significativa foi o Imposto sobre Serviços que correspondeu a 43,2% do total (Tabela 30). Entre 2000 e 2009 as receitas próprias apresentaram um crescimento de 215%, significando um aumento de 134.367.000,00.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ESPECIFICAÇÃO** | **2000**  **R$ 1.000,00** | **2003**  **R$ 1.000,00** | **2006**  **R$ 1.000,00** | **2009**  **R$ 1.000,00** |
| **TRIBUTÁRIA** | 51.490 | 76.828 | 125.875 | 169.006 |
| **IMPOSTOS** | 51.490 | 70.223 | 117.773 | 158.940 |
| **IPTU** | 19.309 | 22.312 | 31.057 | 40.800 |
| **ISS** | 25.233 | 37.159 | 66.788 | 88.000 |
| **ITBI** | 3.808 | 4.516 | 9.138 | 13.530 |
| **IR** | 3.140 | 6.236 | 10.790 | 16.610 |
| **TAXAS** | 0 | 6,605 | 8.102 | 10.066 |
| **OUTRAS** | 10.985 | 15.457 | 22.566 | 27.836 |
| **TOTAL** | 62.475 | 92.285 | 148.441 | 196.842 |

FONTE: PMA

**TABELA 30: RECEITAS PRÓPRIAS DE ARACAJU 2000-2009**

c) Dentre as principais transferências da União para os Estados, o DF e os Municípios, previstas na Constituição, destacam-se: o Fundo de Participação dos Estados e do Distrito Federal (FPE); o Fundo de Participação dos Municípios (FPM); o Fundo de Compensação pela Exportação de Produtos Industrializados - FPEX; o Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação - FUNDEB; e o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Município: Aracaju UF: SE Ano: 2009**   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Mês** | **FPM** | **ITR** |  | **LC 87/96** | |  | | **CIDE** | **FEX** | **FUNDEF** | **FUNDEB** | **Total** | | 01 | 9.239.511,34 | 272,19 |  | | 28.733,00 |  | 149.859,20 | | 0,00 | 0,00 | 4.390.238,91 | 13.808.614,64 | | 02 | 8.613.609,87 | 0,00 |  | | 28.733,00 |  | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 3.971.026,01 | 12.613.368,88 | | 03 | 6.885.868,74 | 258,74 |  | | 28.733,00 |  | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 3.485.970,93 | 10.400.831,41 | | 04 | 8.219.746,72 | 121,11 |  | | 28.733,00 |  | 15.348,92 | | 0,00 | 0,00 | 4.538.188,20 | 12.802.137,95 | | 05 | 9.764.635,53 | 236,44 |  | | 28.733,00 |  | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 4.564.225,81 | 14.357.830,78 | | 06 | 8.424.902,65 | 143,05 |  | | 28.733,00 |  | 0,00 | | 568.608,95 | 0,00 | 3.890.980,55 | 12.913.368,20 | | 07 | 6.464.393,18 | 91,48 |  | | 28.733,00 |  | 138.373,42 | | 0,00 | 0,00 | 3.667.432,66 | 10.299.023,74 | | 08 | 7.512.421,22 | 34,03 |  | | 28.733,00 |  | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 3.877.402,02 | 11.418.590,27 | | 09 | 6.637.172,67 | 331,11 |  | | 28.733,00 |  | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 3.800.161,46 | 10.466.398,24 | | 10 | 7.634.949,50 | 4.064,14 |  | | 28.733,00 |  | 221.437,13 | | 0,00 | 0,00 | 3.934.161,85 | 11.823.345,62 | | 11 | 9.462.064,74 | 140,05 |  | | 28.733,00 |  | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 4.706.307,12 | 14.197.244,91 | |  | **88.859.276,16** | **5.692,34** |  | | **316.063,00** |  | **525.018,67** | | **568.608,95** | **0,00** | **44.826.095,52** | **135.100.754,64** |   **Fonte:IBGE**  **TABELA 31: TRANSFERÊNCIAS CONSTITUCIONAIS**  A partir de 1998, dos valores do FPM, FPE, IPI - Exportação e ICMS LC 87/96, já está descontada a parcela de 15 % (quinze por cento) destinada ao FUNDEF.  A partir 2007, dos valores do FPM, FPE, IPI - Exportação e ICMS LC 87/96 e do ITR, já estão descontados da parcela destinada ao FUNDEB. |  |

## 11.2 RECURSOS DO ORÇAMENTO GERAL DA UNIÃO (OGU)

Com o início do funcionamento do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) a partir de 2006, o OGU canalizou cerca de 1,25 bilhão de reais para a habitação, sendo 1 bilhão para o FNHIS e o restante para o Programa de Subsídio Habitacional (PSH). Estes recursos serão investidos em urbanização ou na produção de unidades habitacionais.

Os recursos do FNHIS destinados ao PSH devem ser investidos exclusivamente na produção de unidades novas. Já os recursos do FNHIS são distribuídos de acordo com o orçamento anual, e ultimamente têm sido aplicados na urbanização de assentamentos precários.

O PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, do Governo Federal, prevê uma aplicação de 11 bilhões de reais para a urbanização de assentamentos precários e saneamento integrado no quadriênio 2007/2010, para o Brasil.

Dentro de um cenário otimista de crescimento de 4%, a partir de 2011, poderão ser alocados cerca de R$ 98 bilhões, oriundos do OGU, para a área de habitação de 2008 até 2025.

Em Aracaju estão previstas obras do PAC com investimentos da ordem de R$ 121.615.699,00 (cento e vinte e um milhões,seiscentos e quinze mil e seiscentos e noventa e nove reais) em obras de infraestrutura e de habitação (Tabela 32).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| OBRAS | EMPREENDIMENTO | MUNICIPIO BENEFICIADO | INVESTIMENTO |
| SANEAMENTO | Infraestrutura dos Loteamentos Ponta da Asa 1 e 2 | Aracaju | 4.622.035,00 |
| SANEAMENTO | Requalificação Urbanística e Ambiental no Santa Maria | Aracaju | 16.584.339,00 |
| SANEAMENTO | Galpão de Triagem para Catadores | Aracaju | 835.946,00 |
| Total |  |  | 22.042.320,00 |
| HABITAÇÃO | Construção de 598 Unidades no Bairro Novo e no Santa Maria | Aracaju | 30.885.564,00 |
| HABITAÇÃO | Construção de 402 Unidades Habitacionais no Bairro Novo e Santa Maria | Aracaju | 20.400.000,00 |
| HABITAÇÃO | Plano Local de Habitação de Interesse Social | Aracaju | 61.726,00 |
| HABITAÇÃO | Construção de 600 Unidades Habitacionais no Bairro Novo e Santa Maria | Aracaju | 31.641.750,00 |
| HABITAÇÃO | Construção de 404 Unidades Habitacionais no Bairro Novo e Santa Maria | Aracaju | 16.584.339,00 |
| Total |  |  | 99.573.379,00 |
| Total Geral |  |  | 121.615.699,00 |

Fonte: CAIXA

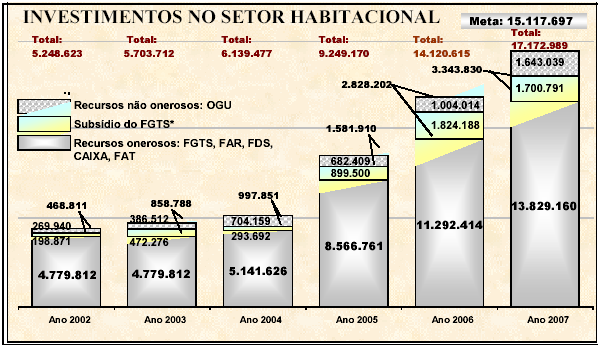
**Tabela 31 INVESTIMENTOS DO PAC EM ARACAJU**

## 

## 11.3 INVESTIMENTOS DO FGTS

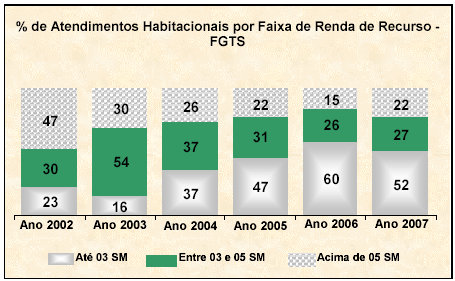
Em função dos resultados obtidos pela atual política econômica do Governo Federal, apesar da crise mundial, os recursos do FGTS destinados à habitação têm crescido em níveis bastante expressivos. Há que se levar em conta também a baixa remuneração paga pelo FGTS, que no ano de 2009 foi uma das mais baixas dos últimos dez anos, perdendo até para a inflação.

Em conseqüência dessa política o Conselho Curador do FGTS (CCFGTS) tem canalizado recursos não exigíveis, ou seja, aqueles que não comprometem o seu equilíbrio atuarial, para o subsidio habitacional, tanto é que, em 2007, o FGTS aplicou cerca de 1,8 bilhões de reais anuais em subsídios e cerca de 5,4 bilhões em financiamento habitacional.



**FIGURA 18: INVESTIMENTOS DO FGTS NO SETOR HABITACIONAL**

Para efeito de esclarecimento, o FGTS tem investido em subsídios 50% do saldo das receitas proporcionadas pela aplicação financeira dos recursos do fundo.



**FIGURA 19: ATENDIMENTO POR FAIXA DE RENDAS - FGTS**

Observe-se que esses investimentos poderão decrescer na medida em que caírem as taxas de juros, contudo poderá haver compensação da perda pela elevação da receita bruta do fundo, em decorrência do cenário macroeconômico favorável.

Mesmo considerando um cenário pessimista, o CCFGTS poderá garantir um nível de investimentos mínimo, no período de 2008 a 2025, da ordem 249 bilhões de reais, acrescentados de cerca de 46 bilhões para subsídio.

Ressalve-se, entretanto, que os recursos do FGTS não são dirigidos exclusivamente à população de baixa renda, por isso o CCFGTS estabelece critério para a distribuição dos recursos entre as várias modalidades de financiamento, em função do quadro macroeconômico.

# 

# 12. MECANISMOS DE INVESTIMENTOS

Um dos mecanismos de investimentos é a cadeia produtiva da construção civil que tem papel importante na produção de habitação de interesse social, entretanto, o mercado vem demonstrando certo desinteresse em participar das políticas públicas voltadas para esse segmento.

## 

## 12.1 CADEIA PRODUTIVA

Cadeia produtiva é um conjunto de atividades que se articulam progressivamente desde os insumos básicos até o produto final, incluindo a distribuição e a comercialização, constituindo-se em elos de uma corrente.

No Brasil, a cadeia produtiva da Construção Civil representa 16% do PIB e gera 15 milhões de empregos, sendo que 4 milhões são diretos. O desempenho recente do setor atravessou um período de grandes dificuldades tendo se retraído e causado desemprego. Em conseqüência dessas dificuldades, o PIB do setor acumulou queda de 12,7%, sendo que apenas em 2003 a contração foi de 8,6%, entretanto, esta fase de dificuldade já foi superada alcançando grande dinamismo nos últimos anos.



**FIGURA 20: PIB DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

**2004 – 2007**

Assim a *Cadeia*:

*• Representou 13,8% do PIB em 2003 (15,5% no biênio 2000/01);*

*• Emprega 15 milhões de pessoas; sendo 3,8 milhões de empregos diretos;*

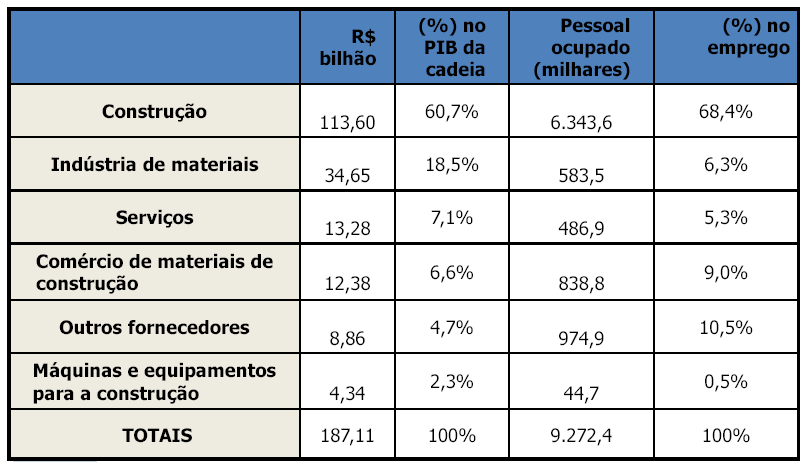
*• Expressivo poder multiplicador sobre demanda doméstica, com mínimo viés importador;*

*• Superávit comercial superior a US$ 2 bilhões ao ano com bens e serviços;*

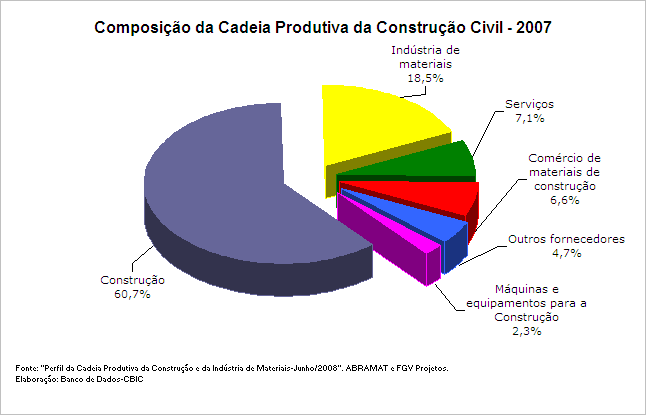
*• Potencial de superação de gargalos produtivos e de infra-estrutura;*

*• Oportunidade para sanar déficit de moradias, saneamento e equipamentos comunitários.*

Em 2007, na composição da Cadeia Produtiva da Construção Civil a construção era responsável por 60,7% dos valores produzidos, enquanto a indústria de matérias correspondia a 18,5%. O mesmo desempenho se observou na geração de empregos, 68,4%, enquanto os demais setores da cadeia responderam por apenas 31,6% (Tabela 22).



**TABELA 21: PARTICIPAÇÃO DA CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO PIB BRASILEIRO 2007**



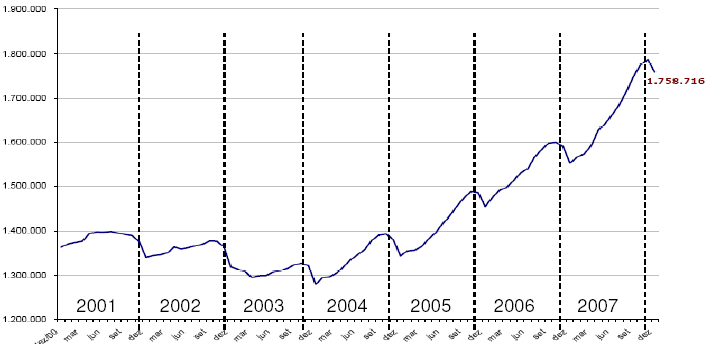
**FIGURA 22: COMPOSIÇÃO DA CADEIA PRODUTIVA**

Embora o setor venha apresentando grande dinamismo e aumentando consideravelmente a oferta de empregos, ainda há uma grande necessidade de ampliação dos investimentos públicos em habitação e infraestrutura, particularmente nos segmentos voltados às famílias de baixa renda, e para a viabilização da participação de investidores privados no segmento de habitações de mercado e nas parcerias público/privadas (PPP) nas áreas de infra-estrutura e saneamento, dentre outras questões relevantes.

### 12.1.1 IMPORTÂNCIA SOCIAL DA CADEIA PRODUTIVA

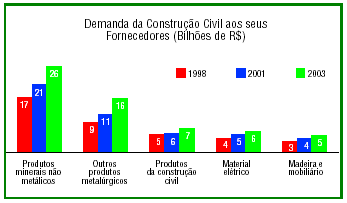
Além da importância econômica, a atividade da construção civil no país tem relevante papel social, particularmente em função de dois aspetos. O primeiro é relacionado à geração de empregos proporcionada pelo setor e os dados históricos disponibilizados pelo CONSTRUBUSINESS (1999) mostram que o

número de pessoas ocupadas no setor da construção era de 3,8 milhões em 1998, tendo sido de 4 milhões no início da década de 90, representando 6,1% do total do pessoal ocupado no período. A redução observada ao longo da década deve-se principalmente à desaceleração do PIB. Além da geração de empregos, a construção civil também demanda recursos aos seus fornecedores, sendo esses valores estimados em 100 bilhões de reais por ano (Figuras 24 e 25).

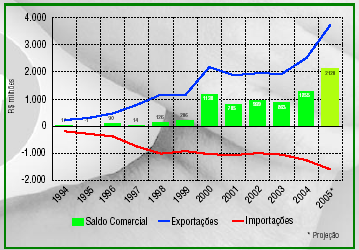


**FIGURA 23: EMPREGO FORMAL NA CONSTRUÇÃO CIVIL 2004-2007**

O setor de construção civil é aquele que gera mais impostos indiretos líquidos e tem um papel importante sobre os impostos pagos por outros setores de atividade e tem alta capacidade de gerar empregos e absorver a mão de obra menos qualificada**.**



**FIGURA 24: DEMANDA DA CONSTRUÇÃO CIVIL**



FONTE: BANCO CENTRAL DO BRASIL

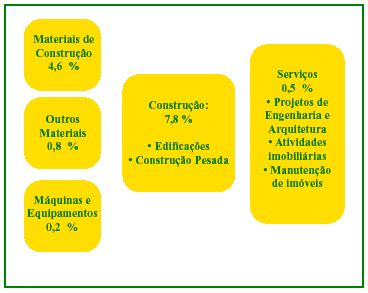
**FIGURA 25: EXPORTAÇÕES DE SERVIÇOS**

A Cadeia tem peso decisivo na formação bruta de capital brasileiro – dois terços dos investimentos produtivos da economia passam pela construção civil e também na exportação de serviços especializados como: arquitetura, engenharia e outros profissionais específicos da construção (Figura 27).

