



Latus

**CONSULTORIA, PESQUISA E
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.**

DIAGNÓSTICO
PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Município de Niterói / Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
Ordem de Execução de Serviços Nº. 002/2011

MARÇO/ 2012



**LATUS CONSULTORIA, PESQUISA E ASSESSORIA
DE PROJETOS LTDA**

Coordenação Técnica:

Arq. Cláudia Damasio
Econ. Gevaci Perroni
Arq. Jacqueline Menegassi

Responsabilidade Técnica:

Arq. Cláudia Damasio
Econ. Gevaci Perroni

Equipe Técnica:

Adv. Ana Paula Marcante
Adv. Eduardo de Carvalho
Arq. Eloisa Giazzon
Arq. Grace Machado
Econ. Gustavo Costa
Arq. Karla Moroso
Geog. Leda Buonfiglio
Ass. Soc. Lisiane Crapanzani
Eng. Rafael Cantarelli
Pedag. Sila Moura

Colaboração Acad.:

Marlene Chaves
Acad. Renato Gomes
Acad. Tiago Silveira

napp

núcleo de assessoria, planejamento e pesquisa

Consultora Ad Hoc:

Arq. Claudia Brandão de Serpa
Arq. Ticianne Ribeiro de Souza
Arq. Núbia França de Oliveira Nemezio
Acad. Lucas Alencar Faulhaber Barbosa.



Jorge Roberto Silveira
Prefeito Municipal

José Vicente Filho
Vice-Prefeito

Marcos Silva Linhares
Coordenação Executiva
Secretaria Municipal de Habitação

GRUPO DE TRABALHO

Fernando Amalio da Silva
Coordenação
Secretaria Municipal de Habitação

Andréia Baliano
Secretaria Municipal de Urbanismo

Edval Medrado Martins Filho
Secretaria Municipal de Fazenda

Eurico José de Albuquerque Toledo
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos

Emmanuel Sadler
Secretaria Municipal de Serviços Públicos, Trânsito e Transporte

Luiz G. M. Moraes
Procuradoria Geral do Município

Ricardo Moreira
Secretaria Municipal de Governo

Sabrina Celestino
Secretaria Municipal de Assistência Social

Sergio de M. Fonseca
Secretaria Municipal de Projetos Especiais

Miguel Vitoriano
Secretaria Municipal de Integração Comunitária

1. INTRODUÇÃO	11
1.1. O Plano Local de Habitação de Interesse Social no Contexto Nacional	13
1.2. Objetivos e Abrangência do PLHIS	14
1.3. A etapa do diagnóstico:.....	15
1.4. O Diagnóstico do PLHIS de Niterói:	16
2. O MUNICÍPIO DE NITERÓI E SUA CONDIÇÃO METROPOLITANA.....	23
2.1. Evolução Urbana de Niterói:	25
2.2. O contexto metropolitano:	30
2.3. Niterói na Região Metropolitana:	36
2.4. Contextualização geral da questão habitacional em Niterói:	47
2.5. Estudos e propostas para habitação de interesse social em Niterói :	50
3. O CONTEXTO TERRITORIAL DE NITERÓI	59
3.1. O território	61
3.2. A distribuição populacional no território:	62
3.3. A oferta de infraestrutura no território:	71
3.4. Caracterização sintética das Regiões de Planejamento de Niterói quanto ao território e sua ocupação, a partir dos dados apresentados:	75
3.5. Oportunidades territoriais para a produção de HIS em Niterói:.....	76
3.5.1. O estoque de terras municipais:	78
3.5.2. O potencial das Áreas Centrais de Niterói:	79
4. O QUADRO GERAL DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DE NITERÓI	87
4.1. Os problemas habitacionais segundo a Fundação João Pinheiro:	89
4.1.1. O déficit habitacional do Estado do Rio de Janeiro, da Região Metropolitana e do Município de Niterói:	90
4.1.2. A inadequação habitacional urbana do Estado do Rio de Janeiro, da Região Metropolitana e do Município de Niterói:	94
4.2. Os aglomerados subnormais de Niterói:.....	96
4.3. Síntese preliminar das informações oficiais:.....	104
5. OS ASSENTAMENTOS INFORMAIS – “COMUNIDADES” - DE NITERÓI.....	107
5.1. Identificação e regionalização das “comunidades” de Niterói – aspectos conceituais:	109
5.2. Metodologia e questões gerais relacionadas à identificação das “comunidades”:	110
5.3. Regionalização das comunidades:	111
5.4. Identificação e mapeamento das comunidades:	112
5.5. Caracterização qualitativa e quantitativa das “comunidades”:	130
5.5.1. Área, densidade e número de domicílios:.....	130
5.5.2. Áreas de Risco:	138
5.5.3. Percepção sobre as características sócio-econômicas da população das “comunidades”:.....	144
5.5.4. Percepção sobre a oferta de infraestrutura nas “comunidades”:	145
5.6. Síntese preliminar sobre as comunidades de Niterói:	148
6. AS CARACTERÍSTICAS DA DEMANDA DE INTERESSE SOCIAL DE NITERÓI.....	149
6.1. As características sócio-econômicas da população residente nos aglomerados subnormais de Niterói:	151
6.2. As características sócio-econômicas das famílias cadastradas no Programa Minha Casa, Minha Vida de Niterói:	154
7. A POLÍTICA HABITACIONAL EM NITERÓI.....	157
7.1. A trajetória da política habitacional em Niterói:.....	159
7.2. Avaliação da política habitacional em Niterói:.....	163
7.2.1. Produção Habitacional:.....	165
7.2.2. Regularização Fundiária:.....	167
7.3. Aspectos legais vinculados à Política Habitacional e de Planejamento Urbano:	168
7.4. O financiamento local da Habitação:	172
7.5. O papel dos agentes na política habitacional:	178
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	183

LISTA DE FIGURAS, GRÁFICOS, QUADROS E TABELAS

GRÁFICOS

Gráfico 01 – População das Regiões Metropolitanas Brasileiras mais Populosas	30
Gráfico 02 – Taxa de Urbanização das Regiões Metropolitanas Brasileiras mais Urbanizadas	31
Gráfico 03 – Relação população da RM e do Estado das 10 RMs mais populosas.....	32
Gráfico 04 – Taxa Média Anual de Crescimento Demográfico 1991-2000 e 2000-2010	37
Gráfico 05 – Acréscimo e Taxa Média Anual de Crescimento populacional nos municípios da RM do RJ	37
Gráfico 06 – Participação do PIB Municipal na RM do Rio de Janeiro (2008).....	38
Gráfico 07 – Percentual de participação da Administração Pública no VAB do Setor Terciário (2008).....	40
Gráfico 08 – Índice de Gini dos municípios metropolitanos	44
Gráfico 09 – Acréscimo populacional e Taxa de Crescimento (2000-2010).....	65
Gráfico 10 – Taxa de crescimento dos domicílios particulares e taxa de crescimento populacional (2000-2010).....	66
Gráfico 11 – Distribuição dos domicílios por região de Niterói (2010)	67
Gráfico 12 – Distribuição de domicílios particulares vagos por região de Niterói (2010).....	68
Gráfico 13 – Proporção de domicílios com renda per capita menor do que 1 salário mínimo em relação ao universo dos domicílios de cada Região	70
Gráfico 14 – Proporção de domicílios com renda per capita menor do que 1 salário mínimo de cada Região em relação ao conjunto do município	70
Gráfico 15 – Percentual de população residente em domicílios particulares ocupados nos aglomerados subnormais mais populosos de Niterói (2010)	99
Gráfico 16 – Forma de abastecimento de água dos domicílios localizados nos aglomerados subnormais de Niterói (2010).....	100
Gráfico 17 - Forma de esgotamento sanitário dos domicílios localizados nos aglomerados subnormais de Niterói (2010)	101
Gráfico 18 - Forma de destino do lixo dos dom. localizados nos aglomerados subnormais de Niterói (2010) ..	102
Gráfico 19 - Forma de abastecimento de energia elétrica dos domicílios atendidos pelo serviço e localizados nos aglomerados subnormais de Niterói (2010)	103
Gráfico 20 – Proporção do número de “comunidades” por Região de Planejamento	111
Gráfico 21 – Proporção do território das Regiões de Planejamento	112
Gráfico 22 – Ocorrências de 2004 a 2011 relativas a escorregamentos por região	141
Gráfico 23 – Renda média mensal familiar segundo administradores regionais.....	144
Gráfico 24 – Renda média mensal familiar segundo moradores	144
Gráfico 25 – Pavimentação nas “comunidades” segundo os administradores regionais	145
Gráfico 26 – Pavimentação nas “comunidades” segundo moradores/representantes.....	146
Gráfico 27 – Abastecimento de água nas “comunidades” segundo os administradores regionais.....	146
Gráfico 28 – Abastecimento de água nas “comunidades” segundo moradores/representantes	147
Gráfico 29 – Esgoto nas “comunidades” segundo os administradores regionais	147
Gráfico 30 – Esgoto nas “comunidades” segundo moradores/representantes.....	148
Gráfico 31 – Famílias com renda menor do que 3 salários mínimos cadastradas no Cadastro do Programa Minha Casa, Minha Vida em Niterói.....	154
Gráfico 32 – Origem da renda das famílias com renda menor do que 3 salários mínimos cadastradas no Cadastro do Programa Minha Casa, Minha Vida em Niterói	155
Gráfico 33 – Bairros de Niterói com menores rendas médias	155
Gráfico 34 – Local de res. atual das famílias que declararam estar em área de risco – maiores incidências	156
Gráfico 35 – Investimentos em Niterói / Balanço Orçamentário / Despesas por Função - Valores de 2010	173

TABELAS

Tabela 01 – Taxa Média Anual de Crescimento Demográfico 2000-2010	36
Tabela 02 – PIB dos Municípios da RM do Rio de Janeiro em valores reais (1.000 R\$)	38
Tabela 03 – PIB per capita dos Municípios da RM do Rio de Janeiro.....	39
Tabela 04 – VAB dos Municípios da Região Metropolitana do RJ em 2008 (1.000 R\$)	39
Tabela 05 – Indicadores do Mercado de Trabalho em Niterói (2010)	41
Tabela 06 - Proporção de domicílios particulares permanentes por classe de rendimento nominal	

mensal domiciliar <i>per capita</i> (2010)	42
Tabela 07 - Proporção de dom. parti. permanentes por classe de rendimento nominal mensal (2010)	42
Tabela 08 – Análise da estrutura sócio-econômica de Niterói	43
Tabela 09 - IFDM	45
Tabela 10 – Proporção de domicílios vagos segundo o Censo de 2010	66
Tabela 11 – Domicílios em Niterói por Região de Planejamento (2010)	68
Tabela 12 - Proporção de domicílios por faixa de renda domiciliar per capita por Região de Niterói	69
Tabela 13 – Esgoto em Niterói (SNIS)	73
Tabela 14 – Abastecimento de água em Niterói (SNIS)	73
Tabela 15 – Coleta de resíduos sólidos em Niterói (SNIS)	74
Tabela 16 – Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo do domicílio e rede geral de esgoto ou pluvial	75
Tabela 17 – Ranking dos bairros com menor percentual de presença de rede geral de esgoto ou pluvial e banheiro de uso exclusivo do domicílio	75
Tabela 18 – Bairros com maiores crescimentos negativos (2000-2010)	80
Tabela 19 – Déficit Habitacional	91
Tabela 20 – Déficit habitacional nos Aglomerados Subnormais	92
Tabela 21 – Distribuição percentual do déficit habitacional urbano por faixa de renda média mensal familiar	92
Tabela 22 – Componentes do déficit habitacional	92
Tabela 23 – Proporção de domicílios particulares permanentes alugados (2010)	94
Tabela 24 - Valor do rendimento nominal mensal dos domicílios particulares permanentes alugados - 2010 (R\$), o tipo de domicílio	94
Tabela 25 – Inadequação habitacional urbana	95
Tabela 26 – Comparativo entre a proporção de pessoas residentes em aglomerados subnormais (2010)	98
Tabela 27 - Dom. parti. permanentes em aglomerados subnormais, por forma de abastecimento de água* ...	100
Tabela 28 - Domicílios part. permanentes em aglomerados subnormais, por forma de esgotamento sanitário*	101
Tabela 29 - Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais, sem banheiro*	101
Tabela 30 - Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais, por destino do lixo*	102
Tabela 31 – Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais com energia elétrica não fornecida pela CIA distribuidora*	103
Tabela 32 – Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais com energia elétrica de CIA distribuidora com medidor comum a mais de um domicílio e sem medidor*	104
Tabela 33 – Número de moradias situadas em áreas de risco ou de proteção ambiental	138
Tabela 34 – Nº de moradias que desabaram ou foram danificadas devido a deslizamentos, enchentes e outros acidentes	139
Tabela 35 – “Comunidades” com maior incidência de ocorrências relativas a escorregamentos	142
Tabela 36 – Comunidades com grande variação de renda	145
Tabela 37 - Proporção de domicílios particulares permanentes por classe de rendimento nominal mensal domiciliar <i>per capita</i> (2010) segundo o tipo de setor (%)	151
Tabela 38 - Valor do rendimento nominal mediano mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade em domicílios particulares ocupados com rendimento segundo o tipo de setor	152
Tabela 39 - Proporção de população residente em domicílios particulares ocupados, por grupos de idade, segundo o tipo de setor (%)	152
Tabela 40 - População residente em domicílios particulares ocupados, por cor ou raça, localizados nos aglomerados subnormais	152
Tabela 41 - População residente em dom. particulares ocupados, por cor ou raça, localizados em setores não especiais	153
Tabela 42 - População alfabetizada dentre os residentes em domicílios particulares ocupados , por faixa etária, segundo o tipo de setor (%)	153
Tabela 43 - Pop. residente em domicílios particulares ocupados, por gênero, segundo o tipo de setor (%)	153
Tabela 44 – Bairros com maiores e menores valores médios de renda por Região de Planejamento	155
Tabela 45 – Evolução da Arrecadação do FUHAB (valores atualizados para 2011)	172
Tabela 46 – Evolução da Receita Municipal - Valores de 2011 (R\$1.000,00)	173
Tabela 47 – Investimentos em Niterói / Balanço Orçamentário / Despesas por Função - Valores de 2010 (R\$1.000,00)	173
Tabela 48 – Investimentos do PAC em Niterói, segundo CEF	174
Tabela 49 – Operações contratadas em Niterói (R\$)	175

