

PDRR JOÃO PESSOA

PLANO DIRETOR DE RELOCALIZAÇÃO DE POPULAÇÃO E
ATIVIDADES ECONÔMICAS

PROGRAMA DE
DESENVOLVIMENTO URBANO
INTEGRADO E SUSTENTÁVEL
DO MUNICÍPIO DE

JOÃO PESSOA

BR L 1421

VERSÃO 2 - ABRIL 2017

Equipe Técnica

Supervisão Geral: Márcia Casseb – FMM/CBR (BID)

Especialistas em Salvaguardas Sociais: Pilar Larreamendy e Elizabeth Brito - VPS/ESG (BID)

Coordenação Geral: Socióloga Marília Scombatti

Coordenação Local: Arquiteto/Urbanista Caio Silva e Silva.

SEMHAB: Maria do Socorro Gadelha;

SEPLAN: Niedja de Almeida Brito Lemos e Alysson Chaves Dantas

SEREM/UPP: Adenilson Ferreira

SEDES: Susy

SETRAN: Marcio Diego Fernandes Tavares de Albuquerque

PROGEM: Sérgio de Melo Dantas Junior - Leon de Láscio de Oliveira e Silva

Apresentação

O Programa de Desenvolvimento Urbano Integral Sustentável, por meio das ações de urbanização das comunidades dos Complexos Beira Rio (CBR) promoverá, em suas oito comunidades substituição de moradias de risco por moradias dignas para 840 famílias de baixa renda residentes em 761 moradias precárias. Adicionalmente, apoiará reinstalação e desenvolvimento para 11 casos de atividades econômicas instaladas em edificações na mesma situação, totalizando assim 851 casos.

Esse processo irá requerer, evidentemente, deslocamento da população e atividades econômicas dos imóveis em risco, para os novos imóveis que serão construídos por meio do Programa. Para regular a implantação dos processos de deslocamento e reinserção de população foi elaborado em 2015 o Plano Diretor da Relocalização de População e Reinstalação de Atividades Econômicas (PDRR), considerando o processo nos Complexos Beira Rio e no Complexo Linha Férrea. Em 2017, ajustes do Programa motivam uma revisão do Plano, dando origem ao PDRR 2017, focalizado nas comunidades do Complexo Beira Rio.

Neste documento abordagem do assunto foi organizada em quatro capítulos.

Inicialmente o capítulo *Quadro de Referência* fornece ao leitor uma caracterização das edificações, população e atividades econômicas presentes em cada uma das oito comunidades do CBR, prosseguindo para o tema da Magnitude e Características dos casos em situação de risco, identificando e caracterizando edificações, população e atividades econômicas desenvolvidas em situações de risco.

Uma vez conhecida a magnitude e características dos casos em risco, o documento prossegue apresentando, no capítulo II, os objetivos, público alvo; Metas, Diretrizes, Critérios de Elegibilidade, do PDRR, além dos temas Envolvimento das partes interessadas e realização de consultas, Mecanismos de Recebimento e Respostas de Reclamações e Queixas e Comunicação Social. Finaliza o capítulo II, indicação pormenorizada do Marco Jurídico a observar em todo o ciclo do processo. Seguindo para o Capítulo III, o leitor encontrará as fases e respectivas macro atividades requeridas para implantação do PDRR e no Capítulo IV o Calendário e o Orçamento para implantação do Plano.

Capitulo I Quadro de Referencia 9

1. Edificações, População e Atividades Econômicas no CBR 9
2. Magnitude e Características das Edificações, População e Atividades Econômicas em situações de Risco. 14

Capitulo II O Plano Diretor da Relocalização de População e Atividades Econômicas - PDRR
21

1. Objetivos..... 21
2. Público alvo 21
3. Metas..... 21
4. Diretrizes 22
 - •Institucionalização e Revisões e do PDRR..... 22
 - •Instalação e operação de Escritório Local (ELO) em territórios das comunidades do Complexo Beira Rio..... 22
 - •Elaboração de projetos executivos de relocalização de população e reinstalação de atividades econômicas para cada uma das comunidades 23
 - •Isonomia e Equidade Social 23
 - •Visão Pluralista..... 23
 - •Liberdade de Escolha 23
 - Elaboração de Projetos Executivos de Relocalização23
 - •Evitar criação de passivo social..... 23
 - •Evitar empobrecimento patrimonial 23
 - •Controle da ocupação da poligonal onde estão edificações em risco. 24
 - •Precedência da disponibilização de moradias de reposição ao início de obras em cada comunidade e restrições para aplicação do aluguel social. 24
 - •Comunicação Social. 25
 - •Atendimento Individual Programado. 25
 - •Aspectos de Gênero..... 25
 - •Implantação hierarquizada. 25
 - •Acompanhamento permanente da evolução do processo (Monitoramento).25

• •Avaliações de meio termo e avaliação Ex-post.....	26
• • Arranjos institucionais para condução do processo,	26
• •Garantia de Recursos.....	26
5. Modelo de Relocalização.....	27
• Alternativas.....	27
• 1)Indenização em dinheiro	27
• 2)Relocalização Rotativa	27
• 3)Relocalização para casas adquiridas no mercado imobiliário local/regional.	28
• 4)Relocalização para conjuntos habitacionais.....	28
• 5)Troca de beneficiários	29
6. Critérios de elegibilidade.....	29
• Distribuição dos casos por alternativa de relocalização.	30
7. Marco Jurídico regulador do processo de relocalização	31
• Instrumentos	32
• -Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS).....	32
• -Usucapião – diversas modalidades.....	32
• Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM)	32
• -Concessão de Direito Real de Uso, Individual ou Coletiva (CDRU).	32
• -Direito de Superfície	33
• -Outorga Onerosa do Direito de Construir	33
• -Operações Urbanas Consorciadas.....	33
• -Transferência do Direito de Construir	33
• -Alienação	33
• -Doação	33
• -Adjudicação Compulsória	33
• -Desapropriação.....	34
• Identificação das normas.....	34
• -Estadual/Local	37
• Modalidades de Relocalização: Suportes Jurídicos	39
• -Indenização em dinheiro	40
• - Reposição rotativa sem retirada da população do bairro de origem	40

•	-Reposição do imóvel por meio da adjudicação de outra moradia construída em Conjuntos Habitacionais	40
•	-Reposição da moradia afetada por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário local/regional.....	40
	Demais Providências	41
•	-Zoneamento e Titularidade	41
•	Edições de Leis e Decretos.....	41
8.	Envolvimento das partes interessas e realização de Consultas.	43
9.	Mecanismos Recebimento e Respostas de Reclamações e Queixas.	47
10.	Comunicação Social.	48
	Capitulo III A IMPLANTAÇÃO DO PDRR	49
1.	Sequência da implantação do PDRR.....	49
2.	Fases e respectivas macro atividades capitais	51
•	Fase Preparatória.....	51
•	Fase de Mudança	52
•	Fase pós Mudança	53
	Capitulo IV Calendário e Orçamento	54
A.	Calendário	54
B.	Referencias de Custos	55
•		

Siglas e Abreviações

BID-Banco Interamericano de Desenvolvimento
CBR-Complexo Beira Rio
ELO-Escritório de Gestão Local
JP-João Pessoa
PLHIS- Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMJP-Prefeitura Municipal de João Pessoa
SEM HAB: Secretaria Municipal da Habitação
SEPLAN: Secretaria Municipal de Planejamento
SEREM/UPP- Secretaria da Receita Municipal
SEDES: secretaria Desenvolvimento Social

Anexos

Anexo 1 Plano Local de Habitação de Interesse Social, 2014.
Anexo 2 Projeto Executivo Relocalização Porto do Capim- PERR Porto do Capim, 2015.
Anexo 3 Contagem Edificações em Ortofotocarta.
Anexo 4 CBR-Dossiê Fotográfico Comunidade Brasília de Palha, 2015.
Anexo 5 CBR-Dossiê Fotográfico Comunidade Cafofo/Liberdade, 2015.
Anexo 6 CBR- Dossiê Fotográfico Comunidade Miramar 2015
Anexo 7 CBR Dossiê Fotográfico Comunidade Tito Silva 2015
Anexo 8 CBR - Dossiê Fotográfico Comunidade Vila Tambauzinho, 2015.
Anexo 10 CBR - Dossiê Fotográfico Comunidade Padre Hildon, 2015.
Anexo 11 CBR Dossiê fotográfico comunidade Santa Clara, 2015.
Anexo 12 CBR Dossiê fotográfico comunidade São Rafael, 2015.
Anexo 13 Estudos Básicos: Marco Jurídico, 2015.
Anexo 14 Estudos Básicos: Fortalezas e fragilidades institucionais, 2015.
Anexo 15 Estudos Básicos: Mercado imobiliário João Pessoa, 2015.
Anexo 16 Estudos Básicos: Mercado imobiliário Comunidades, 2015.
Anexo 17 Estudo IDOM/COBRAP, Vulnerabilidade e Riscos Ambientais.
Anexo 18 Termos de Referência para contratação sistema de Monitoramento.
Anexo 19 Termos de referência para contratação Avaliações.

Fotos

Foto 1 CBR – Comunidade Miramar **Erro! Indicador não definido.**
Foto 2 CBR- Comunidade Brasília de Palha **Erro! Indicador não definido.**
Foto 3 CBR Comunidade Cafofo Liberdade **Erro! Indicador não definido.**
Foto 4 CBR Comunidade Tito Silva **Erro! Indicador não definido.**
Foto 5 CBR – Comunidade Tito Silva **Erro! Indicador não definido.**
Foto 6 CBR – Comunidade Vila Tambauzinho **Erro! Indicador não definido.**
Foto 7 CBR – Comunidade Santa Clara **Erro! Indicador não definido.**
Foto 8 CBR Comunidade São Rafael

Mapas

Mapa 1 Localização do Complexos Beira Rio
Mapa 2 CBR Comunidade Brasília de Palha
Mapa 3 Comunidade Cafofo/Liberdade
Mapa 4 Comunidade São Rafael
Mapa 5 CBR - Comunidade Padre Hildon Bandeira
Mapa 6 Comunidade Miramar
Mapa 7 CBR - Comunidade Santa Clara

Tabelas

Tabela 1 Quantidade e Edificações segundo Tipologia de Risco	15
Tabela 2 Usos das edificações em situações de risco	16
Tabela 3 População residente em edificações em situações de risco	16
Tabela 4 Gênero dos Chefes de Família	17
Tabela 5 Gênero dos Chefes de Família nas edificações em situações de risco.....	17
Tabela 6 Idades dos Chefes de Família residentes em edificações em risco.....	17
Tabela 7 Renda Familiar.....	18
Tabela 8 Atividades Econômicas desenvolvidas em edificações em situações de risco.....	20
Tabela 9 Ramos de Atividades desenvolvidas em edificações em situações de risco.....	20
Tabela 10 Hierarquização do processo de realocação de moradias de risco para moradias dignas.50	
Tabela 11 Estimativas de Custos.....	56
Tabela 12 Custo Equipe Técnica dos quatro ELOs durante sessenta meses	57

Capítulo I Quadro de Referencia

1. Edificações, População e Atividades Econômicas no CBR

O Complexo Beira Rio (CBR) é composto por oito comunidades: Brasília de Palha, Cafofo/Liberdade, Miramar, Tito Silva, Padre Hildon Bandeira, Vila Tambauzinho, Santa Clara e São Rafael.

As comunidades do CBR estão inseridas nos Bairros: Expedicionários, Torre, Miramar, Tambauzinho e Castelo Branco, e ocupam uma área de 291.250. M². A comunidade São Rafael detendo 32% da área total do território do CBR. Na sequência comparece a comunidade de Santa Clara, com 25%.

O CBR com suas oito comunidades está localizado na porção a sudoeste da cidade de João Pessoa, conforme ilustra o mapa a seguir, onde os limites das comunidades do CBR estão em amarelo.



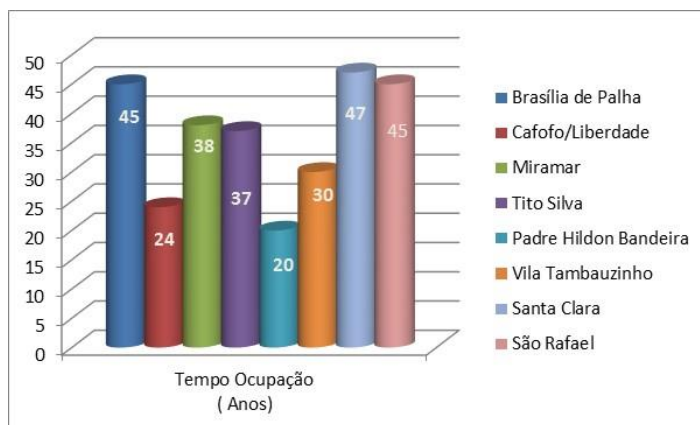


Figura 1 Comunidades Beira Rio - Tempo de Ocupação

As comunidades do CBR são bastante antigas, todas elas com mais de vinte anos de ocupação, e este tempo é indicador de alto grau de enraizamento social com o território. As mais antigas são as comunidades Santa Clara (47 anos), São Rafael e Brasília de Palha, ambas com 45 anos de instalação.

Outro traço particular do Complexo Beira Rio, diz respeito à situação fundiária, mesclando diferentes situações de dominialidade.

As figuras incluídas a seguir mostram os limites de cada uma das comunidades do CBR, mostrando também a quantidade total de edificações em cada uma delas.

As ilustrações incluídas a seguir auxiliam melhor compreensão dos limites e ocupação de cada uma das comunidades.

Comunidades	Situação de Dominialidade				
	Privado	Público União	Público Estado	Público Município	Área de Preservação
Brasília de Palha					
Cafofo/Liberdade					
Miramar					
Tito Silva					Parcial
Padre Hildon Bandeira					Parcial
Vila Tambauzinho					
Santa Clara					
São Rafael					Parcial

Quadro 1 Situações de Dominialidade





Com relação à tipologia de habitações, predominam nas comunidades alvenaria, e as fotos incluídas a seguir permitem verificar que nas com, unidades coexistem diversas situações sociais, com pessoas residindo em edificações precárias, ao lado de edificações construídas e utilizadas por classe social de melhor poder aquisitivo.



Foto 1 Edificações Comunidade Santa Clara



Foto 3 Edificações Comunidade São Rafael



Foto 2 Edificações Comunidade Miramar.

Complexos e Respectivas Comunidades	Usos das Edificações						Total		
	Exclusivamente Moradia	Uso misto moradia e atividade economica	Total edificações usadas como moradia	Exclusivamente para desenvolvimento de atividades econômicas	Nº de edificações com uso institucional (escolas, postos de saúde e outros)	Nº de Edificações sem uso (fechadas)			
COMPLEXO BEIRA RIO							Nº	%	
1 Brasília de Palha	104	19	123	3	2	0	128	7%	7%
2 Cafofo/Liberdade	49	4	53	4	0	0	57	3%	3%
3 Miramar	218	33	251	5	1	4	261	14%	14%
4 Tito Silva	228	17	245	3	6	7	261	14%	14%
5 Padre Hildon Bandeira	308	23	331	5	6	2	344	18%	18%
6 Vila Tambauzinho	24	5	29	3	0	0	32	2%	2%
7 Santa Clara	344	8	352	12	1	3	368	20%	20%
8 São Rafael	360	35	395	3	10	7	415	22%	22%
Sub Total Beira Rio	1635	144	1779	38	26	23	1866	100%	28%

Referente aos usos das edificações, do total das 1866 edificações do CBR, 1799 são usadas como moradia, seja em uso exclusivo ou misto; e 38 usadas exclusivamente para o desenvolvimento de atividades econômicas. As demais possuem uso institucional (85) não sendo consideradas para efeito deste PDRR, uma vez que o plano é destinado à disciplinar processo de realocação de pessoas e atividades econômicas. A predominância do uso como moradia se rebate no caso das edificações em risco, alvo do PDRR, conforme abordado no próximo item deste capítulo.

Tabela 1 Edificações, Famílias e Pessoas nas comunidades do CBR

Complexos e Respectivas Comunidades	Edificações usadas como moradia	Nº de Famílias nas edificações usadas exclusivamente como moradia e de uso misto			Nº de Pessoas nas edificações usadas exclusivamente como moradia e de uso misto		
		Nº	%	%	Nº	%	%
Complexo Beira Rio							
1 Brasília de Palha	123	124	6%	2%	344	6%	2%
2 Cafofo/Liberdade	53	67	3%	1%	195	4%	1%
3 Miramar	251	292	15%	4%	809	15%	4%
4 Tito Silva	245	285	15%	4%	790	15%	4%
5 Padre Hildon Bandeira	331	341	17%	5%	605	11%	3%
6 Vila Tambauzinho	29	31	2%	0%	79	1%	0%
7 Santa Clara	352	400	20%	6%	1396	26%	7%
8 São Rafael	395	420	21%	6%	1224	22%	6%
Sub Total Beira Rio	1779	1960	100%	28%	5442	100%	27%

Com relação à condição de ocupação das edificações usadas como moradia no CBR (1.779), as mesmas são residência de 1960 famílias, congregando todas elas 5.442 pessoas. As comunidades mais populosas são Santa Clara e São Rafael. No CBR existem comunidades com inexpressivo contingente demográfico como a vila Tambauzinho onde existem 29 edificações, onde residem 31 famílias congregando uma população de 79 pessoas.

Referente à condição de ocupação das edificações a quase totalidade dos entrevistados se declararam como donos/proprietários (92%), e os demais são inquilinos (6%) e pessoas em imóveis cedidos, emprestados. Variações foram encontradas nas comunidades Brasília de Palha e Cafofo Liberdade onde a percentagem de inquilinos alcança 10 e 13% respectivamente.