Entretanto alguns indicadores negativos ainda se fazem sentir neste setor, como apresentar um dos mais baixos coeficientes de importação, inferior a 2% da demanda total. Por outro lado o setor também impacta direta e indiretamente a demanda por importação e a produção dos demais setores de atividade.

A construção civil brasileira vive, atualmente, fase de crescimento acentuado, que deverá se sustentar por períodos longos. O momento atual mostra a importância de se investir em tecnologia e gestão e, principalmente, em formação de profissionais.

O setor de construção civil, que engloba edificações e construção pesada, responde por 13,9% do PIB e, dentro desse, estima-se que a construção de edificações residenciais – foco deste trabalho - represente um montante entre 6% à 9% do PIB nacional (Figura 28).



**FIGURA 27: PARTICIPAÇÃO DO CONSTRUBUSINESS NO PIB NACIONAL**

## 12.1.2 CADEIA PRODUTIVA EM SERGIPE

A seqüência de etapas sucessivas para a obtenção da habitação em Sergipe é formada pelos materiais de construção, desde a sua produção até a comercialização, pela construção civil e os diversos serviços por ela afetos (Figura 29).

**MATERIAL DE CONSTRUÇÃO**

**PRODUÇÃO**

**+**

**COMERCIALIZAÇÃO**

**BENS DE CAPITAL PARA A CONSTRUÇÃO**

**SERVIÇOS DIVERSOS**

**ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS**

**+**

**SERVIÇOS TÉCNICOS DA CONSTRUÇÃO**

**+**

**ATIVIDADES DE MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS**

**CONSTRUÇÃO CIVIL**

**CONSTRUÇÃO PESADA**

**EDIFICAÇÕES**

Fonte:SINDUSCOM/SE

**FIGURA 28: CADEIA PRODUTICA DA CC EM SERGIPE**

Essa cadeia é responsável pela oferta de habitações, de infra-estrutura e pela geração de emprego, dinamizando a economia local e regional, com relevante papel social e na condução das políticas públicas ligadas à habitação para os segmentos menos favorecidos da sociedade. (figura 29)

Os agentes da Cadeia Produtiva estão identificados em três categorias: contratantes, formados por empresas privadas e públicas, os fornecedores representados por entidades de classe e o apoio técnico constituído por instituições de ensino e pesquisa e fomento (Quadro 6).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CONTRATANTES** | **FORNECEDORES** | **APOIO TÉCNICO** |
| SEINFRA | SINDUSCON | SENAI/SE |
| EMURB | ADEMI/SE | SEBRAE/SE |
| CAIXA ECONÔMICA | ACESE | UFS |
| DESO | IAB | PIO X |
| CEHOP | ASC | PQS |
| DER/SE | ACS | CESE |
| ENERGISA |  | ITFS (CEFET) |
| SULGIPE |  | CREA/SE |
| CODEVASF |  | ABENC |
| DNER |  |  |

FONTE: SINDUSON/SE

**QUADRO 06: AGENTES DA CADEIA PRODUTIVA**

Os municípios de Laranjeiras e Nossa Senhora do Socorro são fornecedores de Cimento Portland, São Cristóvão, Estância e Itaporanga d’Ajuda se destacam como fornecedores de materiais primários, Itabaiana e Itabaianinha com a produção tijolos e telhas, além disso, está presente no Estado indústrias de pré-moldados, esquadrias, cerâmicas, com destaque para SAMARSA, em Aracaju e Escurial, em Nossa Senhora do Socorro.

**CADEIA PRODUTIVA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

**OFERTA DE HABITAÇÕES**

**OFERTA DE INFRA-ESTRUTURA**

**GERAÇÃO DE EMPREGOS**

Fonte:SINDUSCOM/SE

**FIGURA 29**

Segundo o SINDUSCOM, em Sergipe, a cadeia construtiva está dividida em quatro segmentos: o primeiro, informal é constituído por proprietários, pedreiros, suprimento de materiais e execução (pelo pedreiro/ proprietário). Este segmento ocorre, sobretudo, nas áreas onde há a predominância de déficit. O segundo segmento está subdivido em dois, ambos formais: o primeiro é o de mercado residencial, formado por Proprietário, Escritório de arquitetura, Projetistas, Agentes Financeiros, Sistema Construtivo e Construtoras. O segundo sub-segmento residencial, constituído de edifícios, condomínios horizontais e comerciais é formado por incorporador, escritório de arquitetura, Gerenciadora, incorporadora, agente financeiro, (banco ou fundo imobiliário), projetistas, sistema construtivo, construtora, controle tecnológico e, por fim, imobiliárias. Este segmento produz habitação para população de renda média e alta.

O terceiro segmento é o industrial (construção pesada) formado pelo incorporador, agente financeiro (bancos), projetistas, montagens industriais, gerenciadora, projetista, sistema construtivo, construtora e empresa de montagens. Este segmento está voltado para grandes construções de uso não residencial.

O quarto segmento, Infraestrutura é formado pelo Governo, o projetista, suprimentos de materiais, gerenciadora e sub-contratadas.

A construção é o elo mais importante da cadeia produtiva da construção civil e em, Sergipe, estão registradas no CREA, 833 estabelecimentos, fortemente concentradas em Aracaju.

Nos últimos anos, o governo federal e o estadual investiram, em Sergipe, através dos seus diversos órgãos recursos da ordem, de 686 milhões de reais (Tabela 32).

**ÓRGÃO**

**VALOR (R$)**

DESO

213.236.903.00

DER

123.204.329.64

SEINFRA

57.033.046.57

CEHOP

238.315.148.00

SERGIPORTOS

18.869.357.36

PRONESE (96/00)

35.496.280.88

**TOTAL**

**686.155.065,45**

FONTE: SEINFRA

**TABELA 32: RECURSOS INVESTIDOS EM SERGIPE ORIUNDOS DOS GOVERNOS FEDERAL E ESTADUAL NA CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

### 12.1.3 CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM ARACAJU

Aracaju teve um significativo incremento na arrecadação de Impostos Sobre Serviços (ISS), no setor da construção civil o que se constitui em um indicador do crescimento desse seguimento. O perfil do porte das empresas de construção civil em Aracaju, aponta para um predominância dos micro estabelecimentos. Enquadradas nesse perfil estão as empresas que possuem até 19 empregados (88% do total das empresas). Pequeno porte, com 20 a 99 empregados (9%); 2% são de porte médio, de 100 a 499 empregados e 05 estabelecimentos com mais de 500 empregados.

### 12.1.4 EMPRESAS CADASTRADAS NO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – ARACAJU

As empresas do ramo da construção civil apresentam uma diversidade de atividades tais como: Acabamentos, Máquinas, Equipamentos e Material, Insumos, Materiais Elétricos, Materiais Hidráulicos, Material p/ Construção, Profissionais, Serviços de Arquiteto, Aterramento e Terraplenagem, Betoneira, Bombeiro Hidráulico, Caçamba, Concretagem, Conserto de Telhados, Construtor e Construtora, Demolições, Dragagem e Drenagem, Eletricista, Empreiteiro e Empreiteiras, Engenheiros, Envidraçamento de Área, Esquadrias e Janelas, Estrutura Metálica, Ferramentas, Forros e Divisórias, Fundação e Sondagem, Gesso e Rebaixamento, Instalação e Manutenção, Laje Pré-fabricada, Madeira e Madeireiras, Maquete, Mármores e Granitos, Material Elétrico, Material Hidráulico Pavimentação, Pedreiro e Pintor, Perfuração, Pintura e Impermeabilização, Piso e Revestimento, Polimentos e Capeamentos, Portas e Batentes, Restauração e Reforma, Serralheria, Tinta e Verniz, Toldos e Coberturas, Topografia e Agrimensura.

# 13 PROGRAMAS HABITACIONAIS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nos últimos dois anos, houve um grande incremento na aplicação de recursos para construção de habitações, atingindo praticamente todas as faixas de renda e o município de Aracaju também foi beneficiado pelo grande volume de recursos liberados pelo Governo Federal.

## 13.1 CARTA DE CRÉDITO FGTS – INDIVIDUAL

Linha de financiamento com recursos do FGTS, destinada à aquisição/construção/reforma de moradia, na área urbana.

Este programa se destina a Pessoa física cuja renda familiar mensal bruta não exceda a R$ 4.900,00 na data da emissão da Carta de Crédito, observada a faixa de renda para cada modalidade de financiamento.

## 13.2 CARTA DE CRÉDITO FGTS – PARCERIA – OPERAÇÕES COLETIVAS

Denominado Programa Carta de Crédito - CCFGTS Operações Coletivas.  
Criado pelo Conselho Curador do FGTS.   
Os financiamentos são contratados diretamente com as pessoas físicas organizadas sob a forma coletiva, por uma entidade organizadora.  
A intervenção deve estar localizada na área urbana.  
 A destinação é variável em função do enquadramento da proposta, conforme segue:  
Programa CCFGTS Operações Coletivas com Garantia Caução de Depósitos:  
- Pessoas físicas com renda familiar mensal bruta mínima de R$ 200,00 e R$600,00.  
Programa CCFGTS Operações Coletivas - Exclusivamente para Aquisição de Material de Construção:  
- Pessoas físicas com renda familiar mensal bruta mínima de R$ 465,00 e R$1.935,00.  
Para enquadramento da renda familiar mensal bruta, é considerada a renda do beneficiário e respectivo cônjuge/companheiro, dependentes e demais participantes da operação.

## 13.3 CARTA DE CRÉDITO SBPE – AQUISIÇÃO

Linha de Crédito Imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, no âmbito do SFH e Fora do SFH na faixa à taxa de mercado, para aquisição de imóvel ou de lote urbanizado residencial ou comercial.

**Destinado a** Pessoas físicas, independente da faixa de renda.

## 13.4 CARTA DE CRÉDITO SBPE – COSTRUÇÃO

Linha de Crédito Imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, no âmbito do SFH e Fora do SFH na faixa à taxa de mercado, para construção em terreno próprio, aquisição de terreno e construção ou reforma e/ou ampliação de imóvel residencial ou comercial.

**Também é destinado a** Pessoas físicas, independente da faixa de renda.

## 13.5 CONSTRUCARD FGTS – AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

Modalidade de financiamento do Programa Carta de Crédito FGTS com uso do cartão de débito CONSTRUCARD FGTS para aquisição de material de construção destinado à aplicação em imóvel residencial urbano.

**Este programa tem como público alvo** Pessoa física com renda familiar mensal bruta de R$ 465,00 até R$ 3.900,00, apurada na data da avaliação de risco.

## 13.6 IMÓVEL COMERCIAL – PESSOA JURÍDICA – AQUISIÇÃO – RECURSOS SBPE

Linha de Crédito para financiamento à Pessoa Jurídica para aquisição de imóvel comercial novo, usado e lote urbanizado comercial, com recursos do SBPE, fora do SFH, destinado a compor o imobilizado da empresa.

Destinado a Empresas privadas, inclusive as sem fins lucrativos, independentemente do porte de faturamento, e empresas públicas, desde que estas últimas comprovem autonomia de gestão orçamentária ou mesmo receitas próprias.

## 13.7 IMÓVEL COMERCIAL PESSOA JURÍDICA – CONSTRUÇÃO – RECURSOS SBPE

O objetivo é conceder financiamento à Pessoa Jurídica para aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio e ampliação/reforma de imóvel comercial, destinado a compor o imobilizado da proponente, com recursos do SBPE, fora do SFH.

**Programa Destinado a** Empresas privadas, inclusive as sem fins lucrativos, independentemente do porte de faturamento e empresas públicas, desde que as mesmas comprovem autonomia de gestão orçamentária.

## 13.8 IMÓVEL NA PLANTA – RECURSOS FGTS

Linha de Crédito destinada à produção de empreendimentos habitacionais, reabilitação de empreendimentos urbanos e produção de lotes urbanizados, vinculada ao Programa de Carta de Crédito Associativo, com financiamento direto às pessoas físicas, com a participação ou não, de Construtora.

Programa destinado a Pessoas físicas com renda familiar de até R$ 4.900,00 que desejam comprar imóvel na planta ou em fase de construção, com interveniência de Entidade Organizadora/Agente Promotor, sendo:

Entidade Organizadora: constituídas por condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, entidades sem fins lucrativos, construtoras ou pessoas jurídicas voltadas à produção de unidades habitacionais.  
Agente Promotor: COHAB ou Órgãos Assemelhados.

Na modalidade PARCERIA e Produção de Lotes Urbanizados a renda está limitada a R$2.790,00 (dois mil setecentos e noventa reais).  
Nas regiões metropolitanas de SP, RJ e Distrito Federal, quando tratar-se de produção de LU, a renda familiar bruta está limitada a R$ 2.790,00.

Na modalidade Reabilitação de Empreendimentos Urbanos a renda está limitada a R$3.900,00 (três mil e novecentos reais).

Para os beneficiários enquadrados no Programa do Governo Federal – Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV: renda até R$ 4.650,00 – 10 salários mínimos.

## 13.9 MÓVEL NA PLANTA – RECURSOS SBPE

Linha de crédito para a produção de empreendimento habitacional, comercial ou misto com recursos do SBPE, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação ou fora do SFH, com financiamento direto às pessoas físicas. organizadas em grupos por uma Entidade Organizadora.

**Este programa está voltado para** Pessoas físicas ou pessoas jurídicas de qualquer natureza que desejam comprar imóvel na planta ou em fase de construção, com interveniência de Entidade Organizadora, com participação de uma construtora.

## 13.10 IMÓVEL NA PLANTA – RECURSOS FGTS – PRÓ-COTISTA

Linha de Crédito destinada a financiar a construção e aquisição de terreno e construção de imóvel na planta, com financiamento direto às pessoas físicas titulares de conta vinculada do FGTS, com a interveniência de uma construtora.

**Destinado a** Entidades Organizadoras Públicas ou Privadas e empresas do ramo da Construção Civil em geral e Pessoas Físicas titulares de conta vinculada do FGTS, independente da renda familiar bruta, sem limite, que desejam comprar imóvel na planta.

## 13.11 BENEFICIÁRIO FINAL

Exigências:  
a) Ser titular de conta vinculada do FGTS;  
b) Contar com, no mínimo, 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;  
c) Apresentar contrato de trabalho ativo ou saldo em contra vinculada do FGTS, na data de concessão do financiamento, correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel;  
d) Pelo menos um dos participantes da operação deve atender as 3 primeiras exigências acima descritas;

## 13.12 PAR – PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – ARRENDAMENTO E AQUISIÇÃO ANTECIPADA

É o programa que proporciona o arrendamento de unidades habitacionais atendendo à necessidade de moradia da população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos, com possibilidade de aquisição do imóvel.  
**Voltados para pessoas de** baixa renda.

13.13 ARRENDAMENTO

O arrendamento destina-se a famílias cuja renda familiar bruta esteja entre R$ 1.200,00 e R$ 2.800,000.

13.14 AQUISIÇÃO ANTECIPADA  
Arrendatários que assinaram contrato de arrendamento há no mínimo 60 meses.

## 13.15 PCI – POUPANÇA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CONTRATAÇÃO

Linha de crédito imobiliário, condicionada à formação de poupança prévia, com valor de depósito mensal determinado em função do valor do financiamento no prazo pretendido e com garantia de emissão de Carta de Crédito, para aquisição de imóvel novo ou usado, lote urbanizado, conclusão em terreno próprio, aquisição de terreno e conclusão, reforma e/ou ampliação de imóvel residencial ou comercial. Válido somente para as contas abertas até 30/08/2001 e com os depósitos integralizados ou a integralizar.  
  
**Este programa tem como público alvo** Pessoas físicas, independente da faixa de renda, titulares de conta poupança PCI (OP. 028), já abertas e com os depósitos integralizados ou a integralizar.  
É destinado, ainda, a imóveis adjudicados pela CAIXA.

## 13.16 PNHR – PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO RURAL

Programa criado pela Medida Provisória nº. 459, de 25/03/2009, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, lastreado com recursos do OGU, para subsidiar a produção de unidade habitacional à agricultores familiares. O subsídio e concedido diretamente às pessoas físicas, organizadas sob a forma coletiva, por uma Entidade Organizadora.   
**O Programa destina-se a p**essoas físicas, agricultores familiares com renda familiar bruta anual de até R$ 10.000,00 e que comprovem enquadramento no Programa por meio da Declaração de Aptidão ao PRONAF – DAP.  
São também beneficiários do Programa e se enquadram como agricultores:

* pescadores artesanais;
* extrativistas;
* silvícolas;
* aquicultores, maricultores, piscicultores;
* comunidades quilombolas;
* povos indígenas.  
   Os proponentes deverão apresentar os seguintes pré-requisitos:  
  -Ser indicado pela Entidade Organizadora;  
  - Ter capacidade civil - maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;  
  - Apresentar regularidade do CPF na Receita Federal;  
  - Ser brasileiro nato ou naturalizado;  
  - Se estrangeiro, ter visto permanente no País;  
  - Apresentar DAP emitida nos últimos 6 meses até a data da apresentação da proposta/projeto de intervenção pela EO.  
  Impedimentos dos proponentes:  
  - Possuir registro no CADIN;  
  - Possuir débitos não regularizados junto à Receita Federal;  
  - Ser detentor de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do País;  
  - Dispor, mesmo que em glebas distintas, de área superior a 4 módulos fiscais, quantificados segundo a legislação em vigor;  
  - Ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de outro imóvel rural;  
  - Ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de imóvel residencial urbano situado no mesmo município;  
  - Ter recebido a qualquer época subsídios lastreados em recursos do FGTS, FDS, PSH ou FAR;  
  - Ser beneficiário de programa de regularização fundiária – assentados da reforma agrária;  
  - Estar enquadrado nos Grupos “A” ou “D” do Pronaf, conforme informado no extrato da DAP.