FIGURAS

Figura 01 – Reunião com os administradores regionais	19
Figura 02 – Reunião regional com a comunidade (Região Norte)	19
Figura 03 – Reunião com COMPUR para debater o pré-diagnóstico	20
Figura 04 – Audiência Pública para debater o pré-diagnóstico	20
Figura 05 – Porto de Niterói	26
Figura 06 – Papel das Regiões na economia do Estado do Rio de Janeiro	33
Figura 07 – Áreas de influência do COMPERJ	34
Figura 08 – Deslocamentos viários no Estado do Rio de Janeiro	35
Figura 09 – Arco Metropolitano	35
Figura 10 – Principais investimentos na Indústria Naval do Estado do RJ	41
Figura 11 – Matéria jornalística sobre a Desigualdade na Distribuição da Renda em Niterói	43
Figura 12 – Fluxos de deslocamento Região Metropolitana do Rio de Janeiro	48
Figura 13 – Análise do Grau de Suscetibilidade à Deslizamento	49
Figura 14 – Zoneamento Ambiental	62
Figura 15 – Densidade por setor censitário	64
Figura 16 – Matéria Jornalística sobre saneamento em Niterói	72
Figura 17 – Exemplos de imóveis públicos	78
Figura 18 – Ex. de prédios centrais que poderiam ser aproveitados na política hab. de Niterói	82
Figura 19 – Exemplos de edificações não ocupadas no Centro de Niterói	82
Figura 20 – Localização geral dos imóveis citados	85
Figura 21 – Trecho de Matriz de Propostas do trabalho Diagnóstico e Propostas para o Projeto de Reabilitação do Centro de Niterói	86
Figura 22 – Distribuição percentual dos componentes do déficit habitacional segundo Regiões Geográficas	93
Figura 23 – Relação de Áreas Sujeitas a Enchentes identificadas pelo Diagnóstico Ambiental de 1991	138
Figura 24 – Relação de Áreas Sujeitas à Erosão identi. pelo Diagnóstico Ambiental de 1991	139
Figura 25 – Mapa de Auto de Interdições por bairro (2010)	139
Figura 26 – Mapa de Auto de Interdições por bairro (janeiro a junho de 2011)	140
Figura 27 – Mapa de densidade de solicitações por bairro (janeiro a junho 2011)	141
Figura 28 – Mapa de ocorrências relativas a escorregamentos– 2004 a junho 2011- Defesa Civil	142
Figura 29 – Marcos Históricos da Política Habitacional de Niterói	162
Figura 30 – Matéria Jornalística sobre o Bairro Modelo em Niterói	167
Figura 31 – Avanços na construção da política urbana de Niterói	171
Figura 32 – Matéria jornalística sobre as parcerias de Niterói com o Governo Federal	176
Figura 33 – Detalhamento dos Programas do PPA 2010/2013 de Niterói	177

QUADROS

Quadro 01 – Diretrizes para o FNHIS	15
Quadro 02 – Cronograma de reuniões realizadas nesta fase do trabalho	18
Quadro 03 – Cronograma de reuniões realizadas com o COMPUR e Vereadores de Niterói	20
Quadro 04 – Síntese da Evolução Urbana de Niterói	29
Quadro 05 – Índice de Gini	44
Quadro 06 – Composição do Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal	45
Quadro 07 – Propostas constantes na Agenda 21 de Niterói	51
Quadro 08 – Metas e indicadores dos Objetivos do Milênio de Niterói	53
Quadro 09 – Síntese das diretrizes estratégicas elencadas	56
Quadro 10 – Unidades do Mapeamento do Zoneamento Ambiental de Niterói	61
Quadro 11 – Bairros por Região de Planejamento de Niterói	63
Quadro 12 – Dinâmica demográfica em Niterói por Regiões	64
Quadro 13 – Proporção dos domicílios vagos em relação aos domicílios totais por bairro (2010)	68
Quadro 14 – Caracterização Síntese	76
Quadro 15 – Conceitos trabalhados pela Fundação João Pinheiro – Déficit	90
Quadro 16 – Conceitos trabalhados pela Fundação João Pinheiro – Inadequação habitacional	90
Quadro 17 – Aglomerados Subnormais por Região de Planejamento (2010)	97
Quadro 18 – Síntese da leitura comp. da oferta de infraestrutura nos aglomerados subnormais de Niterói	105
Quadro 19 – “Comunidades” identificadas na Região Praias da Baía	113

Quadro 20 – “Comunidades” identificadas na Região Norte.....	116
Quadro 21 – “Comunidades” identificadas na Região Pendotiba.....	122
Quadro 22 – “Comunidades” identificadas na Região Oceânica	125
Quadro 23 – “Comunidades” identificadas na Região Leste.....	129
Quadro 24 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Praias da Baía	130
Quadro 25 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Norte	131
Quadro 26 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Pendotiba	134
Quadro 27 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Leste	135
Quadro 28 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Oceânica.....	136
Quadro 29 – “Comunidades” identificadas com a maior densidade demográfica:	137
Quadro 30 – Áreas com maior risco de inundação	143
Quadro 31 – Empreendimentos P.A.R. em Niterói	165
Quadro 32 – Projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida em Niterói	166
Quadro 33 – Situações de Regularização Fundiária em andamento	168
Quadro 34 – Instrumentos do Plano Diretor de Niterói	170
Quadro 35 – Investimentos do PAC em Niterói	174
Quadro 36 – Análise da estrutura de gestão financeira do FUHAB em Niterói	182

1.1. O Plano Local de Habitação de Interesse Social no Contexto Nacional

Os problemas habitacionais são as marcas mais visíveis de um processo de desenvolvimento excludente e iníquo. Portanto, trabalhar para a minimização desses problemas e para a criação de estratégias de gestão que coloquem a moradia digna como um direito efetivo de todos os cidadãos é condição para que possamos estabelecer caminhos mais justos e sustentáveis para as gerações futuras. Ter uma casa – segura, adequada, atendida pelos serviços necessários – é, sem dúvida, vetor de desenvolvimento e inclusão social.

Depois de um longo período de estagnação pós-extinção do BNH (Banco Nacional de Habitação) assiste-se a uma ampliação significativa da capacidade de investimento federal para a produção habitacional de caráter social, além de uma reorganização jurídico-institucional que coloca a habitação na pauta dos temas prioritários a nível nacional. Dessa forma, aprova-se no âmbito do Conselho Nacional das Cidades, em 2004, o documento que orienta a Política Nacional de Habitação e, em 2005, a Lei Federal que institui o Sistema Nacional de Habitação (SNH) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Por fim, é aprovado em 2009 o Plano Nacional de Habitação, o PlanHab, o qual tem por objetivo planejar as ações públicas e privadas, em médio e longo prazo, para equacionar as necessidades habitacionais do país.

Em realidade, esta nova orientação para a política habitacional se propõe a enfrentar a histórica carência habitacional, produto de uma urbanização segregadora e excludente. Nesse sentido, a compreensão do direito à moradia no atual contexto abarca não só o direito à unidade habitacional, mas o direito à cidade e a todos os benefícios urbanos que dela decorrem.

Também convém ressaltar a importância da consolidação do processo democrático que se baseia na participação da sociedade civil organizada em novos canais de representação. Dessa forma, desde a 1ª Conferência Nacional das Cidades, inúmeras reivindicações populares foram apresentadas e encaminhadas como diretrizes jurídicas que apontam para a urgente necessidade de políticas integradas e programas nas áreas de habitação popular a partir da criação e fortalecimento de um Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano que contemple, além da moradia digna, o saneamento ambiental, o transporte e a mobilidade, a regularização fundiária. Também surgem demandas para o fortalecimento da estrutura administrativa municipal, da capacitação de gestores públicos e da sociedade civil de modo a acompanhar o novo enquadramento técnico e jurídico da questão urbana no país, e na busca de ações que venham a consolidar a nova política habitacional que diferentes projetos começam a ser implementados em todo o país.

Em 2009 o Governo Federal lança o pacote de financiamento habitacional denominado “Minha Casa, Minha Vida”, tendo como meta a construção de um milhão de moradias. Em 2011 reedita o programa, agora com a meta de construir em quatro anos, dois milhões de moradias. Trata-se, sem dúvida, de uma oportunidade imensa para que os municípios brasileiros reduzam o quadro das necessidades habitacionais de sua população mais vulnerável. Contudo, é importante que se destaque a necessidade que as administrações municipais estejam preparadas para gerenciar o processo de captação de recursos, canalizando-os para aquelas famílias que compõem o seu déficit habitacional prioritário, e para a construção de empreendimentos habitacionais adequados a sua realidade territorial.

Nesse contexto, o Plano Local de Habitação de Interesse Social tem como objetivo principal criar novas condições de gestão da política habitacional de Niterói, apontando caminhos para que se promova a redução significativa das necessidades habitacionais locais e planejando seu futuro. De outra sorte, o PLHIS também deve ser um meio para

que o município capacite-se institucionalmente, articulando de forma programática ações que integrem a política habitacional ao desenvolvimento urbano de forma mais geral, seja do ponto de vista das estratégias de uso e ocupação do solo, de atendimento social, de geração de emprego e renda, de preservação ambiental, de estruturação do território etc. Trata-se também de uma oportunidade de introduzir um sistema de gestão da questão habitacional a partir da avaliação permanente dos resultados das políticas empreendidas, de casamento entre uma demanda ainda não atendida a novas alternativas de oferta, de busca de novas fontes de financiamento, de integração entre os distintos agentes e do cumprimento efetivo da função social da propriedade e da cidade.

Esses são objetivos que devem ser cumpridos em etapas, na medida em que o PLHIS – acompanhando as orientações do Plano Nacional de Habitação – deverá estabelecer o planejamento da política habitacional do município até o ano de 2023. Por isso é importante que o próprio processo de elaboração do PLHIS já instrumentalize o município para ações de curto prazo, como as decorrentes da adesão ao programa "Minha Casa, Minha Vida" de forma a subsidiar as decisões, assim como sua implementação, apresentando-se ágil e capaz para apresentar bons projetos e conquistar, dessa forma, uma parcela dos recursos disponibilizados.

1.2. Objetivos e Abrangência do PLHIS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Niterói será elaborado com o objetivo de constituir-se como um documento referencial e estratégico para um processo permanente de planejamento das ações relativas à política habitacional local.

Segundo a Secretaria Nacional de Habitação:

O Plano Local de Habitação de Interesse Social deve ser entendido como um conjunto de objetivos e metas, diretrizes e instrumentos de ação de intervenção que expressem o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais a respeito da maneira como deve ser orientado o planejamento local do setor habitacional, especialmente habitação de interesse social, por meio de suas diversas modalidades de atuação, visando promover o acesso à moradia digna, especialmente aos extratos de baixa renda, tendo por base o entendimento dos principais problemas habitacionais identificados na localidade (SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO, Ministério das Cidades. Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. *Guia de Adesão para Estados, DF e Municípios*. Brasília, 2006).

Para cumprir com este objetivo de orientar o planejamento do setor habitacional, parte-se de um conceito amplo de habitação de interesse social extrapolando os limites da “casa” no sentido restrito para uma concepção de “moradia”, inserida no contexto urbano ou rural.

Assim, para fins de elaboração deste PLHIS, considera-se Habitação de Interesse Social aquela que incorpora todas as condições necessárias para se viver com dignidade, tais quais: padrões adequados de habitabilidade, acesso à infraestrutura, ao saneamento, à mobilidade, ao meio ambiente com qualidade e que atende às necessidades das famílias com menor renda. Nesse escopo, caberá a este PLHIS identificar os parâmetros do conceito específico de HIS para Niterói, bem como qual será a demanda habitacional prioritária do município.

Para isso, o conteúdo do PLHIS deve abranger não só os problemas habitacionais, mas também aspectos relativos ao contexto socioeconômico local, ao território, ao mercado imobiliário, às instituições envolvidas com o tema, à capacidade de gestão e investimento público, à oferta de infraestrutura e serviços etc.

Para que assuma este papel “orientador” do planejamento local do setor habitacional, propõe-se que o PLHIS de Niterói seja um instrumento de suporte à decisão, apontando soluções alternativas aos problemas identificados e construindo cenários de superação dos problemas habitacionais diagnosticados, elencando prioridades e metas de curto, médio e longo prazos.

É importante ressaltar que o PLHIS é fortalecido ao ser elaborado no contexto de um Sistema Local de Habitação de Interesse Social completo, articulando-se ao Conselho e ao Fundo de Habitação. Com isso, seus objetivos não se restringem ao âmbito do setor público e passam a servir como suporte à decisão também da sociedade.