Atividades Econômicas

Do total de 1866 edificações do CBR, 144 casos são desenvolvidos na moradia e 38 em imóveis comerciais.

Os ramos de atividades desenvolvidos em imóveis de uso misto, e também em imóveis comerciais, predominam, no caso do CBR, atividades de Fiteiro, Mercadinho, Salão de Beleza e Reparo de eletrodomésticos, entre outros.

Considerando uma média de quatro pessoas por família vinculada às 182 casos de atividades econômicas, cerca de oitocentas pessoas tem sua renda associada à estas atividades.

2. Magnitude e Características das Edificações, População e Atividades Econômicas em situações de Risco.

Para isolar, do total das edificações total de cada uma das comunidades do CBR aquelas em situação de risco, foi percorrido um caminho metodológico consubstanciado nas seguintes atividades:

- (i) Inicialmente foi realizada através da SEPLAN uma contagem, por meio de aero fotocarta, de todas as edificações de cada uma das comunidades integrantes dos complexos Beira Rio e Linha Férrea e os resultados estão no Anexo nº3 do presente documento.
- (ii) Dispondo dos mapas advindos da contagem por aero fotocarta foi realizado pela SEMHAB/ Diretoria de Regularização Fundiária, no período de março a julho de 2015 um trabalho de campo em cada uma das comunidades dos dois complexos, incluindo contagem de cada uma das edificações existentes, corrigindo quando pertinente às informações dos levantamentos por foto aérea. Para cada edificação de cada comunidade foram registrados: características físicas tais como material construção, usos, (residencial, comercial, institucional) e outros, além da quantidade e características de famílias e pessoas residentes no imóvel. Adicionalmente, cada uma das edificações foi fotografada e os respectivos dossiês fotográficos de cada comunidade estão nos Anexo nº 5 a 16 integrantes deste documento.
- (iii) Uma vez contados e qualificados os imóveis do contexto, ou seja, das edificações existentes em cada uma das comunidades de cada um dos dois complexos, o próximo passo foi demarcar poligonais de afetação de maneira a poder *isolar* das 6.578 edificações aquelas que apresentassem riscos (geológicos e de enchentes) e desconformidades ambientais e urbanísticas. Para tanto foram realizados os seguintes encaminhamentos:
 - a) Inicialmente foi definido um conjunto de indicadores que pudessem expressar situações de risco e desconformidades, a saber: 1) risco geológico e de enchentes para edificações construídas em encosta/pendentes apresentando possibilidades de desabamentos e construídas em áreas sujeitas às enchentes; 2) desconformidades urbanísticas, representadas por edificações construídas em ruas/calçada, becos, obstruindo acessibilidade tanto de veículos em especial veículos de saúde (ambulâncias); de segurança pública; e de serviços públicos (coleta de lixo e maquinários de manutenção). Também edificações construídas sobre infraestrutura como, por exemplo, tubulações; desconformidades ambientais, representadas pelas edificações construídas em áreas de preservação; 4) desconformidades de projeto, representadas por edificações instaladas em áreas requeridas para pequenas intervenções para melhorar acessibilidade nas comunidades, previstas pela SEMHAB.
 - b) Definido os indicadores apresentados nos parágrafos anteriores foi realizada uma pesquisa de campo verificando-se a localização de cada edificação com relação aos indicadores especificados. A aplicação em campo dos indicadores adotou, inicialmente, poligonal definida pela Defesa Civil do município e posteriormente poligonais indicadas no estudo sobre enchentes realizado pelo IDOM/COBRAPE, decidindo-se adotar esta última como referência para demarcar as edificações afetadas. Entre a poligonal da Defesa Civil e aquela do IDOM/COBRAP foi verificada uma diferença na quantidade de edificações afetadas para três comunidades do Complexo Beira Rio (Padre Hildon

Bandeira, São Rafael e Tito Silva), elevando de 534 para 772 a quantidade das edificações em risco/desconformidades no referido Complexo.¹

Os resultados das pesquisas mostraram que do total de edificações do CBR (1866), 772 (41%) estavam em diversas situações de risco, sendo a mais expressivas aquelas edificações com risco de alagamento (56%) e edificações obstruindo acessibilidade, construídas sobre acessos e calçadas, conforme atestam dados da tabela a seguir.

Tabela 2 Quantidade e Edificações segundo Tipologia de Risco

COMPLEXO BEIRA RIO - COMUNIDADES	Edificações ocupando área de Preservação	Edificações instaladas em área de risco geológico (desabamento)	Edificações inseridas em área com risco de alagamento	Edificações ocupando áreas em trechos de ruas e/ou calçadas e/ou domínio da CBTU	Edificações construídas em cima de tubulações	Edificações inseridas em áreas necessárias para melhoria de acessibilidade	Total de Edificações por situações de risco e outras desconformidades urbanísticas e sócioambientais (A)	Total Edificações da Comunidade (B)	A/B
1. Brasília de Palha				15			15	128	12%
2. Cafofo/Liberdade				16		10	26	57	46%
3. Miramar		32		10		14	56	261	21%
4. Tito Silva	33		92	27		23	175	261	67%
5. Padre Hildon Bandeira	19		126		33		178	344	52%
6. Vila Tambuzinho				2		4	6	32	19%
7. Santa Clara		27	67	1	1	33	129	368	35%
8. São Rafael	12		147		12	16	187	415	45%
Total CBR	64	59	432	71	46	100	772	1866	41%

Fonte SEMHAB/Pesquisa de campo 2015

A quase totalidade das edificações em situações de risco (99%) são usadas exclusivamente como moradia (95%) e como local de moradia e local para desenvolvimento de atividades econômicas (4%). Apenas 1% (11 casos) das edificações são de uso exclusivo para o desenvolvimento de comércio e serviços, conforme dados da tabela a seguir.

¹ Além das pesquisas de campo anteriormente indicadas, a elaboração do PDRR contou com várias outras investigações: - **Marco Jurídico.** O estudo foi produzido pela Procuradoria Geral do Município (Sérgio de Melo Dantas Junior - Leon de Lásio de Oliveira e Silva) versando sobre os dispositivos legais existentes que deverão ser observados para implantação do PDRR e sobre outros que precisarão ser criados, com indicação, inclusive, de esboço de projeto de lei para institucionalização do plano diretor em pauta. O referido estudo está no Anexo 17 do presente documento. - **Aspectos do Mercado Imobiliário em João Pessoa.** O assunto foi investigado com dois procedimentos conjugados: pesquisa documental e pesquisa de campo. A pesquisa documental foi realizada, sob coordenação da Unidade de Preparação do Programa - UPP (Adenilson Ferreira), com participação de outras instâncias (SEPLAN e SEMHAB), e visou uma análise de preços imobiliários em vários bairros de João Pessoa. A finalidade desta investigação foi obter indicações para aplicação de uma das alternativas de realocação proposta para reposição de moradia afetada, qual seja a compra de moradias no mercado imobiliário. O estudo consta do Anexo - **Aspectos do Mercado Imobiliário nas comunidades.** Para conhecer o valor atribuído por donos/proprietários de imóveis situados nas comunidades foi realizada pela SEMHAB, por meio do Departamento de Regularização Fundiária, uma sondagem expedita em campo, por amostra, perguntando qual seria o preço atribuído, a sua moradia, pelo dono/proprietário residente no imóvel. Esta investigação expedita foi realizada visando obter referências sobre valores de indenização e seus resultados constam do Anexo do presente documento.

Tabela 3 Usos das edificações em situações de risco

Comunidades	Exclusivo Moradia	Misto (Moradia e Atividade Economica)	Sub total usadas como moradia	Exclusivamente Atividades Economicas	Total edificações em situações de risco
Brasília de Palha	14	1	15	0	15
Cafofo/Liberdade	26	0	26	0	26
Miramar	46	8	54	2	56
Tito Silva	165	9	174	1	175
Padre Hildon Bandeira	174	2	176	2	178
Vila Tambauzinho	5	1	6	0	6
Santa Clara	123	0	123	6	129
São Rafael	176	11	187	0	187
Total	729	32	761	11	772
	95%	4%	99%	1%	100%

Fonte : Pesquisas campo e pesquisas documentais SEMHAB 2015

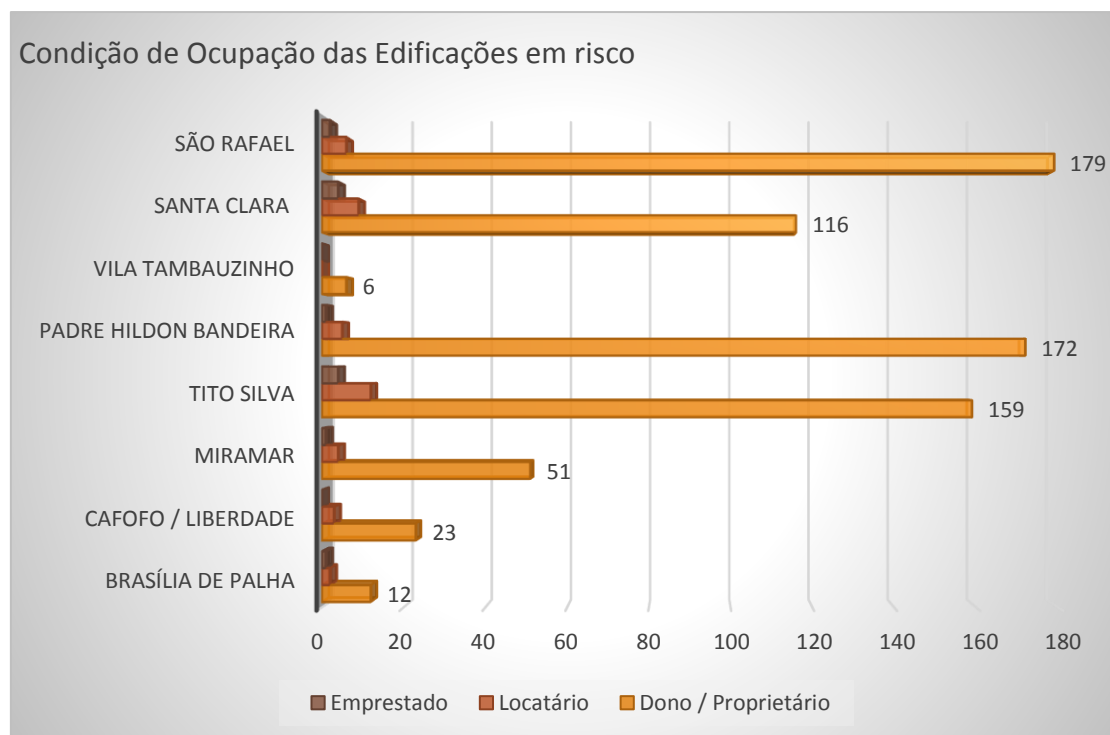
População

Nas 772 edificações em situações de risco residiam, no momento das pesquisas de campo, 840 famílias congregando todas elas 2856 pessoas.

Tabela 4 População residente em edificações em situações de risco

Comunidades do Complexo Beira Rio	Quantidade de Edificações, Famílias e Pessoas por Comunidade			Quantidade de Edificações e População residentes em edificações em situação de risco		
	Total Edificações na Comunidade	Total de Famílias residentes na comunidades	Total de Pessoas das famílias residentes nas comunidades	Edificações em risco , utilizadas como moradia	Nº de Famílias residentes nas edificações em risco usadas como moradia	Nº de Pessoas
Brasília de Palha	123	124	344	15	15	51
Cafofo/Liberdade	53	67	195	26	33	112
Miramar	251	292	809	54	63	214
Tito Silva	245	285	790	174	202	687
Padre Hildon Bandeira	331	341	605	176	181	615
Vila Tambauzinho	29	31	79	6	6	20
Santa Clara	352	400	1396	123	141	479
São Rafael	395	420	1224	187	199	677
Total	1779	1960	5442	761	840	2856
Atividades Economicas desenvolvidas em estabelecimentos comerciais				11	não se aplica	

Com relação à condição de ocupação das edificações em risco, a maioria (93%) declarou estar no imóvel na condição de dono/proprietário, contra 5% de locatários e 2% em imóveis emprestados/cedidos.



Referente ao gênero, em duas comunidades (Brasília de Palha e Padre Hildon Bandeira) a maioria das residências em risco é chefiada por mulheres. Considerando todas as comunidades, as moradias chefiadas por mulheres é de 45%.

Tabela 7 Idades dos residentes em

Genero dos Chefes de Família			
Comunidades	Masculino	Feminino	Total
Brasília de Palha	47%	53%	100%
Cafofo/Liberdade	67%	33%	100%
Miramar	59%	41%	100%
Tito Silva	58%	42%	100%
Padre Hildon Bandeira	40%	60%	100%
Vila Tambauzinho	67%	33%	100%
Santa Clara	68%	32%	100%
São Rafael	55%	45%	100%
Total	55%	45%	100%

Chefes de Família edificações em risco

Gráfico 1 Condição de Ocupação das Edificações em situações de risco

Tabela 5 Gênero dos Chefes de Família

Focalizados maioria dos família (70%) de 25 a 29 obstante é proporção de família com anos.

Faixas Etária Chefes de Família				
Comunidades	17 a 24 anos	25 a 59 anos	mais de 60 anos	Total
Brasília de Palha	13%	60%	27%	100%
Cafofo/Liberdade	18%	73%	9%	100%
Miramar	13%	75%	13%	100%
Tito Silva	20%	70%	9%	100%
Padre Hildon Bandeira	16%	67%	17%	100%
Vila Tambauzinho	17%	67%	17%	100%
Santa Clara	15%	72%	13%	100%
São Rafael	19%	68%	13%	100%
Total	17%	70%	13%	100%

por idade, a chefes de está na faixa anos. Não significativo a chefes de mais de 60

A maioria

Fonte : Pesquisas campo e pesquisas documentais SEMHAB 2015

(72%) das

famílias declaram uma renda de até um salário mínimo. É significativa a proporção de famílias (18%)que declararam não possuir renda, subsistindo apenas com ajuda de subsídios sociais como o Bolsa Família.

Tabela 8 Renda Familiar

Comunidades	Faixas de Rendimentos				Sem Reda	Total de Famílias
	Até 1	Até 1,1 a 2	2,1 a 3	mais de 3		
Brasília de Palha	9	4	2	0	0	15
Cafofo/Liberdade	21	12	0	0	0	33
Miramar	46	3	1	1	12	63
Tito Silva	150	10	2	1	39	202
Padre Hildon Bandeira	166	9	5	1	0	181
Vila Tambauzinho	3	1	2	0	0	6
Santa Clara	116	8	1	1	15	141
São Rafael	148	11	2	1	37	199
Total	628	45	10	7	150	840
	75%	5%	1%	1%	18%	100%

Fonte : Pesquisas campo e pesquisas documentais SEMHAB 2015

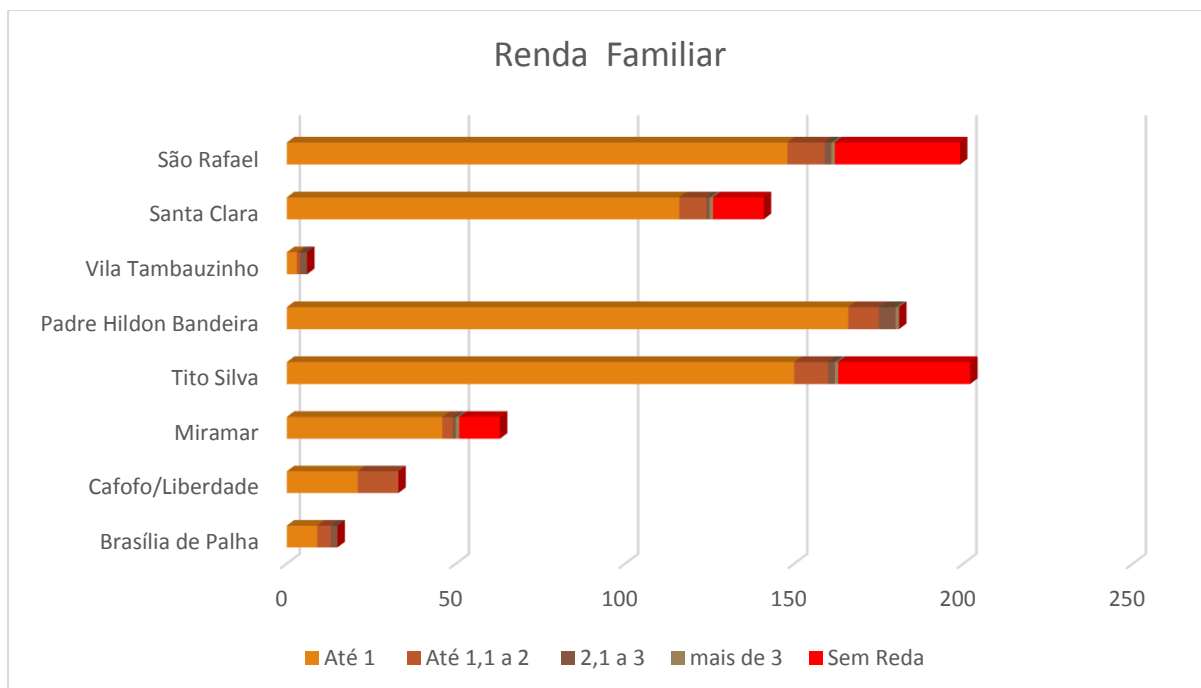


Gráfico 2 Renda Familiar

Os baixos rendimentos possuem relação com os graus de escolaridade dos chefes de família, uma 70% delas estão na categoria Não Alfabetizados, Alfabetizados, e do ensino fundamental incompleto, conforme dados da tabela a seguir.