## 13.17 PRO COTISTA – FGTS – PROGRAMA ESPECIAL DE CRÉDITO HABITACIONAL

Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do FGTS - Pró-Cotista, destinado à concessão de financiamento exclusivamente a trabalhadores titulares de conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço que apresentem as seguintes condições:

a) o mínimo de 3 anos de trabalho, consecutivos ou não, sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;   
b) contrato de trabalho ativo sob regime do FGTS ou saldo em conta vinculada do FGTS, na data da concessão do financiamento, correspondente a, no mínimo, 10% do valor da avaliação do imóvel.  
  
Os proponentes não podem ser:  
a) detentores de outro financiamento concedido no âmbito do SFH em qualquer parte do território nacional;  
b) proprietário de imóvel residencial no município de residência ou onde exerça sua ocupação principal, municípios limítrofes e região metropolitana.

## 13.18 PROGRAMA DE APOIO À ELABORAÇÃO DE PLANOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – MCIDADES/FNHIS

A Ação Apoio à Elaboração de Plano Habitacionais de Interesse Social visa apoiar estados, municípios e o DF na elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social, requisito previsto na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e na Resolução nº 2, de 24 de agosto de 2006, do Conselho Gestor do FNHIS, para adesão ao SNHIS.

**Este programa se destina aos** Estados, Municípios e Distrito Federal que demandem os recursos federais e que tenham feito adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS.

## 13.19 PROGRAMA HABITACIONAL POPULAR MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES – FDS

Financiamento habitacional criado pelo Conselho Curador do Fundo Desenvolvimento Social - FDS, em função de previsão de crédito de recursos do Orçamento Geral da União, regulamentado pelo Ministério das Cidades e destinado à viabilização de moradia às famílias de baixa renda, organizadas por Cooperativas, Associações ou Entidades Privadas sem fins lucrativos.

**Destinado a f**amílias organizadas de forma associativa, com renda bruta mensal de até R$ 1.395,00.

## 13.20 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CARTA DE CRÉDITO FGTS

Linha de financiamento no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS conjugado com o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Tem por objetivo a concessão de financiamento habitacional e subsídios para construção ou aquisição de imóvel residencial urbano NOVO, com habite-se a partir de 26 de março de 2009 e que não tenha sido habitado.

Os subsídios são concedidos com recursos do FGTS e da União, uma única vez e para um único imóvel ao proponente com renda familiar bruta mensal até R$ 2.790,00, sob a forma de: a) desconto complemento - destinado a complementar o valor do imóvel, calculado em função da renda, localização e modalidade  
b) desconto equilíbrio - destinado à elevar a capacidade de pagamento do beneficiário, representada pela redução da taxa de juro e dispensa do pagamento mensal da taxa de administração. As condições operacionais para contratação de operações vinculadas a empreendimento na planta são as contempladas no HH 021.

Este programa está voltado para Pessoa física com \*renda familiar bruta de R$ 465,00 a R$ 3.900,00 na data da emissão da Carta de Crédito, sendo permitida a elevação do limite para R$ 4.650,00 exclusivamente para financiamento de imóveis situados nos municípios:

- integrantes das regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro,   
- da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno – RIDE DF e no DF,  
- nos municípios com população igual ou superior a 500 mil habitantes e,  
- nas demais capitais estaduais, englobando os municípios integrantes de suas respectivas regiões metropolitanas em situação de conurbação, assim entendido o conjunto de duas ou mais localidades, com zonas urbanas limítrofes entre si, constituindo um todo continuamente urbanizado, podendo ser separadas por rios, lagos, baías, braços oceânicos ou por uma distância de até 1.000 metros.

## 13.21 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – 0 A 3 SM – PODER PÚBLICO – CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

O Programa consiste em aquisição de terreno e construção de unidades habitacionais que depois de concluídas são alienadas às famílias que possuem renda familiar mensal de até 3 salários mínimos indicadas pelo Poder Público.

Na fase de construção, destina-se a empresas do ramo da construção civil interessadas na execução de empreendimentos habitacionais.

Já a alienação dos imóveis concluídos tem como público-alvo famílias com renda familiar de 0 até 3 salários mínimos que residem nas áreas de atuação do Programa.

## 13.22 PSH – FINANCIAMENTO / PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COM FINANCIAMENTO

O PSH-FINANCIAMENTO visa tornar acessível a moradia, urbana ou rural, para os segmentos populacionais de baixa renda com utilização de recursos do FGTS, complementada com recursos orçamentários da União, sob a forma de SUBSÍDIO, e CONTRAPARTIDA oferecida pelo PARCEIRO.  
São considerados PARCEIROS  
Estados, Municípios, DF, companhias estaduais ou municipais de habitação, vinculadas ao Poder Público, e entidades privadas sem fins lucrativo de área rural.

Este programa destina-se a Pessoa física com renda familiar bruta mínima de R$150,00 e máxima de R$1.050,00, e que não seja proprietária ou promitente comprador de imóvel residencial ou titular de financiamento habitacional, em qualquer localidade do País.

## 13.23 VENDA DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA CAIXA

Imóveis de propriedade da CAIXA, oriundos do crédito imobiliário, havidos por adjudicação ou arrematação; oriundos do crédito comercial, recebidos por dação em pagamento de dívidas; e imóveis que eram de uso da Empresa e foram transformados em Não de Uso.

**Estes imóveis poderão ser adquiridos por** Pessoa Física ou Jurídica que atenda às condições a seguir:

a) Não tenha ação judicial contra a CAIXA;

b) Não tenha restrições cadastrais;

c) Não esteja inadimplente com a CAIXA;

d) Estar enquadrado nas regras do FGTS, se utilizar recursos do Fundo de Garantia.

# 14. CONDIÇÕES INSTITUICIONAIS E ADMINISTRATIVAS

A Prefeitura de Aracaju desenvolverá o PLHIS a partir dos órgãos da administração direta e indireta que desempenham as funções na área de habitação que estão capacitados para este fim, tendo em vista a experiência no desenvolvimento de atividades na área de habitação de interesse social. Os órgãos envolvidos com o Plano Local de Habitação de Interesse Social estão apresentados no quadro 8 abaixo, com destaque para a sua função e competência.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FUNÇÃO** | **ORGÃO** | **COMPETÊNCIA** |
| **HABITAÇÂO** | **SEPLAN**  **EMURB**  **FUNDAT**  **SEMASC** | 1. Planejar ações que contemplem a prevenção e o controle de ocupações; 2. Propor programas e ações com vistas a redução do déficit habitacional; 3. Promover estudos relativos à ocupações, loteamentos clandestinos e outras formas de assentamentos precários; 4. Propor formas de participação da comunidade nos assuntos relacionados à política habitacional; 5. Promover e propor o mapeamento de novos terrenos para habitação de interesse social; 6. Executar ações para monitorar e avaliar as áreas de assentamentos precários; 7. Promover estudos de uso de materiais e novas técnicas que possibilitem redução do preço da habitação de interesse social; 8. Elaborar normas e regulamentos relativos à política habitacional de interesse social; 9. Definir e coordenar a política habitacional de interesse social do Município executando o Programa Moradia Cidadã; 10. Promover estudos para definir programas e ações de regularização fundiária; 11. Executar parceiras com entidades e programas nacionais e internacionais para desenvolvimento de projetos habitacionais de interesse social; 12. Coordenar a execução e prestação de contas de programas habitacionais com recursos de convênios e/ou contratos de repasse; 13. Prestar assessoria ao Conselho Municipal de Habitação. 14. Prestar assistência técnica à população na construção de moradias para famílias de até 3SM.   **Diretoria de Planejamento** e gestão Urbana: Elaboração, revisão e aplicação da legislação urbana pertinente, definição de diretrizes, contratação e acompanhamento dos projetos urbanísticos e de habitação, execução dos projetos arquitetônicos e contratação dos projetos complementares dos equipamentos públicos.   * Coordenadoria de Geoprocessamento: registro fotográfico, identificação e georreferenciamento das unidades a serem remanejadas, geração de mapas e imagens com localização das áreas envolvidas.   **Coordenadoria de Habitação**: Responsável pela coordenação do Programa Moradia Cidadã, levantamento de necessidades e encaminhamento para elaboração de projetos de Habitação,   * **Diretoria de Departamento de Assistência Social:** Coordena operacionalmente o Eixo do Trabalho Social denominado Suporte às Intervenções Físicas de projetos habitacionais, do qual são parceiros específicos a EMURB. * **Diretoria de Regularização Fundiária:** Com o apoio da Procuradoria, desenvolver e gerenciar os projetos de regularização fundiária de atuação integrada em áreas de assentamentos precários e ou de interesse social * **Diretoria de Obras**: desenvolver projetos técnicos de habitação como de Pavimentação, de Micro e Macro Drenagem, de Rede Coletora de Esgoto, de Construção de Escolas, CRAS – Centro de Referencia da Assistência Social, de Unidades Produtivas, de Construção de Unidades Habitacionais, Orçamentos e Especificações Técnicas, fiscalização das obras contratadas. * **Diretoria de urbanismo** Fiscalização e licenciamento de obras de edificação e de parcelamento do solo;  Fiscalização e controle das intervenções nas vias públicas; Constituição e manutenção de bancos de dados e cadastros de instalações, equipamentos e infra-estrutura   visando subsidiar o planejamento urbano; Elaboração de pareceres, avaliações e perícias de engenharia; levantamentos e laudos cabíveis à regularização fundiária nos projetos da PMA, bem como dos imóveis da EMURB. * **Diretoria Operacional -** DIROP - Gerenciar  e executar as atividades dos Projetos Técnicos Sociais. Desenvolver programas e projetos relativos a área de profissionalização e geração de trabalho e renda para os beneficiários dos projetos de habitação de interesse social; Promover cursos profissionalizantes para os  beneficiários dos projetos de habitação de interesse social; * ASPLAN- coordenar o cadastramento dos programas PAR e MINHA CASA MINHA VIDA.    Elaborar e implementar os Projetos de Trabalho Técnico Social que dão apoio necessário para o desenvolvimento integrado de ações junto à população beneficiária de projetos de habitação de interesse social, além do apoio indispensável ao bom andamento das obras previstas e a mediação dos conflitos que venham a surgir frente as limitações e possibilidades da intervenção.  **Gerência de benefícios emergenciais.**   * Cadastramento de famílias para os projetos habitacionais de urbanização de assentamentos precários * Dar apoio em situações emergenciais aos moradores de áreas de risco que precisem de remoção. |

**QUADRO 08: ESTRUTURA DE GESTÃO**

# 15. MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO

Ao longo da implantação do Plano Local de Habitação de Interesse Social serão desenvolvidas ações de monitoramento e avaliação a fim de verificar se o plano tem atingido os objetivos e metas propostos tendo em vista as condições institucionais e conjunturais que poderão interferir no desempenho das ações.

O monitoramento significa o acompanhamento do desempenho das atividades, verificando os índices e metas alcançados ao longo do ano. Para tanto, deverão ser envolvidos todos os órgãos da administração municipal no acompanhamento da captação de recursos e na gestão financeira dos programas. Além disso, deverão ser definidos procedimentos de coleta de informações, mantendo a atualização dos dados referentes à habitação. Portanto, o banco de dados deverá ser alimentado sistematicamente, com o uso de informatização.

A metodologia desenvolvida deverá assegurar que, caso se verifique que as diretrizes e os objetivos do plano não estejam sendo atingidos, o sistema de monitoramento deverá sugerir correções, adequações e/ou ajustes.

Portanto, o monitoramento deverá atentar para os seguintes pontos que norteiam o Plano:

1. redução do déficit habitacional;

2.Alteração das condições habitacionais e urbanísticas das áreas com assentamentos precários;

3.Transformação da realidade da população alvo;

4. Implantação do Sistema de Informações (manutenção de cadastro único atualizado dos beneficiados com unidades habitacionais e com programas habitacionais).

5. Integração de políticas públicas visando a eficácia na utilização dos recursos e a eficiência dos programas realizados.

A cada cinco anos o Plano deverá ser submetido a uma revisão, considerando sua integração com os Planos Plurianuais e atendendo as diretrizes nacionais definidas no PLANHAB. Para isso, é importante que seja feita uma atualização do Diagnóstico que deverá apresentar as mudanças ocorridas na cidade, contribuindo para o cálculo das necessidades habitacionais e, conseqüentemente, para a adequação e/ou definição de planos e programas.

Esta revisão deverá ser feita a partir dos princípios da gestão democrática, envolvendo representações dos diversos atores sociais, contando para isso com a participação efetiva do Conselho Municipal de Habitação.

# CONCLUSÕES

O desenvolvimento dos estudos aqui apresentados indica o seguinte diagnóstico:

1. Aracaju concentra 27% da população sergipana e contribui com 37,6% do Produto Interno Bruto estadual, tendo significativa importância na vida econômica e social sergipana.
2. A presença de funções especializadas, sobretudo de saúde e de educação, atrai população de todo o Estado, movimentando o comércio, os serviços e o mercado imobiliário, exigindo do poder público ações integradas, capazes de equilibrar as demandas, minimizando a pressão sobre esses serviços. Por outro lado, um grande número de profissionais qualificados residentes na cidade e que trabalham nos municípios interioranos trazem recursos que fortalecem a economia local enquanto limitam as potencialidades de crescimento desses municípios.
3. A primazia de Aracaju, com forte centralidade, contribui para atrair migrantes de outros municípios e Estados, empurrando para a periferia e para os municípios vizinhos a população mais carente em decorrência do alto preço da terra. Deste movimento resulta a formação metropolitana que atualmente envolve os municípios de Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, havendo dependência dessa população com relação ao emprego e a procura de bens e serviços da capital.
4. A formação metropolitana exige a adoção de políticas públicas integradas e voltadas para a população mais carente, alvo dos programas de habitação de interesse social.
5. Apesar dos avanços promovidos pela municipalização e ampliação da participação popular, com a criação de Conselhos e da gestão democrática, previstos na Constituição de 1988, ainda é incipiente a participação dos atores sociais na definição de políticas públicas.
6. A atuação desses segmentos ainda ocorre de forma particular direcionadas para resultados pontuais e imediatos.
7. Nesse processo de municipalização e de gestão democrática já se evidenciam, em Aracaju, conquistas significativas no âmbito urbano, com a criação do CONDURB e do Conselho Municipal de Habitação, evidenciando uma ampliação da participação dos atores sociais, com destaque para os movimentos populares.
8. Nos últimos quarenta anos, Aracaju foi alvo de políticas públicas capazes de atrair grande volume de população de baixa renda, sem recursos para adquirir terra ou imóvel para sua residência. Como conseqüência, houve o surgimento de 74 assentamentos precários, com 23.708 unidades sendo que destas 95,7% são ocupadas com famílias com renda inferior a três salários mínimos.
9. As políticas habitacionais desenvolvidas ao longo desses anos não foram capazes de atender a essa camada da população nem de oferecer condições de infra-estrutura e de mobilidade urbana capazes de garantir condições adequadas de habitabilidade e cidadania.
10. O arcabouço legal disponível possibilita que o município implante o Plano Local de Habitação de Interesse Social destinado a promover moradia digna, fazendo-se necessário somente a aplicação dos instrumentos legais em vigor.
11. A dinâmica imobiliária e da ocupação do solo poderá exigir alguns ajustes legais especialmente para a regularização fundiária e para a adoção de políticas habitacionais de interesse social direcionadas ao repovoamento do Bairro Centro.
12. As políticas públicas de habitação têm papel importante no crescimento urbano de Aracaju. Os conjuntos habitacionais proporcionaram a valorização da terra nas áreas onde foram implantados, levando infra-estrutura e promovendo o surgimento de ocupações com assentamentos precários no seu entorno.
13. Esses assentamentos ganham importância no contexto urbano em função do número de áreas e de domicílios.
14. No município de Aracaju existem áreas vazias que podem ser utilizadas para a ocupação com habitações de interesse social. Entretanto, a cada dia essas terras se valorizam e ganham valor de mercado, dificultando para a Prefeitura o acesso a essas glebas, em decorrência do alto valor.
15. O valor da terra dificulta a solução do problema da habitação de interesse social**.**
16. As três esferas do poder têm investido recursos na área de habitação em Aracaju, entretanto, o crescimento da cidade e das necessidades habitacionais tem sido superior, exigindo a adoção de novas políticas públicas com um alcance maior, capazes de reduzir o déficit habitacional e produzir a melhoria da qualidade de vida da população.
17. A Cadeia de Construção Civil em Aracaju tem condições técnicas e operacionais para participar do Plano Local de Habitação de Interesse Social, tendo contribuição significativa para oferecer. Entretanto, existe certa resistência desse segmento em participar tendo em vista os baixos níveis de lucratividade que o setor proporciona.
18. Embora haja uma diversidade de programas habitacionais, os mesmos ainda não foram suficientes para atender a demanda da população de baixa renda.
19. Estes programas ainda estão muito focados na unidade habitacional, entretanto, os problemas habitacionais de Aracaju são mais amplos envolvendo questões ambientais e de infra-estrutura urbana que exigem ações mais complexas e um montante de recursos mais elevados.
20. O Programa de Ação e Apoio à melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários se enquadra bem tendo em vista a necessidade de urbanização, regularização fundiária, redução de riscos e integração ao tecido da cidade. Este programa resolveria grande parte do déficit habitacional básico, isto é da demanda acumulada.
21. A população de baixa renda, especialmente aquela com rendimentos de até três salários mínimos, ainda exige a adoção de políticas habitacionais capazes de atender as especificidades presentes em Aracaju.
22. Dos programas existentes para a produção de novas moradias aqueles que preenchem as condições presentes em Aracaju são: PSH **–** financiamento / programa de subsídio à habitação de interesse social com financiamento eprograma minha casa minha vida – 0 a 3 SM – poder público – construção de empreendimentos, tendo em vista que a maior parte do déficit é composto por famílias com rendimentos inferiores a 3 salários mínimos.
23. Para a produção de novas unidades existe o Programa de Ação de Apoio à Produção Social da Moradia, desenvolvido por entidades privadas sem fins lucrativos, como as ONGs e Movimentos Populares. Entretanto, em Aracaju, o poder público tem encontrado dificuldade para a consecução deste programa em decorrência da falta de estoque de terras municipais e da falta de interesse de segmentos formais do mercado produtor e da dificuldade de operacionalização por parte dos movimentos sociais e ONGs.
24. O Programa Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social na modalidade prestação de serviços de assistência técnica também é de importância significativa tendo em vista o grande número de unidades que necessitam de melhorias habitacionais, assim como a aquisição de terrenos e recuperação de prédios que poderiam ser modificados para uso residencial.
25. A Prefeitura Municipal de Aracaju apresenta condições institucionais e administrativas capazes de executar uma política habitacional voltada para as famílias mais carentes, como vem dando exemplo com as realizações efetivadas em diversas comunidades, com reconhecimentos dos organismos internacionais.
26. A elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social e sua conseqüente execução se constituirão num marco para a cidade no sentido de promover melhores condições de habitabilidade, de geração de ocupação e renda e, conseqüentemente, de qualidade de vida.