- Sinteticamente, o PLHIS de Niterói:
- Abrangerá o município como um todo;
- Terá como foco principal a habitação de interesse social;
- Será desenvolvido e implementado de forma participativa, devendo contar com a colaboração dos setores públicos, privados, técnicos, associativos, sindicais e acadêmicos e demais associações e agentes sociais envolvidos com o setor habitacional e do desenvolvimento urbano;
- Identificará e articulará os programas, agentes e recursos públicos e privados para habitação de interesse social, consideradas as ações de curto, médio e longo prazos.

1.3. A etapa do diagnóstico:

No processo de elaboração do PHLIS, após a definição da Metodologia, a segunda etapa corresponde ao diagnóstico e deve ser a base para a construção das estratégias de ação. O diagnóstico tem grande relevância na concepção de PLHIS estabelecida pela Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades, na medida em que representa o esforço de coleta e análise de informações disponíveis no Município, no que diz respeito a uma série de temas relacionados direta ou indiretamente à questão habitacional local.

Considerando os altos investimentos demandados na implementação de uma política habitacional de interesse social, o tratamento do tema tem como referência a Resolução Nº. 9 de 20 de junho de 2007 do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que define as diretrizes de aplicação dos seus recursos. Desta forma, estas diretrizes devem ser levadas em consideração na elaboração dos PLHIS, pois irão orientar a aplicação dos recursos localmente. E, por consequência, essas devem ser adotadas também para a elaboração de seu diagnóstico.

Quadro 01 – Diretrizes para o FNHIS

Melhorar as condições de habitabilidade de assentamentos humanos precários.
Ampliar o acesso à moradia digna da população de baixa renda nas áreas urbana e rural.
Fortalecer a capacidade técnica e institucional dos agentes públicos e privados nas áreas de planejamento, serviços urbanos, gestão territorial e política habitacional.
Aperfeiçoar e consolidar os instrumentos e mecanismos para a implementação da política habitacional.

Dados: Resolução Nº. 09 do FNHIS.

A fase anterior ao Diagnóstico correspondente à Metodologia estabeleceu a estrutura do PLHIS, etapas e procedimentos para sua elaboração. Dentre os princípios norteadores para elaboração das etapas que compreendem o PLHIS, destacam-se:

- a. Participação ampla, organizada e programática da população, respeitando a diversidade dos interesses locais e os distintos segmentos sociais;

- b. Participação dos agentes econômicos envolvidos com o tema habitacional e de desenvolvimento urbano;
- c. Envolvimento ativo dos gestores municipais na coordenação do processo de elaboração do PLHIS, na execução das suas etapas metodológicas e na sua implementação e monitoramento permanente;
- d. Comunicação permanente e ampla do processo.

Assim, a elaboração do Diagnóstico do PLHIS segundo tais princípios deve estar pautada em um processo de dialógico entre a equipe de consultoria contratada, os agentes da prefeitura e a sociedade, representada nos diversos setores do Município.

1.4. O Diagnóstico do PLHIS de Niterói:

O município de Niterói adere ao Sistema Nacional de Habitação em 26 de dezembro de 2006 e assume desta forma, o compromisso de elaborar o seu PLHIS. Niterói conta com uma Secretaria Municipal de Habitação recente, criada em 2009, com uma estrutura ainda insuficiente frente aos grandes desafios colocados sob sua gestão. Contudo, assume a tarefa de cumprir com o determinado na Lei 11.124/2005, instituindo Comissão Organizadora, licitando os serviços de consultoria técnica e criando os procedimentos necessários para a sua elaboração.

Em março de 2011 iniciam-se efetivamente os trabalhos com a empresa Latus Consultoria, a qual foi a vencedora do processo licitatório.

Desde a primeira etapa de elaboração – da metodologia – a equipe Latus e a equipe da Secretaria de Habitação trabalharam de forma muito articulada. Desde o início houve a compreensão pelos técnicos envolvidos, da complexidade do trabalho que se tinha pela frente.

Esta atuação articulada fez com que o processo se tornasse mais rico. Levando-se em consideração ainda as demais articulações realizadas – com o COMPUR (Conselho de Políticas Urbanas), com a Câmara de Vereadores e com os demais departamentos municipais – pode-se dizer que a elaboração deste PLHIS está fortalecendo a Secretaria de Habitação enquanto órgão de gestão da política habitacional local.

A elaboração do diagnóstico do PLHIS de Niterói correspondeu ao que foi estabelecido pela Metodologia aprovada no dia 01 de junho de 2011 em Audiência Pública. Foram cumpridas todas as etapas, as estratégias de coleta de informação foram adotadas e os dados sistematizados no presente documento. Com relação ao prazo, foi necessário mais tempo do que o originalmente estimado, tendo sido o pré-diagnóstico entregue no dia 7 de outubro e a audiência pública realizada em 17 de outubro de 2011¹.

Trabalhou-se para a confecção deste diagnóstico com três tipos de informações:

1. **Informações oficiais** – São aquelas produzidas por órgãos que trabalham informações sócio-econômicas para os municípios do Estado do Rio de Janeiro e brasileiros. Destacam-se ainda as informações fornecidas pela Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades e as divulgadas em suas publicações. Para a coleta destas informações foram consultados dentre outros, os seguintes órgãos: IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), Fundação CEPERJ (Centro Estadual de Estatísticas, Pesquisas e Formação dos Servidores Públicos do Rio de Janeiro), Ministério do Trabalho e Emprego, FIRJAN (Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro), etc.

¹ Segundo a metodologia, estes eventos deveriam ter ocorrido no mês de agosto de 2011.

2. **Informações institucionais** – São, especialmente, aquelas produzidas pelos distintos departamentos da Prefeitura de Niterói². Destacam-se os cadastros da Secretaria de Urbanismo, o cadastro do Programa Minha Casa, Minha Vida (Secretaria de Habitação), as informações da Secretaria de Assistência Social, dos cadastros do Programa Médico de Família da Secretaria da Saúde, as informações da Defesa Civil, etc.
3. **Informações da sociedade** – São aquelas que representam a percepção do problema habitacional local por parte dos distintos agentes. Foram coletadas informações:
 - a partir de instituições que atuam em Niterói e/ou na Região Metropolitana do Rio de Janeiro³, como: o NEPHU (Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos) e outros departamentos da Universidade Federal Fluminense; a Petrobrás; o Núcleo Leste Metropolitano do IAB-RJ (Instituto dos Arquitetos do Brasil); etc.
 - através de entrevistas com pessoas que, por sua trajetória profissional, interagiram com o tema da habitação e que têm conhecimento sobre a questão habitacional em Niterói, tendo em vista seu envolvimento com o tema e/ou sua participação em processos importantes que ocorreram ao longo da história da cidade⁴.
 - através de 8 reuniões regionais com a população de Niterói, sendo: uma reunião nas Regiões Pendotiba e Leste e duas reuniões nas Regiões Norte, Oceânica e Praias da Baía⁵.
 - através de interlocução com segmentos considerados importantes, como o produtivo⁶ e o grupo que está trabalhando a Agenda XXI de Niterói (vinculado ao Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro - COMPERJ).

Complementarmente a esta coleta de informações, foram realizados alguns levantamentos parciais, em atendimento ao que havia sido proposto na metodologia. Tais levantamentos parciais se mostraram de suma importância ao longo da elaboração deste diagnóstico por complementarem/qualificarem a compreensão dos problemas habitacionais locais. Eles ocorreram através:

- de visitas a um percentual significativo das comunidades identificadas em Niterói⁷;
- do preenchimento de questionários pelos administradores regionais de Niterói⁸;

² Da Prefeitura Municipal foram contactados: Gabinete do Prefeito (Bolsa Família); Secretaria da Fazenda; Secretaria da Assistência Social; Secretaria da Defesa Civil; Secretaria de Urbanismo; Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos e Sustentabilidade; Secretaria da Saúde; Empresa Municipal de Moradia, Urbanização e Saneamento – EMUSA; NitTrans – Niterói Transporte e Trânsito; além da própria Secretaria de Habitação.

³ As seguintes instituições de caráter local/regional foram contactadas e contribuíram para este diagnóstico: Petrobrás, Universidade Federal Fluminense (Escola de Arquitetura e Urbanismo e NEPHU - Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos); Núcleo Leste Metropolitano do IAB-RJ (Instituto dos Arquitetos do Brasil - Departamento do Estado do Rio de Janeiro)– IAB; Caixa Econômica Federal – CEF. Destaca-se ainda a utilização como material bibliográfico deste trabalho: o Plano Diretor para o Arco Metropolitano, (David Vetter Consultoria Econômica LTDA) as apresentações realizadas no seminário Rio Metrôpole ocorrido em maio de 2011, o trabalho Objetivos do Desenvolvimento do Milênio para Niterói (ONU Habitat, Petrobrás e UFF), dentre muitos outros.

⁴ Destaca-se dentre estas pessoas: Maria Cristina Bruno (Ex-Gerente da CEF de Niterói); Antônio Augusto Veríssimo (Ex-Subsecretário de Urbanismo de Niterói); Luiz Fernando Valverde (Ex-Diretor do Departamento de Urbanismo de Niterói), Pedro Mota Lima Cascon (Ex-Subsecretário de Habitação de Niterói), Vitor Júnior (Vereador de Niterói e autor da Lei Municipal 2.550/2008) e José Plácido (Presidente da Federação das Associações dos Moradores do Município de Niterói - FAMNIT).

⁵ Tais reuniões envolveram associações de moradores, lideranças comunitárias e moradores em geral. A metodologia adotada partiu da apresentação dos principais conceitos relacionados ao PLHIS – para inserção do tema - e, após, foram coletadas as percepções dos representantes da sociedade presentes sobre o quadro sócio-econômico e de urbanização de cada “comunidade” de Niterói existente naquela região. O produto destas reuniões alimentou o quadro de caracterização das “comunidades” que integra este diagnóstico.

⁶ Buscou-se realizar encontro com o segmento produtivo (corretores imobiliários e empresários da construção civil) conforme havia sido estabelecido na metodologia. Contudo, a realização desta reunião não foi bem sucedida. Desta forma, ajustando-se a metodologia a esta realidade, elaborou-se um questionário a estes agentes e à Caixa Econômica Federal, cujas respostas alimentaram este diagnóstico.

⁷ Amostra do levantamento fotográfico no Anexo 1 deste relatório.

⁸ Obteve-se um retorno parcial desta tarefa e os resultados alcançados alimentaram este diagnóstico.

- de visitas aos CRAS de Niterói, onde coletou-se informações sobre a realidade de cada região envolvida.

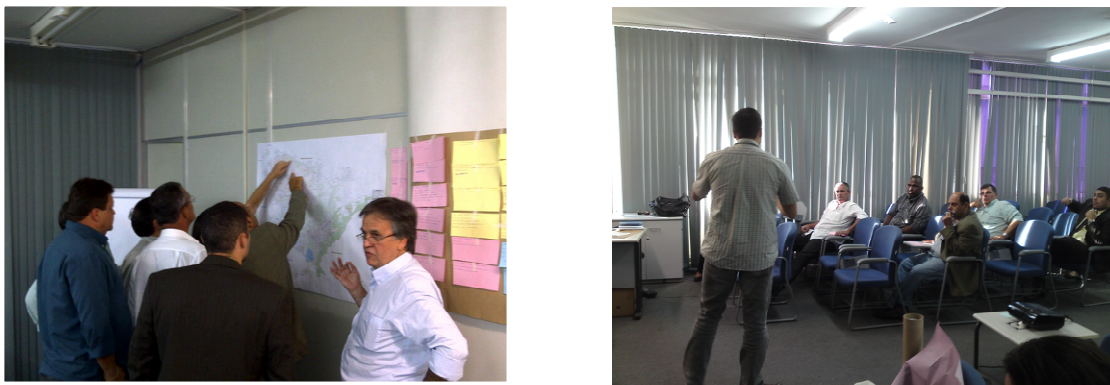
Apresenta-se a seguir, quadro resumo das reuniões realizadas:

Quadro 02 – Cronograma de reuniões realizadas nesta fase do trabalho

MÊS	DIA	ASSUNTO
Março	21	Reunião com técnicos da Secretaria do Meio Ambiente - Pauta: conflitos da questão habitacional com a questão ambiental; licenciamento ambiental.
	21	Encontro com Emanuel Sader (Ex subsecretário de habitação de Niterói), atual presidente da EMUSA - Pauta: Problemas da moradia em Niterói
	21	Reunião com assistentes sociais da Secretaria de Assistência Social
	21	Reunião com responsável pelos Agentes Comunitários da Saúde da Secretaria da Saúde - Pauta: Problemas da moradia em Niterói
	22	Encontro com Maria Cristina Gonçalves Bruno (ex Gerente de Governo da CAIXA em Niterói)
	22	Encontro com Antônio Augusto, funcionário da Secretaria de Habitação do Rio de Janeiro, ex-funcionário da Prefeitura Municipal de Niterói..
	22	Encontro com Luis F. Valverde Salandia da Secretaria de Habitação do Rio de Janeiro, ex funcionário da Secretaria de Urbanismo de Niterói.
	22	Reunião com o Professor Gerônimo Leitão da UFF - Niteroi
	23	Encontro com a arquiteta urbanista Patricia M. Quadros Barros (Sub Secretaria de Edificações - Departamento de Urbanismo –PMN)
	12	Reunião na Secretaria de Desenvolvimento Urbano
	12	Visita à Secretaria do Meio Ambiente
Maio	4	Reunião com Pedro Mota Lima Cascon - Ex subsecretário de Habitação
	4	Reunião com Augusto Cesar Alves do IAB Leste Metropolitano
	6	Reunião com equipe da Secretaria de Urbanismo
	11	Reunião com Davi- Bolsa família e CadÚnico
	11	Reunião com Coronel Adilson e Capitão Wallace – Defesa Civil
	12	Reunião com Sergio Marcolini - Presidente da NiTTrans
	12	Reunião com Gisela Miranda- Secretaria de Saúde
	12	Reunião com Aurea Duarte Monteiro- Subsecretária de Arrecadação (Secretaria de Fazenda)
	31	Reunião com a empresa que está fazendo o PEHIS do RJ
Junho	31	Reunião com o vereador Vitor Junior
	1	Reunião com Prof. Regina Bienenstein (NEPHU/UFF)
	28	Reunião com Verônica - CRAS Vila Ipiranga – (Atende parte da zona Norte)
	28	Reunião com os Administradores Regionais
	28	Reunião Regional - Norte 1
	29	Reunião como o CRAS Cubango
Julho	29	Reunião Regional - Região Oceânica
	7	Reunião com SMH e coordenadores Regionais
	8	Reunião com CRAS Badu - Pendotiba
	8	Reunião com CRAS - Preventório
	11	Visita às comunidades de Pendotiba
	11	Reunião como o CRAS Centro
	13	Visita às comunidades do centro
	13	Reunião Regional - Pendotiba
	14	Reunião Regional- Praias da Baía
	18	Reunião com CRAS - Região Oceânica
	18	Visita a outras comunidades da Região Oceânica
	18	Reunião Regional - Região Oceânica 2
	19	Reunião com Coordenador da Agenda 21 - Roberto Rocco
	19	Reunião Regional - Norte 2
	20	Reunião Regional - Leste
Agosto	26	Reunião Regional - Praias da Baía 2
	19	Reunião com a CEF
Outubro	24	Reunião com Administradores Regionais
	3	Reunião com equipe da Prefeitura para apresentação do pré-diagnóstico

Fonte: Latus Consultoria.

Figura 01 – Reunião com os administradores regionais



Fonte: Acervo Latus Consultoria.

Figura 02 – Reunião regional com a comunidade (Região Norte)



Fonte: Acervo Latus Consultoria.

A articulação destas informações de distintas origens e do que se aprendeu com os variados interlocutores, estabelece a riqueza deste diagnóstico. Mais do que se chegar a uma avaliação pormenorizada dos problemas de moradia em Niterói, buscou-se compreendê-los no contexto do desenvolvimento urbano local; identificar suas correlações e os elementos que venham a orientar o plano estratégico a ser desenhado na próxima etapa.

Ainda em relação ao processo de elaboração, além da já mencionada articulação da equipe de consultoria e dos gestores municipais, destaca-se a importância dada à participação da sociedade, não só através das 8 reuniões regionais realizadas, mas também do envolvimento ativo do Conselho de Políticas Urbanas – COMPUR e dos Vereadores Municipais. Destaca-se ainda a relevância da participação social nas audiências públicas realizadas, divulgadas pela equipe da Prefeitura Municipal⁹.

A seguir, quadro das reuniões realizadas com estes agentes ao longo do processo de elaboração da metodologia e do diagnóstico deste PLHIS:

⁹ Material de divulgação em Anexo.

Quadro 03 – Cronograma de reuniões realizadas com o COMPUR e Vereadores de Niterói

MÊS	DIA	ASSUNTO
Abril	11	Reunião do COMPUR – introdução ao PLHIS e capacitação dos conselheiros
Maio	30	Apresentação de proposta de Metodologia no COMPUR
	31	Apresentação da metodologia aos Vereadores.
Junho	1	Audiência Pública - Metodologia - Câmara dos Vereadores
Outubro	3	Apresentação do pré-diagnóstico ao COMPUR
	10	Reunião com o COMPUR - Debate e complementações ao pré-diagnóstico
	11	Apresentação do Pré-Diagnóstico aos Vereadores
	17	Audiência Pública do Diagnóstico

Fonte: Latus Consultoria.

Figura 03 – Reunião com COMPUR para debater o pré-diagnóstico



Fonte: Acervo Latus Consultoria.

Figura 04 – Audiência Pública para debater o pré-diagnóstico



Fonte: Acervo Latus Consultoria.

A partir do caminho trilhado, foi possível se chegar a este diagnóstico. Seu resultado não deve ser encarado como um trabalho estanque, mas sim como uma abordagem transdisciplinar da problemática habitacional que deve ser reavaliada sistematicamente. Trata-se de um trabalho que incorporou distintas visões e que objetivou constituir-se como um insumo para a próxima etapa do PLHIS, uma ferramenta para o trabalho cotidiano da Secretaria de Habitação, do COMPUR e para as ações de planejamento urbano de Niterói.

Seus eixos de estruturação propostos na etapa de construção metodológica sofreram alguns ajustes para melhor representar o processo empreendido e as informações que se alcançou sistematizar. Destaca-se, neste sentido, o fato de que não foi possível se acessar até o momento de redação deste relatório, informações relativas

aos vazios urbanos, ao valor da terra e aos imóveis “abandonados”¹⁰. Existe a expectativa de que estas informações sejam repassadas pela Secretaria Municipal de Fazenda a tempo de serem incorporadas neste PLHIS, tendo em vista a relevância deste tema para o Município e para o enfrentamento dos problemas locais de moradia.

Ao finalizar a etapa de diagnóstico do PLHIS de Niterói, pode-se afirmar que os maiores desafios enfrentados para chegar ao presente resultado dizem respeito a falta de informações sistematizadas e a falta de comunicação e integração entre os diversos órgãos da Prefeitura . Esta é uma realidade recorrente nos municípios brasileiros, mas, face à escala da cidade e de seus problemas habitacionais, esta condição se tornou um elemento que agregou dificuldade significativa. Contudo, a disposição da Secretaria de Habitação em fazer um bom trabalho e tornar o PLHIS um instrumento efetivo para a política habitacional local; as contribuições recebidas de outras secretarias municipais; o importante acervo de trabalhos técnicos realizados para a cidade e a qualidade dos debates promovidos colaborou sobremaneira para a superação das dificuldades encontradas.

¹⁰ Fomos informados em audiência pública acerca de um levantamento realizado pela Secretaria Municipal da Fazenda dos imóveis abandonados de Niterói na oportunidade em que foi aprovada a Lei Municipal 2.550/2008 que dispõe sobre diretrizes e providências para a arrecadação, por parte do Município, de bem imóvel urbano abandonado, com fundamento no artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro, dando-lhe prioritária destinação social.

2. O MUNICÍPIO DE NITERÓI E SUA CONDIÇÃO METROPOLITANA

2.1. Evolução Urbana de Niterói:

A partir da fracassada invasão francesa em 1555, deu-se início à história de Niterói. A bravura do cacique Araribóia e de sua tribo foi retribuída com a cessão das terras pela coroa portuguesa. Assim, em 22 de novembro de 1573 o capitão-mor Araribóia, batizado pelos jesuítas com o nome de Martin Afonso, fundou a aldeia de São Lourenço.

No início, as atividades navais foram responsáveis pelo progresso da aldeia que, com advento do comércio de peixes, do esquiteamento e industrialização de baleias, adquiriu importância até tornar-se Vila Real da Praia Grande, em 1819.

A chegada da Corte de D. João VI em 180, foi culminante para o progresso da colônia brasileira. O comércio e a navegação progrediram e se intensificaram, aparecendo também os vendedores ambulantes, mascates.

Em 1816, chega ao Brasil a Missão Francesa, tendo como integrante o arquiteto Arnaud Pallière, que realizou o desenho de um plano urbanístico para a localidade que compreendia duas fazendas: a da Mandioca, que ia da atual Rua da Conceição até o Ingá, e a da Restinga, da Rua da Conceição até a Ponta D`Areia.

Com a criação da Vila Real da Praia Grande, passou a se configurar quatro freguesias: São João de Icaraí, São Sebastião de Itaipu, São Lourenço dos Índios e São Gonçalo.

Em 1820, as áreas da Praia Grande e São Domingos recebem seu primeiro plano de arruamento.

Em 1834 o atual Estado do Rio de Janeiro é dividido em duas partes: a Província do Rio de Janeiro e a Capital do Império Brasileiro, a cidade do Rio de Janeiro. No mesmo ano, a Vila Real da Praia Grande foi elevada à capital provisória da província e, a lei Provincial n.º 6 de 1835 a eleva à categoria de cidade, recebendo a denominação de Nictheroy¹¹. Antes disto, em 1828, é instituída a sua 1ª Lei Orgânica.

Em 1841, é idealizado o Plano Taulois ou Plano da Cidade Nova, abrangendo o bairro de Icaraí e parte de Santa Rosa, constituindo-se num plano de arruamento de autoria do Engenheiro francês Pedro Taulois. O traçado ortogonal da malha viária se iniciava na Praia de Icaraí e terminava na Rua Santa Rosa, duplicando a área urbanizada de Niterói.

A condição de capital trouxe uma série de avanços ao desenvolvimento urbano, como: a navegação a vapor para a travessia da Baía de Guanabara (1835), a iluminação pública a óleo de baleia (1837) e os primeiros lâmpões a gás (1847); o abastecimento de água (1861), o surgimento da Companhia de Navegação de Nictheroy (1862), o bonde de tração animal da Companhia de Ferro-Carril Nictheroyense (1871), a estrada de Ferro de Niterói, ligando a cidade com localidades do interior do estado (1872), os bondes elétricos (1883), entre outros.

Contudo, em 1891, a Revolta da Armada¹² prejudicou as atividades produtivas e forçou a transferência da capital para Petrópolis. Paralelamente a isto, o território de Niterói começa a fragmentar-se: freguesias próximas passaram a constituir o município de São Gonçalo.

O retorno de Niterói a condição de capital em 1903 deu-se principalmente, por sua proximidade com a cidade do Rio de Janeiro, município mais importante da rede urbana nacional, sede da república. Neste período ocorreu uma série de intervenções urbanas,

¹¹ Nictheroy, em Tupi, significa “água escondida”.

¹² Reação de setores da Marinha – os quais ameaçaram bombardear a cidade do Rio de Janeiro – às ações do então Presidente da República, Marechal Deodoro da Fonseca, que havia fechado o Congresso, desrespeitando a Constituição Brasileira.

qualificando-se a infraestrutura, procurando organizar uma vida urbana condizente com a condição de capital.

Neste contexto edificações foram sendo construídas, as quais representavam o status adquirido pela capital. Dentre estas destaca-se: a Prefeitura no Largo do Pelourinho – Palácio Araribóia (1904), a Câmara no Largo do Rocio, atual Jardim São João (1908), os correios e a estação hidroviária - barcas (1908). Os parques e praças receberam nova urbanização, como: o Largo de São Domingos (1905), o Campo de São Bento (1910), Praça Araribóia (1911), Praça General Gomes Carneiro (Rink) – antigo Largo da Memória (1913), entre outros. Alguns melhoramentos urbanos foram feitos como: a iluminação à gás (1904), a inauguração da primeira linha de bondes elétricos ligando o Centro à Icaraí (1906), o alargamento da Rua da Conceição (1907), a inauguração da Alameda São Boaventura (1909), o alargamento da Estrada Leopoldo Fróes (1909) e a inauguração da rede central de esgotos (1912).¹³

O precursor dessa série de renovações urbanas foi o primeiro Prefeito de Niterói, Paulo Pereira Alves (Janeiro a Novembro de 1904), idealizador de uma imponente avenida na Praia de Icaraí indo até São Francisco e alcançando as Praias Oceânicas, pelo prolongamento da Estrada da Cachoeira. Essa avenida se destinava a implantação de hotéis, cassinos, praças de esportes e outros centros de lazer e diversão na Orla de Icaraí e São Francisco. Foi o primeiro prefeito a falar em proteção ao meio ambiente e exploração do potencial turístico de áreas como a Região Oceânica, que desejou ligar ao Centro e outros bairros.

Posteriormente, a gestão do Prefeito João Pereira Ferraz (1906/1910) foi caracterizada pela concretização de um projeto de urbanização e embelezamento de Niterói no qual se incluíram a pavimentação e retificação da Alameda São Boaventura (1909), Avenida da Praia de Icaraí, construção do cais e do Jardim do Gragoatá, edificação da primeira sede da Prefeitura (Palácio Araribóia) e a urbanização do Campo de São Bento (denominado Parque Prefeito Ferraz em sua homenagem).

Feliciano Pires de Abreu Sodré deu prosseguimento à obra remodeladora de Pereira Ferraz. Em 1911, o Porto de Niterói começa a ser idealizado entre a Ponta D'Areia e o Porto do Méier, região da Enseada de São Lourenço (ou Mangue de São Lourenço). Esta região, em outro momento caracterizada pelos manguezais, a partir do século XVIII, começou a sofrer progressivo processo de assoreamento, tornando-se o escoadouro de lixo da cidade. Em 1913, oficializou-se por decreto a construção do Porto de Niterói.

Figura 05 – Porto de Niterói



Fonte: <<http://www.achetudoeregiao.com.br/rj/Niteroi/historia2.htm>>.