Escolaridade Chefes de Família residentes em moradias em risco									
	Não Alfabetizado	Alfabetizado	Ensino Fundamental Incompleto	Ensino Fundamental Completo	Ensino médio incompleto	Ensino médio completo	Superior incompleto	Superior completo	Total
Brasília de Palha	2	2	7	0	2	2	0	0	15
Cafofo/Liberdade	2	1	14	5	2	9	0	0	33
Miramar	2	9	19	6	8	9	6	4	63
Tito Silva	32	41	71	13	18	23	2	2	202
Padre Hildon Bandeira	24	12	96	10	16	23	0	0	181
Vila Tambauzinho	2	2	1	1	0	0	0	0	6
Santa Clara	22	28	53	9	12	13	1	3	141
São Rafael	14	16	113	10	12	32	2	0	199
Total	100	111	374	54	70	111	11	9	840
	12%	13%	45%	6%	8%	13%	1%	1%	100%
	70%								

Fonte : Pesquisas campo e pesquisas documentais SEMHAB 2015

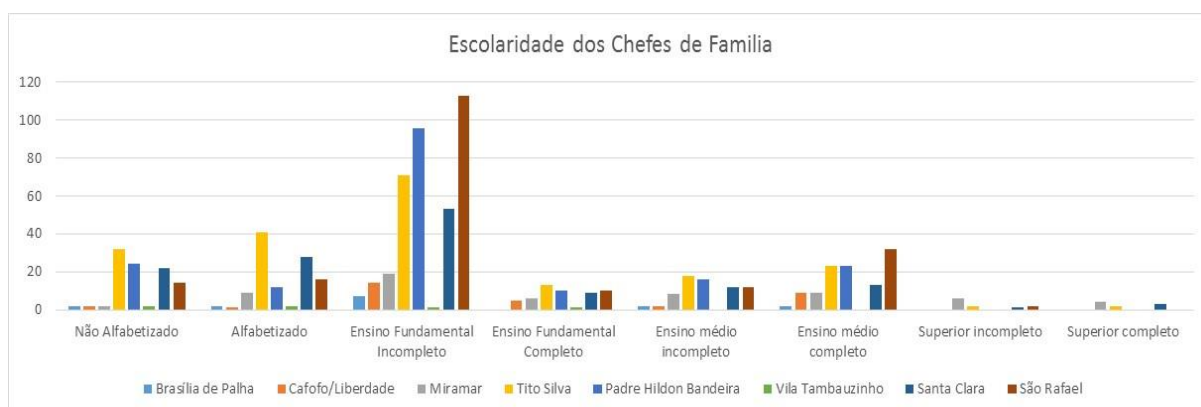


Gráfico 3 Escolaridade dos Chefes de Família

Atividades Econômicas

Conforme anteriormente dito, no item usos das edificações, existem 43 edificações onde são desenvolvidas atividades econômicas. Desse total, 32 casos são desenvolvidos nas moradias e 11 em edificações comerciais.

Tabela 9 Atividades Econômicas desenvolvidas em edificações em situações de risco

Locais de Desenvolvimento das Atividades Economicas	Quantidade nas oito comunidades	Quantidade de Atividades Economicas Desenvolvidas em edificações em risco
Atividades Economicas desenvolvidas na moradia	144	32
	100%	22%
Atividades Economicas desenvolvidas em imovel comercial	38	11
	100%	29%
Total de edificações com atividades economicas	183	43
	100%	23%

Fonte : Pesquisas campo e pesquisas documentais SEMHAB 2015

Os ramos de atividades aos quais estão vinculadas as atividades econômicas desenvolvidas em edificações risco, predominam a de fiteiro (40%), seguida de venda de roupas (10%).

Tabela 10 Ramos de Atividades desenvolvidas em edificações em situações de risco

Ramos de Atividades	Nº	%
Abatedouro	1	2%
Bar	2	2%
Borracharia	1	2%
Encanador	1	2%
Serralheria	2	5%
Sucata	1	2%
Lanchonete	3	7%
Mercadinho	4	10%
Conserto de eletrodomesticos	1	2%
Venda de roupas	4	10%
Loja de artesanato	1	2%
salão de beleza	1	2%
Oficina Mecanica	3	7%
Marmitaria	1	2%
Fiteiro	17	40%
Total	43	100%

Fonte : Pesquisas campo e pesquisas documentais SEMHAB 2015

Capítulo II O Plano Diretor da Relocalização de População e Atividades Econômicas - PDRR

1. Objetivos

Constitui objetivo geral do PDRR ordenar o processo de relocalização de população e atividades econômicas desenvolvidas em edificações de risco no Complexo Beira Rio (CBR) através de mecanismos garantidores da observância da política do Banco com relação ao assunto, em específico a OP 710.

2. Público alvo

Constitui público alvo do PDRR, 840 famílias residentes no CBR em moradias em risco e/ou apresentando desconformidades urbanísticas e ambientais. Adicionalmente o plano apoiará reinserção de 11 casos de atividades econômicas desenvolvidas em imóveis comerciais em risco, totalizando assim 851 casos .

A quantidade de beneficiários será revalidada por ocasião do cadastro socioeconômico que será realizado em cada comunidade por ocasião da elaboração dos Projetos Executivos de Relocalização de População e Atividades Econômicas. (PERR).

Para garantia da quantidade de recursos reservadas no contrato de empréstimo para implantação do PDRR será adotado, imediatamente após assinatura do contrato de empréstimo, ações para controle da ocupação da área, conforme especificado mais adiante neste documento.

3. Metas

- Relocalizar 840 famílias residentes em edificações sob-risco e/ou desconformidades urbanísticas ambientais, para moradias dignas, em horizonte de cinco anos contados a partir da data de assinatura do contrato da operação de crédito do Programa.

- Garantir continuidade das atividades econômicas desenvolvidas atualmente em moradias de uso misto. Preferencialmente em áreas específicas para tanto que deverão ser contempladas nos projetos dos Conjuntos Habitacionais. Horizonte de anos para os 32 casos para atividades econômicas desenvolvidas em moradias mista.

- Apoiar reinstalação de 11 micro negócios desenvolvido em imóveis comerciais, nos dois primeiros anos após assinatura do contrato. –

- Instalar e operar, durante cinco anos, oito Escritórios de Gestão Compartilhada (ELO) dos quais quatro no CBR e quatro no CLF, e essa instalação deverá iniciar-se tão logo o contrato de empréstimo for assinado.

4. Diretrizes

A ordem de apresentação das diretrizes não reflete maior ou menor importância de uma sobre outras, possuindo todas elas a mesma importância para a correta implantação deste plano diretor.

- Institucionalização e Revisões e do PDRR.

- O horizonte de implantação deste Plano Diretor de Relocalização é de 5 anos, ultrapassando assim alguns períodos de mandato eleitoral e com finalidade de reduzir riscos de descontinuidade administrativa o PDRR 2015 será transformado em Lei municipal, conforme recomendado pela Procuradoria Geral do Município. Logo após a assinatura do contrato de empréstimo serão iniciados encaminhamentos e trâmites para o tema.

- Instalação e operação de Escritório Local (ELO) em territórios das comunidades do Complexo Beira Rio.

Considerado indispensável ao bom andamento da preparação e implantação do processo de relocalização, recomenda-se implantação de dois ELOS em comunidades do Complexo Beira Rio: ELO-CBR 1- a ser instalado na comunidade Padre Hildon. O ELO 1 atenderia 397 famílias residentes nas comunidades São Rafael, Padre Hildon e Brasília de Palha. Também atenderá onze casos de atividades econômicas desenvolvidas em imóveis comerciais. O ELO 2 seria instalado em território da comunidade Tito Silva, atendendo população das comunidades de Tito Silva, Miramar, Cafofo/Liberdade; Vila Tambauzinho e Santa Clara. Atenderá 454 famílias + 24 casos de atividades econômicas desenvolvidas em imóveis comerciais nas citadas comunidades. O Plano reforça a necessidade de implantação dos ELOs no máximo três meses após assinatura do contrato. O PDRR destaca que ao longo do ciclo de um processo de relocalização.

Por meio do ELO são realizados : (i) Estudos básicos para elaboração de cada PERR, tais como cadastros físicos e socioeconômicos; estudos da viabilidade das alternativas de relocalização, entre outros; (ii) Consultas públicas dos PERRS; (iii) Formação e capacitação dos comitês de acompanhamento de obras e do processo de relocalização; (iv) Reuniões e Assembleias; (v) Atendimento Individual Programado; (vi) Escolha livre e formalização da adesão por uma entre as quatro alternativas de tratamento; (vii) Preparação da mudança; (viii) registros e respostas de reclamações e queixas feitas pela população e pelos empresários que desenvolvem atividades econômicas na área de risco e outras.

Os ELOs contarão com equipe técnica dedicada exclusivamente ao trabalho nos escritórios e também com a participação efetiva das instâncias da PMJP envolvidas com o PDRR, a saber: PROGEM; SETRAM, SEDES e SEPLAN.

Tanto o perfil da equipe técnica de um ELO, como a quantidade de profissionais estão explicitadas no capítulo Orçamento, mais adiante neste documento.

Anualmente ocorrerá uma revisão do plano, em específico acompanhamento da quantidade de soluções de relocalização e modalidades de tratamento. A revisão será comandada pelo ELO, e faria parte do sistema de monitoramento do PDRR.

- Elaboração de projetos executivos de realocação de população e reinstalação de atividades econômicas para cada uma das comunidades

O PDRR comanda conceitual e normativamente o processo realocatório em suas diversas fases.

Para traduzir em ações operativas as normas e diretrizes enunciadas no plano diretor foi idealizado o Projeto Executivo de Realocação (PER). Seu caráter é operacional, detalhando em nível executivo o passo a passo do processo de realocação que ocorrerá em determinada comunidade, bem como especificando com detalhes as correspondentes ações de implantação.

- Isonomia e Equidade Social

Todas as famílias e comerciantes vinculados às moradias de risco terão oportunidade de aceder à uma moradia digna, independentemente de sua condição de acesso ao terreno (regular ou irregular), de sua relação com o imóvel (proprietário, posseiro, ocupantes, locatários). Para garantir este preceito, é recomendável aplicação dos critérios de elegibilidade para as diferentes situações que possam ocorrer.

- Visão Pluralista

Oferecer de diferentes opções para substituição da moradia de risco por moradia digna, de forma a contemplar as diferentes capacidades e vulnerabilidades socioeconômicas das pessoas alvo do processo, concebendo um Modelo de Realocação e Reinserção com várias alternativas de tratamento.

- Liberdade de Escolha

A população terá liberdade de escolha quanto à opção para substituição da moradia de risco e para garanti-la serão informados os aspectos favoráveis e desfavoráveis de cada uma delas, antes da formalização da adesão da pessoa por cada uma delas. Para escolher é preciso considerar as diferentes situações indicadas nos Critérios de Elegibilidade explicitados anteriormente.

Elaboração de Projetos Executivos de Realocação de População e Reinstalação de atividades econômicas (PERR) para cada uma das comunidades do CBR com território, edificações e população em situações de risco. Um roteiro detalhado para elaboração do referido projeto consta em anexo ao PDRR-2017, representado pelo PERR Porto do Capim. Este PERR poderá servir de referência e com os ajustes considerados oportunos, guiar a elaboração dos projetos.

- Evitar criação de passivo social

Manifesto na perda de fontes de sobrevivência e desaparecimento de postos de trabalho vinculados ao processo de realocação.

- Evitar empobrecimento patrimonial

Manifesto em perdas patrimoniais de donos/proprietários não residentes nas moradias de risco que alugam os imóveis. Isso ocorre sempre e quando esta categoria não é contemplada e os critérios de elegibilidade apontados no PDRR evitam esse tipo de empobrecimento.

- Controle da ocupação da poligonal onde estão edificações em risco.

É recorrente o aumento de população em áreas onde ocorrerá benefícios. Em especial quando tais empreendimentos contemplam soluções de moradias para as famílias, como é o caso do Programa. Esta tendência é resultado da convergência de uma série de fatores entre os quais merecem destaque: (i) A impossibilidade de atendimento, por parte do Estado, da demanda de moradias para população de baixa renda. Nestes contextos, o processo de realocização representa, para população residente em outras áreas não contemplada pelo Programa, uma alternativa de atendimento da demanda de moradias, que não consegue ser atendida pelo Estado; (ii) Os longos prazos do ciclo de planejamento e execução das ações de realocização, e quanto maior o horizonte de tempo para implantação das obras, maiores as chances de reprodução do número de famílias em situação de risco; (iii) A existente, e sobejamente conhecida e quase nunca encarada, da chamada “indústria da desapropriação”; “mercado clandestino de compra e venda de lotes e casas populares”, comandado por indivíduos que loteiam e vendem para pessoas necessitadas, um território que não lhe pertence. As ações de implantação imediata (no máximo um mês após assinatura do contrato) recomendadas pelo PDRR para controle da ocupação dos territórios e moradias das comunidades do Complexo Beira Rio são :a) Aplicação dos instrumentos jurídicos cabíveis em cada comunidade em função da situação fundiária de cada uma delas, conforme indicado no capítulo Marco Jurídico; b) visita a cada uma das moradias interiormente pesquisadas e identificadas como estando em situação de risco, com entrega, para cada família de certificado de beneficiário sendo este certificado nominal e intransferível; c) materialização da poligonal onde estão as moradias de risco em cada comunidade, usando materiais e recursos que propiciem visibilidade dos limites da área; instalação de placas informando sobre o status da moradia em risco. Outras ações poderão ser incluídas, seja pela SEMHAB ou por instancias do BID fiscalizadoras do processo, como a ESG.

- Precedência da disponibilização de moradias de reposição ao início de obras em cada comunidade e restrições para aplicação do aluguel social.

Esta diretriz é aplicável, basicamente, para a solução denominada realocização rotativa e para a solução de construção de conjuntos habitacionais, uma vez que as demais soluções para substituição de edificações em risco (aquisição de casas no mercado), em princípio não requer saída temporária das pessoas da moradia onde estão. Para estes casos o deslocamento das famílias de suas moradias tem início somente após finalização dos conjuntos habitacionais e aquisição/adjudicação de moradias no mercado imobiliário local. Fica com a solução realocização rotativa a inevitabilidade de uso do aluguel social, uma vez que é necessário retirar as pessoas, desconstruir as moradias de risco e no espaço aberto por essa desconstrução construir as novas moradias. Nos casos de Realocização Rotativa o aluguel social poderá ser usado por no máximo oito meses.

- Comunicação Social.

Asseverar comunicação ininterrupta em todo o ciclo do processo de realocização, na perspectiva de garantir o máximo possível a divulgação de versão unificada, evitando assim proliferação de versões desencontradas propícias a emergência de conflitos.

- Atendimento Individual Programado.

O atendimento individual possibilita (i) captar a expectativa e predisposição do indivíduo, nem sempre convergente com opiniões de lideranças; (ii) escutar aspectos da vida familiar que influenciam no processo e que não são expressos em público, como por exemplo, ocorrência de desemprego, alcoolismo, prostituição, entre outros; (iii) conforto para as pessoas que agendam, previamente, data e hora para serem atendidas.

Assim, sem deixar de escutar, acolher e reconhecer as lideranças locais e aquelas criadas através dos ELOs para acompanhamento do processo de realocização, o Atendimento Individual Programado (AIP) tem ainda outra função: possibilita acompanhar a evolução das expectativas e predisposições de cada família com relação ao seu deslocamento para nova moradia.

- Aspectos de Gênero.

Sob condição de negociação prévia com os componentes do grupo familiar, serão emitidas em nome da mulher e dos filhos do casal a documentação de propriedade e de uso das novas moradias. Ainda que seja desaconselhável, é possível ocorrer elegibilidade de casos de compensação em dinheiro (indenização) por famílias consideradas vulneráveis, com renda menor que um salário mínimo. Sempre e quando isso ocorrer, o pagamento irá requerer um documento escrito e assinado pela mulher e filhos maiores de 14 anos manifestando que: (i) participaram da escolha da solução e estão de acordo com ela; (ii) conhecem o valor da indenização, local e data onde a mesma se efetivará; (iii) e estão de acordo com o uso que será dado ao dinheiro recebido, explicitando qual é este uso. Nas ações pós-traslado serão desenvolvidas atividades (cursos/palestras e outros) sobre violência familiar, em específico violência praticadas contra a mulher.

A mulher é também destaque nas ações de Desenvolvimento Econômico (componente 3 do Programa) que está delineando cursos de capacitação e eventos correlatos para mulheres chefes de família residentes em edificações de risco nas comunidades do CBR.

- Implantação hierarquizada.

Recomenda-se adotar uma sequência de implantação do processo, começando na comunidade Padre Hildon; seguida na comunidade Tito Silva; em terceiro São Rafael, em quarto Santa Clara; em quinto Miramar; em sexto lugar Cafofo Liberdade e por último em sétimo lugar a comunidade Brasília de Palha.

- Acompanhamento permanente da evolução do processo (Monitoramento).

O acompanhamento do processo será realizado por meio de um sistema de monitoramento/acompanhamento aplicável a todas as comunidades envolvidas. Tanto a concepção

do modelo de monitoramento como a realização do mesmo será realizada por consultores independentes, contratados exclusivamente para o tema. O PDRR oferece modelo de Termos de Referência para contratação dos serviços de Monitoramento. No orçamento apresentado no Plano, estão reservados recursos para a atividade. Tanto a concepção do modelo de monitoramento como a realização do acompanhamento será realizada por consultores independentes, em conduta colaborativa com a equipe do ELO.