**PARTE 2**

**ESTRATÉGIAS DE AÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**ESTRATÉGIAS DE AÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

As estratégias de ação que norteiam o Plano Local de Habitação de Interesse Social estão em consonância com a Política Nacional de Habitação, com o Plano Nacional de Habitação, com as definições do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e com as peculiaridades locais.

# 

# 1. PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

A finalidade maior do Plano é criar um marco regulatório para a Política Habitacional do Município no que se refere aos princípios, diretrizes e aos objetivos que o norteiam, como também, aos recursos e instrumentos necessários ao enfrentamento das necessidades habitacionais atuais e futuras presentes na Constituição Federal, no Capitulo da Política Urbano, através do artigo 182, posteriormente regulamentado pelo Estatuto da Cidade e em consonância com a Lei Orgânica Municipal e do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

# 

## 

## 1.1 PRINCÍPIOS

O Plano Municipal de Habitação fundamenta-se nos seguintes princípios:

* Função social da cidade e da propriedade, garantindo à população de baixa renda o acesso à habitação digna.
* Sustentabilidade urbana, garantindo o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável.
* Inclusão social através de habitação digna, com condições adequadas de saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais.
* Gestão democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento, conforme estabelece o Estatuto da cidade no CAPÍTULO IV artigo Art. 43, incisos I, II, III e IV.
* Regularização fundiária, garantindo o direito à propriedade da moradia.
* Co-responsabilidade pelo atendimento às demandas habitacionais entre as diversas esferas de governo – municipal estadual e federal – e demais segmentos e atores sociais que possam contribuir para sua efetivação.
* Integração com as políticas habitacionais, federal e estadual, assim como com as demais políticas setoriais do município, especialmente aquelas relacionadas ao desenvolvimento urbano e à inclusão social.
* Atendimento Universal das demandas específicas e diferenciadas, tais como da população portadora de necessidades especiais, população idosa, população infantil e o reconhecimento da desigualdade de gênero, requerendo tratamento diferenciado e adequado as necessidade específicas dessas demandas.

## 1.2 OBJETIVOS

O Plano Municipal de Habitação, como política municipal de habitação, tem os seguintes objetivos:

* Garantir o acesso à moradia digna, melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda.
* Atender às necessidades habitacionais da população, prioritariamente na faixa de renda de zero até três salários mínimos.
* Estimular a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) por demais agentes da produção habitacional, tais como a iniciativa privada, as associações de movimentos populares e cooperativas habitacionais.
* Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental dos programas habitacionais através da articulação com as políticas de desenvolvimento econômico, social e de gestão ambiental.
* Reduzir a segregação sócioespacial na cidade através da oferta de áreas para a produção de moradias, assim como a utilização de prédios vazios do Centro.
* Conter a ocupação de Áreas de Preservação Permanente e de Interesse Ambiental.

## 1.3 DIRETRIZES

Para atender aos objetivos da política habitacional do município, o Plano Municipal de Habitação estabelece as seguintes diretrizes:

* Integrar as políticas de habitação com as demais políticas urbanas, sociais e ambientais, de forma a garantir o direito à habitação como direito à cidade, incluindo o acesso a equipamentos sociais e de infra-estrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem.
* Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares, com sua plena inserção nos serviços de controle público e manutenção urbana comuns a toda a cidade.
* Desenvolver programas para a construção de novas moradias visando à redução do déficit habitacional quantitativo.
* Desenvolver programas para a dotação de infraestrutura nas áreas dos assentamentos precários e nas demais que apresentam carências de saneamento básico.
* Viabilizar a reocupação residencial de áreas centrais, mediante reforma e readaptação de edifícios vazios ou subutilizados, de forma a garantir a máxima diversidade social e de usos nessas áreas.
* Promover a melhoria das moradias em assentamentos precários, através de ações de assistência técnica à autoconstrução e de crédito para reforma, ampliação ou melhoria das habitações.
* Coibir novas ocupações irregulares com assentamentos habitacionais em áreas inadequadas, tais como áreas de preservação ambiental e de proteção aos mananciais, áreas de risco, áreas contaminadas e áreas de bem de uso comum.
* Garantir o atendimento habitacional das famílias a serem removidas de áreas de risco ou por necessidade de obras de urbanização, contando para isso, com a participação dessas famílias no processo de decisão.
* Estimular parcerias entre o setor público e o privado, associações, movimentos sociais e cooperativas populares em projetos de construção de novas unidades habitacionais.
* Estimular a produção de habitação de interesse social ou de mercado popular pelo mercado imobiliário, simplificando e agilizando os procedimentos de aprovação de novos empreendimentos habitacionais.
* Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia.
* Incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financiadores não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais de interesse social.
* Aplicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor para facilitar o acesso a terra urbanizada a fim de viabilizar programas habitacionais de interesse social, permitindo a utilização adequada de áreas vazias ou subutilizada.
* Criar ou consolidar programas, projetos ou ações que viabilizem a ocupação com habitação de interesse social nas ZEIS.
* Desenvolver mecanismos de negociação a fim de resolver conflitos relacionados com o uso e a posse de imóveis, evitando despejos e ações re-integratórias. Aperfeiçoar e implementar os diversos institutos jurídicos e a legislação municipal existente que regulamentam o acesso à moradia.
* Atuar junto aos Cartórios de Registro de Imóveis visando resolver os problemas relativos à aprovação e registro dos parcelamentos e dos lotes resultantes urbanização e da regularização fundiária.
* Ampliar a captação de recursos junto a outras esferas de governo (federal e estadual) e agentes financeiros (CEF, BNDES), para projetos habitacionais de interesse social.
* Aplicar os recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir para investimentos nos diversos programas habitacionais de interesse social e urbanização e regularização de assentamentos precários, conforme previsto no Plano Diretor.
* Incentivar a auto-gestão pela população dos empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular para a redução dos custos de produção.
* Manter cadastro atualizado da população contemplada nos programas de habitação de interesse social.
* Definir estratégias de controle e monitoramento da ocupação dos assentamentos precários.
* Definir programas habitacionais para atendimento das demandas específicas e diferenciadas, priorizando a regularização da habitação no nome da mulher.
* Estimular e desenvolver tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltados para o desenvolvimento sustentável, contemplando alternativas de conservação de água e energia, das áreas verdes e de lazer e reciclagem de resíduos sólidos.
* Desenvolver estudos que permitam a recuperação ambiental de áreas ou imóveis com problemas de contaminação industrial ou de outra natureza para a implantação de projetos habitacionais de interesse social.
* Garantir a participação da população e dos movimentos sociais que lutam por moradia, bem como das universidades, Ongs, entidades técnicas e empresariais, na definição das ações e prioridades assim como no controle social da política habitacional.
* Fortalecer o Conselho Municipal de Habitação e demais instâncias de participação popular, previstas em leis, a fim de garantir a gestão democrática.
* Garantir o acesso à assessoria jurídica, à assistência técnica de engenharia e arquitetura, à assistência social para pessoas, entidades, grupos comunitários e movimentos sociais na área de habitação de interesse social.

# 

# 2. LINHAS DE AÇÃO, ESTRATÉGIAS ESPECÍFICAS E PROGRAMAS

As linhas de Ação do PLHIS de Aracaju têm como base os Princípios, Objetivos e Diretrizes elencados no item anterior.

As Ações seguem dois vetores programáticos:

* Política para equacionar o déficit habitacional do passado; e
* Elaborar uma Política Habitacional voltada ao mercado futuro para o segmento de zero até três salários mínimos, priorizando mulheres chefe de famílias, idosos e deficientes.
* Estimular a produção de interesse social, por demais agentes de produção habitacional, tais como iniciativa privada, as associações de movimentos populares e cooperativas habitacionais, habilitadas pelo Ministério das Cidades.

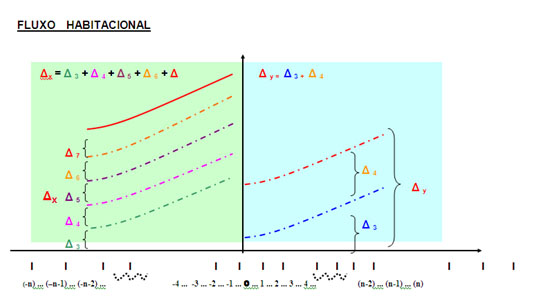


Figura 1 FLUXO HABITACIONAL

No Fluxo Habitacional o **“Δx”** (Demanda Acumulada)corresponde ao somatório dos diversos déficits habitacionais (Figura 1).

**Demanda Acumulada:**

A. Déficit Habitacional Básico

A.1 Reposição de Estoque

A.1.1 Habitação Precária

A.2 Por Incremento de Estoque

A.2.1 Adensamento Excessivo

A.2.2 Co-habitação Familiar

A.2.3 Ônus Excessivo com Aluguel

B. Inadequação de Domicílio

B.1 Carência de Infra-Estrutura

B.2 Adensamento Excessivo de Moradores

B.3 Problemas de Natureza Fundiária

B.4 Domicílios sem Unidades Sanitárias

O Fluxo Habitacional **“Δy”** (Demanda Demográfica Futura)indica a projeção das necessidades futuras habitacionais em decorrência do crescimento demográfico.

Os dois vetores estabelecem linhas de ação, estratégias específicas e programas que nortearão:

* Os investimentos necessários para o resgate do Déficit Habitacional acumulado ao longo do tempo.
* Uma Política Habitacional Municipal voltada à demanda futura - ao longo dos próximos dez anos (Figura 2).
* Priorizando o segmento de zero até três salários mínimos, mulheres chefe de famílias, idosos e deficientes.
* Estimulando a produção de interesse social, por demais agentes de produção habitacional, tais como iniciativa privada, as associações de movimentos populares e cooperativas habitacionais, habilitadas pelo Ministério das Cidades.

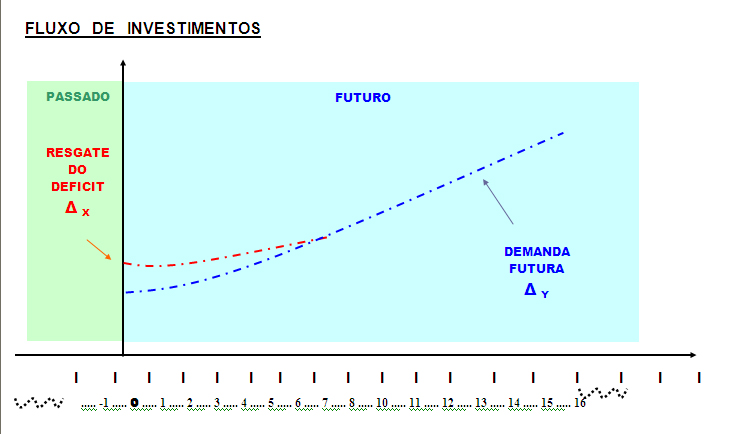


Figura 2 FLUXOS DE INVESTIMENTOS

## 2.1 POLÍTICA PARA EQUACIONAR O DÉFICIT HABITACIONAL

As soluções apresentadas neste documento seguem os preceitos estabelecidos no Diagnóstico deste PLHIS (primeira parte deste documento), como também as orientações contidas nos programas e planos elaborados pela Prefeitura Municipal de Aracaju:

* PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju;
* PEMAS – Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais;
* Matriz de Ações de Desenvolvimento Institucional por Módulo e Modalidade - Políticas e Programas
* Matriz de Ações de Desenvolvimento Institucional por Módulo e Modalidade – Planejamento e Gestão
* Matriz de Ações de Desenvolvimento Institucional por Módulo e Modalidade - Regularização Urbanística
* Programa de Desenvolvimento Social e Urbano Integrado de Aracaju;
* PDR – Plano de Diretrizes de Reassentamento e Indenizações de Populações e Atividades Econômicas e Componentes.

Basicamente, as ações têm dois focos:

* Urbanização e regularização de assentamentos precários: tem como objetivo melhorar a qualidade de vida da população residente dotando-a de infraestrutura e equipamentos comunitários, eliminando situações de riscos

Geotécnicos e de insalubridade, regularização fundiária e integrando-a ainda à legalidade urbana e ao sistema de transporte.

* Construção de novas unidades habitacionais visando atender ao déficit quantitativo de moradias.

## 

## 2.1.1 URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

**PRÁTICA A DESENVOLVER**

Esta ação abrange os seguintes componentes:

• Urbanização Integral:

Reurbanização do sistema viário, implantação de infra-estrutura completa, reparcelamento do solo, viabilização da regularização fundiária, obras de consolidação geotécnica, construção de equipamentos sociais (quando necessária) e a promoção de melhorias habitacionais nas áreas.

• Intervenções pontuais:

Execução de obras de emergência para eliminar situações de risco detectadas pela Defesa Civil, diminuição de insalubridade ou melhoria da acessibilidade.

• Regularização fundiária:

Promoção da regularização fundiária e urbanística dos assentamen­tos precários urbanizados ou em processo de urbanização de acordo com Programa de Regularização Fundiária(PMA, 2006), já existente.

• Construção de novas moradias.

• Lotes Urbanizados (para autoconstrução).

• Requalificação habitacional:

Conjunto de ações voltadas para apoiar a construção, reforma e ampliação de unidades habitacionais de forma a melhorar a qualidade das moradias autocons­truídas.

• Concessão de crédito:

Destinada para cons­trução e melhoria habitacional – assessoria técnica à autoconstrução e educação ambiental proporcionada pela PMA.

• Manutenção e Controle Urbano:

Inserção das áreas urbanizadas ou em processo final de urbaniza­ção no conjunto de ações e programas desenvolvidos pela Prefeitura Municipal de Aracaju, capacitando os moradores como “observadores” da qualidade de serviços de manutenção e de saneamento.

• Monitoramento de áreas de risco:

Realização de vistorias, avaliação de risco e execução de obras de consolidação geotécnica, em parceria com a Defesa Civil e a Prefeitura Municipal, conforme orientação da Terceira Etapa dos estudos de Apoio Técnico para Normatização e Planejamento de Ações voltadas à Política Habitacional de Interesse Social, apoiado pelo Programa Habitar Brasil, BID, e governo municipal de Aracaju, através do Programa de Controle e Monitoramento de Invasões em Áreas de Assentamento Precário e de Interesse Ambiental.

• Contenção de invasões:

Controle e fiscalização de novas ocupações em áreas públicas para inibir o adensamento nos assentamentos precários já existentes e a formação de novas áreas.

## 

## 2.2 UMA POLÍTICA PARA A DEMANDA FUTURA

A definição do papel do Município para o atendimento da demanda futura deverá levar em consideração as questões referentes à disponibilidade de terra, de infra-estrutura e de equipamentos comunitários. Além disso, deverá apoiar e/ou incentivar *a* iniciativa privada, as associações de movimentos populares e cooperativas habitacionais, habilitadas pelo Ministério das Cidades *na qualidade de Entidade Organizadora – EO”,* conforme define a Instrução Normativa Nº 36 de 15 de julho de 2009 (item 3 d). (DO PROGRAMA HABITACIONAL POPULAR – ENTIDADES - MINHA CASA, MINHA VIDA).

Redirecionar o mercado imobiliário popular através de incentivos fiscais, seguindo as medidas já adotadas, tais como:

* Área Federal:

Nova redação aos arts. 4, 5 e 8 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que tratam de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias; dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Adotar as vantagens fiscais previstas no Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

* Área Municipal:

Lei 3.808 - concede isenção e/ou redução do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) para a construção, no caso de empreendimentos habitacionais de interesse social e de arrendamento residencial vinculados à Política Habitacional Municipal, Estadual e Federal, e do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), realizada inter vivos, por ato oneroso, para a aquisição dos correspondentes imóveis, bem como do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), no período em que as edificações estejam sendo construídas.