As obras de "saneamento/aterro" da enseada começaram por volta do ano de 1917, prolongando-se por dez anos. Este aterro, de grandes proporções, quase duplicou a área urbana. O projeto de urbanização proposto pela Comissão Construtora do Porto de

¹³ <http://www.niteroitv.com.br/guia/niteroi_historia.asp>

Nichteroy e Saneamento, aterrou uma área de 357.000m². O traço urbano do aterrado, radial-concêntrico (formando um leque, semicírculo) possuía ruas que convergiam para a praça central – Renascença (onde existe a estação da "Leopoldina Railway", hoje Companhia Docas do Rio de Janeiro, inaugurada em 1930). O primeiro trecho do porto foi inaugurado em 1927, e o segundo em 1930.

A década de 40 caracterizou-se como uma época de investimentos urbanos. Em julho deste ano, foi sancionado o decreto-lei federal nº2441, autorizando a Prefeitura de Niterói a executar o Plano de Urbanização e Remodelação da Cidade, permitindo o aterro da faixa litorânea central entre a Ponta da Armação e a Praia das Flexas. Além deste aterro, destacam-se, ainda na época, os parcelamentos de áreas na Região Oceânica e a abertura da Avenida Ernani do Amaral Peixoto.

As regiões litorâneas passam a ser consideradas como áreas de expansão urbana, visando atender ao crescimento da cidade. Na década de 1940, foi elaborado o primeiro plano de urbanização pelo Prefeito Brandão Júnior para estas regiões. Em 1944 foi encaminhado um ofício ao governo do Estado apresentando o "Plano de Urbanização das Regiões Litorâneas de Itaipu e Piratininga", que apesar de não ter sido implantado, estimulou muitas empresas a investir na região. Em 1945, foi aprovado o maior loteamento da época, "Cidade Balneária de Itaipu", de propriedade da Cia. de Desenvolvimento Territorial. Outro loteamento importante surge em 1946, o "Vale Feliz", com o parcelamento da primeira gleba da Fazenda do Engenho do Mato, grande área produtora de açúcar.

A abertura da Avenida Ernani do Amaral Peixoto em 1942, como consta no Plano de Remodelação de Niterói, rasgou o centro comercial da cidade, promovendo, remembramentos e desmembramentos de terrenos, além de demolir cerca de 230 prédios para a implantação do novo loteamento, resultando numa avenida de 1003 metros de extensão por 20 metros de largura. A ocupação iniciou-se três anos depois, porém somente na década de 50 completou toda a extensão proposta, isto é, da Praça Araribóia à Rua Marquês do Paraná.

Outras vias importantes foram propostas, como a retificação da Avenida Estácio de Sá, atual Avenida Roberto Silveira, efetuando o eixo de ligação Centro/Zona Sul. A obra se estendeu de 1948 a 1954. A construção da Avenida do Contorno foi iniciada em 1960, no outro extremo da cidade, ligando áreas portuárias e ferroviárias ao centro da Cidade de São Gonçalo, além de melhorar as condições de tráfego urbano entre Niterói e São Gonçalo.

No final da década de 60, inicia-se a construção da Ponte Presidente Costa e Silva, ligando Niterói ao Rio de Janeiro. Inaugurada em 1974, esta obra provocou uma grande reestruturação urbana em Niterói, devido ao seu impacto. Esta provocou uma intensificação da produção imobiliária nas áreas centrais e bairros litorâneos consolidados da Zona Sul (Icaraí e Santa Rosa), além de redirecionar a ocupação para áreas expansivas da cidade, como as regiões Oceânica e Pendotiba.

No início da década de 1970, o governo estadual iniciou as obras do aterro do Projeto Praia Grande, entre 1971 e 1974, a cargo da Companhia de Desenvolvimento e Urbanismo do Estado do Rio de Janeiro, criada pelo governador Raimundo Padilha, desmontando-se o Morro do Gragoatá para fornecimento de terra. Na área aterrada, previa-se a construção de um grande parque com anfiteatro, concha acústica, fontes sonoras e luminosas, play-grounds, restaurantes turísticos, aquários, praças de esporte, planetário, passarelas, auditórios ao ar livre, um bosque com 15.000 espécies, um museu do IV centenário de Niterói, um centro cultural e um hotel de convenções no Morro do Gragoatá (único edifício construído).

Com a saída do governo estadual e com a mudança de capital, as obras foram paralisadas e o aterro parcialmente implantado alterou o perímetro do espelho d'água da Baía de Guanabara, ao lado do estação das Barcas, onde hoje se localizam parte do campus da UFF, o terminal norte e diversas obras do Caminho Niemayer. Este aterro, ainda que inacabado na concepção original do projeto, impactou significativamente a conformação do centro da cidade.

Neste mesmo período, a cidade sofreu outro impacto em sua estrutura econômica. A lei complementar n.º 20 de 1974, efetivaria a fusão dos estados da Guanabara e Rio de Janeiro, retirando de Niterói a condição de capital. A implantação do novo Estado do Rio de Janeiro ocorreu em 1975. O primeiro Prefeito nomeado Pós-Fusão foi Ronaldo Fabrício, que executou várias obras importantes na cidade, como alargamento e reurbanização da orla de São Francisco até o Preventório e da Praia de Piratininga. Promoveu também a recuperação e reabertura da Estrada Velha de Itaipu, o alargamento das ruas Marquês do Paraná, Paulo César e Avenida Jansen de Mello. Criou o Parque da Cidade, além de ter elaborado o primeiro Plano Diretor da Cidade, não aprovado pela Câmara Municipal.

A Ponte Rio-Niterói acelerou o processo de urbanização de Niterói. As áreas loteadas na Região Oceânica em 1940 ainda desocupadas até então na sua maioria, começaram a ser ocupadas. Os acessos às áreas litorâneas foram melhorados (Estrada Velha de Itaipu) e foi realizada a urbanização de Piratininga.

Em 1976 foi aprovado o "Plano Estrutural de Itaipu", da Veplan Residência, substituindo parte do antigo Loteamento "Cidade Balnearia de Itaipu", aprovado em 1945 e de propriedade da Itaipu Companhia de Desenvolvimento Territorial. O projeto previu o aterro das margens da Lagoa de Itaipu, sendo marco do processo de transformação ambiental da área. Previu também a abertura de um canal permanente de ligação entre o mar e a Lagoa, para permitir o acesso de embarcações aos terrenos situados no interior da lagoa, provocando a modificação do ecossistema. Não obstante a sua aprovação, este projeto ensejou uma grande reação e mobilização de pescadores da colônia de Itaipú e moradores da cidade aliados a ambientalistas e instituições ligadas a questão urbana em função dos impactos que provocaria.

O final dos anos 70 foi marcado por sucessivos Planos Urbanos (parcialmente implantados) que visavam atender as necessidades reprimidas do município. Dentre as obras previstas destaca-se o túnel Raul Veiga (São Francisco - Icaraí) e a reurbanização de São Francisco, Charitas e Piratininga. Dos planos idealizados, destaca-se o Plano de Complementação Urbana – o Projeto Cura de 1977. Este não foi implantado totalmente, tendo sido apenas construídos os terminais rodoviários urbanos norte e sul. Nesta época foi executado também o plano de Recuperação do Centro Comercial de Niterói (1979), o qual consistia na renovação plástica do centro comercial.

No início da década de 1980, surgiram os "loteamentos especiais" na Região Oceânica. Estes eram baseados na deliberação n.º 2705 de 1970 e consistiam em condomínios horizontais. Apresentavam como atrativo a segurança e um elevado padrão de qualidade habitacional e de infra-estrutura urbana.

Nesta mesma década instala-se o Parque Central da Cidade e a Vila Olímpica - conjunto de quadras descobertas e uma quadra coberta, nos espaços ociosos do aterro do antigo projeto Praia Grande, onde atualmente é o Caminho Niemeyer.

Os anos 90 se caracterizaram pela administração dos prefeitos Jorge Roberto Silveira (1989, 1997 e 2000) e João Sampaio (1993), que promoveram várias intervenções urbanísticas na Cidade. Na primeira década de 2000, no Governo Godofredo Pinto houve preocupação em estruturar institucionalmente a prefeitura para a questão do planejamento urbano e habitacional. O Plano Diretor foi atualizado, foi criado o COMPUR, foi instituído o FUHAB, foi concluído e publicado o PEMAS, elaborado no âmbito do

Programa Habitar Brasil BID. O PEMAS se constitui num levantamento, mapeamento e estudo detalhado dos assentamentos subnormais de Niterói para estruturação de ações de urbanização. Em 1992, foi elaborado o Plano Diretor de Niterói, baseado na Constituição de 1988. Seu texto é bastante inovador para a época, pois apresenta um conjunto de instrumentos que posteriormente foram apresentados pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001).

Vários projetos e programas foram desenvolvidos nestas administrações, como o Médico de Família (1992); Vida Nova no Morro (1990), a Revitalização do Centro. Este último englobou vários projetos como: a ampliação da Avenida Visconde de Rio Branco, o Terminal Rodoviário João Goulart, o Caminho Niemeyer. Destaca-se ainda a construção do Museu de Arte Contemporânea – MAC (1998); as restaurações do Teatro Municipal João Caetano (1994), do Palácio Araribóia, da Igreja de São Lourenço dos Índios e do Solar do Jambeiro. Somam-se a estas intervenções, os projetos voltados para o meio ambiente, como a Reserva Ecológica Darcy Ribeiro (1997), a Agenda 21 local (em andamento), dentre outros.

Além do Plano Diretor, Niterói conta hoje com o instrumento dos Planos Urbanísticos – PUR, que traduzem o detalhamento das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor adaptadas às especificidades do território das regiões de planejamento. Em 2002, foram elaborados 3 PUR – Praias da Baía (que está sendo revisto), Praias Oceânicas e Região Norte. Assim, falta serem criados o PUR da região Leste e da Região de Pendotiba.

O quadro a seguir sintetiza os principais marcos na evolução urbana de Niterói:

Quadro 04 - Síntese da Evolução Urbana de Niterói

1835	Niterói passa a ser a capital provisória da província do Rio de Janeiro. Recebe melhorias urbanas significativas, como a barca a vapor, iluminação pública, abastecimento de água, meios de transporte de conexão ao interior.
1808	Chegada da Corte de D. João VI. Progresso do comércio e da navegação
1816	Missão Francesa - Arnaud Pallière elabora um plano urbanístico para a localidade.
1820	Primeiro “Plano de Arruamentos” compreendendo as áreas da Praia Grande e São Domingos.
1835	A Vila é elevada à categoria de cidade.
1841	Pedro Taulois, engenheiro francês, elabora plano de arruamentos que abrangia o bairro de Icaraí e parte de Santa Rosa.
1850-1900	Uma série de avanços urbanos ocorreram, como: abastecimento de água, surgimento da Companhia de Navegação de Nictheroy, bonde de tração animal da Companhia de Ferro-Carril Nictheroyense, Estrada de Ferro de Niterói ligando a cidade com localidades do interior do Estado, bondes elétricos, entre outros.
1903	Niterói é a Capital do Estado. Várias edificações foram construídas simbolizando o status adquirido. Se destacam ainda alguns melhoramentos urbanos como iluminação à gás, inauguração da primeira linha de bondes elétricos ligando o Centro à Icaraí, alargamento da Rua da Conceição, inauguração da Alameda São Boaventura, alargamento da Estrada Leopoldo Fróes, inauguração da rede central de esgotos.
1917	Início das obras de “saneamento/aterro” da enseada de São Lourenço
Década de 40	Destaca-se o aterro da Praia Grande, os parcelamento de áreas na Região Oceânica e a Avenida Ernani do Amaral Peixoto. Elaboração do primeiro plano de urbanização para a região litorânea.
Década de 50	As classes média e alta intensificam a ocupação da orla (Icaraí, Boa Viagem e São Francisco). Essa ocupação por famílias de maior poder aquisitivo e que adquirem seus imóveis no mercado imobiliário formal, se faz nas regiões planas da cidade, restando aos menos favorecidos a opção pelos morros como local de moradia.
Década de 60	inicia-se a construção da Ponte Presidente Costa e Silva
1974	Inauguração da Ponte Rio-Niterói. Esta intensificou a produção imobiliária nas áreas centrais e bairros litorâneos consolidados da Zona Sul (Icaraí e Santa Rosa), além de redirecionar a ocupação para áreas de expansão da cidade, como as regiões Oceânica e Pendotiba.
1975	Ocorre a implantação do novo Estado do Rio de Janeiro, fundindo o Estado da Guanabara e do Rio de Janeiro.

Continua...

...Continuação.

1976	Foi aprovado o "Plano Estrutural de Itaipu", da Veplan Residência. Este previu o aterro das margens da Lagoa de Itaipu, sendo marco do processo de transformação ambiental da área. Destaca-se a abertura de um canal permanente de ligação entre o mar e a laguna de Itaipu, para permitir o acesso de embarcações aos terrenos situados no interior da lagoa, provocando a modificação do ecossistema.
Década de 70	Época de sucessivos planos urbanos. Dos planos idealizados destacou-se o Plano de Complementação Urbana – o Projeto Cura de 1977, Foram executadas várias obras de modernização urbana: alargamento e reurbanização. Nesta mesma década elabora-se o primeiro Plano Diretor da Cidade, não aprovado pela Câmara Municipal
Década de 80	Surgem os "loteamentos especiais" na Região Oceânica, baseados na deliberação n.º 2705 de 1970 - condomínios horizontais com elevado padrão de qualidade habitacional e de infraestrutura urbana. Instalação do Parque Central da Cidade e da Vila Olímpica
1992	Foi elaborado o Plano Diretor de Niterói, baseado na constituição de 1988.
Década de 90	Ocorreram várias intervenções urbanísticas na cidade como: a ampliação da Avenida Visconde de Rio Branco, Terminal Rodoviário João Goulart, Caminho Niemeyer (em andamento); a construção do Museu de Arte Contemporânea – MAC. Destaca-se ainda os programas na área ambiental, como o Agenda 21 e a Reserva Ecológica Darcy Ribeiro.