- Avaliações de meio termo e avaliação *Ex-post*.

Serão realizadas duas avaliações intermediárias, por comunidade, e estas avaliações devem ocorrer quando o processo de realocização alcançar 25 e 70 %, respectivamente, e uma Avaliação *ex post* focada em um exame dos resultados da reposição de moradias/ atividades econômicas nas condições de vida da população e na sustentabilidade e desenvolvimento das ações de realocização de população. A avaliação *ex post* verificará os resultados sociais do processo (moradia, educação, saúde e outros) como também, o Grau de Satisfação dos Beneficiários. A avaliação *ex post* utilizará metodologia com Grupo De Controle, visando isolar efeitos que ocorreriam em função de fatores e conjunturas externas daqueles atribuíveis exclusivamente ao processo de realocização.

Tanto a concepção do modelo de avaliação como a realização da mesma será realizada por consultores independentes.

- Arranjos institucionais para condução do processo,

A coordenação do trabalho será realizada pela secretaria municipal de habitação, à qual caberá supervisão direta dos ELOS, com apoio de especialista social que irá compor a equipe da UEP. A secretaria da habitação (SEMHAB) supervisionará o Trabalho Técnico Social junto à população nas etapas de planejamento, mudança e pós-ocupação; (ii) A Secretaria do Desenvolvimento Social (SEDES) será responsável pelo desenvolvimento de ações para inclusão, em Auxílio Moradia, exclusivamente para os casos de reassentamento rotativo; (iii) A Secretaria do Trabalho, Produção e Renda (SETRAM) executará ações de apoio à reinstalação de atividades econômicas operantes nas comunidades bem como daquelas atualmente desenvolvidas em outros projetos de moradias de uso misto que não apresentam viabilidade de continuação em unidade; (iv) A Procuradoria Geral do Município, supervisionará as questões de ordem jurídica do processo de realocização, indicando, preparando e supervisionando os advogados que deverão prestar serviços em cada um dos Escritórios de Gestão Local. (ELO).

- Garantia de Recursos.

Os recursos necessários a preparação final e implantação do PDRR serão explicitados na planilha do empréstimo, conforme constam no Orçamento deste documento.

5. Modelo de Relocalização

O modelo de relocalização de população e atividades econômicas adotado é regido por uma visão pluralista, oferecendo distintas soluções para atender diversas situações socioeconômicas culturais do público alvo.

Nesta perspectiva a intenção é oferecer, aos os 851 casos, cinco alternativas de relocalização apontadas a seguir. Tal distribuição é parte de um processo de interação e negociação social que será desenvolvido através dos Escritórios de Gestão Compartilhada (ELO), cuja implantação foi indicada anteriormente neste documento no item Definições Básicas deste.

Alternativas

1) Indenização em dinheiro

A indenização em dinheiro, aplicável preferencialmente em casos onde existe regularização fundiária prévia possibilitando o ressarcimento do terreno onde a moradia está inserida uma vez que as benfeitorias a qual a família tem direito costuma alcançar valores irrisórios frente ao mercado imobiliário local, dificultando, quando não impedindo a compra de uma nova residência com o dinheiro obtido pela indenização. Trata-se de uma alternativa pouco recomendada para urbanização de bairros vulneráveis. Mesmo assim esta modalidade de tratamento comparece no Plano Diretor uma vez que a Constituição Brasileira garante a qualquer pessoa a indenização em dinheiro por perda/afetação do imóvel.

Os requerimentos e procedimentos de processos indenizatórios para caso de moradias estão manifestos no marco jurídico que rege o assunto, registrados na primeira seção deste documento.

2) Relocalização Rotativa

Consiste em retirar provisoriamente a população do local, proceder a desconstrução de moradias e sua reconstrução no mesmo bairro. A PMJP possui experiência neste tipo de relocalização manifesto no caso da comunidade Maria de Nazaré, onde 75 casos foram reconstruídos na própria comunidade em pequenos sobrados de quatro apartamentos construídos em terrenos onde anteriormente existiam casas individuais.

Esta é uma das modalidades mais adequadas em processos de relocalização por evitar todos os conflitos e efeitos indesejáveis vinculados ao deslocamento de pessoas de seus bairros de origem. Não obstante existem condicionantes para sua efetivação. Em especial o adensamento pré-existente e o fato de parte considerável do território da comunidade estar em área de preservação ambiental. A modalidade é indicada em especial para comunidades onde não existem terrenos próximos (menos de 1 km) para construção de novas edificações em CH. Nesta situação estão duas comunidades do CBR, quais sejam as comunidades de Santa Clara (140 casos) e São Rafael (199 casos). No CBR, a indisponibilidade de terrenos próximos para construção de CH inclui como candidatas potenciais à relocalização rotativa, parte das moradias das comunidades Padre Zé (249 casos) e Asa Branca (192 casos).

A aplicação desta modalidade de relocalização requer elaboração de estudos arquitetônicos e urbanísticos específicos que serão realizados pelo Departamento de Planejamento da SEMHAB e

enviados ao BID para não objeção até no máximo três meses antes da data prevista para início de obras. Os referidos estudos farão parte do PERR das comunidades de Santa Clara e São Rafael (CBR) e das comunidades Padre Zé e Asa Branca (CLF).

Assim como para as demais alternativas de realocização a modalidade em pauta requer intensa interação, comunicação social e consultas com as comunidades.

A modalidade poderá ser aplicada ao caso de atividades econômicas.

3) Relocalização para casas adquiridas no mercado imobiliário local/regional.

O mecanismo em pauta é caracterizado pelos seguintes encaminhamentos: (i) Definição de um valor de referência para compra da moradia e para efeitos desta versão preliminar do PDRR foi definido valor de R\$ 70.000 (ii) definição de critérios que deverão ser observados com relação ao imóvel: não estar situada em zonas *não edificandis*; ser de alvenaria; possuir instalações sanitárias; dispor de documentação básica de titularidade, sendo aceito documentos de compra e venda. Outros critérios poderão ser adicionados até a formatação da versão final deste PDRR. (iii) cada família afetada, através do Escritório de Gestão Compartilhada (ELO) é informada do valor e dos critérios, e busca, ela mesma no mercado imobiliário, onde bem entender, uma moradia que atenda os referidos preço e critérios; (iii) a moradia encontrada é submetida à aprovação de um grupo executivo especificamente criado para tanto, no interior da Secretaria de Habitação local/ ELO e este grupo após análise da concordância da proposta com os critérios pré-estabelecidos aprova a compra da mesma. (iv) a transação é realizada entre o poder público e o proprietário do imóvel, não passando pelas mãos da família afetada nenhum valor correspondente à operação; (iv) realizada a transação, é adjudicada formal e legalmente o imóvel para a família. A aplicação da alternativa é condicionada pelas peculiaridades do mercado imobiliário local, em específico o tamanho da oferta de moradias no valor e sob os critérios estabelecidos, conforme estudos realizados e a realizar.

4) Relocalização para conjuntos habitacionais.

A construção de conjuntos habitacionais para abrigar população sujeita a realocização tem sido a pratica mais difundida no Brasil e o volume das experiências realizadas em várias regiões são suficientes para apontar várias distorções que se pretende evitar no caso de João Pessoa.

Entre as referidas distorções estão: (i) o gigantismo dos CH, com milhares de unidades habitacionais construídas em um só local em nome da “eficácia” de utilização de terrenos disponíveis e da economia de escala de construção. (ii) a localização dos conjuntos, em geral distante das comunidades de origem em função da disponibilidade de terrenos de extensão compatível geralmente na periferia das cidades; (iii) o abandono do benefício manifesto tanto na “venda” do apartamento logo após a mudança e/ou na inadimplência dos beneficiários.

Nesta perspectiva o PDRR apregoa que a construção de conjuntos habitacionais para receber população realocizadas deve ocorrer, sempre, em terrenos situados nas imediações das comunidades de origem, com projeto arquitetônico urbanístico considerando como máximo até 400 UH e baseados em um firme processo de interação e negociação social com as pessoas.

Considerando a disponibilidade de terrenos em sua proximidade a realocização para CH no Complexo Beira Rio envolverá construção de dois conjuntos, quais sejam:

- 1- CH1-CBR- Localizado em terreno livre na comunidade Padre Hildon, com área aproximada de 168 m²; pertencente a particular, para acolher 113 famílias, das quais 96 famílias da comunidade Hildon Bandeira + 17 famílias da comunidade Brasília de Palma.
- 2- CH2 CBR – Localizado em terreno vizinho a comunidades Miramar e Tito Silva, com área de 4.300 m², pertencente à união, para acolhimento de 113 famílias das comunidades Tito Silva; 56 de Miramar (56), com reserva de UHs para famílias de outras comunidades do complexo interessadas na solução, em particular famílias da comunidade Santa Clara onde não existe terreno próximo disponível para construção de CH.

5) Troca de beneficiários

O mecanismo denominado *troca de beneficiário* é aplicável aos casos de pessoas que não aceitam nenhuma das outras alternativas oferecidas. Nestes casos a família pode buscar uma outra família que não reside em edificação de risco, mas que queira trocar com ela o direito de ir beneficiar-se com o PDRR. A família beneficiária do PDRR vai para a residência da família e a família que não era alvo de realocação vai para a solução habitacional existente.

6. Critérios de elegibilidade

Os 851 casos beneficiários do PDRR são elegíveis quando (i) dispor do certificado de presença em imóvel de risco, que será distribuído a cada um dos moradores das edificações em risco logo após a assinatura do contrato com base nos estudos e cadastros realizados para elaboração do Plano. (ii) ter revalidado sua presença no imóvel em risco quando da elaboração do Projeto Executivo de Relocalização (PERR) em cada comunidade.

Cumpridos estes dois requisitos, donos, inquilinos e pessoas em imóveis emprestados/cedidos poderão aceder à uma edificação digna com os seguintes critérios:

- (i) Os proprietários/ donos de imóveis de risco **que residem** no mesmo e **não possuem outro imóvel**, poderão optar entre cinco alternativas excludentes: (a) indenização em dinheiro (b) permuta da moradia de risco por outra moradia adquirida no mercado imobiliário local/regional; (c) permuta da moradia de risco por outra moradia, em conjunto habitacional; (d) permuta com outro proprietário residente em imóvel digno, que deseja aderir ao PDRR; (e) permuta da moradia de risco por moradia disponibilizada através de realocação rotativa;
- (ii) Proprietários/donos de imóveis **que residem** no mesmo e **possuem outro(s) imóvel(s)** na comunidade: as mesmas alternativas excludentes indicadas anteriormente, para o caso do imóvel onde reside o dono/proprietário e indenização em dinheiro pelas benfeitorias correspondente aos outro(s) imóvel(s).;
- (iii) Proprietários/donos **não residentes no imóvel em risco e que alugam o mesmo**: exclusivamente indenização em dinheiro pelas benfeitorias correspondentes.
- (iv) Inquilinos, as mesmas alternativas oferecidas para donos residentes nas moradias de risco que não possuem outro imóvel.
- (v) Pessoas residentes em imóveis em risco emprestados/cedidos, as mesmas alternativas para inquilinos.

Para os casos de atividades econômicas, os donos/proprietários que desenvolvem atividades em moradias de uso misto a reinstalação de tais atividades estaria garantida com a realocação preferencial dos casos para os dois CHs com construção prevista, onde existira espaço comercial para continuidade daquelas atividades que não poderiam continuar sendo desenvolvidas na própria unidade habitacional como, por exemplo, venda de pescado, mercearias e similares; Donos proprietários dos imóveis **usados exclusivamente para desenvolvimento de atividades de comércio e serviços** poderão escolher uma entre três alternativas excludentes: Indenização compensação por perda de benfeitoria comercial como mecanismo de apoio à reinstalação física em outro imóvel comercial; (ii) Reinstalação em outro imóvel comercial com apoio para desenvolvimento e formalização da atividade. Inquilinos/pessoas que desenvolvem atividades em imóveis comerciais cedidos/emprestados (3 casos) poderão ser atendidos através dos encaminhamentos específicos oferecidos pela Secretaria Trabalho Emprego e Renda da PMJP.

Distribuição dos casos por alternativa de realocação.

Considerando o modelo preconizado pelo PDRR envolvendo oferecimento de quatro alternativas de tratamento pelas quais a população seria distribuída; (indenização em dinheiro; CH; Realocação rotativa sem saída da população do bairro de origem) foi realizada uma simulação de adesão em cada uma delas. Esta distribuição foi realizada contando-se com o conhecimento da equipe local sobre predisposições da população ao deslocamento e deverá ser corroborada, logo nos primórdios da implantação dos PERR em cada comunidade, através da ação denominada Formalização da Adesão”. No quadro a seguir está o resultado da aplicação das proporções de adesão adotadas.

COMPLEXOS	DISTRIBUIÇÃO DOS CASOS POR ALTERNATIVA DE RELOCALIZAÇÃO					
	Indenização (3%)	Construção Rotativa	Conjunto Habitacional I (CH 1)	Conjunto Habitacional II (CH 2)	Aquisição de imóveis	TOTAL
Complexo Beira Rio	26	110	208	272	235	851

7. Marco Jurídico regulador do processo de realocização

Direito à moradia Digna

O Brasil integra dois grandes sistemas de proteção internacional dos direitos humanos. O sistema interamericano, encabeçado pela Organização dos Estados Americanos (OEA), bem como pela Comissão e pela Corte Interamericana de Direitos Humanos; e o sistema global ou universal, dirigido basicamente pela Organização da Nações Unidas (ONU), com o auxílio de seus órgãos.

No âmbito do mencionado sistema universal um dos pilares normativos é justamente o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, de 1966. O PIDESC reuniu de forma significativa direitos humanos de segunda dimensão, e, além de conferir normatividade aos direitos sociais contidos na DUDH, ampliou o rol de interesses tutelados, impondo aos Estados-Partes que se reconheça o direito de implementação progressiva a seus cidadãos até o máximo de recursos públicos disponíveis. Tal fato não é óbice à acionabilidade desses direitos nas cortes internacionais.

- Em 1966, por meio do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, ficou assegurado que a moradia digna trata-se de um direito humano. Neste aspecto, o próprio pacto informou que só haverá moradia digna se preenchidos alguns elementos, dentre eles a segurança jurídica da posse (que visa assegurar proteção legal contra despejos, expropriação, deslocamentos forçados, entre outras formas de ameaças). 2

O mencionado Pacto foi internalizado pelo direito brasileiro por meio do Decreto n.º 591 de 1992. É de suma importância para o presente trabalho a aplicação de seu artigo 11, que versa sobre o direito à moradia.

Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais /1966 – ARTIGO 11.1. Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.

Além da previsão expressa do direito à moradia, vários outros direitos previstos no mencionado Pacto de 1966 dependem da moradia digna para serem efetivamente concretizados.

Logo, é premente a necessidade de regularização fundiária para consubstanciar dignamente direitos como saúde física e mental, proteção à família, dentre outros nacional e internacionalmente previstos. Já no âmbito interno, e de extrema importância, nossa Constituição Federal previu no rol expresso dos direitos sociais, o direito à moradia como um direito e garantia fundamental.

- Constituição Federal de 1988 – Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

A informalidade urbana ocorre na quase totalidade das cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda, que historicamente não teve acesso à produção formal de habitação, e, como consequência, é impedida de concretizar, no quadro da legalidade, seu direito à cidade e exercer plenamente sua cidadania.

² OLIVEIRA E SILVA, Leon De lácio de. *O papel do município na regularização fundiária de interesse social*. In: Revista da PGM – Procuradoria-Geral do Município de João Pessoa. N.º 03. 2013-2014.

Morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente; por esse motivo, além de um direito social, podemos dizer que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

Além de transformar a perspectiva de vida das comunidades e das famílias beneficiadas, a regularização fundiária também interfere positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os assentamentos passam a fazer parte dos cadastros municipais.

Instrumentos

-Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS)

É um dos instrumentos fundamentais para a regularização fundiária porque reconhece e insere legalmente o assentamento no mapa da cidade, a partir de uma realidade socioeconômica específica. Está prevista na alínea “f”, do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Cidade. Significa uma categoria específica de zoneamento, permitindo a aplicação de normas especiais de uso, parcelamento e ocupação do solo para fins de regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas. Essas normas especiais possibilitam o registro do parcelamento do loteamento, do conjunto habitacional ou do projeto de urbanização, no Cartório de Registro de Imóvel.

As ZEIS devem ser instituídas por lei municipal específica ou por meio da lei que institui o Plano Diretor municipal. A lei deve conter os perímetros das áreas, os critérios para a elaboração e execução do plano de urbanização, as diretrizes para o estabelecimento de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificação, e os institutos jurídicos que poderão ser utilizados para a legalização da titulação das áreas declaradas de habitação de interesse social para a população beneficiária.

No Município de João Pessoa, o art. 32 do Plano Diretor prevê que as Zonas Especiais são porções do território do Município com destinação específica e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, compreendendo: I - Zonas Especiais de Interesse Social; e II - Zonas Especiais de Preservação. Prevê ainda que a criação de novas Zonas Especiais e a alteração dos perímetros das zonas existentes devem ser aprovadas em lei ouvido, o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

-Usucapião – diversas modalidades

A lei prevê várias modalidades de usucapião como meio de aquisição originária da propriedade: usucapião extraordinária; usucapião ordinária; usucapião especial urbana individual; usucapião especial urbana coletiva; usucapião especial familiar; usucapião especial rural. **De suma importância para o tema de regularização fundiária em área urbana, ao qual se direciona o presente trabalho, é a usucapião na modalidade especial urbana individual ou coletiva.** Deve-se ter em mente a finalidade social desse instituto para se aproveitar ao máximo o objetivo para o qual ele foi criado.

Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM)

Aplica-se a imóveis públicos nos termos da Medida Provisória n.º 2.220/2001, sem transferência da propriedade e com exigências análogas às da usucapião especial. Não pode haver desvio de finalidade. **No âmbito do Município de João Pessoa, o Plano Diretor Municipal prevê em seu art. 58-A, a possibilidade de o Poder Executivo outorgar título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia** àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

-Concessão de Direito Real de Uso, Individual ou Coletiva (CDRU).

Não constitui direito subjetivo, mas instrumento da ação discricionária do Poder Público, que agiliza as ações de regularização fundiária. Nos programas de interesse social, tem valor de escritura pública.

-Direito de Superfície

O Direito de Superfície foi incluído no conjunto de instrumentos de regularização fundiária do Estatuto da Cidade (art. 21 a 24) e previsto em título específico no Código Civil (arts. 1369 a 1377). Pode ser utilizado para fins de regularização fundiária. Neste caso, o proprietário do imóvel da área particular ou o Poder Público, a partir de um contrato, concede o direito de superfície à população beneficiária da regularização fundiária.

-Outorga Onerosa do Direito de Construir

O objetivo desse instrumento é separar os direitos de propriedade e os de edificação. A outorga onerosa sobre alterações de uso e ocupação do solo pode gerar recursos para investimento em áreas carentes. Conforme estabelece o art. 26 do Estatuto da Cidade, o Poder Público Municipal deve utilizar os recursos da Outorga Onerosa para atender as necessidades e demandas habitacionais da cidade, levando em conta a urbanização e a regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda.

-Operações Urbanas Consorciadas

São definidas no art. 32 do Estatuto da Cidade e possibilitam a aplicação de recursos oriundos dos negócios imobiliários das operações urbanas para regularização fundiária de assentamentos irregulares.

-Transferência do Direito de Construir

Conforme definido no art. 35 do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir. Esse instrumento pode ser utilizado para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, para a preservação histórica, ambiental, paisagístico, social ou cultural. E pode ser usado também de forma conjugada com as ZEIS, para atender ao direito de moradia em imóveis que sejam considerados necessários para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

-Alienação

Não costuma ser muito empregada para a regularização fundiária, uma vez que o bem deixará de integrar o patrimônio público, e por consequência, sairá da esfera de vigilância mais próxima do Poder Público, possibilitando futuros desvirtuamentos de todo um penoso trabalho coordenado de regularização fundiária. Apesar de não ser muito empregado para fins de regularização, pode ser um instrumento útil em certos casos, desde que observadas às disposições da Lei de Licitações (Lei Federal n. 8666 de 1993).

-Doação

Também não costuma ser utilizado com frequência por conta dos mesmos motivos expostos para as alienações. No entanto, para determinados casos, faz-se alternativa viável.

-Adjudicação Compulsória

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

-Desapropriação

Desapropriação consiste na transferência compulsória da propriedade de bens móveis ou imóveis particulares para o domínio público, em função de utilidade pública, interesse social ou necessidade pública. Instituto bastante utilizado para viabilizar terrenos de titularidade particular a servirem para regularizações fundiárias. O antigo proprietário deverá ser indenizado, via de regra, em dinheiro.

Registro Imobiliários

Só é dono quem registra, diz o dito popular. O registro do título em cartório é a garantia e a segurança efetiva da posse. Significa que o detentor do título registrado tem a segurança jurídica da propriedade ou do direito de posse. A documentação básica exigida para o registro em Cartório de Registro de Imóveis é o projeto de regularização, que deverá conter a planta do parcelamento, o memorial descritivo e o quadro de áreas, a certidão de registro anterior, a comprovação de titularidade e a aprovação dos órgãos competentes. No caso de regularização de assentamentos, em vez de auto de aprovação, pode ser emitido pela prefeitura um auto de regularização de parcelamento do solo.

Identificação das normas

-Federal

Lei Federal n.º 10.520, de 2001 – Estatuto das cidades – Traz diversos instrumentos que visam ao aproveitamento racional e sustentável do espaço urbano. Prevê a desapropriação urbanística sancionatória para imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, regulamentando as determinações constitucionais do art. 182, §4º, III, que pode ser utilizado como eficaz instrumento para a regularização fundiária nas hipóteses em que seja cabível. Prevê a regularização fundiária e a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária (da Lei Federal n.º 11.977) como instrumentos da Política Urbana. Determina que os Planos Diretores fixem diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver observadas a Lei nº 11.977 de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. Prevê o direito de superfície, o direito de preempção e a outorga onerosa do direito de construir, que podem ser utilizados como alternativas para a efetivação de regularizações fundiárias. Prevê a possibilidade de usucapião coletivo para áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia.

Medida Provisória n.º 2.220, de 2001 – CUEM – Regulamenta a concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM). Mostra-se de suma importância para a regularização fundiária em áreas de titularidade pública de posses irregulares e já bastante antigas (anteriores a 30 de junho de 1996), uma vez que permite o uso de áreas públicas em determinadas circunstâncias, com a garantia de gratuidade no momento da concessão do direito de uso. Trata-se, portanto, de uma espécie de usucapião que não acarreta a aquisição da propriedade, mas sim da "concessão de uso especial para fins de moradia". Representa um grande avanço para regularização fundiária em áreas públicas dos imóveis de pessoas com baixa renda.

Decreto-Lei n.º 271, de 1967, com a redação dada pela Lei Federal n.º 11.481, de 2007 – Concessão de Direito Real de Uso – Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do Loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Mostra-se importante para o tema da regularização fundiária tendo em vista que em seu artigo 7º institui a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

Lei Federal n.º 11.481, de 2007 – Prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Esta lei promoveu diversas alterações em várias outras leis. Todas as alterações promovidas tiveram como intuito facilitar a regularização fundiária em terrenos de propriedade da União. No entanto, diversas alterações aplicam-se a regularizações fundiárias realizadas por qualquer estado-membro ou município brasileiro, a exemplo da gratuidade do primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar (art. 290-A da Lei Federal n.º 6.015/1973, “Lei de Registros Públicos”). Outro exemplo é o fato de ter assegurado que a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e o direito de superfície possam ser objeto de garantia real, assegurada sua aceitação pelos agentes financeiros no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH (art. 13 da própria Lei Federal n.º 11.481/2007).

As diversas disposições da Lei Federal n.º 11.481/2007 que possuam aplicação restrita à União podem servir de salutar inspiração para a criação de normas municipais que possibilitem facilitação nos trâmites de regularizações fundiária.

Lei Federal n.º 6.015, de 1973 (“Lei de Registros Públicos”) com alterações promovidas pela Lei Federal n.º 10.931 de 2004 – Prevê facilitações no registro cartorário de regularizações fundiárias, tal como a gratuidade custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública, e a desnecessidade de retificação registral em regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, em determinadas hipóteses.

Lei Federal n.º 6.015, de 1973 (“Lei de Registros Públicos”) com alterações promovidas pela Lei Federal nº 12.424 de 2011 – Prevê facilitações para o registro da regularização fundiária urbana de que trata a Lei n.º 11.977 de 2009, independentemente de determinação judicial (art. 288-A e seguintes). Além disso, admite como documentos aptos a registro em cartório contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma (art. 221, V).

Lei Federal n.º 11.977, de 2009 – Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Lei de suma importância no tocante ao tema da regularização fundiária, por traçar definições básicas a respeito do tema, além de ter criado diversos instrumentos simplificadores para a realização efetiva das regularizações. Grande exemplo que merece ser mencionado é a “demarcação urbanística”, que consiste em procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses. Cite-se também a “legitimação de posse”, que consiste em ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse. A conjunção de ambos os institutos possibilita a chamada “usucapião administrativa” feita diretamente no cartório de registro de imóveis,

sem necessidade de sentença judicial. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. Possibilita a flexibilização de regras urbanísticas e de licenciamento urbanístico e ambiental.

Lei Federal n.º 12.651, de 2012 – Novo Código Florestal – O Novo Código Florestal, atento às questões sociais que se relacionam com o direito fundamental à moradia, permitiu, em determinadas hipóteses, a legalização de ocupações consolidadas em áreas de preservação permanente (APP's). No seu art. 64 e 65, permite que na regularização fundiária de interesse social e de interesse específico dos assentamentos inseridos em área urbana de ocupação consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. No seu art. 8º, §2º, também relativiza a proteção dos manguezais quando em confronto com o direito de moradia, afirmando que a intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente de que tratam os incisos VI e VII do caput do art. 4º poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda.

Resolução do CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006 - Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP. Embora seja anterior ao Novo Código Florestal, ainda permanece em vigência tendo em vista regulamentar situações previstas na nova lei. Ressalva-se a não aplicação de eventuais dispositivos que entrem em conflito com a lei, tendo em vista a hierarquia normativa. Segundo essa Resolução do CONAMA, a possibilidade de intervenção em APP para regularização fundiária urbana somente poderá ser autorizada pelo órgão ambiental mediante processo administrativo autônomo e prévio. A intervenção em APP em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental municipal, desde que o Município possua Conselho de Meio Ambiente com caráter deliberativo e Plano Diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual, fundamentada em parecer técnico.

O Município de João Pessoa possui, em plena atuação, o Conselho Municipal do Meio Ambiente, com expressa previsão legal na Lei Complementar Municipal n.º 029, de 2002 (Código Municipal do Meio Ambiente). Conforme o art. 10 da mencionada lei, “o COMAM é o colegiado de assessoramento superior, órgão consultivo e deliberativo nas questões referentes à preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural, artificial e laboral em todo território do Município de João Pessoa, integrante da estrutura administrativa da SEMAM”.

Lei Federal n.º 10.406, de 2002 – Código Civil – O Código Civil tem aplicação em relação a regularizações fundiárias de áreas particulares, tendo em vista o instituto da usucapião. Bem se sabe que os bens públicos não estão sujeitos à prescrição aquisitiva, de modo que só poderá ser oposto a bens particulares. Há diversas modalidades de usucapião, com prazos próprios em relação à posse. No entanto, os institutos do Código Civil possuem aplicação direcionada a casos individuais, de modo que são úteis para a solução de casos pontuais. Ressalte-se que o instrumento da usucapião especial coletiva, previsto pela Lei Federal n.º 10.257 de 2001 (Estatuto das Cidades), faz-se melhor direcionado a projetos de regularizações fundiárias, uma vez que pode resolver situação de diversas pessoas a um só tempo.

Decreto-lei n.º 3.365 de 1941 – Desapropriação por utilidade pública – Entende-se por desapropriação a transferência compulsória da propriedade de bens móveis ou imóveis particulares para o domínio público, em função de utilidade pública, interesse social ou necessidade pública. Pode ser objeto de desapropriação bens móveis e imóveis, corpóreos e incorpóreos, bem como os bens públicos. Entretanto, na última hipótese, deve-se observar que a União pode desapropriar bens dos Estados e dos Municípios; e os Estados poderão desapropriar bens de Município, não sendo a recíproca

verdadeira. A desapropriação somente poderá ocorrer se houver necessidade pública (hipótese em que há de risco iminente), utilidade pública (a desapropriação deverá ser conveniente e oportuna ao atendimento do interesse público) e interesse social (objetivo de reduzir as desigualdades sociais).

Lei Federal n.º 4.132 de 1962 – Desapropriação por interesse social – A partir de 1962, a desapropriação passou a ser utilizada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem estar social, fortalecendo a ideia de desapropriação para fins de regularização fundiária.

-Estadual/Local

Estado do Ceará – Lei Estadual n.º 15.056 de 2011 – Projeto de extrema relevância que pode servir de molde para a criação de políticas assemelhadas para a efetivação de regularizações fundiárias. Esta iniciativa que venceu o Prêmio Innovare na Categoria Advocacia, na edição de 2011, e que garantiu moradia para 2.700 famílias carentes. Uma iniciativa da Procuradoria-Geral do Estado do Ceará fez com que uma desapropriação urbana de larga escala em Fortaleza motivasse uma política pública de moradia para 2.700 famílias, evitando embates na Justiça e fora dela. O projeto, chamado “Desapropriação Urbana com Promoção Social e Humanização”, vencedor do Prêmio Innovare na categoria Advocacia, promoveu diversos encontros entre as famílias envolvidas, o governo do Estado e a Procuradoria, para que os acordos de remoção fossem feitos de forma amigável e vantajosa para a população. Foi elaborada e aprovada pela Assembleia Legislativa do Estado do Ceará a lei estadual 15.056/2010, que foi aperfeiçoada nos anos seguintes, permitindo uma indenização justa mesmo a possuidores que não detêm título de domínio, e a promoção do direito de moradia, por meio da outorga de unidade habitacional construída pelo Estado em terrenos próximos aos locais onde já residiam os desapropriados, privilegiando o reassentamento próximo. Com base da nova lei, 98% das famílias puderam entrar em acordo com o Estado e serem removidas. Em linhas gerais, a lei determina que possuidores de imóveis com benfeitorias avaliadas em valor inferior a R\$ 40 mil recebam uma indenização com base na avaliação do imóvel e um apartamento quitado pelo governo do Estado. Caso o apartamento não esteja pronto, as famílias recebem um aluguel social mensal. Já para famílias possuidoras de imóveis avaliados em mais de R\$ 40 mil – com uma condição social mais elevada –, além da indenização, o imóvel do programa do governo federal é oferecido como contrapartida do Estado, mas não quitado.

Município de João Pessoa – Lei Municipal n.º 12.410 de 2012 – A presente lei dispõe sobre a Política Municipal de Regularização Fundiária e a implantação do Programa Morar Legal que disciplinará a regularização fundiária da cidade de João Pessoa, delineando a sua abrangência, fixando normas e procedimentos de gestão do programa, nas zonas onde o interesse social assim o exigir, com a finalidade de integrá-las à estrutura urbana da cidade. Lei de extrema importância para o trabalho que se pretende executar, uma vez que tem aplicação local, cujas normas devem ser obedecidas pelos órgãos municipais diretamente ligados ao tema. Estabelece as zonas passíveis de regularização fundiária. Estabelece critérios para a criação de Zonas Especiais de Interesse Social em as áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária. Determina necessidade de realização de audiências públicas para aproximar o debate com o público envolvido. Autoriza o Município de João Pessoa a utilizar os instrumentos jurídicos necessários, notadamente a Concessão de Direito Real de Uso, a Concessão Especial para fins de Moradia e a Usucapião Coletiva, sendo os dois primeiros firmados pelo prazo de 90 anos, renovável por igual período, em terrenos limitados a 250 m2. Como forma de preservar o patrimônio público a lei veda a regularização fundiária por meio da doação de lotes. A lei garante a gratuidade no primeiro registro das concessões de Direito Real de Uso e de Uso Especial para fins de Moradia no Cartório de Registro de Imóveis pertinente. O título de posse e a concessão de uso, entregue pessoalmente ao contemplado pela Secretaria de Habitação Social do Município por determinação desta lei, serão concedidos preferencialmente à mulher como titular. A lei prevê a possibilidade de a administração

pública municipal proceder à usucapião administrativa, conforme os requisitos da Lei Federal n.º 11.977 de 2009. Estabelece indivíduos que não poderão ser beneficiários de regularização fundiária, a exemplo daqueles que já forem donos de outros imóveis, ou que já houver recebido concessão de direito real de uso ou Concessão de Uso Especial para fins de Moradia. Estabelece que os imóveis concedidos terão fins essencialmente de moradia, sendo admitido, porém, o uso misto do bem, para servir de ponto comercial quando da implantação de pequenos negócios, se não houver alteração da função social, desde que predomine a moradia em detrimento ao uso comercial. Estabelece restrições para a alienação e para o uso das unidades residenciais. Confere ao Poder Público municipal o direito de preempção na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. Determina a manutenção de um Cadastro Municipal de Regularização Fundiária, o qual deverá conter os nomes de todos os concessionários contemplados com projetos de regularização fundiária, a fim de impedir que sejam beneficiados em duplicidade por projetos de regularização fundiária, prevenindo fraudes.

Necessidade de criação de decreto municipal regulamentando a Lei Municipal n.º 12.410 de 2012 –

Tendo em vista a possibilidade de conflitos em relação à aplicação da lei, é necessário prevenir dúvidas em relação ao exato alcance dos instrumentos previstos pela legislação, traçando pormenorizadamente a definição de diversos institutos. Sugere-se, como norma a ser criada no âmbito municipal, a elaboração de um Decreto Municipal que regule conceitos como, por exemplo, “uso misto do bem”, “concessão de direito real de uso” (CDRU), as atribuições e competências detalhadas das Secretarias Municipais envolvidas, previsão de procedimentos, licenciamento ambiental, licenciamento urbanístico. É essencial que se preveja a possibilidade de compensação ambiental visando cumprir a determinação legal de área verde prevista na Lei de Parcelamento do Solo e no Plano Diretor Municipal.

Município de João Pessoa – Lei Orgânica Municipal – A lei orgânica de um Município é de importância extrema uma vez que ela corresponde de uma forma local, à Constituição da República e à Constituição Estadual, representando a lei máxima do ente federativo mirim. A Lei Orgânica proporciona instrumentos legais capazes de enfrentar as grandes transformações pelas quais a cidade passa o que vai proporcionar nova ordem ao desenvolvimento de todo o município e regulamentando seu funcionamento.