Reduzir a taxa de licenciamento municipal para a construção de empreendimentos de habitacionais de interesse social.

Considerando que a carga tributária para habitação popular, em estudo elaborado pelo SINDUSCON SP, em conjunto com a Fundação Getúlio Vargas FGV, aponta para uma alíquota média incidente sobre os custos de material e de mão-de-obra de 26,8% e que a distribuição agrupada por esfera de governo é: na Federal de 51,18%, na estadual: de 43,55% e na municipal de 0,27%, espera-se que haja uma participação direta do Estado de Sergipe, uma vez que arrecada 43,55% dos impostos na área de construção civil, embora na Lei Nº 6.365, de 18 de março de 2008, no Capítulo IV – Dos Benefícios e Subsídios/Caução Financeiros do SEHIS -, especifique tratamento tributário para o município, porém não há referência no que diz respeito ao estado.

Enfatizando a política de fortalecimento do setor privado, destacam-se posições do Banco Mundial e do Governo Federal que referendam as posições adotadas neste PLANO:

*A questão da provisão de habitação para populações de baixa renda, por meio do mecanismo do mercado privado em países em desenvolvi­mento, tem estado na pauta dos estudos sobre habitação desde a metade da década de 70 (Grimes, 1976; World Bank, 1975).*

*O trabalho mais recente sobre política do setor habitacional do Banco Mundial (World Bank, 1993) mostra que a estratégia de facilitação que tem em vista os mercados privados de habitação é o principal aspecto da política de habitação, para países em desenvolvimento.*

(Pluralismo na Habitação – FINEP e Universidade de São Paulo, Escola Politécnica)

*“A União confia no setor privado para fazer o pacote habitacional deslanchar a partir de 13 de abril”,* afirmou o ministro das Cidades, Márcio Fortes de Almeida em recente entrevista. O ministro afirmou também*: “Este programa foi concebido, desde o início, para ser tocado primordialmente pela iniciativa privada.”*

Em seguida o ministro complementou: *“Ainda assim, a participação dos Estados e dos municípios, explicou Fortes, é esperada e bem-vinda pela União. Governadores e prefeitos, ao reduzirem tributos como o ICMS, o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Imposto sobre Serviços (ISS) e cederem terrenos, ajudarão a derrubar os custos das moradias, contribuindo para que os empreendimentos sejam erguidos.”*

Para o sucesso deste Plano, com abrangência de 10 anos, é necessário que o setor público acompanhe os resultados e cenários econômicos que venham a se delinear no futuro, analise e implemente de medidas que fortaleçam o mercado habitacional popular de zero até 3 salários mínimos e assuma efetivamente sua consecução.

# 

# 3. QUANTIFICAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

A quantificação dos investimentos baseou-se nos dados apresentado no item 5 “NECESSIDADES HABITACIONAIS” do Diagnóstico, conforme levantamento de campo e projeção elaborada pela Fundação João Pinheiro (FJP) de Belo Horizonte em parceria com o Ministério das Cidades, e estimativa de custos de acordo com o item 9 “ESTIMATIVA DE CUSTOS PARA ALTERNATIVAS HABITACIONAIS” do Diagnóstico.

A elaboração deste produto, no que se refere ao futuro, tomou como base a definição de cenários demográficos, tendo sido adotados aqueles que indicam baixa fecundidade e baixa mortalidade; com cenário econômico conservador.

Os investimentos necessários para equacionar o déficit habitacional do passado estão calculados para 11 anos e o dos próximos 10 anos para a demanda futura serão de R$. R$ 2.557.360.710,00.

Desse total, 60,7%, isto é, R$1.551.670.509,00se referem ao passado e 39,36% que correspondem R$ 1.005.690.201 – destinam-se às necessidades futuras (Tabela 01 e Tabela 07).

### 3.1 DEMANDA ACUMULADA

# O total dos investimentos visando equacionar a demanda acumulada — déficit habitacional do passado — é de R$ 1.551.670.509,00 (Tabela 01).

|  |  |
| --- | --- |
| **COMPONENTES** | **INVESTIMENTO** |
| HABITAÇÃO PRECÁRIA | 188.765.848 |
| DOMICÍLIOS IMPROVISADOS | 49.370.305 |
| COABITAÇÃO FAMILIAR FORÇADA | 453.098.489 |
| ÔNUS EXCESSIVO DE ALUGUEL | 314.055.591 |
| ADENSAMENTO EXCESSIVO EM DOMICÍLIOS PRÓPRIOS | 83.552.828 |
| DOMICÍLIOS SEM BANHEIRO | 7.028.643 |
| CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA | 455.798.804 |
| **TOTAL** | **1.551.670.509** |

TABELA 01: INVESTIMENTO TOTAL VISANDO EQUACIONAR O DÉFICIT HABITACIONAL

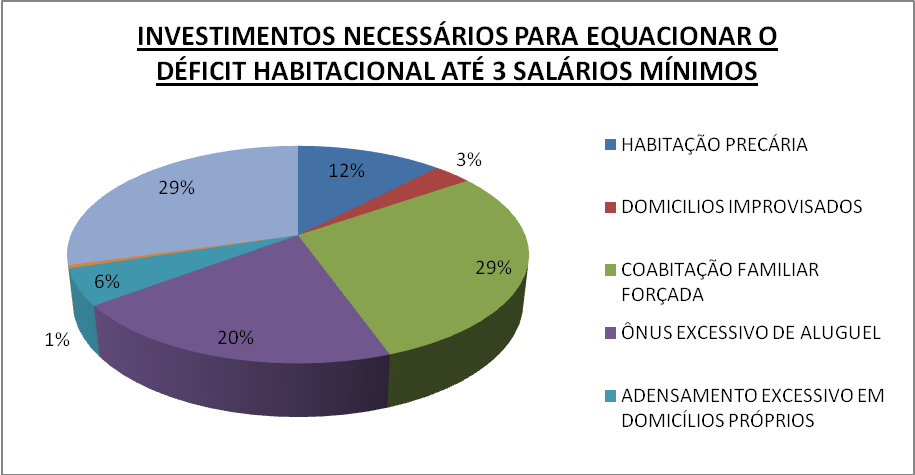


FIGURA 4 INVESTIMENTOS NECESSARIOS PARA EQUACIONAR O DÉFICIT HABITACIONAL ATE 3 SALÁRIOS MINÍMOS

#### 3.1.1 DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO

O investimento total para construção de 19.955 casas e para a urbanização da área é de 1.005 milhões de Reais, distribuídos de acordo com as necessidades da população, prevalecendo a Coabitação Familiar Forçada, com 45% daquele valor, seguido Ônus Excessivo com Aluguel 31%, Habitação Precária 19% e Domicílios Improvisados 5%. (Tabela 02 e Figura 05).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO OU QUANTITATIVO | ATÉ 3 SM | | |
| DOMICÍLIOS | | INVESTIMENTOS |
| HABITAÇÃO PRECÁRIA | 3.747 | 188.765.848,28 | | |
| DOMICILIOS IMPROVISADOS | 980 | 49.370.304,59 | | |
| COABITAÇÃO FAMILIAR FORÇADA | 8.994 | 453.098.489,31 | | |
| ÔNUS EXCESSIVO DE ALUGUEL | 6.234 | 314.055.590,65 | | |
| **TOTAIS** | **19.955** | **1.005.290.232,84** | | |

TABELA 02:TOTAL DE INVESTIMENTOS CONSIDERANDO TERRENO, URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO

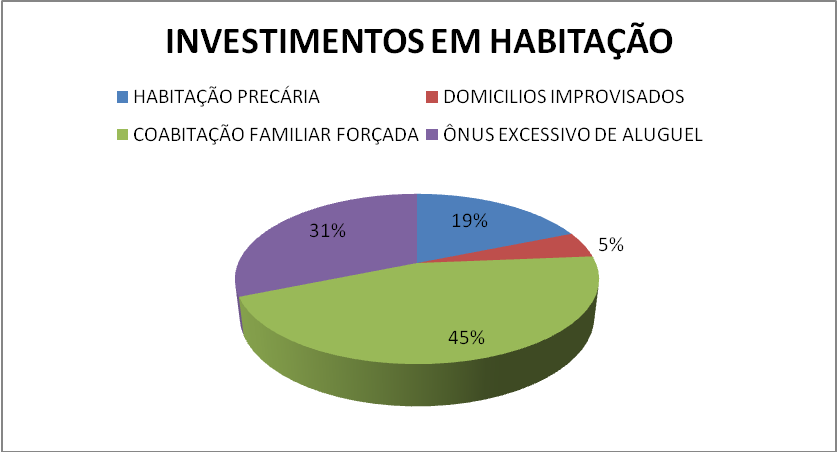


FIGURA 5 INVESTIMENTOS EM HABITAÇÃO

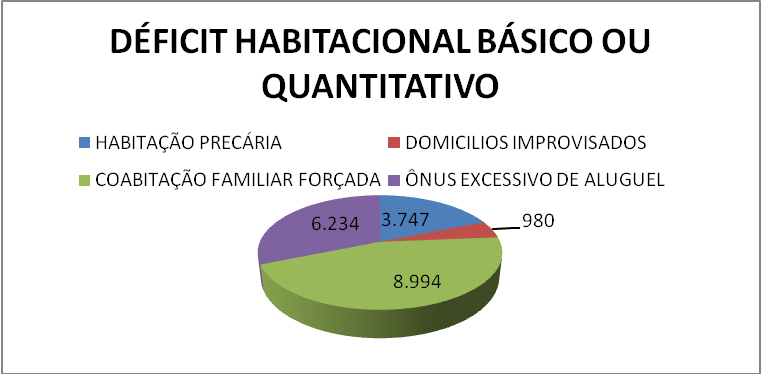


Figura 06: Déficit Habitacional Básico

##### 3.1.1.1 INVESTIMENTOS EM TERRENOS

Na elaboração dos cálculos dos investimentos para a implantação das unidades habitacionais, no item terreno, foi estabelecido o parâmetro de 60 % da área bruta destinada à habitação e 40 % para as áreas públicas. Outro ponto estabelecido foi o tamanho médio do lote com 126 metros quadrados. Para a implantação das 19.955 unidades necessárias para vencer o déficit habitacional básico serão necessários investimentos na ordem de R$ 173.756.281,31 (Tabela 03).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO OU QUANTITATIVO** | **ATÉ 3 SM** | |
| **LOTES** | **INVESTIMENTOS** |
| HABITAÇÃO PRECÁRIA | 3.747 | 32.626.649,26 |
| DOMICILIOS IMPROVISADOS | 980 | 8.533.257,61 |
| COABITAÇÃO FAMILIAR FORÇADA | 8.994 | 78.314.407,12 |
| ÔNUS EXCESSIVO DE ALUGUEL | 6.234 | 54.281.967,31 |
| **TOTAL** | **19.955** | **173.756.281,31** |

TABELA 03:INVESTIMENTOS EM TERRENOS

##### 3.1.1.2 INVESTIMENTOS EM URBANIZAÇÃO

Para o componente urbanização, isto é, a implantação de macro drenagem, micro drenagem e pavimentação do sistema viário, foi considerada a média de custos, apurada pela EMURB em estudos produzidos para análise da viabilidade econômica dos investimentos nas áreas a serem Urbanizadas pelo “Programa de Desenvolvimento Social e Urbano Integrado de Aracaju”, atualizados pelo SINAPI. (Tabela 04). Assim, a previsão de custos é de R$ 363.455.150,52.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO OU QUANTITATIVO** | **ATÉ 3 SM** | |
| **LOTES** | **INVESTIMENTOS** |
| HABITAÇÃO PRECÁRIA | 3.747 | 68.246.877,92 |
| DOMICILIOS IMPROVISADOS | 980 | 17.849.463,67 |
| COABITAÇÃO FAMILIAR FORÇADA | 8.994 | 163.814.363,51 |
| ÔNUS EXCESSIVO DE ALUGUEL | 6.234 | 113.544.445,42 |
| **TOTAL** | **19.955** | **363.455.150,52** |

TABELA 04**:** INVESTIMENTOS EM URBANIZAÇÃO

##### 3.1.1.3 INVESTIMENTOS EM HABITAÇÃO

Para calcular o valor da unidade habitacional a base utilizada foram os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), obtidos de acordo com a Lei Federal n° 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de agosto de 2011. Assim, estima-se o valor deR$ 468.078.801,01 para a construção de 19.995 unidades (Tabela 05).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO OU QUANTITATIVO** | **ATÉ 3 SM** | |
| **DOMICÍLIOS** | **INVESTIMENTOS** |
| HABITAÇÃO PRECÁRIA | 3.747 | 87.892.321,09 |
| DOMICILIOS IMPROVISADOS | 980 | 22.987.583,31 |
| COABITAÇÃO FAMILIAR FORÇADA | 8.994 | 210.969.718,68 |
| ÔNUS EXCESSIVO DE ALUGUEL | 6.234 | 146.229.177,93 |
| **TOTAIS** | **19.955** | **468.078.801,01** |

TABELA 05:INVESTIMENTO EM HABITAÇÃO

#### 3.1.2 INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS

Os recursos necessários para equacionar a questão de Inadequação de Domicílios são de R$ 546.380.276,03. Neste item, a carência de infraestrutura é o componente que demanda a maior aplicação de recursos, atingindo o patamar de 84% dos investimentos, seguidos de adensamento excessivo em domicílios próprio com 15% e domicílios sem banheiro 1%.(Tabela 06 e Figura 05).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS** | **ATÉ 3 SM** | |
| **DOMICÍLIOS** | **INVESTIMENTOS** |
| Adensamento excessivo em domicílios próprios | 3.562 | 83.552.828 |
| Domicílios sem banheiro | 2.493 | 7.028.643,31 |
| Carência de infraestrutura | 25.025 | 455.798.804,39 |
| **TOTAIS** | **-** | **546.380.276,03** |

TABELA 06:INVESTIMENTOS EM INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS

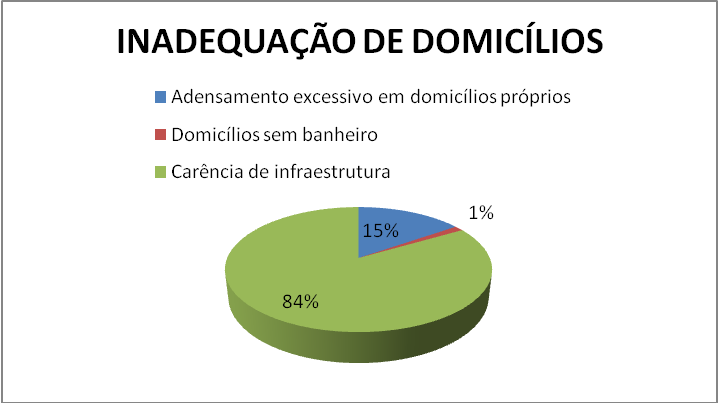


FIGURA 05 INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS

A questão de Regularização Fundiária através do componente “PROBLEMAS DE NATUREZA FUNDIÁRIA” terá tratamento diferenciado em termos de investimento tendo em vista que a PMA vem desenvolvendo um excelente trabalho dentro do **Programa de Regularização Fundiária** (PMA, 2006), com o apoio do Ministério das Cidades.

Com ações implementadas nos bairros Coroa do Meio, São Carlos e São Conrado Matinha, Santa Maria, PMA tem desenvolvido estratégias técnicas que facilitam o desenvolvimento de Programas dessa natureza. Pelo desempenho na elaboração de Projeto de regularização para o Bairro 17 de Março a Prefeitura foi destaque ao apresentar no I Seminário de Regularização Fundiária Urbana no Brasil, promovido pelo Ministério das Cidades como uma das 40 melhores experiências em todo o país.

Ao longo dos últimos anos a Prefeitura já alcançou os seguintes resultados positivos, dentro das ações destinadas a habitação de interesse social, conforme descrito em documento apresentado:

1 Aprovar o Plano de Trabalho dentro do Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários do Ministério das Cidades, com os seguintes objetivos:

1.1 Elaborar Projeto de Regularização Fundiária Sustentável para a comunidade de Aracaju em conflitos fundiários. Ex:.São Conrado;

1.2 Implementar ações administrativas e jurídicas destinadas à regularização fundiária nas áreas de conflito fundiários, em toda a cidade de Aracaju como: Ex: assentamentos do Bairro Santa Maria, Malvinas, Lamarão, São Conrado, São Carlos e Matinha.

2- Aprovação do Termo de Referência pela CAIXA, com recursos do HBB - Subprograma de DI, que tiveram como produtos os seguintes documentos:

a) Diagnóstico da situação fundiária dos assentamentos precários do município de Aracaju;

b) Programa de Regularização Fundiária para o município;

c) Manual de Normas e Orientação e Projeto de Lei de Regularização

Fundiária;

d) Cartilha informativa sobre as ações de Regularização Fundiária no âmbito do Programa Moradia Cidadã.

e) Parceria com o SPU – Serviço do Patrimônio da União nas transferências de terras para fins de regularização fundiária sem cobranças de taxas.

Diante do apresentado, a Prefeitura demonstra que, mesmo com dificuldades, tem capacidade técnica, legal e administrativa para efetivar a regularização fundiária dos assentamentos precários de Aracaju.