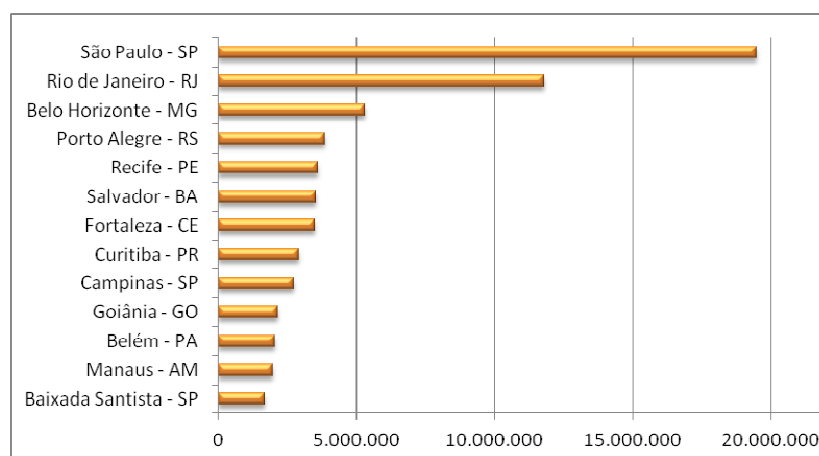
Fonte: Síntese realizada pela Latus Consultoria a partir do texto A História da Cidade de Niterói, pesquisada no site: <<http://www.urbanismo.niteroi.gov.br/história>> e a História de Niterói pesquisada no site <www.achetudoeregiao.com.br/rj/Niteroi/historia.htm>.

2.2. O contexto metropolitano:

A constituição de regiões metropolitanas no Brasil se deu a partir do processo de urbanização da população e está relacionada a distintos momentos históricos do país. Na década de 70, a criação do primeiro conjunto de regiões metropolitanas integrava a política nacional de desenvolvimento e estava diretamente relacionada à expansão dos núcleos de industrialização. Posteriormente, a partir da Constituição de 1988, a criação e/ou modificação das regiões metropolitanas passou a ser competência dos Estados; ou seja, passou a ser parte de uma política de regionalização local e não nacional.

A Região Metropolitana do Rio de Janeiro foi criada em 1974 através da lei nº20 e sua composição se alterou ao longo dos anos. Cumprindo com uma trajetória peculiar, desde 1990, vem sofrendo um certo esvaziamento político-institucional, pela perda de alguns municípios¹⁴. Desde 2009, passa a ser composta pelos seguintes municípios: Rio de Janeiro, Belford Roxo, Duque de Caxias, Guapimirim, Itaboraí, Japeri, Magé, Maricá, Mesquita, Nilópolis, Niterói, Nova Iguaçu, Paracambi, Queimados, São Gonçalo, São João de Meriti, Seropédica, Tanguá e Itaguaí. Segundo o Censo de 2010, é a segunda mais populosa e mais urbanizada do Brasil.

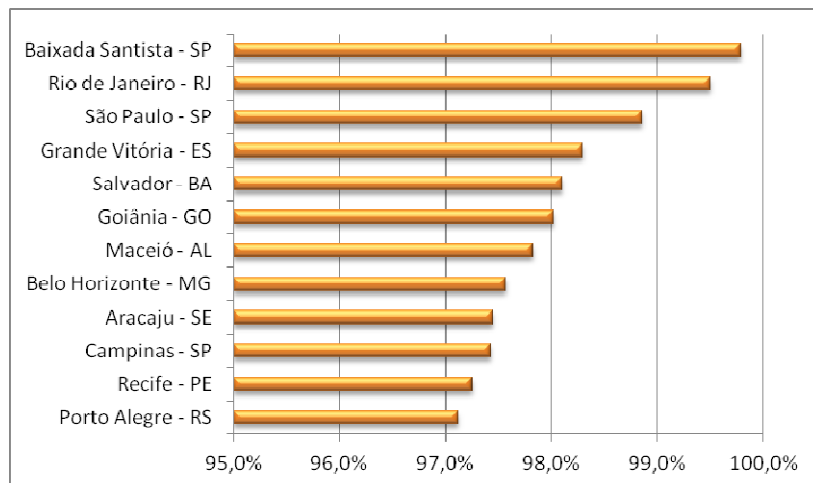
Gráfico 01 – População das Regiões Metropolitanas Brasileiras mais Populosas



Fonte: IBGE, 2010.

¹⁴ CUNHA, Eglaisa Micheline Pontes; PEDREIRA, Roberto Sampaio (Org.) Como anda Rio de Janeiro. Série Como andam as Regiões Metropolitanas. Brasília, Ministério das Cidades, 2008.

Gráfico 02 – Taxa de Urbanização das Regiões Metropolitanas Brasileiras mais Urbanizadas



Fonte: IBGE, 2010.

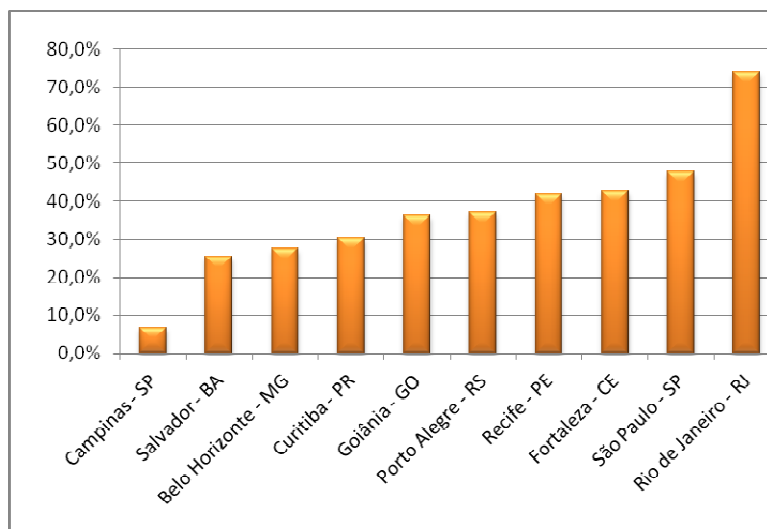
A Região Metropolitana do Rio de Janeiro destaca-se a nível nacional pela sua relevância sócio-econômica, tendo ainda como peculiaridade a grande concentração de economia e da população face à realidade do Estado.

Tomando-se inicialmente a questão demográfica, verifica-se que das 26 cidades do Rio de Janeiro com mais de 100 mil habitantes, 14 estão na Região Metropolitana, segundo o Censo de 2010. E, ainda, se tomarmos a população do município do Rio de Janeiro – sede da metrópole – em relação aos demais, verificaremos que sua população é mais de 6 vezes maior do que a de São Gonçalo, segundo município mais populoso do Estado do Rio de Janeiro¹⁵.

Analisando-se de forma comparativa a proporção da população metropolitana das 10 regiões metropolitanas brasileiras mais populosas, em relação à população do estado correspondente, verificaremos que a do Rio de Janeiro se sobressai, contendo 74,0% da população do Estado do Rio de Janeiro, segundo o Censo de 2010¹⁶. Conforme o gráfico a seguir, a Região Metropolitana de São Paulo seria a segunda com a maior proporção – 47,7%.

¹⁵ Segundo o Censo de 2010, a população residente do município do Rio de Janeiro é de 6.320.446 habitantes e a de São Gonçalo é de 999.728 – 6,32 vezes menor.

¹⁶ Segundo o Censo de 2010, a população residente na Região Metropolitana do Rio de Janeiro é de 11.835.708 habitantes, enquanto a do Estado do Rio de Janeiro é de 15.989.929 habitantes.

Gráfico 03 – Relação população da RM e do Estado das 10 RMs mais populosas

Fonte: IBGE, 2010.

Em relação à questão econômica, analisa-se a partir dos dados do PIB de 2008. Segundo o relatório emitido pela CEPERJ, quatro entre os cinco maiores PIBs municipais do Estado do Rio de Janeiro estão na região metropolitana – Rio de Janeiro, Duque de Caxias, Niterói e Nova Iguaçu.¹⁷ Estes quatro municípios agregam 59,6% do PIB do Estado do Rio de Janeiro.

A primazia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro em relação a seu Estado é resultado de um processo histórico relacionado ao centralismo da capital carioca no contexto nacional. A cidade do Rio de Janeiro, por ser a capital brasileira até os anos 60 do século XX, exercia grande polarização, fato que se esvazia com a transferência da capital para Brasília¹⁸.

Como capital, a cidade abrigava um importante setor bancário, a sede de numerosas empresas privadas e estatais e ainda um amplo sistema de transportes¹⁹.

A relativa polarização da Região Metropolitana do Rio de Janeiro perde, mais recentemente, força às demais regiões do Estado graças às atividades da indústria petrolífera, siderúrgica e o desenvolvimento do segmento metal mecânico/automobilístico. Estes desencadearam o início de retomada da força econômica do Rio de Janeiro, em um processo de desconcentração interno.

Comparando-se os dados do PIB de 2007 e 2008, a Região continuou a ter participação preponderante, porém declinante, com 70,5% em 2007 e 67,8% em 2008 do PIB do Estado do Rio de Janeiro. Neste período, ganharam participação as regiões: Norte Fluminense (10,8% em 2007 e 13,0% em 2008) e Baixadas Litorâneas (5,7% e 5,9%), graças às atividades de extração de petróleo e gás; além da região Médio Paraíba (6,0% e 6,2%), graças, especialmente à atividade automobilística.

Do ponto de vista dos setores da economia que mais contribuíram para o PIB, destaca-se a relevância do setor de serviços em quase todas as regiões, com exceção de

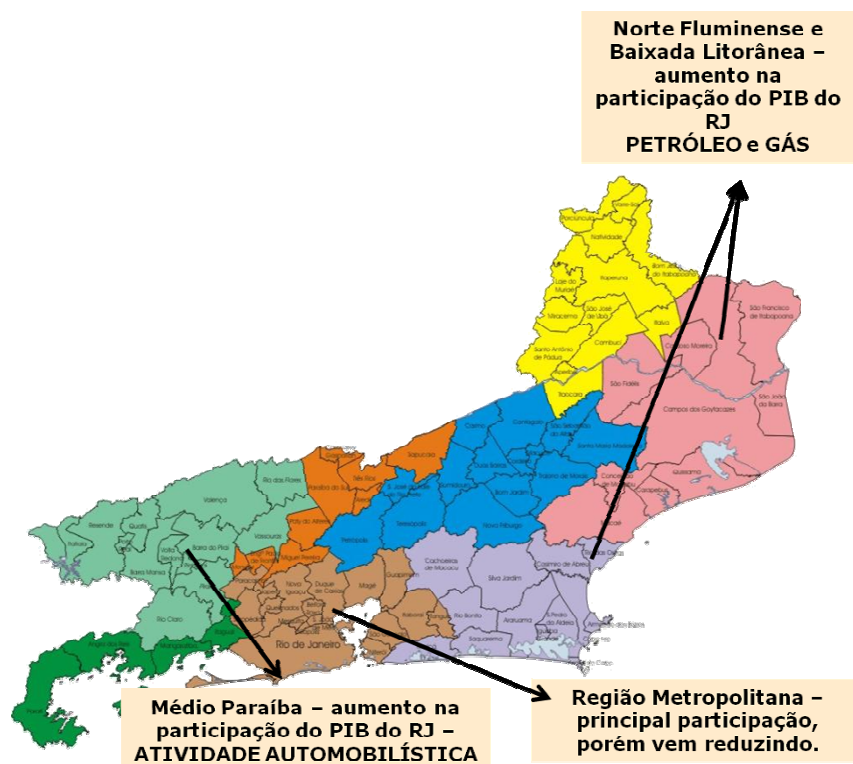
¹⁷ Fundação Centro Estadual de Estatísticas, Pesquisas e Formação de Servidores Públicos do Rio de Janeiro - CEPERJ.

¹⁸ Destaca-se ainda que desde antes, a região vem perdendo posição relativa em relação a São Paulo. Este estado tinha, devido à cafeicultura, uma base sólida para o desenvolvimento industrial (capital, mercado consumidor, mão-de-obra, etc) e, posteriormente, este processo de industrialização foi intensificado como parte de uma política nacional de desenvolvimento.

¹⁹ CUNHA, 2008.

alguns municípios da Baixadas Litorâneas e do Norte Fluminense e da Região Médio Paraíba, onde se destaca o setor industrial.