No que tange ao assunto da regularização fundiária, podemos constatar que há algumas passagens da Lei Orgânica do Município de João Pessoa que facilitam a sua realização. É previsto no art. 93, I, ‘f’, ‘g’ e ‘h’, a possibilidade de dispensa na realização de licitação para alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública; para procedimentos de legitimação de posse; e para a alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública. A Lei Orgânica prevê ainda que o Município promoverá, em consonância com sua política urbana e respeitadas as disposições de plano diretor, programas de habitação popular destinados a melhorar as condições de moradia da população carente do Município. Para assegurar as funções sociais da Cidade e de propriedade, o Poder Público Municipal poderá instituir imposto progressivo sobre imóvel; e desapropriação por interesse social ou utilidade pública, prevista, inclusive, na Constituição Federal.

Município de João Pessoa – Plano Diretor – Lei Complementar Municipal n.º 03, de 1992. Atualizado pela Lei Complementar Municipal n.º 54, de 2008 – O Plano Diretor do Município de João Pessoa, aprovado por maioria absoluta da Câmara Municipal, é o instrumento básico da política urbana a ser executada pelo Município. Ele prevê uma série de instrumentos aptos a serem utilizados para fins de regularização fundiária. Inicialmente, em seu art. 3º, III, prevê que a regularização fundiária e a urbanização das áreas habitadas por população de baixa renda é um dos objetivos-meios para alcançar

os resultados finais propostos. O direito à moradia vem traçado no art. 3º, XI. Define o que são as Habitações de Interesse Social como sendo aquelas destinadas à população que vive em condições precárias de habitabilidade ou auferir renda familiar igual ou inferior a cinco vezes o salário mínimo ou seu sucedâneo legal, estabelecendo mais à frente, no art. 19, que o Poder Executivo Municipal regulamentará, através de Decreto, as formas e as condições para a construção de habitação de interesse social. Em seu art. 18-A, prevê no âmbito municipal, o importante instrumento da usucapião urbana, individual ou coletiva, possibilitando sua aplicação para a regularização fundiária de áreas urbanas particulares, ocupadas para fins de moradia, através de ações judiciais. No art. 21-B, há autorização para que o Município de João Pessoa possa se valer do direito de preempção (preferência) sempre que necessitar de áreas para regularização fundiária ou execução de programas e projetos habitacionais de interesse social. Prevê no bojo do art. 32 a possibilidade de instituição de Zonas Especiais de Interesse Social apresentando algumas alternativas para se promover a regularização fundiária.

Município de João Pessoa – Lei Municipal n.º 12.015, de 2010 – Dispõe sobre a concessão de benefícios eventuais no âmbito da política pública municipal de assistência social. Lei do âmbito municipal de extrema importância uma vez que prevê o benefício eventual na forma de auxílio moradia emergencial, que será concedido ao cidadão com risco iminente de desabrigo compulsório. Esse benefício é de extrema valia para as situações de regularização fundiária que não provejam de imediato uma moradia definitiva aos beneficiários. Desta feita, tal instrumento possibilita auxílio para que os cidadãos possam se estabelecer temporariamente em algum local antes da entrega final do imóvel esperado.

Modalidades de Relocalização: Suportes Jurídicos

No Brasil, e em outros países da América latina vem sendo adotadas quatro modalidades para reposição de moradias que deverão se oferecidas pelo PDRR, quais sejam: a) indenização de dinheiro; b) reposição rotativa sem retirada da população do bairro de origem; c) reposição do imóvel por meio da adjudicação de outra moradia construída em terrenos fora do bairro; d) reposição por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário local/regional.

-Indenização em dinheiro

Esta modalidade encontra suporte no Decreto-Lei nº 3.365/41 (arts 2º, 5º caput, sua alínea “e”, e seu §3º, art. 10, que tratam da desapropriação por utilidade pública, a qual pode se dar pela modalidade administrativa ou judicial), Lei 4.132/41 (arts. 1º, 2º, I, IV e V, que tratam da desapropriação por interesse social). **Terá fundamento ainda na Lei Municipal**, a ser publicada, que autoriza o Poder Executivo a executar, em parceria com BID, programa de apoio à desapropriação, indenização, e remoção das famílias abrangidas pelo projeto do governo municipal de relocação de moradias e atividade econômicas e dá outras providências.

A nova Lei Municipal, conforme modelo em anexo, estabelecerá os procedimentos e requisitos a serem seguidos.

- Reposição rotativa sem retirada da população do bairro de origem

Quando verificada a impossibilidade de permanência das construções existentes, a Administração Pública, com anuência do particular, poderá realizar a desconstrução e a construção de nova moradia no bairro de origem, baseado na nova Lei Municipal que autorizará o Poder Executivo a executar, em parceria com BID, programa de apoio ao trabalho de desapropriação, indenização, e remoção das famílias abrangidas pelo projeto do governo municipal de relocação de moradias e atividade econômicas e da outras providências.

A nova Lei Municipal acima descrita, modelo em anexo, estabelecerá os procedimentos e requisitos a serem seguidos.

Durante o período de construção o beneficiário gozará do aluguel social - Lei Municipal nº 12.015/10 (arts. 1º, caput, §1º, 2º, 3º e 7º) e Lei Federal nº 11.124/05 (art. 11, inciso I). O procedimento para a concessão do aluguel social está descrito nos parágrafos 1º a 4º do art. 7º da Lei Municipal nº 12.015/10.

-Reposição do imóvel por meio da adjudicação de outra moradia construída em Conjuntos Habitacionais

Quando verificada a impossibilidade de permanência das construções existentes, a Administração Pública, com anuência do particular, realizará a construção de nova moradia fora do bairro de origem, baseado na nova Lei Municipal que autoriza o Poder Executivo a executar, em parceria com BID, programa de apoio ao trabalho de desapropriação, indenização, e remoção das famílias abrangidas pelo projeto do governo municipal de relocação de moradias e atividade econômicas e da outras providências.

A nova Lei Municipal acima descrita estabelecerá os procedimentos e requisitos a serem seguidos. Caso seja necessária a retirada antes do termino das obras das novas construções, devidamente atestado pela Defesa Civil do Município, poderá a Administração Municipal se valer do aluguel social - Lei Municipal nº 12.015/10.

-Reposição da moradia afetada por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário local/regional

Nova Lei Municipal que autoriza o Poder Executivo a executar, em parceria com BID, programa de apoio ao trabalho de desapropriação, indenização, e remoção das famílias abrangidas pelo projeto do governo municipal de relocação de moradias e atividade econômicas e da outras providências.

Lei Federal nº 11.977/09 - Programa Minha Casa Minha Vida – (Art. 3º, inciso III, art. 5º).

A nova Lei Municipal acima descrita estabelecerá os procedimentos e requisitos a serem seguidos.

Demais Providências

-Zoneamento e Titularidade

Conforme documentação enviada pela Diretoria de Geoprocessamento da Secretaria de Planejamento do Município, **algumas das áreas onde estão inseridas as comunidades abrangidas pelo presente PDRR não estão inseridas em Zona de Especial Interesse Social – ZEIS, fazendo-se necessário, portanto, a presente inclusão.**

Quanto à titularidade, verifica-se, na documentação apresentada pela Secretaria Municipal de Habitação **que as áreas atingidas variam entre áreas públicas de propriedade da União ou do Município e áreas privadas.**

Os documentos enviados até a presente data a esta Procuradoria Geral trazem informações genéricas, sem discriminar as unidades e os respectivos proprietários, razão pela qual este órgão reservará a manifestação específica quanto a cada unidade quando de posse das informações pertinentes. O presente estudo estende todo o leque normativo disponível à implementação do programa.

Além da possibilidade de utilização dos instrumentos elencados anteriormente no presente trabalho, temos que, tratando-se de área pública de propriedade da União, o Município deverá requerer junto à União, através da Superintendência do Patrimônio da União – SPU, a Doação ou Cessão da área para fins de regularização fundiária para consequente cessão aos beneficiários, quando for o caso.

Sendo área de propriedade do Município, deverá este verificar eventuais pendências junto ao Cartório de Registro de Imóveis, fazendo a devida regularização da área, para posterior utilização para fins de regularização fundiária no aludido programa. Sendo o caso de manutenção das unidades, o Município procederá à regularização da área, por meio da CDRU.

Quando se tratar de áreas privadas, o Município poderá realizar a desapropriação por utilidade pública ou interesse social, administrativa ou judicialmente, bem como poderá utilizar a nova Lei Municipal que deverá ser editada especificamente para implementação deste programa. O modelo do Projeto encontra-se em anexo.

Edições de Leis e Decretos

Após minucioso estudo, esta Procuradoria constatou, inicialmente, a necessidade da edição de:

- a) Lei Municipal, que discipline regras e procedimentos do PDRR, tratando do modelo de realocação, critérios de elegibilidade e demais definições básicas, diretrizes, normas e procedimentos indicados neste plano. No Anexo 17 ao presente documento está uma minuta preliminar do projeto de lei em pauta, a qual deverá passar por várias discussões antes dos encaminhamentos requeridos para sua consecução. É importante recomendar inclusão, no referido decreto, das normas e procedimentos afeitos às atividades econômicas cuja reinstalação siga encaminhamentos já consagrados pela PMJP através de ações da Secretaria do Trabalho e Renda.
- b) Decreto Municipal regulamentando a Lei Municipal nº 12.410/12
- c) Necessidade de Leis Municipais incluindo as áreas de Brasília de Palha, Vila Tambauzinho, Miramar, Asa Branca, Pé de Moleque, Vila Teimosa, Coqueiral, Vem-Vem, Beira Molhada, como Zona de Especial Interesse Social – ZEIS.

- H. Os principais impactos do processo de substituição de moradias visualizados até o momento são: (i) contribuição à redução do déficit de moradias dignas em João Pessoa; (ii) melhora na saúde da população em função da saída de uma situação crítica de saneamento para uma situação totalmente saneada; (iii) acesso à propriedade, considerando que em seus locais originais, a ocupação do imóvel é irregular. Para aqueles que não estão em situação de risco e portanto não serão beneficiados por uma nova moradia, permanecendo nas comunidades, os benefícios estão embutidos no processo de regularização fundiária proposta no PDRR; (v) dinamização do setor da construção civil (construção de 840 novas moradias); No caso das atividades econômicas os principais impactos favoráveis : (i) o desenvolvimento da atividade em imóvel regularizado, de propriedade do beneficiário, seja ela originalmente desenvolvida na própria moradia ou em local específico, (ii) desenvolvimento econômico de pequenos negócios regularizados, propiciando com isso acesso à linhas de microcrédito e melhores faturamentos. Como impactos desfavoráveis é passível de ocorrência o surgimento de clima de stress social, em função da implantação processual, por comunidade, das ações de realocização, e esse impacto poderá ser evitado com a instalação dos escritórios locais em cada comunidade através dos quais serão conduzidas ações permanentes de esclarecimentos, além de outras atividades capitais do processo de realocização, especificadas no item Diretrizes, Normas e Procedimentos do PDRR.

8. Envolvimento das partes interessas e realização de Consultas.

O Banco tem três políticas de salvaguardas que incorporam requisitos explícitos para consulta, quais sejam (i) a Política de Conformidade Ambiental e Salvaguardas (OP-703) exige consultas no contexto dos Levantamentos de Impacto Ambiental (Environmental Impact Assessments, ou EIAs) com pelo menos duas consultas para todos os projetos de Categoria A e uma consulta para todos os projetos de Categoria B. A OP-703 recomenda que as consultas sejam precedidas por uma análise identificando as partes que têm interesse na questão e que podem ser afetadas por ela. (ii) Para projetos envolvendo realocação de população, a Política de Reassentamento Involuntário (OP-710) do Banco indica realização de consultas “com uma fatia representativa das comunidades deslocadas e anfitriãs durante a criação, execução e monitoramento do Plano de Reassentamento. (iii) A política de Povos Indígenas do Banco (OP-765) prevê consultas adequadas do ponto de vista sociocultural e, esta OP não se aplica ao caso do Programa Desenvolvimento Sustentável de João Pessoa. As Diretrizes de Implementação para a OP-703 definem consulta como “diálogo construtivo entre as partes afetadas” e observam que: “Consultas profícuas...refletem que as partes envolvidas estão dispostas a se deixar influenciar em suas opiniões, atividades e planos...” Esta política requer consultas com as partes afetadas (“indivíduos, grupos de indivíduos ou comunidades com potencial de serem diretamente afetadas por uma operação financiada pelo Banco”) e afirma que outras partes interessadas que expressaram apoio ou dúvidas sobre um dado projeto também podem ser consultadas para a obtenção de uma gama mais ampla de especialidades e perspectivas. (IN: Diretrizes para Consultas e Engajamento de Partes Interessadas em Projetos do BID Unidade de Salvaguardas Ambientais (VPS/ESG, pág. 2)

A consulta é um dos meios para engajar as pessoas e comunidades (as partes interessadas) que podem ser afetadas pelo PDRR, seja favorável ou desfavoravelmente, direta ou indiretamente. No caso do PDRR, além das consultas outros meios são utilizados, todos eles explícitos na criação e operação do ELO.

Entende-se, ainda que no caso do PDRR, muito mais que os impactos do plano (indicados no RAA), deve ser realizado um esforço para apresentar e discutir as alternativas de tratamento oferecidas no Plano, garantindo que as pessoas compreendam os objetivos, o modelo de realocação e reinserção de atividades econômicas, além dos impactos sociais para cada categoria correspondente.³

Uma das bondades importantes das Consultas é que elas proporcionam uma oportunidade para apresentar os fatos, criando um fórum para explicar os objetivos e escopo do PDRR, oferecendo uma chance de dissipar os medos das pessoas e garantir que as mesmas recebam informações precisas e imparciais. Permitem também que o empreendedor (no caso a PMJP/SEM HAB) ouçam e

³ Uma Visão Prévia de Impactos na população beneficiária e entorno pode ser assim compreendida: Favoráveis: (i) Acesso à propriedade regularizada; (ii) O bairro de origem melhora com a desconstrução de moradias irregulares. (iii) Descompressão demanda reprimida por habitação, saúde, escolas. Liberação de áreas de preservação ocupadas com moradias irregulares(iv) Melhoria substancial das condições de vida, com destaque para Condições físicas e de serviços da nova moradia, Saúde, Educação, Segurança; 3) Capacitação em liderança social; e na Gestão de Condomínio; 4) Recebimento Assistência Técnica (capacitação e orientações) para expansão da Renda Familiar, ocorre no Residencial na fase pós traslado. Desfavoráveis 1) Novos encargos no orçamento familiar, considerando inclusão de impostos e taxas não existentes na moradia original 2) Dificuldade de adaptação em moradia verticalizada, para os casos optantes por Conjuntos Habitacionais e também Relocalização Rotativa; Dificuldade de usos dos componentes da nova moradia; Outros.

compreendam as preocupações das pessoas, e aquelas pertinentes podem constituir uma oportunidade de revisar, aperfeiçoar as soluções idealizadas.

A responsabilidade pelo planejamento e execução das Consultas ao longo do ciclo de preparação e implantação do PDRR é da PMJP em específico da SEMNHAB, que poderá contar com apoio de consultores externos.

O ponto de partida para qualquer processo de consulta é a identificação dos diferentes grupos de pessoas ou setores da população que possam ser afetados por um projeto (as partes interessadas). No caso do PDRR foram reconhecidas, até o momento, as seguintes partes interessadas (i) pessoas que irão receber uma moradia digna em substituição à moradia de risco e, na impossibilidade de consultar os 851 casos, serão ouvidos, inicialmente as lideranças das comunidades envolvidas e, posteriormente, as Comissões de Acompanhamento da Relocalização (CAR), eleitas pelas famílias em evento específico promovidos através dos ELOS para cada uma das oito comunidades, prevendo-se que tais Comissões convidem seus representados. (ii) pessoas vinculadas à setores que podem influenciar a substituição de moradias, tais como CREA; SCC; Universidade; Representantes da Câmara Municipal e secretarias da PMJ; entre outros citados no dossiê da primeira consulta do PDRR, já realizada. (Ver Anexo Dossiê de Consultas PDRR). Evidentemente que com o processo de preparação e implantação do PDRR poderão ser identificados grupos ou subgrupos de interesse que poderão ser considerados para realização de Consultas.

Por ser entendida como um processo contínuo e não apenas como um dos passos para aprovação do Programa, o Plano de Consultas é desenhado para ocorrer nas três fases do processo relocalizatório, quais sejam: Fase de Preparação do traslado; Fase Traslado, e Fase Pós Traslado, conforme quadros inseridos a seguir.

O primeiro quadro (Quadro A) registra os preparativos para a primeira Consulta do PDRR e dos projetos de contrapartida, elaborada em Fevereiro de 2017. O segundo quadro (Quadro B) contém versão mais avançada, exclusivamente das consultas previstas para o PDRR e para cada um dos oito Projetos Executivos de Relocalização (PERR) que será elaborado para cada uma das comunidades do Complexo Beira Rio.

Quadro A Programação Consultas PDRR (primeira consulta) e Projetos de Contrapartida.