### 

### 3.2 DEMANDA DEMOGRÁFICA FUTURA

Em um horizonte de 10 anos, o volume de investimentos necessários para atender as famílias de renda de zero até 3 salários mínimos será de R$ 1.005.690.201 (Tabela 07). A taxa de crescimento da população de Aracaju, ao longo do tempo tem variado em decorrência de vários fatores, principalmente pelo fluxo migratório. Tomando como início o ano de 1872, quando foi realizado o primeiro Censo, e os anos subseqüentes, temos os seguintes índices: 1872-90, variação de 3,02% ao ano, decrescendo entre 1920-40 para 2,30%, atingindo o pico de 4,91% em 1960, e, finalmente, estabilizando entre 2000-10 em torno de 2,16 ao ano. Considerando a estabilidade da população e as tendências de taxas decrescentes que vem ocorrendo na população brasileira, a opção foi adotar 1,89% de crescimento anual. Por outro lado, a densidade domiciliar utilizada nesta projeção foi de 3,3 pessoas.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ANO** | **DE 0 A 3 SALÁRIOS MÍNIMOS** | |
| **DOMICÍLIOS** | **CUSTO (R$)** |
| 2.012 | 1.832 | 92.309.061 |
| 2.013 | 1.867 | 94.053.702 |
| 2.014 | 1.902 | 95.831.317 |
| 2.015 | 1.938 | 97.642.529 |
| 2.016 | 1.975 | 99.487.973 |
| 2.017 | 2.012 | 101.368.296 |
| 2.018 | 2.050 | 103.284.156 |
| 2.019 | 2.089 | 105.236.227 |
| 2.020 | 2.128 | 107.236.227 |
| 2.021 | 2.169 | 109.251.748 |
| **TOTAL** | **19.964** | **1.005.690.201** |

TABELA 07 INVESTIMENTOS NA DEMANDA FUTURA

## 

## 4. FONTES DE FINANCIAMENTO

Mantidos os níveis históricos de investimentos da Prefeitura de Aracaju no desenvolvimento urbano, mesmo considerando o esforço atual, não há condição de o município equacionar as questões habitacionais de até 3 salários mínimos (Figura 08). Desse modo, para implementação do Plano é necessário a busca de recursos em outras esferas:

* Orçamento Geral da União (OGU)
* FGTS
* FNHIS
* Governo do Estado
* Prefeitura Municipal
* FMH – Fundo Municipal de Habitação
* Receita extra-fiscal (outorga onerosa, imposto progressivo no tempo e outras**)**

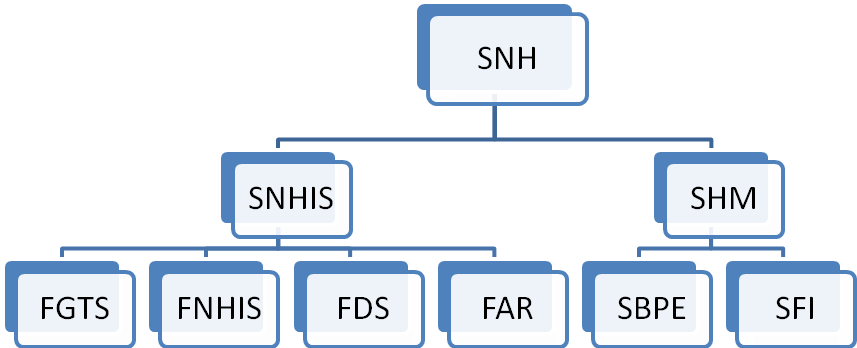


Figura 08 - SFH e Fontes de Financiamento para Habitação

Com a nova Política Habitacional do Governo Federal e a criação do Fundo Nacional de Interesse Social (FNHIS), a partir de 2006, o OGU tem dirigido recursos suficientes para os Planos Locais de Habitação de Interesse Social.

O FGTS tem investido em subsídios 50% do saldo das receitas proporcionadas pela aplicação financeira dos recursos do fundo.

**Por falta de um critério mais claro no PLANHAB – Plano Nacional de Habitação, foi tomado por base os percentuais de outros planos habitacionais de outros estados. Por essa razão, os valores estimados poderão ser revistos.**

A previsão é a utilizacão de recursos do Orcamento Geral da Uniao, do Fundo de Garantia por Tempo de Servico, além dos recursos de Estado, atraves do FUNCEP e do proprio municipio (Tabelas 09 e 10). Para o primeiro quinquenio (2011-2016) a previsão é de um investimento estimado em R$102 milhões de Reais por ano.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **FONTES** | **URBANZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS**  **R$** | **PROVISÃO DE UNIDADES NOVAS**  **R$** | **TOTAL ANUAL**  **R$** | **TOTAL (2011-2020)**  **R$** |
| OGU/ FNHIS | 35.787.110,28 | 16.719.840,16 | 52.506.950,44 | 525.069.504,43 |
| FGTS | 15.272.206,30 | 66.406.900,50 | 81.679.106,80 | 816.791.067,95 |
| SUBSIDIO DO FGTS | - | 15.748.672,05 | 15.748.672,05 | 157.486.720,55 |
| ESTADO E MUNICÍPIO | 3.578.711,03 | 1.653.610,57 | 5.232.321,59 | 52.323.215,94 |
| **TOTAIS** | **54.638.027,60** | **100.529.023,28** | **155.167.050,89** | **1.551.670.508,86** |

**TABELA 09 – PREVISÃO DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS (2011-2020)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **COMPONENTES \ FONTES** | **OGU/ FNHIS**  **R$** | | **FGTS**  **R$** | **SUBSÍDIOS DO FGTS**  **R$** | **ESTADO E MUNICÍPIO**  **R$** | **TOTAIS**  **R$** |
| **URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS** | **357.871.102,78** | **152.722.062,97** | | **0** | **35.787.110,28** | **546.380.276,03** |
| Adensamento excessivo em domicílios próprios | 54.725.882,55 | 23.354.357,52 | | 0 | 5.472.588,25 | 83.552.828,32 |
| Domicílios sem banheiro | 4.603.658,74 | 1.964.618,70 | | 0 | 460.365,87 | 7.028.643,31 |
| Carência de infraestrutura | 298.541.561,49 | 127.403.086,75 | | 0 | 29.854.156,15 | 455.798.804,39 |
| **PROVISÃO DE UNIDADES NOVAS** | **167.198.401,65** | **664.069.004,98** | | **157.486.720,55** | **16.536.105,66** | **1.005.290.232,84** |
| Habitação precária | 31.395.259,88 | 124.693.889,33 | | 29.571.673,36 | 3.105.025,70 | 188.765.848,28 |
| Domicílios improvisados | 8.211.196,87 | 32.612.759,95 | | 7.734.251,37 | 812.096,39 | 49.370.304,59 |
| Coabitação familiar forçada | 75.358.678,25 | 299.305.268,39 | | 70.981.486,58 | 7.453.056,09 | 238.136.152,88 |
| Ônus excessivo de aluguel | 52.233.266,64 | 207.457.087,30 | | 49.199.309,24 | 5.165.927,47 | 314.055.590,65 |
| **TOTAIS** | **525.069.504,43** | **816.791.067,95** | | **157.486.720,55** | **52.323.215,94** | **1.551.670.508,86** |

***TABELA 10 – PREVISÃO DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS – DETALHAMENTO POR COMPONENTE - (2012-2021)***

# 5. METAS E GESTÃO

Após reunião com o Prefeito e áreas técnicas ficou estabelecido que a previsão para equacionar o déficit acumulado do passado será de 10 anos. Desse modo, a estratégia deste plano apresenta duas posições:

* Demanda Futura: direcionar as ações para associações de movimentos populares e cooperativas habitacionais, habilitadas pelo Ministério das Cidades, na qualidade de Entidade Organizadora – EO”, como também à iniciativa privada; e
* Déficit acumulado: priorizar e planejar os investimentos para as ocupações precárias no período de 2012 a 2021, envolvendo as associações e a própria comunidade. Ao mesmo tempo, buscar alternativas junto às esferas estadual, federal e externa visando reduzir este prazo**.**

Diante do exposto, evidencia-se a necessidade de adoção de algumas estratégias tais como:

* Embora o prazo para equacionar o déficit acumulado seja de 10 anos, no entanto, diante da magnitude do problema que afeta a qualidade de vida das famílias nos assentamentos precários, evidentemente a urgência para resolver questão, será, ao longo do tempo, estudada possibilidade da redução deste prazo pela área técnica, a partir do desenvolvimento das ações e aporte de recursos.
* Priorizar os assentamentos que sofrerão ações;
* Definir fluxo de execução durante o período 2012-2021;
* Elaboração de Projetos executivos, orçamentos e cronogramas físicos para a implantação de Infraestrutura urbana tais como: Pavimentação, Micro e Macro Drenagem, Rede Coletora de Esgoto e/ou estação de tratamento de

Esgotamento sanitário, Redes de Abastecimento de Água, Energia Elétrica e Iluminação Pública, e de Equipamentos públicos, quando necessários, assim como para Construção de Unidades Habitacionais e de regularização fundiária, a projeto Técnico Social e Ambiental.

* Solicitação de recursos conforme orientações contidas no Manual de Instruções para Contratação e Execução e Guia Básico dos Programas Habitacionais do Ministério das Cidades.

Ainda que o prazo de 10 anos seja um desafio para o município de Aracaju, que só na primeira década deste século assumiu a execução da política habitacional, a experiência acumulada a credencia para a consecução do Plano em apreço. Um exemplo disso pode ser constatado através do PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E URBANO INTEGRADO DE ARACAJU.

Este Programa beneficia uma população de 31.736 habitantes com investimento previsto na ordem 96,8 milhões de reais (orçamento de jul/2008 – sendo 50% financiado pelo BID e 50% como contrapartida da PMA). São obras de urbanização – dragagem de canal, macro e micro drenagem -, construção de equipamentos sociais como CRAS, escolas, edificação de habitação e re-assentamentos de famílias.

Durante a execução do PEMAS - PLANO ESTRATÉGICO MUNICIPAL PARA ASSENTAMENTOS SUBNORMAIS, em abr-2001, foi elaborada uma matriz para Hierarquização das Áreas Prioritárias com Indicadores para Ponderação e Classificação dos Assentamentos Subnormais que deverá ser atualizada, tendo em vista que à época o universo era 52 assentamentos e atualmente 72, que vem sendo utilizada para estabelecimento da Priorização e definição de fluxo de execução dos projetos previstos para o período referido nas metas.

Apoiada na legislação vigente, a Prefeitura fará a condução do Plano Local de Habitação de Interesse Social, através do Conselho Municipal de Habitação e do seu comitê Técnico de Habitação, tendo em vista o que preconiza os artigos 3 e 31 do seu Regimento Interno:

Artigo 3º “Compete ao Conselho Municipal de Habitação de Aracaju:

1. “Participar da elaboração e fiscalizar a implementação dos planos e programas da Política Habitacional de Interesse Social, deliberando sobre suas Diretrizes, estratégias e prioridades”.

.......................................................................................................................Artigo 31 “São atribuições do Comitê Técnico de Habitação o debate e o encaminhamento de proposições ao Plenário do Conselho sobre:

1. Implementação, avaliação e revisão da Política municipal de Habitação;
2. Normatização e funcionamento do sistema Municipal de Habitação;
3. Elaboração, acompanhamento e avaliação do Plano Municipal de Habitação;
4. Diretrizes para a aplicação e distribuição dos recursos Federais e Municipais em habitação e acompanhamento de sua implementação;
5. Política de subsídios para financiamentos habitacionais;
6. Avaliação e implementação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse social nos três níveis de governo;
7. Utilização dos imóveis vagos e subutilizados, disponibilizados pela União e Município, autarquias e empresas federais, em programas de provisão de Habitação de Interesse Social, em conjunto com o Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano”.

# 

# 6. CONTROLE SOCIAL

O Controle Social do Plano Local de Interesse Social deverá seguir os mesmos parâmetros definidos no Programa de Desenvolvimento Social e Urbano Integrado de Aracaju que estabelece MECANISMOS DE PARTICIPAÇÃO E INFORMAÇÃO em dois níveis:

* Em relação aos impactos individuais de cada família;
* E em relação à gestão do Projeto.

O mecanismo de Informação e Participação na Gestão do Projeto garantirá a participação da comunidade em todas as etapas do Programa por meio dos seguintes instrumentos:

* Mecanismos contínuos de informação e participação direta;
* Comissões de Acompanhamento das Obras e Ações.

.

# 

# 7. ESTRATÉGIAS A SER ADOTADAS

Este Plano tem como objetivo equacionar o déficit e as necessidades futuras habitacionais no período de 10 anos. Para tanto, indicam-se outras estratégias que poderão ser adotadas a fim de agilizar as metas e ações relacionadas a seguir:

* Buscar recursos financeiros em fontes alternativas, como ficou definido no item Fontes de Financiamentos;
* Facilitar e baratear o acesso a terra urbanizada para fins de moradia;
* Viabilizar novas formas de provisão habitacional;
* Reduzir o custo dos empreendimentos habitacionais;
* Potencializar a capacidade produtiva, técnica, administrativa e de gestão dos agentes envolvidos com a produção habitacional de interesse social.

# 8. MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO

Ao longo da implantação do Plano Local de Habitação de Interesse Social serão desenvolvidas ações de monitoramento e avaliação a fim de verificar se o plano está atingindo os objetivos e metas propostos tendo em vista as condições institucionais e conjunturais que poderão interferir no desempenho das ações.

O monitoramento significa o acompanhamento do desempenho das atividades, verificando os índices e metas alcançadas ao longo do ano. Para tanto, deverão ser envolvidos todos os órgãos da administração municipal no acompanhamento da captação de recursos e na gestão financeira dos programas. Além disso, deverão ser definidos procedimentos de coleta de informações, mantendo a atualização dos dados referentes à habitação. Portanto, o banco de dados deverá ser alimentado sistematicamente, com o uso de informatização.

O monitoramento deverá ser contínuo e realizar-se-á durante todo o período da execução do PLHIS aqui proposto. Considerando que no Programa de Desenvolvimento Social e Urbano Integrado de Aracaju já existe uma proposta de monitoramento, avaliação e revisão, com base na Matriz Avaliativa do Ministério das Cidades, propõe-se que o monitoramento deverá ser feito atendendo aos parâmetros lá estabelecidos, face à experiência da PMA nos diversos projetos executados e em execução. Assim, para evitar a diversificação de modelos de monitoramento, fica recomendado o aproveitamento da estrutura atual definida no Programa acima citado.

A metodologia desenvolvida deverá assegurar que caso se verifique que as diretrizes e os objetivos do plano não estejam sendo atingidos, o sistema de monitoramento deverá sugerir correções, adequações e/ou ajustes.

Portanto, o monitoramento deverá atentar para os seguintes pontos que norteiam o Plano:

1. Redução do déficit habitacional;

2. Alteração das condições habitacionais e urbanísticas das áreas com assentamentos precários;

3. Transformação da realidade da população alvo;

4. Implantação do Sistema de Informações (manutenção de cadastro único atualizado dos beneficiados com unidades habitacionais e com programas habitacionais).

5. Integração de políticas públicas visando à eficácia na utilização dos recursos e a eficiência dos programas realizados.

A cada cinco anos o Plano deverá ser submetido a uma revisão, considerando sua integração com os Planos Plurianuais e atendendo as diretrizes nacionais definidas no PLANHAB. Além disso, deve-se levar em consideração a dinâmica urbana considerando a economia local. Portanto, é importante que seja feita uma atualização do Diagnóstico que deverá evidenciar as mudanças ocorridas na cidade, contribuindo para o cálculo das necessidades habitacionais e, conseqüentemente, para a adequação e/ou redefinição de planos e programas.

Esta revisão deverá ser feita a partir dos princípios da gestão democrática, envolvendo representações dos diversos atores sociais, contando para isso com a participação efetiva do Conselho Municipal de Habitação.

# 

# CONCLUSÃO

A proposta do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Aracaju tem como objetivo vencer o déficit habitacional que ganha significado expressivo na cidade, alcançando de forma acentuada a população de renda mais baixa e mais carente de acesso aos serviços existentes na cidade.

As metas são ambiciosas, entretanto, atualmente, existe uma conjuntura que proporciona as condições para que as mesmas sejam alcançadas tendo em vista o aporte de recursos pelo o governo federal para ser investido em habitação, através do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e do seu respectivo Fundo.

Para vencer o déficit, faz-se necessário um esforço conjugado e continuado com a integração das políticas públicas das diversas esferas de poder, assim como o envolvimento dos diversos atores sociais no sentido de cumprir as metas estabelecidas.

Aracaju apresenta algumas limitações para a ocupação de áreas no seu território tendo em vista a fragilidade ambiental e a carência de infraestrutura. Fazendo parte de uma área metropolitana em franco crescimento, a tendência natural é a sua expansão sobre áreas dos municípios vizinhos, o que vem ocorrendo, nos últimos trinta anos, fruto de políticas públicas de habitação. Assim, propõe-se para a implementação desta política que sejam adotadas estratégias para a solução dos problemas habitacionais voltadas para a Grande Aracaju como um todo. Para tanto, sugere-se o desenvolvimento de uma política regional integrada, contando para isso com a articulação com os demais entes federados e com os diversos segmentos da sociedade civil organizada.

Por se constituir no núcleo central metropolitano e dispor de maior aparato técnico e experiência em ações dessa natureza, o município de Aracaju deverá liderar a articulação destas ações, na busca por uma melhor qualidade de vida

para a população da região como um todo e também como estratégia para diminuir a pressão sobre o município.