Figura 06 – Papel das Regiões na economia do Estado do Rio de Janeiro



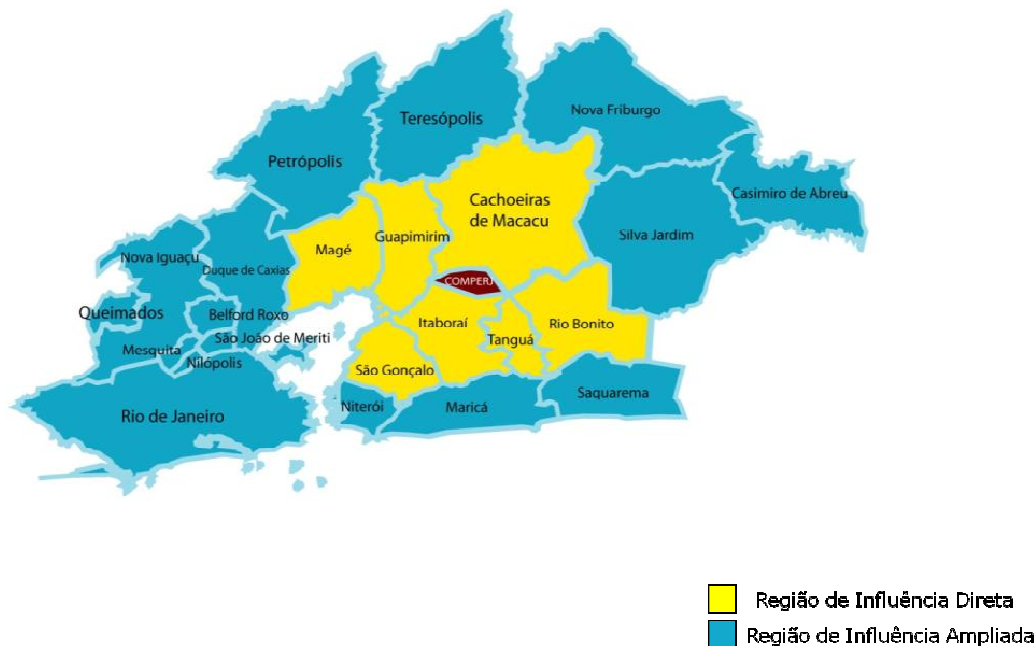
Fonte: Fundação CEPERJ

Dentro deste processo de descentralização e fortalecimento econômico do Estado do Rio de Janeiro, destaca-se a construção do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ. Previsto para entrar em operação em 2014²⁰, o COMPERJ é considerado um dos principais empreendimentos da Petrobrás, pois projeta a oferta de mais de 200 mil empregos diretos e indiretos (na escala nacional), localiza-se no município de Itaboraí e tem a função de aumentar a capacidade de refino de petróleo pesado extraído da Bacia de Campos.

Sua construção e operação gerará um impacto significativo em seu entorno, transformando o perfil sócio-econômico da região. O dinamismo econômico que instalará na região, certamente criará grande atratividade populacional e, por conseguinte, constituirá um conjunto de demandas, para as quais os municípios de sua área de influência devem estar capacitados a dar as respostas.

²⁰ Obras iniciadas em 2008.

Figura 07 – Áreas de influência do COMPERJ



Fonte: COMPERJ – Potencial de Desenvolvimento (www.firjan.org.br/lumis/portal/file/)

Muito embora Niterói não esteja na área de influência direta do COMPERJ, certamente sua proximidade fará com que sofra reflexos deste empreendimento, inclusive na geração de novas demandas de moradia, por exemplo. Muito embora estudos apontem que a mão-de-obra existente na localidade supre as necessidades diretas do empreendimento, movimentos migratórios em situações como esta ocorrem, muitas vezes, pela perspectiva infundada de maior oferta de empregos.

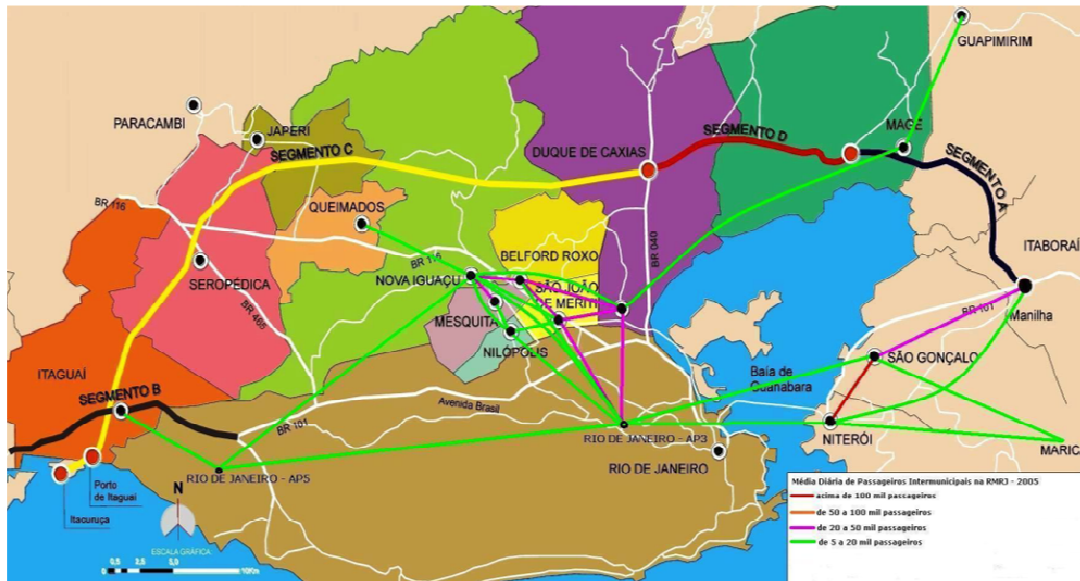
“A migração de desempregados, sub-empregados e trabalhadores informais é estimulada pela forma como se vende a imagem do empreendimento e do desenvolvimento da região, com anúncios de supostas oportunidades de emprego.”²¹

Em 2006, foi formado o CONLESTE – Consórcio dos Municípios do Leste Fluminense – incluindo onze municípios que estão em área de influência direta ou indireta do COMPERJ. Tais são os municípios: Itaboraí, Niterói, São Gonçalo, Cachoeiras de Macacu, Casimiro de Abreu, Guapimirim, Magé, Maricá, Rio Bonito, Silva Jardim e Tanguá. O objetivo de sua criação foi definir estratégia e atuação conjuntas diante dos possíveis impactos sociais decorrentes do Complexo.

Um outro aspecto importante diz respeito à estruturação do território metropolitano e às conexões viárias. Conforme se verifica na figura a seguir, parte das conexões entre o Município do Rio de Janeiro e Itaboraí, bem como com os municípios localizados na área de influência direta do COMPERJ, passam por Niterói.

²¹ AMARAL, Daniela Vieira do. A Articulação do Conleste no Enfrentamento da Questão Habitacional diante dos Processos de Urbanização Acelerados pelo Comperj-RJ. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, 2009.

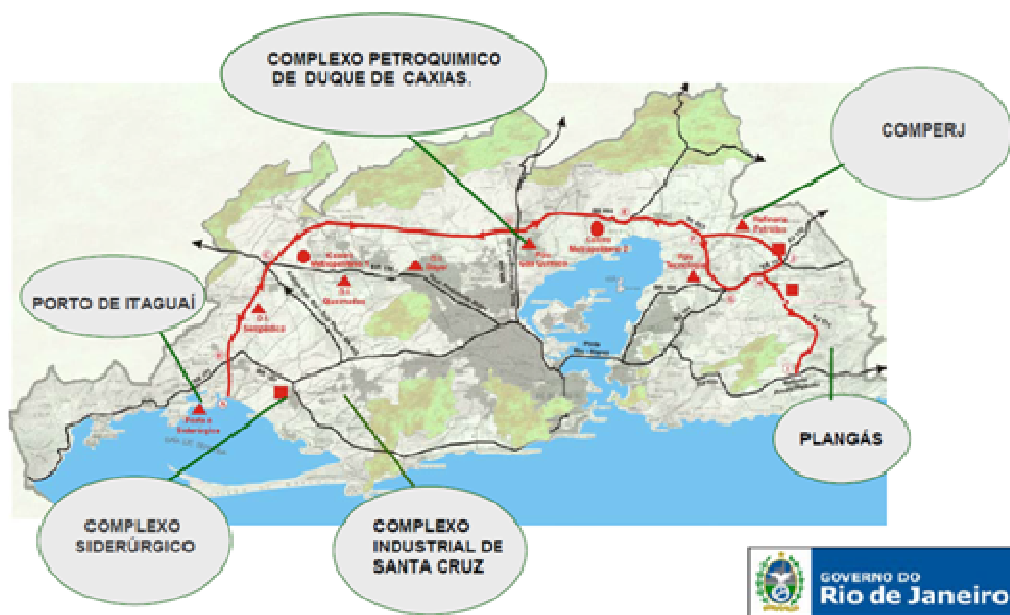
Figura 08 – Deslocamentos viários no Estado do Rio de Janeiro



Fonte: FLEURY, Paulo Fernando. Mobilidade, Conectividade, Custos e Logística.

A figura anterior revela as principais linhas de conexão metropolitana face à construção do Arco Metropolitano do Rio de Janeiro. Esta importante estrutura viária foi projetada inicialmente na década de 70 do século XX e em 2007 é incluída como meta do PAC – Programa de Aceleração Econômica do Governo Federal. Sua execução vem a dar suporte não só ao COMPERJ, mas também a outros importantes empreendimentos do Estado do Rio de Janeiro, conforme figura a seguir.

Figura 09 – Arco Metropolitano



Fonte: RIO DE JANEIRO, Governo do Estado/Secretaria de Obras. Arco Metropolitano do Rio de Janeiro (www.amchamrio.com.br)

O Arco Metropolitano do Rio de Janeiro visa ligar as rodovias federais que cortam o Estado do Rio de Janeiro (BR-101, BR-040, BR-116 e BR-493). Terá 149 quilômetros e ligará a BR-101, em Itaboraí, ao Porto de Itaguaí, na Baía de Sepetiba, passando pelos municípios de Itaguaí, Seropédica, Japeri, Nova Iguaçu, Duque de Caxias, Magé,

Guapimirim e Itaboraí. Ao conectar pólo e rodovias, estabelecerá uma nova alternativa de fluxos na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Entre as rodovias, o Arco Metropolitano promoverá diversos benefícios logísticos, estendidos a sete estados do Brasil, mediante a redução do custo de transporte de/para o porto, chegando até a fronteira com a Bolívia. Tal redução de custos de transporte poderá chegar a 20% na região do entorno do Arco. Além disso, 72 quilômetros do Arco estão sendo construídos em uma região com baixa densidade populacional, o que viabilizará a utilização de grandes áreas livres para instalação de novas indústrias e centros de distribuição²².

A seguir os principais objetivos do projeto do Arco Metropolitano ²³:

- Atender ao tráfego de longa distância oriundo as regiões sul e sudeste em direção ao norte e nordeste do país;
- Conectar rodovias;
- Aliviar os principais corredores metropolitanos, tais quais: Avenida Brasil, Ponte Rio-Niterói, parte da BR 101;
- Ampliar a acessibilidade aos portos de Itaguaí e Rio de Janeiro;
- Viabilizar a implantação de terminais logísticos bem como a distribuição das cargas para os mercados consumidores;
- Introduzir novos vetores de expansão urbana para os municípios de sua área de influência.

2.3. Niterói na Região Metropolitana:

Segundo o Censo de 2010, Niterói apresenta uma população residente de 487.562 habitantes em um território: de 129,375 km², 100% urbano, inserido na Bacia Hidrográfica da Baía da Guanabara e conurbado com os municípios do entorno – São Gonçalo, Rio de Janeiro e Maricá. É a sexta cidade mais populosa do estado do Rio de Janeiro.

Na última década sua população cresceu em uma taxa reduzida face à realidade do Estado do Rio de Janeiro e ao contexto metropolitano em que se insere. Enquanto a população do Estado do Rio de Janeiro cresceu anualmente em média 1,06% entre 2000 e 2010, a da Região Metropolitana cresceu 0,86% e a de Niterói cresceu menos ainda: 0,60%. Contudo, ao se comparar a taxa média de crescimento anual das duas últimas décadas, verifica-se que muito embora a reduzida taxa média anual de crescimento da população de Niterói, esta vem em curva ascendente; quadro distinto do encontrado na Região Metropolitana e no Estado do Rio de Janeiro.

Tabela 01 – Taxa Média Anual de Crescimento Demográfico 2000-2010

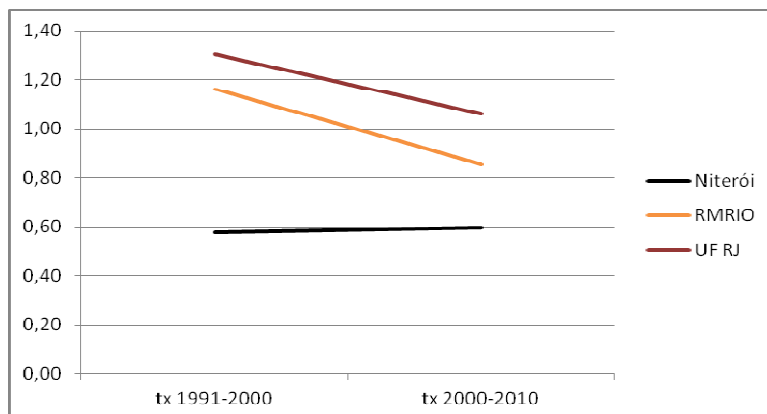
	TX MÉDIA ANUAL DE CRESCIMENTO 2000-2010
Niterói	0,60%
RM do RJ	0,86%
Estado do RJ	1,06%

Dados: IBGE Fonte: Latus Consultoria.