PROGRAMAÇÃO DE CONSULTAS - PDRR E PROJETOS OFERECIDOS EM CONTRAPARTIDA							
Objetos da Consulta	Data da Consulta	Hora de início	Local	Definição Participantes	Preparação do Formato e conteúdo do evento	Expositores	
Residencial Vista Alegre	9 de Março 2017	09:00	C.E.U no Bairro do Residencial	Moradores do Bloco XI; Futuros moradores do BLOCO C; Lideranças e representações do entorno	Visão Prévia de impactos na população beneficiária e entorno: <u>Favorecidas:</u> 1) Acesso à propriedade regularizada; 2) O bairro de origem melhora com a desconstrução de moradias irregulares. Descompressão demanda reprimida por hab, saúde, escolas; 3) Liberação e Áreas históricas e áreas de preservação ocupadas com moradias irregulares; 2) Melhoria substancial das condições de vida, com destaque para Condições físicas e de serviços da nova moradia, Saúde, Educação, Segurança; 3) Capacitação em liderança social; e na Gestão de Condomínio; 4) Recebimento Assistência Técnica (capacitação e orientações) para expansão da Renda Familiar, ocorre no Residencial na fase pós traslado Desfavoráveis: 1) Recebimento Assistência Técnica (capacitação e orientações) para expansão da Renda Familiar, ocorre no Residencial na fase pós traslado 2) Dificuldade de adaptação em moradia verticalizada; Dificuldade de usos componentes na moradia; Outros serão indicados pelos participantes da consulta.	Evento Presencial. Pauta : 1- Explicações da Natureza do Evento; (expositores) 2 Retrospectiva das ações do processo de regularização até a data atual;(expositores) 3- Abertura de Discussões e Opiniões sobre Lições Aprendidas do Passado (Palavra dada aos presentes); 3- Explicações das ações futuras no pós traslado (expositores) ; Será propiciada interrupções para perguntas e respostas; 4- Encerramento.	SEMNHAB (Joelson, Assessorada pelas tres assistentes sociais que desenvolvem trabalho de ações pós traslado no Residencial Vista Alegre); Apoio: (Márlia Scombatti e membros da UPP)
Residencial Colinas de Grammae	15/mar/17	09:00	C.E.U no Bairro do Residencial	Futuros Moradores (o Residencial ainda não foi entregue); Lideranças e Representações do Entorno	Visão Prévia de impactos na população beneficiária e entorno: <u>Favorecidas:</u> 1) Acesso à propriedade regularizada; 2) O bairro de origem melhora com a desconstrução de moradias irregulares. Descompressão demanda reprimida por hab, saúde, escolas; 3) Liberação e Áreas históricas e áreas de preservação ocupadas com moradias irregulares; 2) Melhoria substancial das condições de vida, com destaque para Condições físicas e de serviços da nova moradia, Saúde, Educação, Segurança; 3) Capacitação em liderança social; e na Gestão de Condomínio; 4) Recebimento Assistência Técnica (capacitação e orientações) para expansão da Renda Familiar, ocorre no Residencial na fase pós traslado Desfavoráveis: 1) Recebimento Assistência Técnica (capacitação e orientações) para expansão da Renda Familiar, ocorre no Residencial na fase pós traslado 2) Dificuldade de adaptação em moradia verticalizada; Dificuldade de usos componentes na moradia; Outros serão indicados pelos participantes da consulta.	Evento Presencial. Pauta : 1- Explicações da Natureza do Evento; (expositores) 2 Retrospectiva das ações pós traslado (expositores) 3- Abertura de Discussões e Opiniões sobre Lições Aprendidas do Passado (Palavra dada aos presentes); 3- Explicações das ações de mudança e no pós traslado (expositores) ; Será propiciada interrupções para perguntas e respostas sobre as duas fases por vencer ; 4- Encerramento.	SEMNHAB (Joelson, Assessorada pelas tres assistentes sociais que desenvolvem trabalho de ações pós traslado no Residencial Vista Alegre); Apoio: (Márlia Scombatti e membros da UPP)
Residencial Colinas de Brito	18 de Março 2017	18:00	Auditório da escola Municipal Domínio Franca	Futuros Moradores (o Residencial ainda não foi entregue); Lideranças e Representações do Entorno	Visão Prévia de impactos na população beneficiária e entorno: <u>Favorecidas:</u> 1) Acesso à propriedade regularizada; 2) O bairro de origem melhora com a desconstrução de moradias irregulares. Descompressão demanda reprimida por hab, saúde, escolas; 3) Liberação e Áreas históricas e áreas de preservação ocupadas com moradias irregulares; 2) Melhoria substancial das condições de vida, com destaque para Condições físicas e de serviços da nova moradia, Saúde, Educação, Segurança; 3) Capacitação em liderança social; e na Gestão de Condomínio; 4) Recebimento Assistência Técnica (capacitação e orientações) para expansão da Renda Familiar, ocorre no Residencial na fase pós traslado Desfavoráveis: 1) Recebimento Assistência Técnica (capacitação e orientações) para expansão da Renda Familiar, ocorre no Residencial na fase pós traslado 2) Dificuldade de adaptação em moradia verticalizada; Dificuldade de usos componentes na moradia; Outros serão indicados pelos participantes da consulta.	Evento Presencial. Pauta : 1- Explicações da Natureza do Evento; (expositores) 2 Retrospectiva das ações pós traslado (expositores) 3- Abertura de Discussões e Opiniões sobre Lições Aprendidas do Passado (Palavra dada aos presentes); 3- Explicações das ações futuras das fases de mudança e no pós traslado (expositores) ; Será propiciada interrupções para perguntas e respostas sobre as duas fases por vencer ; 4- Encerramento.	SEMNHAB (Joelson, Assessorada pelas tres assistentes sociais que desenvolvem trabalho de ações pós traslado no Residencial Vista Alegre); Apoio: (Márlia Scombatti e membros da UPP)
PDRR	14/mar/15	09:00	Estação Ciência	1. Lideranças das oito Comunidades do Complexo Beira Rio; 2.Representantes Igreja Católica, Presbiteriana e Unidades com influencias nas comunidades; 3. Representantes do Conselho Regional de Assistentes Sociais; 4. Representantes da Construção Civil (SINUSCOM/CRCA); 5. Representante da CAIXA; 6. Secretários e Assessores da PMJP; 7. Representantes Saúde Pública.	Favorecidas: 1) oportunidade de experiência de cultura administrativa descentralizada, representada pelos ELOs; 2) Equipe especificada para processo relocatização; 3) Atendimento de parte da demanda de João Pessoa por de habitações para população atualmente instalada em moradias de risco; 3) Construção e Distribuição de centenas de Moradias dignas; 4) Resultado áreas de preservação ambiental atualmente ocupadas por moradias precárias; 5) Regularização fundiária das comunidades para aqueles que não estão atualmente em moradia de risco; 6) Acesso à propriedade; 6) Melhorias na gestão do orçamento familiar para pagamento de taxas condominiais; através de cursos e orientações na fase pós traslado; 7) Expressiva melhoria da saúde publica nas comunidades por conta eliminação de focos endêmicos como dengue a casa aberta; águas paradas e similares; 8) Favorecimento de lideranças natas; Desfavoráveis: 1) Criação de expectativas gerando aumento do custo de vida no bairro após famílias residentes em situações de risco; 1) Interferir limites do Programa; 2) Especulação imobiliária de terrenos; 3) Dificuldades Sociais de Adaptação à nova moradia.	Evento Presencial. 1) Pauta Exposição 1) Explicações sobre natureza e finalidade do evento (Consulta) 2) Apresentação dos Objetivos e Componentes do Programa; 3) O PDRR como parte do Programa de Desenvolvimento Urbano Sustentável; 3.1) Estudos Realizados para composição do PDRR; 3.2) O PDRR e correspondentes PRRs; 3.3) Objetivos e aplicabilidade; 3.3)Objetivos; 3.4) Indicadores; 3.5) Fundamentos, Diretrizes, normas e Procedimentos para conduzir o processo de rearranjo de população e reinstalação de atividades econômicas; 3.6 Abordagens (observativas) para reposição da moradia de risco e reinstalação de pequenos negócios; Modelo de Realocação; destaque para o ELO; 3.7) Aspectos precepuçoes; Ocupação da área de origem dos beneficiários; Recursos Humanos; Cultura Institucional; 11) Intervalo e Abertura de Discussões; 11) Encerramento	Maria do Socorro Gadelha(secretária habitação);Caio Silva e Silva (diretor divisa Regularização Fundiária) ; Admilcia (UPP); Márlia Scombatti (consultora BID) É possível a participação do Prefeito Luciano Cartaxo na abertura do evento, Depende da agenda. Apoio dos membros da UPP.

Quadro B. Programação de Consultas PDRR

Fases	Macro Atividades	Momentos	Responsabilidades	Locais
Planejamento (Pré Traslado)				
Elaboração do PDRR (versões 1,2,3)	Identificação e Avaliação de Impactos Sociais do PDRR (consta no plano, e foi incluído no RAA)	1 consulta Antes e 2 consultas logo após missão de análise	PMJP SEMNHAB com apoio de consultores externos.	Instalações da PMJP para primeira consulta e locais nas comunidades para as duas outras consultas.
	Identificação das Partes Interessadas no PDRR (consta do PDRR e deverá ser revalidada quando da elaboração dos PERRS.			
	Realização de Consultas Preliminares			

Implantação do ELO (Escritório de gestão Local)	Realização de Consultas PDRR	Tres meses após a assinatura do Contrato estendendo-se durante todo o ciclo do processo de realocização. Previsão de realização de duas consultas por PERR, total oito consultas.	PMJP SEMNHAB ELOs com apoio de consultores externos.	ELO
	Elaboração do Plano de Consulta para cada PERR			
	Realização de Consultas Projetos Específicos de Relocalização (PERR)			
	Implantação e operação Sistema de Reclamações e Queixas			
	Realização de todas as outras atividades indicadas no PDRR sobre o ELO			
	Análise e respostas permanente do sistema de queixas.	Relatório mensal do SIR (Sistema de Reclamações do ELO)		
Traslado	Consulta sobre datas, apoio logístico e outros aspectos levantados pelas pessoas em consultas anteriores) e para coleta de endereços das pessoas optantes por indenização e compra de moradias; apresentação da programação de consultas no pós traslado.	Um mês antes da data da mudança das pessoas, em cada comunidade. Realização de quatro consultas, uma por PERR	SEM HAB/ ELO	ELO
Pós Traslado	Consulta semestral no primeiro ano após o traslado, considerando pessoas incluídas nas quatro alternativas de tratamento indicadas no PDRR : indenização, compra de casa; Conjuntos Habitacionais. Previsão de quatro consultas.	Seis meses após a retirada das pessoas das moradias de risco e reinserção nas novas moradias.	SEM HAB/ ELO	Nos CH ; nos locais onde ocorreu realocização rotativa e no ELO para alternativa compra de casas e indenização.

9. Mecanismos Recebimento e Respostas de Reclamações e Queixas.

Os objetivos do sistema de reclamações e queixas são: (i) Dar resposta às dúvidas/insatisfações e sugestões das pessoas vinculadas ao processo de substituição de moradia de risco; (ii) Monitorar o grau de insatisfação com o processo de realocização; (iii) Monitorar o perfil dos reclamos.

Qualquer pessoa, residente nas comunidades do CBR que sinta-se prejudicada pelas ações do processo poderá ir até o ELO onde será recebida para realizar a reclamação. Ou ainda, poderá ser utilizado o Grupo criado no watsap para postar suas reclamações, duvidas e queixas. Independente da origem (presencial ou através de tel.) as reclamações serão registradas em ficha especificamente criada para tanto. As fichas serão analisadas pela equipe do ELO e caso não possam ser respondidos pela equipe técnica, serão encaminhados à SEMNHAB e UEP do Programa para providência de resposta. Cada instância terá um prazo de dez dias para verificar a situação apresentada, o que incluirá contato com o reclamante, avaliação em conjunto com outros técnicos do Programa, análise de fichas; visitas técnicas, entre outros procedimentos que forem necessários. O plano recomenda, ainda, uma firme divulgação do sistema de reclamos, informando nas comunidades a existência do sistema de reclamos através das reuniões, folders e outros instrumentais considerados oportunos.

10. Comunicação Social.

Será elaborado pela equipe técnica do ELO, sob coordenação do jornalista participe da mesma, ações de comunicação social que deverão ser implantadas, ininterruptamente, ao longo do ciclo do processo de realocização.

Constituem objetivos da Comunicação Social.

- a) Esclarecer a população das comunidades sobre o Programa, seus componentes, com destaque para o componente no qual o processo de realocização ocorre;
- b) Informar impactos favoráveis e desfavoráveis do processo de realocização, incluindo ações para maximizar os primeiros e evitar ou minimizar os segundos; considerando também a evolução dos mesmos ao longo dos anos em que o processo será implantado;
- (c) Promover interlocução com a população do entorno das moradias em risco, que não serão deslocadas de suas moradias, informando sobre ações de regularização fundiária oferecidas pelo PDRR;
- d) Manter articulação permanente com sites, jornais, revistas e outras publicações que as pessoas das comunidades costumem acessar;
- e) Assessorar entrevistas coletivas da PMJP com imprensa escrita, falada e digital, com intuito de garantir divulgação de uma versão única sobre um mesmo fato, evitando assim criação de clima de descredito social.
- F) promover a criação e circulação de jornal elaborado com os moradores da comunidade, destinado inicialmente a veicular informações e matérias do processo de realocização podendo evoluir para um jornal de bairro; sendo que o jornal será totalmente elaborado com e pela a população local, com o apoio do jornalista que estará na equipe do ELO.

Como mecanismo para alcançar estes objetivos poderão ser utilizados: a) consultas envolvendo além da população beneficiaria de novas moradias e população beneficiaria de ações de regularização fundiária, também instâncias decisórias do processo (PMJP e BID); criação de um grupo no watsap para propiciar trocas rápidas de mensagens entre o ELO e a população, sendo que para isso deverão ser disponibilizados, em cada ELO, quatro linhas telefônicas de celulares; a inserção das pessoas beneficiarias de novas moradias e do processo de regularização fundiária poderão se inscrever no Grupo no momento de abertura dos ELOS, que será noticiada fartamente entre as comunidades; elaboração de material gráfico e audiovisual.

Capítulo III A IMPLANTAÇÃO DO PDRR

1. Sequência da implantação do PDRR

Para recomendar uma hierarquização de implantação do processo de realocização entre as oito comunidades do CBR, foram considerados e aplicados quatro fatores cuja convergência indicaria diferentes graus de urgência de tratamento, quais sejam: (i) a proporção de edificações em risco e/ou desconformidade sob o total de edificações da comunidade; (ii) vulnerabilidade da comunidade à violência decorrente da falta de segurança e presença do crime organizado (tráfico de drogas); (iii) potencial de resistência ao processo de realocização; (iv) localização da comunidade em área de preservação ambiental. Em caso de empate entre comunidades, aplicou-se o critério de quantidade de mulheres chefes de família.

- Proporção de edificações em risco, entendendo-se que quanto maior a quantidade de casos em risco e/ou desconformidades maior seria a urgência de tratamento em função da maior quantidade de pessoas em tais situações. Para comunidades onde a quantidade de casos em risco alcançasse mais que 20% do total de edificações da comunidade foi atribuída pontuação três; para os casos entre 10 a 20%, pontuação 2; e para casos até 10% pontuação 1.
- Vulnerabilidade à violência, entendendo-se que entre as treze comunidades existem três estágios do tema: comunidades com registros permanentes de roubos e assassinatos além de sediarem organizações criminosas ligadas ao tráfico de drogas e estas receberam pontuação 3; Comunidades onde ocorrem em menor proporção roubos e assaltos e onde a presença do tráfico de drogas é pouco expressiva receberam a pontuação 2; comunidades com rara ocorrência de crime e sem presença do tráfico em seu território receberam pontuação 1.
- Tendências de adesão/rejeição social ao processo de realocização, e aquelas comunidades que formalizaram pedido de melhorias em seus bairros, incluindo possibilidade de saída do lugar receberam pontuação 3; as comunidades que não formalizaram pedidos no orçamento participativo em 2014, mas que pela percepção e conhecimento técnico da SEMHAB não apresentam indícios de rejeição a melhorar de vida mesmo tendo que enfrentar um processo de realocização recebeu pontuação 2; as comunidades que não formalizaram pedidos no orçamento participativo em 2014, mas que pela percepção e conhecimento técnico da SEMHAB apresentam indícios de resistência a processos de realocização receberam pontuação 1.
- Áreas de Preservação Ambiental e as comunidades com território total em área de preservação receberam pontuação 3; aquelas com mais de 50% do território instalado em área de preservação receberam pontuação 2; aquelas com menos de 50% do território instalado em área de preservação, pontuação 1; e as comunidades totalmente fora de áreas de preservação foi atribuído zero de pontuação. Os resultados da aplicação dos critérios explicitados nos parágrafos anteriores estão registrados no quadro a seguir.

Aplicados os indicadores citados, a prioridade de implantação do PDRR recaiu sobre a comunidade Padre Hildon Bandeira, seguida das comunidades Tito Silva e São Rafael, conforme demonstram dados da tabela a seguir.

Tabela 11 Hierarquização do processo de realocização de moradias de risco para moradias dignas.