Os ganhos desse esforço conjugado trarão benefícios para os segmentos sociais envolvidos, com reflexos positivos para toda a sociedade tendo em vista a magnitude do problema que envolve segmentos da indústria, sobretudo da cadeia da construção civil, do comércio e dos serviços, da geração de ocupação e renda, incidindo sobre o produto interno bruto estadual.

Vencer o déficit é fortalecer as condições de cidadania de uma camada social fazendo valer o direito à propriedade e à cidade, além de ampliar os níveis de qualidade de vida da cidade que já apresenta posição significativa dentre as capitais brasileiras.

# BIBLIOGRAFIA

ARAUJO, HÉLIO Mário. VILAR, J.W.C., WANDERLEY, L. L. SOUZA, Rosemeri Melo. *O Ambiente Urbano (Orgs). Visões Geográficas de Aracaju*. São Cristóvão: Editora da UFS, 2006.

ARRETCHE, Marta (coord.), VASQUEZ e FUSARO, Edgard. *Capacidades Administrativas, Déficit e Efetividade na Política Habitacional*. Brasília: SMMNH/MC e /CEM, 2007.

IBGE. *Censo Demográfico*, 1980, 1991, 2000, 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

IBGE. *Área de Influência das Cidades Brasileiras.* Rio de Janeiro: IBGE, 2008*.*

BRASIL. *Estatuto da Cidade. Lei 102557, de 10 de julho e 2001, que Estabelece Diretrizes Gerais da Política Urbana*. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001

DINIZ, José Alexandre F. *Aracaju: Síntese de Sua Geografia Urbana. Aracaju:* Livraria Regina, 2005.

DINIZ, Dora Neuza L. *O Processo de Verticalização de Aracaju. In: FRANÇA, Vera L. A.e FALCON, Maria Lucia de O. Aracaju: 150 anos devida Urbana. Aracaju: Prefeitura Municipal, 2005*

FRANÇA, Sarah L. A. *Os condomínios horizontais Fechados na Zona de Expansão Urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação.* Aracaju: Universidade Tiradentes, 2004.

FRANÇA, Vera L. A. *Aracaju: Estado & Metropolização. Aracaju: Editora da UFS/ Fundação Oviedo Teixeira, 1999.*

*FRANÇA, Vera L. A.e FALCON, Maria Lucia de O (orgs.). Aracaju: 150 anos de Vida Urbana. Aracaju: Prefeitura Municipal, 2005.*

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil*. 2ª reimpressão Brasília, 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil, 2007* Brasília: FJP, 2008.

LOUREIRO, Kátia A. S. *Aracaju: em tempo de interferir*. Aracaju: SEPLAN, 1983.

MARQUES, Eduardo (coord.), GOMES, Sandra. GONÇALVES, Renata, TOLEDO, Demétrio, MOYA, Encarnacion, CAZZOLATO, Donizete, FERREIRA, Maria Paula. *Assentamentos Precários no Brasil*. Brasília: CEM/SNH /MC, 2007.

MORETTI, Ricardo Sousa. *Normas Urbanísticas para Habitação de Interesse Social*. Brasília: Ministério do Planejamento, 1997.

NOGUEIRA, Adriana Dantas. *Análise Sintático-espacial das transformações urbanas de Aracaju*. Salvador: UFBA, 2004

PORTO, Fernando F*. A Cidade do Aracaju (1855-1865). Aracaju: Livraria Regina, 1945.*

PORTO, Fernando F*. Alguns Nomes Antigos do Aracaju*. Aracaju: Gráfica J. Andrade, 2003.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.* Aracaju: PMA, 2000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. *Plano Estratégico de Moradias Subnormais*. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2001.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. *Levantamento socioeconômico das Unidades de Assentamentos Subnormais de Aracaju*. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. *Programa de Controle e Monitoramento de Invasões em Áreas de Assentamentos Precários e de Interesse Ambiental*. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. *Identificação de Áreas Disponíveis para uso Habitacional de Interesse Social*. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. *Programa de Desenvolvimento Social e Urbano Integrado de Aracaju.* Aracaju: PMA/SEPLAN, 2008.

RIBEIRO, N. M. G. *Transformações recentes no Espaço Urbano: o caso de Aracaju*. Recife: Ed. Massangana. 1989.

SNH/MCIDADES.  *Política Habitacional e a Integração Urbana de Assentamentos Precários. Parâmetros conceituais técnicos e metodológicos*. 2ª reimpressão. Brasília: SNH/Ministério das cidades, 2008.

SNH/MCIDADES. *Guia de Adesão. Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social*. Brasília: SNH/MC, 2008.

SMH/MCIDADES. *Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social.* Coordenação geral de Júnia Santa Rosa e Rosana Debalde. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

# ANEXOS

## ANEXO I

**PROJETO DE LEI**

**Autoria: PROJETO DE LEI Nº**

**Dispõe sobre a implantação do Plano de Habitação de Interesse Social do Município de Aracaju.**

**O prefeito do município de Aracaju:**

Faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º-** Fica determinada a implantação do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Aracaju.

**Art. 2º-** O Plano de Habitação de Interesse Social de Aracaju está baseado nos princípios, diretrizes e objetivos que norteiam a Política Nacional de Habitação, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Municipal e as peculiaridades locais.

**Art. 3º-** A quantificação dos investimentos necessários para a implementação do Plano baseia-se nos dados apresentados no item 5 (“NECESSIDADES HABITACIONAIS”) do Diagnóstico, conforme levantamento de campo e projeção elaborada pela Fundação João Pinheiro (FJP) de Belo Horizonte em parceria com o Ministério das Cidades, e estimativa de custos de acordo com o item 9 (“ESTIMATIVA DE CUSTOS PARA ALTERNATIVAS HABITACIONAIS”) do Diagnóstico.

**Art. 5º-** Para a implementação do Plano faz-se necessário a busca de recursos nas esferas:

I - Orçamento Geral da União (OGU)

II - FGTS

III - FNHIS

IV - Governo do Estado

V - Prefeitura Municipal:

1. FMH – Fundo Municipal de Habitação
2. Receita extrafiscal (outorga onerosa, imposto progressivo no tempo e outras**)**

**Art. 6º-** O Controle social do Plano Local de Interesse Social deverá seguir os mesmos parâmetros definidos no Programa de Desenvolvimento Social e Urbano Integrado de Aracaju que estabelece mecanismos de participação e informação em dois níveis:

I - Em relação aos impactos individuais de cada família;

II - E em relação à gestão do Projeto.

**Art. 7º-** O Plano apresentado tem como objetivo equacionar o déficit e as necessidades futuras habitacionais no período de 10 anos. Para tanto, indicam-se outras estratégias que poderão ser adotadas para agilizar as metas e ações relacionadas a seguir:

I - Buscar recursos financeiros em fontes alternativas, como ficou definido no artigo 5º desta Lei;

II - Facilitar e baratear o acesso a terra urbanizada para fins de moradia;

III - Viabilizar novas formas de provisão habitacional;

IV - Reduzir o custo dos empreendimentos habitacionais;

V - Potencializar a capacidade produtiva, técnica, administrativa e de gestão dos agentes envolvidos com a produção habitacional de interesse social.

**Art. 8º-** Ao longo da implantação do Plano Local de Habitação de Interesse Social serão desenvolvidas ações de monitoramento e avaliação a fim de verificar se o plano tem atingido os objetivos e metas propostos tendo em vista as condições institucionais e conjunturais que poderão interferir no desempenho das ações.

**Art. 9º-** Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

**Palácio “Graccho Cardoso**”, em Aracaju, de de 2011.

**JUSTIFICATIVA**

Senhores Vereadores:

O Plano de Habitação de Interesse Social do Município de Aracaju tem como objetivo geral criar um marco regulatório para a Política Habitacional do Município no que se refere aos princípios, diretrizes e aos objetivos que o norteiam, como também, aos recursos e instrumentos necessários ao enfrentamento das necessidades habitacionais atuais e futuras presentes na Constituição Federal, no Capitulo da Política Urbana, através do artigo 182, posteriormente regulamentado pelo Estatuto da Cidade e em consonância com a Lei Orgânica Municipal e do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

O Plano Municipal de Habitação fundamenta-se nos seguintes princípios:

* Função social da cidade e da propriedade, garantindo à população de baixa renda o acesso à habitação digna.
* Sustentabilidade urbana, garantindo o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável.
* Inclusão social através de habitação digna, com condições adequadas de saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais.
* Gestão democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento, conforme estabelece o Estatuto da cidade no CAPÍTULO IV artigo Art. 43, incisos I, II, III e IV.
* Regularização fundiária, garantindo o direito à propriedade da moradia.
* Co-responsabilidade pelo atendimento às demandas habitacionais entre as diversas esferas de governo – municipal estadual e federal – e demais segmentos e atores sociais que possam contribuir para sua efetivação.
* Integração com as políticas habitacionais, federal e estadual, assim como com as demais políticas setoriais do município, especialmente aquelas relacionadas ao desenvolvimento urbano e à inclusão social.
* Atendimento Universal das demandas específicas e diferenciadas, tais como da população portadora de necessidades especiais, população idosa, população infantil e o reconhecimento da desigualdade de gênero, requerendo tratamento diferenciado e adequado as necessidade específicas dessas demandas.

O Plano Municipal de Habitação fixa como política municipal de habitação:

* Garantir o acesso à moradia digna, melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda.
* Atender às necessidades habitacionais da população, prioritariamente na faixa de renda de zero até três salários mínimos.
* Estimular a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) por demais agentes da produção habitacional, tais como a iniciativa privada, as associações de movimentos populares e cooperativas habitacionais.
* Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental dos programas habitacionais através da articulação com as políticas de desenvolvimento econômico, social e de gestão ambiental.
* Reduzir a segregação sócioespacial na cidade através da oferta de áreas para a produção de moradias, assim como a utilização de prédios vazios do Centro.
* Conter a ocupação de Áreas de Preservação Permanente e de Interesse Ambiental.

Para atender aos objetivos da política habitacional do município, o Plano Municipal de Habitação estabelece as seguintes diretrizes:

* Integrar as políticas de habitação com as demais políticas urbanas, sociais e ambientais, de forma a garantir o direito à habitação como direito à cidade, incluindo o acesso a equipamentos sociais e de infra-estrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem.
* Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares, com sua plena inserção nos serviços de controle público e manutenção urbana comuns a toda a cidade.
* Desenvolver programas para a construção de novas moradias visando à redução do déficit habitacional quantitativo.
* Desenvolver programas para a dotação de infraestrutura nas áreas dos assentamentos precários e nas demais que apresentam carências de saneamento básico.
* Viabilizar a reocupação residencial de áreas centrais, mediante reforma e readaptação de edifícios vazios ou subutilizados, de forma a garantir a máxima diversidade social e de usos nessas áreas.
* Promover a melhoria das moradias em assentamentos precários, através de ações de assistência técnica à autoconstrução e de crédito para reforma, ampliação ou melhoria das habitações.
* Coibir novas ocupações irregulares com assentamentos habitacionais em áreas inadequadas, tais como áreas de preservação ambiental e de proteção aos mananciais, áreas de risco, áreas contaminadas e áreas de bem de uso comum.
* Garantir o atendimento habitacional das famílias a serem removidas de áreas de risco ou por necessidade de obras de urbanização, contando para isso, com a participação dessas famílias no processo de decisão.
* Estimular parcerias entre o setor público e o privado, associações, movimentos sociais e cooperativas populares em projetos de construção de novas unidades habitacionais.
* Estimular a produção de habitação de interesse social ou de mercado popular pelo mercado imobiliário, simplificando e agilizando os procedimentos de aprovação de novos empreendimentos habitacionais.
* Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia.
* Incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financiadores não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais de interesse social.
* Aplicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor para facilitar o acesso a terra urbanizada a fim de viabilizar programas habitacionais de interesse social, permitindo a utilização adequada de áreas vazias ou subutilizada.
* Criar ou consolidar programas, projetos ou ações que viabilizem a ocupação com habitação de interesse social nas ZEIS.
* Desenvolver mecanismos de negociação a fim de resolver conflitos relacionados com o uso e a posse de imóveis, evitando despejos e ações re-integratórias.
* Aperfeiçoar e implementar os diversos institutos jurídicos e a legislação municipal existente que regulamentam o acesso à moradia.
* Atuar junto aos Cartórios de Registro de Imóveis visando resolver os problemas relativos à aprovação e registro dos parcelamentos e dos lotes resultantes urbanização e da regularização fundiária.
* Ampliar a captação de recursos junto a outras esferas de governo (federal e estadual) e agentes financeiros (CEF, BNDES), para projetos habitacionais de interesse social.
* Aplicar os recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir para investimentos nos diversos programas habitacionais de interesse social e urbanização e regularização de assentamentos precários, conforme previsto no Plano Diretor.
* Incentivar a auto-gestão pela população dos empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular para a redução dos custos de produção.
* Manter cadastro atualizado da população contemplada nos programas de habitação de interesse social.
* Definir estratégias de controle e monitoramento da ocupação dos assentamentos precários.
* Definir programas habitacionais para atendimento das demandas específicas e diferenciadas, priorizando a regularização da habitação no nome da mulher.
* Estimular e desenvolver tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltados para o desenvolvimento sustentável, contemplando alternativas de conservação de água e energia, das áreas verdes e de lazer e reciclagem de resíduos sólidos.
* Desenvolver estudos que permitam a recuperação ambiental de áreas ou imóveis com problemas de contaminação industrial ou de outra natureza para a implantação de projetos habitacionais de interesse social.
* Garantir a participação da população e dos movimentos sociais que lutam por moradia, bem como das universidades, Ongs, entidades técnicas e empresariais, na definição das ações e prioridades assim como no controle social da política habitacional.
* Fortalecer o Conselho Municipal de Habitação e demais instâncias de participação popular, previstas em leis, a fim de garantir a gestão democrática.
* Garantir o acesso à assessoria jurídica, à assistência técnica de engenharia e arquitetura, à assistência social para pessoas, entidades, grupos comunitários e movimentos sociais na área de habitação de interesse social.

Basicamente, as ações têm dois focos:

* Urbanização e regularização de assentamentos precários: tem como objetivo melhorar a qualidade de vida da população residente dotando-a de infraestrutura e equipamentos comunitários, eliminando situações de riscos geotécnicos e de insalubridade, regularização fundiária e integrando-a ainda à legalidade urbana e ao sistema de transporte.
* Construção de novas unidades habitacionais visando atender ao déficit quantitativo de moradias.

A cada cinco anos o Plano deverá ser submetido a uma revisão, considerando sua integração com os Planos Plurianuais e atendendo as diretrizes nacionais definidas no PLANHAB. Além disso, deve-se levar em consideração a dinâmica urbana considerando a economia local. Portanto, é importante que seja feita uma atualização do Diagnóstico que deverá evidenciar as mudanças ocorridas na cidade, contribuindo para o cálculo das necessidades habitacionais e, conseqüentemente, para a adequação e/ou redefinição de planos e programas.

Esta revisão deverá ser feita a partir dos princípios da gestão democrática, envolvendo representações dos diversos atores sociais, contando para isso com a participação efetiva do Conselho Municipal de Habitação.

Portanto, visava-se combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaços mais humanizados, ampliando o acesso da população à moradia, ao saneamento e ao transporte. Assegurando-se o direito à cidade, garantir-se-á o acesso a que cada moradia receba água tratada, coleta de esgoto e de lixo, que cada habitação tenha, em seus arredores, escolas, comércio, praças e acesso ao transporte público.

**Palácio “Graccho Cardoso**”, em Aracaju, de 2011.

## ANEXO II

**SUGESTÃO : FLUXO DE ATUAÇÃO NA ÁREA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, DESTINADA A FAMÍLIAS COM RENDA DE ZERO ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS**

**ORIGEM DO PROBLEMA**

1. DEMANDA ACUMULADA
2. DEMANDA DEMOGRÁFICA FUTURA (INCLUSIVE MIGRAÇÕES)
3. POBREZA

**CAUSAS DAS INVASÕES**

1. INATIVIDADE DO MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL ATÉ UM SALÁRIO MÍNIMO;
2. INCAPACIDADE FINANCEIRA PARA:

* PAGAR ALUGUEL;
* ADQUIRIR UM TERRENO;
* CONSTRUIR A HABITAÇÃO

1. FALTA DE CONHECIMENTO DOS FINANCIAMENTOS DISPONÍVEIS;
2. FALTA DE ACESSO A TÉCNICOS DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PROJETISTA E CONSTRUTOR.

**SOLUÇÃO**

1. POLÍTICA PÚBLICA:

* CRIAR NÚCLEO DE ORIENTAÇÃO ÀS:
* COOPERATIVAS;
* ASSOCIAÇÕES;
* ENTIDADES PRIVADAS SEM FINS LUCRATIVOS.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  | ***PROMOTOR PRINCIPAL*** |  | **PROMOTOR SECUNDÁRIO** |  |
|  | *● PREFEITURA MUNICIPAL* |  | ● COOPERATIVAS OU ASSOCIAÇÕES |  |
|  | ***Atribuições:*** |  | **Atribuições:** |  |
|  | *●Definição de Área - Questões Ambientais / Urbanização e Infraestrutura / Aquisição ou Desapropriação* |  | ●Contratação - Consultoria / Escritórios de Projetos / Construtoras / Contador |  |
|  | *●Definição do Promotor Secundário* | ●Cadastramento Demanda |  |
|  | *●Assistência Técnica quando necessária* |  | ●Acompanhamento Todo Processo |  |
|  | *●Controle e Acompanhamento* |  | |  | | --- | |  | |  |
|  |  |  | **CONSULTORIA** |  |
|  |  |  | ● CADASTRADAS NA PM E CAIXA |  |
|  |  |  | **Atribuições:** |  |
|  |  |  | ●Orientar Associação - Contratação de Empresas Projetistas e Executoras / Solicitação de Aprovação nos Diversos Órgãos (CREA; Meio Ambiente; PM; CAIXA etc.) / Solicitação de Financiamento CEF / Solicitação de Desembolso |  |
|  |  |  | ● Acompanhamento nos Órgãos de Aprovação |  |
|  |  |  | ● Fiscalização na Execução |  |
|  |  |  | ● Acompanhamento Contábil |  |
|  |  |  | ● Acompanhamento CEF Documentação Mutuário |  |
|  |  |  | ● Relatórios para Promotor Principal e Secundário |  |

**ANEXO III**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SUGESTÕES DA COMUNIDADE PARA O PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL** | | | | | | | | | | | | |
|
|
| **Número de sugestões** | **SUGESTÕES** | | | | | | | | | | | |
| 8 | As casas devem ser construídas na **zona de expansão de Aracaju.** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | A minha sugestão que o local de **habitação seja perto de escola e posto de saúde** para a população. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Gostaria de residencial no **Conj. Augusto Franco**, casa e apartamento. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Na avenida Santa Gleide, na antiga lavanderia pública, seria um bom local pra fazer habitação. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Temos um grande terreno na **Aruana** e lá pode ser um local bom, assim também como Santa Tereza e Porto D’Anta |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Seria genial construir no **Conj. Orlando Dantas** onde foi construído prédios novos da união, tem muita terra. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Gostaria que fizessem um conjunto **residencial ligando o Conj. Beira Rio e o Conj. Augusto Franco.** Outra opção é no **Robalo,** povoado Areia Branca. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Bom, primeiramente deve-se saber os locais onde serão desenvolvidos...gostaria de indicar a do **Centro Administrativo.**..Bom local para haver o melhor igualamento de investimento entre as regiões. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Em relação as construções habitacionais sugiro que poderia ser nas **imediações da Empresa Viação Progresso** (Av. Marechal Rondon), onde já tem um condomínio do PAR (Vila Vitória) | | | | | | | | | | | |
|
| 2 | Sugiro que os apartamentos do minha casa minha vida sejam construídos nos seguintes bairros Augusto Franco, próximo ao Macro ou no bairro que fica em frente ao DETRAN após a ponte. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Devíamos fazer de 30 a 40 mil casas, **priorizando as pessoas de baixa renda e com mais de 2 filhos**. Isso ajudaria muita gente. Um bom lugar pra iniciar esse projeto seria na **saída do Lamarão indo pro João Alves,** pois os terrenos estão sendo invadidos. Com isso a prefeitura faz seu papel e acaba com as invasões, mas é preciso coragem e força de vontade do poder público. | | | | | | | | | | | |
|
|
| 2 | Se for em relação a esse plano habitacional, seria ótimo se as casas fossem construídas em algum **bairro mais próximo do Centro** e se o modelo fosse igual as casas do PAR lá no Santa Tereza. | | | | | | | | | | | |
|  |
| 3 | Acho que a PMA deveria **utilizar os prédios antigos do Centro de Aracaju** para fazer moradia popular, existem muitos prédios abandonados que devem ser desapropriados para a moradia dos mais carentes, ainda ajudaria a povoar o Centro prevenindo a criminalidade. | | | | | | | | | | | |
|
| 2 | Local no **bairro Capucho** | | | | | | | | | | | |
| 2 | Então acho um lugar propício pra construção de novas residenciais **depois do bairro América,** vizinho ao condomínio residencial Vila Vitória, construído pela caixa econômica junto a prefeitura municipal. | | | | | | | | | | | |
|
| 3 | Próximo ao **G. Barbosa** norte tem um grande terreno que pode ser construída várias casas. | | | | | | | | |  |  |  |
| 1 | Um ótimo local seria nas **mediações do bairro Santo Antonio** próximo ao hospital universitário essa região é de ótima localidade. | | | | | | | | | | |  |
| 7 | Construir **casa para família de baixa renda,** sem restrições ou consulta ao SPC ou SERASA. | | | | | | | |  |  |  |  |
| 2 | Construir casas no **Ponto novo.** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Deveria s**er feito um levantamento no Bairro Luzia, Ponto Novo, Médici,** tem áreas de interesse geral. | | | | | | | | |  |  |  |
| 1 | Bom minha sugestão é fazer mais moradias com facilidade de compra! Como esse benefício minha casa minha vida. Esse benefício não vai contemplar todos aqueles que precisam. O governo poderia entrar com a facilidade de renda para essas pessoas! | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Ainda não sei o que sugerir, então o ideal seria um formulário de pesquisa com perguntas que levem a construção deste plano. | | | | | | | | | | |  |
| 1 | O plano de habitação de interesse social deve abranger as famílias que possuem renda de no máximo 3 salários e pessoas solteiras que possuam até 3 salários também e que gostariam de ter o seu imóvel e ter sua independência em grande parte dos casos. | | | | | | | | | | | |
|
| 6 | Que todo o loteamento, antes de sua liberação para venda dos lotes, seja todo beneficiado com toda a **infra-estrutura necessária** à uma vida com qualidade. **Ruas pavimentadas**, com **esgotamento sanitário e redes de distribuição de água, energia e telefonia fixa.** Assim teremos uma diminuição enorme nos transtornos dos aracajuanos desses locais e de outros vizinhos. | | | | | | | | | | | |
|
|
| 1 | A prefeitura disponibilizaria o local e o material para as obras e a comunidade se reuniria em mutirão organizado e supervisionado por engenheiros para construir as casas. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Nos bairros necessitam transporte eficiente, por isso proponho planejar ruas largas para a passagem futura de bondes ou mesmo de um metro. | | | | | | | | | | | |
| 1 | Só pra refletir: será que as políticas de habitação são realmente para todos? Acho que não! Será realmente um benefício? Acho que não! Eu vou estudar e vou enviar talvez uma boa sugestão. | | | | | | | | | | | |
|
| 2 | Sou servidor estadual não é interessante se o Estado e o município fizessem um plano habitacional descontando no seu contra cheque seria mais favorável aqueles que tem pendências com SPC e SERASA. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | O planejamento de um conjunto de apartamentos seria uma boa, pois em um só terreno com uma estrutura garantida poderia ter a ocupação de vários usuários, em vez de casas que ocupa uma família só por terreno. | | | | | | | | | | | |
|
| 3 | Este plano deveria beneficiar realmente as pessoas de baixa renda, que não tivesse imóveis no seu nome, e junto com a instituição financeira parceira oferecessem crédito com facilidade de pagamento e juros baixos, mas que realmente a política adotada fosse levada a sério com avaliações e pesquisas sobre os candidatos, e que a escolha dos mesmos fosse séria, sem indicações políticas principalmente | | | | | | | | | | | |
|
| 3 | Fazer com que essas pessoas assinem algum documento que os impeçam de vender esse imóvel. Pois vendem e voltam a fazer novas invasões, fiscalizar mais essas pessoas que já estão bem acostumadas. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Sou aracajuana de nascença, e com certeza posso agora me fazer voz de tanto cidadãos dessa cidade, sem dúvida alguma um lugar onde a maioria da população não gostaria que estivesse sendo construído na vertical como tem sido até então é a Av. Beira Mar, no bairro 13 de Julho, é um absurdo fechar a ventilação daquela região com os prédios que se ergueram naquela faixa uns após os outros. Assim nossa cidade daqui uns dias não será mais a cidade da qualidade de vida. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Observei as moradias do PAR e notei que são conjuntos distantes (os de casas) seria interessante conjuntos ambientalmente corretos e arborizados, com jardins não montados artificialmente porém possuindo flora natural, gerando uma aparência preservativa com o meio ambiente, para desenvolvimento de qualidade de vida apropriada para os moradores, os conjuntos deveria ser fechados com guarita e tudo para melhor segurança. | | | | | | | | | | | |
|
| 2 | Vocês deveriam construir alguns condomínios no **Conjunto Bugio.** | | | | | |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Entendo que o Plano de Habitação deve ser dividido em faixa salarial para uma melhor divisão habitacional. | | | | | | | | |  |  |  |
| 1 | Sugiro que esse Plano Local de Habitação da PMA a ser construído, leve em conta também a possibilidade de reformar também imóveis o que seria um benefício a natureza por meio da reutilização dos bens materiais e ainda por cima uma economia para o município. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Acho que deveria ter uma política de habitação que priorizasse o funcionário público da saúde que tem o seu salário defasado. Pelo menos não precisaria pagar mais aluguel. | | | | | | | | | | | |
|
| 3 | Bom dia já que vocês estão querendo nossa participação vou dá a minha sugestão, eu moro sozinha com meu filho ganho apenas um salário mínimo, pago aluguel, água, luz. Gostaria que esse plano inclusive nós que só temos essa renda familiar. Pois gostaria de ser contemplada em algum desses projetos sociais. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Dar subsídios financeiros para a comunidade e movimentos sociais com objetivo de democratizar o acesso das famílias mais carentes à casa própria. Facilitando o financiamento de materiais de construção, compras de terrenos e organizando o processo de mutirões. | | | | | | | | | | | |
|
| 3 | As habitações agora estão sendo quase todas em forma de prédios você acha que um pobre que recebe salário mínimo tem condições de pagar condomínio? Então porque não construir casas para os mai carentes. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Casa tem que ser espaçosa com sala ampla, 3 quartos amplos, cozinha ampla, pois as casas de conjunto têm sido muito pequenas e apertadas, com quintal dependendo da família bem espaçosa, pois ninguém pode morar numa casa de dois quartos tendo 6 filhos. O local perto de tudo, Idéia: Na Barra dos Coqueiros, bairros bons. | | | | | | | | | | | |
|
| 5 | É sempre um prazer contribuir para o processo democrático e de nossa cidade. Acredito que um dos grandes desafios de hoje, seja para toda a administração pública, esteja voltada para a Habitação. Sugestão: mensalidade acessível, cadastro rigoroso ao controle de inscrição, casa de ótima qualidade, até porque é o dinheiro de contribuinte que está sendo investido. | | | | | | | | | | | |
|
| 3 | É muito importante essa iniciativa, porém no meu entender como eleitor e morador de Aracaju, a Prefeitura deveria primeiramente tirar os moradores dos inúmeros loteamentos que se encontram na lama abandonados, sou morador de Loteamento Bahamas na Santos Dumont há 11 anos e somente aqui na bairro existem uns seis loteamentos nessa situação com os moradores pedindo clemência as autoridades. | | | | | | | | | | | |
|
| 1 | Seria um bom começo fazer um líder por bairro ou por zona. Para que seja feito um plano com idéias de todos. | | | | | | | | | |  |  |
| 1 | Porque vocês não cadastram todos os moradores e invasões de Aracaju para que a prioridade seja deles em todos os projetos de Habitação da Prefeitura. Estou cansado de ver pessoas que já tem ótimas casas serem contempladas com várias casas em conjuntos habitacionais de Aracaju e Grande Aracaju, pessoas de uma mesma família em que o marido, esposa, e todos os filhos maiores de idade foram contemplados só porque eram amigos de alguns políticos. E essa pessoa já tinha casa, e essas casas são alugadas segundo eles para ajudar no futuro e melhorar a aposentadoria deles. É injusto, enquanto boa parte da população carente que realmente precisa dessa habitação sofre pagando aluguel em muitas vilas imundas e favelas violentas de Aracaju e Grande Aracaju. | | | | | | | | | | | |
| 2 | Um local muito bom, porém não sei se já tem dono, é o grande terreno ao lado e atrás da Rodoviária Nova na Av. Presidente Tancredo Neves. | | | | | | | | | | | |
| 3 | A solução é em forma de mutirão, a construção de casas a prefeitura entra com o terreno e material e o futuro morador entra com a mão-de-obra e o projeto, é importante sempre dando prioridade a comprar terrenos baldios. E os futuros donos terão uma carência para pagamento do terreno e material e os custos serão pela metade do preço poderá ser pago em parcelas e os recursos serão através do governo federal, municipal e estadual. | | | | | | | | | | | |
| 1 | Sou Agente de Saúde, moro no Santos Dumont e tem 10 anos como ACS. Precisamos de um conjunto habitacional em cada bairro para os Agentes de Saúde. Seria desconto em folha. Todos nós ficaríamos satisfeitos e agradecidos ao nosso prefeito. | | | | | | | | | | | |
| 1 | Construção de uma área de lazer no Bairro Industrial onde fica a ponte que dar acesso a Barra. | | | | | | | | | | | |
| 2 | Gostaria de lembrar aos senhores que não é apenas os funcionários públicos que se escreveram e necessitam de moradias, nós trabalhadores da rede privada e comércio também necessitamos. Priorize aqueles que realmente necessitam. | | | | | | | | | | | |
| 5 | Seria viável a construção de condomínios da prefeitura nas imediações da Toyota. | | | | | | |  |  |  |  |  |
| 1 | Sugiro que sejam feitas casas populares padronizadas e pré-moldados como faz a baixo custo um construtor do Matogrosso. | | | | | | | | | | |  |
| 3 | Com a união entre a Prefeitura Municipal e entidade Monetário como BANESE, creio que a parceria com o desconto direto na folha do servidor. | | | | | | | | | | | |
| é possível, criar um plano de habitação mensurando datas de aquisição de terrenos, construção, vistorias e entrega aos devidos sorteados | | | | | | | | | | | |
| 2 | Minha sugestão é que a prefeitura olhe para o saneamento e pavimentação dos inúmeros loteamentos que existe na Zona Norte, como eu que | | | | | | | | | | | |
| moro no loteamento Bahamas no santos Dumont há 15 anos e nada foi feito, somente promessas. Esse seria um grande plano de interesse social. | | | | | | | | | | | |
| 1 | Minha sugestão é que as associações de bairros de Aracaju participem sistematicamente deste processo. | | | | | | | | |  |  |  |
| 1 | Sugiro que sejam incluídos neste processo, presidentes de Associação de moradores e representantes da FABAJU. | | | | | | | | | |  |  |
| 3 | Tendo em vista, que milhares de Sergipanos, estão ansiosos para o início do Plano de Habitação minha casa minha vida, eu como uma cidadã | | | | | | | | | | | |
| Aracajuana, tenho em mente que, existem terrenos na Av. Tancredo Neves, próximo ao terminal Zona Oeste, que seria de acesso fácil a | | | | | | | | | | | |
| construção de dessas moradias. Pois a localização é viável, a qualquer pessoa. Espero ter ajudado em algo. | | | | | | | | |  |  |  |
| 12 | Quando vão sair as casas do Programa minha casa minha vida? | | | | | | |  |  |  |  |  |
| 3 | A Prefeitura deve olhar para o saneamento dos loteamentos que existem na zona norte da cidade | | | | | | | | | |  |  |
| 2 | Este plano e a mesma coisa do minha Casa Minha Vida? | | | | | |  |  |  |  |  |  |
| 3 | No Bairro Jardins as pessoas estão colocando lixo fora das caixa coletoras | | | | | | | |  |  |  |  |
| 3 | Este plano deve atender a população que ganha ente | | | | | |  |  |  |  |  |  |
| 5 | A Prefeitura poderia fazer um programa para as pessoas que são agentes de saúde | | | | | | | |  |  |  |  |
| 4 | A Prefeitura poderia fazer um programa para construir casas para os agentes de saúde | | | | | | | | |  |  |  |
| **158** | TOTAL | | | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**ANEXO IV**

**PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**

**FICHA PARA MONITORAMENTO**

**EXEMPLO**

**1. DADOS GERAIS**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BAIRRO** | **INDUSTRIAL** | | | | |
| **Assentamento** | **TRAVESSA SANTO ANTONIO** | | | | |
| **Localização** | **TERRENOS DA NAVPESCA** | | | | |
| **Nº Domicílios** | **116** | **Ano da Ocupação Inicial** | **2004** | **Data da Última Atualização** | **2007** |

**2. SITUAÇÃO URBANÍSTICA**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tipologia habitacional predominante** | | | | Casas de alvenaria | | |
| **Infraestrutura** | Água | | Luz | | Tratamento Sanitário | Coleta de Lixo |
| Não | | Parcial /clandestina | | não | Sim |
| **Pavimentação** | **Inserção na Malha Urbana** | | | | | |
| Periferia | Malha Urbana Consolidada | | | Transporte Coletivo | Equipamentos Sociais |
| Não |  | Sim | | | Sim | Sim |

**3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Legalizado** | Instrumento | Titularidade individual | Titularidade Coletiva |
| Não | Não | Não |
| **Ilegal** | Proprietário da gleba | União | |

**4. TIPOLOGIA DA OCUPAÇÃO**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Área de Risco** | | | | | **Área de Interesse Ambiental** |
| Alagamento | Declividade + 30% | Gasoduto | Canal | |
| Sim | Não | Não | | Não | Sim Terrenos impróprios para ocupação |

**5. PROGRAMAS, PROJETOS OU AÇÕES DIRECIONADOS À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Identificação da Intervenção** | **Fonte de Recursos** | **Agente Financeiro** | **Agente Executor** | **Volume Financeiro Total Previsto** | **Volume Financeiro Investido até o Momento** | **Indicador** | **Metas atingidas** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

1. Estimativa de custos apresentada pela EMURB à Missão do BID para efeito de financiamento.. [↑](#footnote-ref-1)
2. **2** As coordenadas ***E*** e ***N*** foram convertidas em desvios em relação à média e transformadas em *km*, através dos respectivos modelos: E = (coord X - 710.363)/1000 e N = (coord Y - 8.787.647)/1000. [↑](#footnote-ref-2)