Complexos e Respectivas Comunidades	Total de Edificações em risco e/ou desconformidades urbanísticas ambientais	Proporção de edificações em risco com relação ao total de edificações do complexo	Pontuação de cada comunidade em função da quantidade de edificações em risco	Pontuação da comunidade em função da Vulnerabilidade à Violência	Pontuação em função localização em área de Preservação	Demanda da Comunidade/ Potencial de Resistencia	Total Pontuação	Prioridades de Implantação entre complexos	Desempate	
									Proporção de mulheres chefes de família	Prioridade Final de implantação
COMPLEXO BEIRA RIO										
1 Brasília de Palha	15	2%	1 ponto	1 ponto	0 pontos	2 pontos	4	5	52%	7
2 Cafofo/Liberdade	26	3%	1 ponto	1 ponto	0 pontos	3 pontos	5	4	33%	6
3 Miramar	56	7%	1 ponto	2 pontos	0 pontos	2 pontos	5	4	42%	5
4 Tito Silva	175	23%	3 pontos	2 pontos	2 pontos	3 pontos	10	1	42%	2
5 Padre Hildon Bandeira	178	23%	3 pontos	3 pontos	1 ponto	3 pontos	10	1	60%	1
6 Vila Tambauzinho	6	1%	1 ponto	1 ponto	0 pontos	2 pontos	4	5	35%	8
7 Santa Clara	129	17%	2 pontos	3 pontos	0 pontos	2 pontos	7	3	32%	4
8 São Rafael	187	24%	3 pontos	3 pontos	1 ponto	2 pontos	9	2	45%	3

2. Fases e respectivas macro atividades capitais

Operacionalmente o processo de remanejamento de populações e atividades econômicas será conduzido pelo Projeto Executivo de Relocalização (PERR) que será elaborado para cada uma das oito comunidades do CBR,

A título de orientação recomenda-se que um PERR considere três etapas de implantação observando, para cada comunidade, minimamente o roteiro de ações e atividades indicados a seguir. Adicionalmente recomenda-se tomar como referência o PERR Porto do Capim, desenvolvido anteriormente e inserido como Anexo do presente documento.

Fase Preparatória

- (i) Implantação do Escritório de Gestão Local. Considerando que a quase totalidade das ações relocalizatórias ocorrem a partir deste espaço, a inauguração do ELO é, concomitantemente, o start da implantação do processo de relocalização em cada comunidade;
- (ii) Revalidação do Cadastro Socioeconômico seguido das ações para controle da expansão da ocupação na área, conforme explicitado anterior neste documento na diretriz correspondente.
- (iii) Realização de estudos e Projetos dos Conjuntos Habitacionais, Projetos de Relocalização Rotativa nas comunidades onde a solução é aplicável;
- (iv) Desenvolvimento dos Projetos de Regularização Fundiária, para população que não está em situação de risco e portanto permanece em suas moradias originais; conforme indicado na tabela a seguir.

Comunidades	Totais por Comunidade			População relocalizada para novas moradias			Remascentes beneficiados com requalificação urbanística e regularização fundiária			Comunidades Onde relocalização permitirá Reabilitação APA
	Total Edificações da Comunidade	Total de Famílias residentes nas comum.	Total de Pessoas	Total Edificações alvo Intervenção	Nº de Famílias nas edificações alvo de intervenção	Nº de Pessoas nas edificações alvo de intervenção	Total Edific Reman	Famílias Reman	Pessoas Reman	
COMPLEXO BEIRA RIO										
1 Brasília de Palha	126	124	344	15	15	57	111	109	287	
2 Cafofo/Liberdade	57	67	195	26	33	76	31	34	119	
3 Miramar	256	292	809	54	63	150	202	229	659	
4 Tito Silva	248	285	790	174	202	482	74	83	308	
5 Padre Hildon Bandeira	336	341	605	176	181	312	160	160	293	
6 Vila Tambauzinho	32	31	79	6	6	15	26	25	64	
7 Santa Clara	364	400	1396	123	140	429	241	260	967	
8 São Rafael	398	420	1224	187	199	544	211	221	680	
Total	1817	1960	5442	761	851	2108	1056	1109	3334	

- (v) Contratação de consultoria especializada para montagem e operação do Sistema de Monitoramento e para tanto poderá ser utilizado os Termos de Referência sugerido no anexo que acompanha este documento.
- (vi) Implantação das ações do trabalho técnico social as quais, conforme anteriormente enunciado neste documento serão modeladas por uma compatibilização entre o coletivo (lideranças) e o individual (beneficiário). Ou seja: iniciando com envolvimento das lideranças existentes na comunidade alvo de intervenção, o TTS evoluirá para um atendimento individualizado de cada uma das famílias alvo de remoção e reinserção em nova moradia, e esta atenção caso - a - caso possibilita: (a) captar a expectativa e predisposição do indivíduo, nem sempre convergente com opiniões de lideranças; b) escutar aspectos da vida familiar que influenciam no processo e que não são expressos em público, como por exemplo, ocorrência de desemprego, alcoolismo, prostituição, entre outros; (c) conforto para as pessoas que agendam, previamente, data e hora para serem atendidas, entre outras. Assim, sem deixar de escutar, acolher e reconhecer as lideranças locais desde o início dos trabalhos, o TTS através do Atendimento Individual Programado (AIP) tem ainda outra função: possibilita acompanhar a evolução das expectativas e predisposições de cada família com relação à sua remoção e reinserção habitacional, formando um banco de dados digital que armazena dita evolução com registros individuais de cada família.

Sem prejuízo de ações específicas praticadas pela equipe da Secretaria de Habitação local e seguindo-se a proposta de equilíbrio entre o coletivo e o individual recomenda-se que na fase preparatória das ações do trabalho técnico social contemplem:

- a) Formação de comissões representativas para acompanhamento do processo de realocação, e estas comissões deverão surgir de eleições livres realizadas com todos os moradores de edificações em risco, e portanto alvo do PDRR.
 - b) Formalização da adesão a uma das alternativas de realocação indicadas neste PDRR, conforme categorias de beneficiários e solução aplicável. Esta formalização decorrerá de livre escolha, com reuniões, consultas coletivas e orientações individuais.
 - c) Atualização de Informações pessoais, com encaminhamentos para aqueles que necessitam expedição de documentos.
 - d) Negociações para troca de beneficiários, sempre e quando o beneficiário original preferir ir para outra solução. Nestes casos o beneficiário original deverá apresentar um candidato (e a casa pretendida) à sua vaga. O candidato é chamado e após primeiro contato é feita uma inspeção à moradia que será trocada pela solução do PDRR. Sendo aprovada, são realizados trâmites legais para a troca.
- e) Realização de reuniões mensais com Comissões de Acompanhamento de Obras e Ações de Realocação
 - f) Realização Trimestral de Assembleia Geral

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

- a) Estabelecimento de acordo operacional com a Secretaria do Trabalho, produção e renda; para realização de estudos e proposições;
- b) Estudos do perfil e da capacidade dos microempresários que desenvolvem atividades na própria moradia e em imóveis comerciais.
- c) Abordagem dos microempresários para inclusão programa da Secretaria Trabalho, Produção e Renda.
- d) Inclusão no programa da Secretaria, com elaboração de planos de negócios.

Fase de Mudança

Tanto para o caso de moradias como para os casos de atividades econômicas as ações capitais a serem desenvolvidas na fase de mudança são as seguintes:

- Inventário de mobiliários e utensílios a transportar para o caso de moradias e inventário de bens móveis, maquinários, ferramentas, instalações para o caso de atividades econômicas.
- Pactuação de datas, com elaboração de calendário de mudança, com consultas coletivas e orientações individuais.
- Contratação de empresas de transporte com ajudantes.

Fase pós Mudança

Para o caso de moradias, as principais ações na fase pós-mudança são as seguintes:

- Criação de Sistema Condominial e Regras de Convivência.
- Preparação e realização de Cursos capacitação para melhoria da renda familiar.
- Eventos centrados no uso racional da água e energia elétrica.
- Eventos informativos para adaptação uso físico do imóvel.
- Contratação de consultoria independente para elaboração do Modelo de Avaliação e realização da atividade.

Para os casos de reinstalação de atividades econômicas as ações básicas na fase pós-deslocamento serão desenvolvidas pela Secretaria do Trabalho e Renda, recomendando-se Acompanhamento da evolução em termos de tipo edificação, faturamento alcançado, geração de postos de trabalho, entre outros.

Capítulo IV Calendário e Orçamento

A. Calendário

Etapas	Principais Macro Atividades	Anos				
		1	2	3	4	5
Etapas Preparatória	Ações Instrucionais : preparação e aprovação Lei PDRR	mês 1 após assinatura do Contrato				
	Implantação e Operação do ELO					
	Divulgação da Existência do ELO, Funções, Horários de Funcionamento, etc.					
	Formação Comissões de moradores em edificações de risco					
	Revalidação da quantidade de beneficiários					
	Controle da quantidade de soluções- controle ocupação área					
	Contratação e Realização de PERR					
	Implantação Sistema de Reclamações e Queixas					
	Formalização da Adesão					
	Detalhamento de Estudos e Projetos					
	Relocalização Rotativa					
	Sistema para Aquisição de Imóveis no mercado Local regional					
	Conjuntos Habitacionais					
	Indenização					
	Ajustes Atividades Econômicas e celebração de compromisso com Secretaria do Trabalho Emprego					
	Programação de Consultas					
	Programação de ações comunicação social					
	Monitoramento - Contratação de Consultor Independente					
	Realização Monitoramento					
	Construção dos dois Conjuntos Habitacionais					
	Consulta sobre localização e projeto arquitetônico urbanístico					
	Construção dos dois Conjuntos Habitacionais					
	Relocalização Rotativa					
	Consulta sobre tipologia das edificações					
	Preparação inserção em Aluguel Social					
	Desconstrução das moradias de risco					
	Construção das novas moradias					
	Compra de moradias no mercado Imobiliário Local e Regional					
	Chamadas Públicas da SEMHB					
	Complementação Pesquisas de Mercado					
	Aquisição dos imóveis					
	Pagamento de Indenizações					
	Negociações para troca de beneficiários					
Fase Mudança	Elaboração de Calendário de Mudança com envolvimento dos interessados					
	Inventário Mobiliários e Utensílios					
	Contratação Transporte					
	Transferência para Aluguel Social					
	Transferência para novas moradias					
	Retorno do Aluguel Social					
Fase Pós Mudança	Contratação Consultoria Independente para Avaliação Ex post, de todas as alternativas de Relocalização					
	Cursos e Eventos para elevação da Renda Familiar, (todas alternativas)					
	Cursos e eventos manejo do Orçamento Familiar (CH e Relocalização Rotativa)					
	Capacitação ao uso novas moradias (todas alternativas)					
	Organização Condominial para o caso dos CH.					
	Uso Racional da Água e da Energia Elétrica (todas alternativas)					
	Outros					

B. Referencias de Custos

Considerando todos os componentes indicados no PDRR 2017, a custo do processo de realocização e reinserção de atividades econômicas seria de R\$72.129.005, ou U\$22.540.314, sem considerar possibilidade de aumento dos casos em função da revalidação do cadastro e também por força do crescimento demográfico na área.

Adotando a premissa de elevação de 10% na quantidade de soluções a prover, o custo do processo alcança R\$77.654.005, ou U\$24.266.876.

Recomenda-se, enfaticamente, que seja adotada margem de crescimento da quantidade de soluções a prover.

É oportuno registrar que poderão ser inseridos novos custos no orçamento do PDRR 2017 caso novas atividades/ações venham a ser exigidas por ESG por ocasião da discussão deste Plano durante a missão de Analise.

Na tabela a seguir estão especificados os custos do PDRR 2017 por componentes do Plano.

Tabela 12 Estimativas de Custos

Implantação e Operação de quatro dos ELOs	Descrição	Valor mensal	Valor 60 meses	Valor U\$
Locação de imóveis	Locação de imóveis para a implantação e funcionamento dos 4 ELOs sendo ELO1 Padre Hildon/São Rafael/Brasília de Palha; ELO2 Tito Silva/Miramar; ELO3 Cafofo Liberdade/Vila Tambauzinho; e ELO4 Santa Clara.	R\$ 1.000,00	R\$ 240.000,00	75.000,00
Material de Consumo	Aquisição de todo material de consumo	R\$ 2.000,00	R\$ 120.000,00	37.500,00
Equipe Técnica	Contração de equipe técnica básica para os	varios	R\$ 4.374.000,00	1.366.875,00
SUB-TOTAL			R\$ 4.734.000,00	1.479.375,00
Estudos / Projetos / Monitoramento / Avaliação		Valor UnitarioUnitario	Valor Total R\$	Valor Total U\$
Elaboração PERRs	8 PERR	R\$ 35.000,00	280.000	\$ 87.500,00
Cadastros	Cadastro 851 famílias média de R\$ 35,00 cada aplicação com tabulação equipe ELO	R\$ 55,00	R\$ 46.805,00	\$ 14.626,56
Monitoramento	Elaboração Modelo e Seguimento por consultor Independente	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	\$ 37.500,00
Avaliação	Duas Intermediarias	R\$ 60.000,00	R\$ 120.000,00	\$ 37.500,00
	Uma ex post	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00	\$ 46.875,00
Estudos Relocalização Rotativa São Rafael	Contratação de Empresa para elaboração de Projeto Executivo para assentamento Rotativo na Comunidade São Rafael.	R\$ 350.000,00	R\$ 350.000,00	\$ 109.375,00
Estudos Relocalização Rotativa Santa Clara	Contratação de Empresa para elaboração de Projeto Executivo para assentamento Rotativo na Comunidade Santa Clara.	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	\$ 125.000,00
SUB-TOTAL			R\$ 1.466.805,00	\$ 458.376,56
Consultas	16 consultas no valor de 3.000 para apoio transportes, material impresso e audiovisual. 16 em 4 elos igual 64 consultas em 60 meses	R\$ 1.500,00	R\$ 360.000,00	\$ 112.500,00
Sistema Queixa e Reclamações	60 meses	R\$ 1.200,00	R\$ 72.000,00	\$ 22.500,00
Comunicação Social	60 meses	R\$ 850,00	R\$ 51.000,00	\$ 15.937,50
SUB TOTAL		R\$ 3.550,00	R\$ 483.000,00	\$ 150.937,50
Aluguel Social	18 meses 200 famílias	R\$ 400,00	R\$ 2.160.000,00	\$ 675.000,00
Aquisição de Terrenos para construção CH	1 é particular outro pertence união, requerendo apenas encaminhamentos	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	\$ 312.500,00
Construção CH 1	208 UHE	R\$ 13.520.000,00	R\$ 13.520.000,00	\$ 4.225.000,00
Construção CH 2	272 UHE	R\$ 17.680.000,00	R\$ 17.680.000,00	\$ 5.525.000,00
Total Conjunto Habitacional		R\$ 31.200.000,00	R\$ 31.200.000,00	\$ 9.750.000,00
Reconstrução de moradias em Santa Clara e São Rafael	200 unidades	R\$ 65.000,00	R\$ 13.000.000,00	\$ 4.062.500,00
Aquisição de moradias no mercado imobiliário	235 moradias	R\$ 65.000,00	R\$ 15.275.000,00	\$ 4.773.437,50
Indenizações	Indenizações de 26 casos moradias valor	R\$ 65.000,00	R\$ 1.690.000,00	\$ 528.125,00
Regularização Fundiária	Elaboração e Execução de Projeto de Regularização Fundiária de 8 comunidades. Do total de edificações do CBR (1.866) -761 edificações desconstruídas = 1.105 casos para regularização fundiária a R\$ 1.000 cada	R\$ 1.000,00	R\$ 1.105.000,00	\$ 345.312,50
Apoio Reinserção de Atividades Economicas	43 casos serão incluídos linhas de trabalho da SETRAN e contarão com apoio de recursos BID da ordem de R\$ 200 por caso em moradia (32 casos) e R\$ 800 para 11 casos desenvolvidos em imóveis comerciais, para elaboração do Plano de Negocios.		R\$ 15.200,00	\$ 4.750,00
TOTAL sem reserva técnica			R\$ 72.129.005,00	\$ 22.540.314,06
Reserva Técnica (aumento de 85 casos a R\$ 65.000 cada)		R\$ 65.000,00	R\$ 5.525.000,00	\$ 1.726.562,50
TOTAL GERAL			R\$ 77.654.005,00	\$ 24.266.876,56

Equipe Técnica

Tabela 13 Custo Equipe Técnica dos quatro ELOs durante sessenta meses

Cargos / Função	Equipe básica ELOs Complexo Beira Rio						
	Quantidade por ELO	Nº de ELOs	Quantidade nos 4 ELOS	Honorários mensal (R\$)	Tempo de serviço (meses)	Custo Total (R\$)	Custo Total (US\$)
Coordenador Geral	1,00	nesse caso o profissional é o mesmo para todos os ELOs fazendo rodizio em cada escritório.	1,00	5.000,00	60,00	300.000,00	375.000,00
Assistente Social	2,00	4,00	8,00	4.000,00	60,00	1.920.000,00	600.000,00
Estagiário de serviço Social	2,00	4,00	8,00	600,00	60,00	288.000,00	90.000,00
Arquiteto	1,00	nesse caso o profissional é o mesmo para todos os ELOs fazendo rodizio em cada escritório.	1,00	4.500,00	60,00	270.000,00	84.375,00
Estagiário de Arquitetura	2,00	4,00	8,00	600,00	60,00	288.000,00	90.000,00
Advogado	1,00	nesse caso o profissional é o mesmo para todos os ELOs fazendo rodizio em cada escritório.	1,00	4.500,00	60,00	270.000,00	84.375,00
Estagiário de Direito	1,00	4,00	8,00	600,00	60,00	288.000,00	90.000,00
Jornalista	1,00	nesse caso o profissional é o mesmo para todos os ELOs fazendo rodizio em cada escritório.	1,00	4.500,00	60,00	270.000,00	84.375,00
Digitador	2,00	4,00	8,00	1.000,00	60,00	480.000,00	405.000,00
TOTAL						4.374.000,00	1.903.125,00