²² SISTEMA FIRJAN. Decisão Rio. Investimentos 2011-2013 (www.firjan.org.br/decisaoport/)

²³ RIO DE JANEIRO, Governo do Estado/Secretaria de Obras. Arco Metropolitano do Rio de Janeiro (www.amchamrio.com.br)

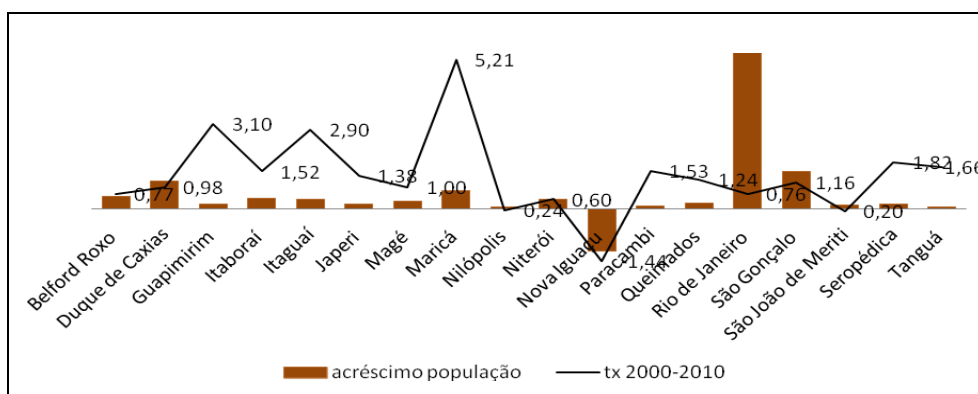
Gráfico 04 – Taxa Média Anual de Crescimento Demográfico 1991-2000 e 2000-2010



Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Observando-se a realidade intra-metropolitana, destaca-se a situação do Município de Maricá. Além de ter a taxa média anual mais alta de crescimento demográfico da Região Metropolitana (5,21%) na última década, Maricá foi o quarto município que mais recebeu população entre 2000 e 2010²⁴, depois de municípios com taxas médias anuais bem menores: Rio de Janeiro, cuja taxa foi 0,76%; São Gonçalo, cuja taxa foi de 1,16%; e Duque de Caxias, cuja taxa foi de 0,98%.

Gráfico 05 – Acréscimo e Taxa Média Anual de Crescimento populacional nos municípios da RM do Rio de Janeiro

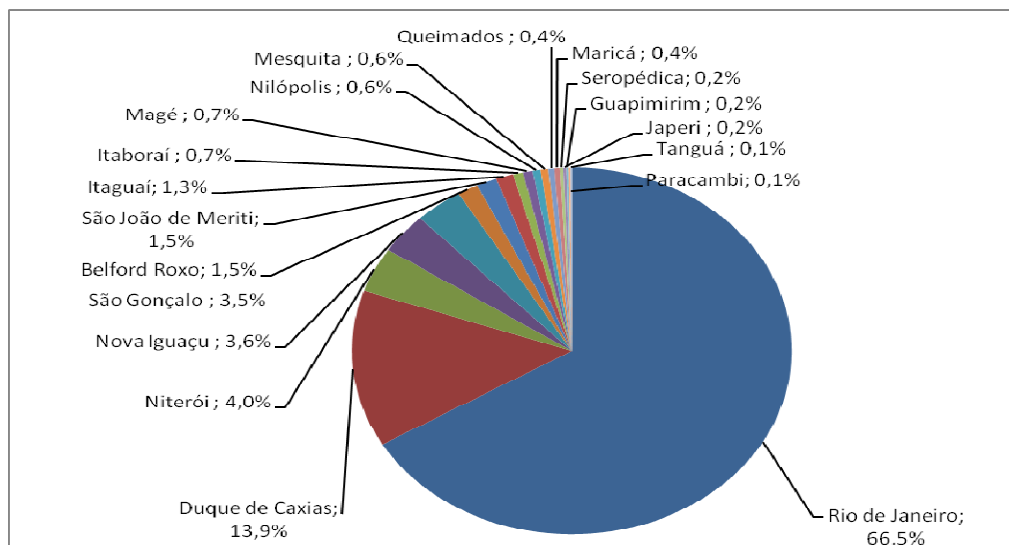


Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria. Nota: Nova Iguaçu perdeu população em razão da emancipação de Mesquita, ocorrida em 1999.

Quanto às questões relativas ao desenvolvimento econômico, trabalha-se com os dados relativos ao PIB e ao VAB.

Analisando-se de forma comparativa o PIB – Produto Interno Bruto - de 2008 dos municípios metropolitanos, verificamos o destaque do Município do Rio de Janeiro, responsável por 66,5% do produto interno bruto da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Duque de Caxias alcança a segunda posição, com 13,9% e Niterói a terceira, com 4,0%. Em relação a todos os municípios do estado do Rio de Janeiro, Niterói apresenta o 4º maior PIB em 2008.

²⁴ O crescimento de Maricá tem reflexos, como se verá adiante neste relatório, no território de Niterói, verificado no significativo desenvolvimento da Região Oceânica.

Gráfico 06 – Participação do PIB Municipal na RM do Rio de Janeiro (2008)

Dados: Fundação CEPERJ. Fonte: Latus Consultoria.

Observando-se o crescimento do PIB, verifica-se que entre os anos de 2000 e 2008 o da Região Metropolitana foi de 3,4%. Neste contexto, destaca-se o significativo crescimento do PIB de Duque de Caxias – 79,7% - e, em um segundo patamar, o de Itaguaí – 21,9%.

O PIB de Niterói cresceu 0,3% no período de análise, mantendo a terceira posição de contribuição ao PIB metropolitano que tinha desde 2000.

Tabela 02 – PIB dos Municípios da RM do Rio de Janeiro em valores reais (1.000 R\$)

	2000	2008	2000-2008
Rio de Janeiro	161.133.623	154.777.301	-3,9%
Duque de Caxias	17.954.609	32.266.476	79,7%
Niterói	9.201.581	9.232.172	0,3%
Nova Iguaçu	8.391.725	8.359.928	-0,4%
São Gonçalo	8.692.757	8.184.678	-5,8%
Belford Roxo	3.820.847	3.539.442	-7,4%
São João de Meriti	4.062.125	3.474.893	-14,5%
Itaguaí	2.433.517	2.966.911	21,9%
Itaboraí	1.772.666	1.702.231	-4,0%
Magé	1.696.733	1.675.618	-1,2%
Nilópolis	1.472.759	1.347.246	-8,5%
Mesquita	0	1.314.583	-
Queimados	1.471.711	1.017.279	-30,9%
Maricá	788.635	947.018	20,1%
Seropédica	669.079	566.385	-15,3%
Japeri	490.625	509.010	3,7%
Guapimirim	385.731	380.661	-1,3%
Paracambi	410.385	344.958	-15,9%
Tanguá	215.359	202.580	-5,9%
RM RJ	225.064.466	232.809.369	3,4%

Dados: Fundação CEPERJ. Fonte: Latus Consultoria.

Analisando-se o PIB per capita de 2008 dos municípios metropolitanos, verificamos a grande variação, com destaque para o do município de Duque de Caxias – cujo setor secundário tem maior relevância – e, em segundo lugar, o de Itaguaí. O PIB per capita de Niterói em 2008 foi estimado em R\$19.318,00 – o quarto maior da Região Metropolitana - com um valor menor do que o do Estado do Rio de Janeiro – R\$21.621,00.

Tabela 03 – PIB per capita dos Municípios da RM do Rio de Janeiro

MUNICÍPIOS METROPOLITANOS	PIB PER CAPITA 2008
Belford Roxo	R\$ 7.140
Duque de Caxias	R\$ 37.329
Guapimirim	R\$ 7.818
Itaboraí	R\$ 7.555
Itaguaí	R\$ 28.662
Japeri	R\$ 5.087
Magé	R\$ 6.955
Maricá	R\$ 7.943
Mesquita	R\$ 6.994
Nilópolis	R\$ 8.473
Niterói	R\$ 19.318
Nova Iguaçu	R\$ 9.772
Paracambi	R\$ 7.729
Queimados	R\$ 7.379
Rio de Janeiro	R\$ 25.122
São Gonçalo	R\$ 8.328
São João de Meriti	R\$ 7.420
Seropédica	R\$ 7.297
Tanguá	R\$ 6.722

Dados: Fundação CEPERJ.Fonte: Latus Consultoria.

Para melhor compreender a dinâmica econômica metropolitana, analisam-se os dados do VAB – Valor Adicionado Bruto – por setores da economia.

Os dados da tabela a seguir demonstram que os municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro guardam uma semelhança quanto à estrutura da sua economia, todos com forte presença do setor terciário. Apenas 17,1% do VAB Metropolitano não advém do setor terciário. Destaca-se deste contexto, a situação do município de Duque de Caxias cujo setor secundário tem uma participação significativa na economia local. Duque de Caxias é o 3º no *ranking* da contribuição ao PIB da indústria no Estado do Rio de Janeiro, com destaque à indústria da transformação²⁵.

Niterói não se excetua deste quadro. Sua economia tem forte relação com o setor terciário – 88,2% do VAB de 2008. No *ranking* estadual, Niterói está na 3ª colocação dos municípios com maior contribuição ao VAB do setor terciário. Quanto aos demais setores, 11,6% do VAB advém do setor secundário e 0,2% do setor primário.

Tabela 04 – VAB dos Municípios da Região Metropolitana do RJ em 2008 (1.000 R\$)

	AGROPECUÁRIA		INDÚSTRIA		SERVIÇOS	
Rio de Janeiro	49 354	0,0%	14 275 326	12,1%	103 916 775	87,9%
Belford Roxo	1 677	0,1%	697 064	21,1%	2 608 110	78,9%
Duque de Caxias	6 123	0,0%	12 764 963	44,8%	15 750 143	55,2%
Guapimirim	4 672	1,3%	56 084	15,8%	293 827	82,9%
Itaboraí	5 363	0,3%	197 780	12,3%	1 400 303	87,3%
Itaguaí	13 550	0,5%	215 698	8,1%	2 437 860	91,4%
Japeri	2 143	0,4%	47 816	9,7%	443 103	89,9%
Magé	19 333	1,2%	151 017	9,6%	1 409 650	89,2%
Maricá	3 845	0,4%	92 482	10,2%	806 298	89,3%
Mesquita	212	0,0%	122 285	9,9%	1 117 646	90,1%
Nilópolis	0	0,0%	115 521	9,1%	1 154 822	90,9%
Niterói	12 980	0,2%	933 799	11,6%	7 105 703	88,2%
Nova Iguaçu	6 410	0,1%	933 333	12,3%	6 657 745	87,6%
Paracambi	1 649	0,5%	28 350	8,7%	297 696	90,8%

Continua...

²⁵ Fonte: Fundação CEPERJ

...Continuação.

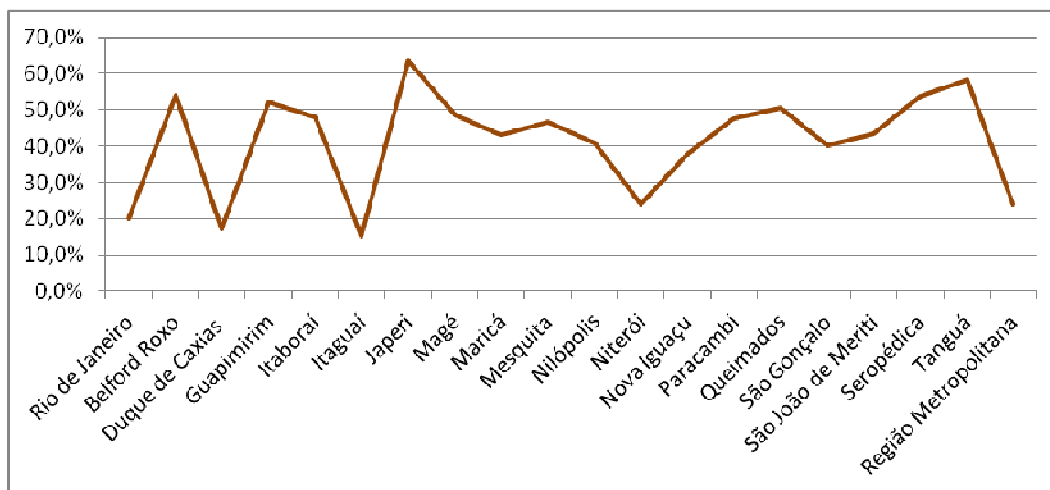
Queimados	1 235	0,1%	170 090	18,0%	774 904	81,9%
São Gonçalo	23 455	0,3%	920 448	12,0%	6 701 993	87,7%
São João de Meriti	766	0,0%	290 590	9,0%	2 950 547	91,0%
Seropédica	7 276	1,4%	79 469	15,2%	435 617	83,4%
Tanguá	1 978	1,0%	28 205	14,8%	160 319	84,2%
Região Metropolitana	162 023	0,1%	32 120 320	17,0%	156 423 061	82,9%

Dados: Fundação CEPERJ. Fonte: Latus Consultoria.

Outra característica marcante verificada é a forte presença do VAB da Administração Pública, responsável por 24,1% do VAB do setor terciário na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Na Região Metropolitana do Rio de Janeiro destacam-se os municípios Japeri e Tanguá pela significativa participação do setor público no VAB terciário. Em Niterói, 23,8% do VAB do setor terciário vem da administração pública.

Gráfico 07 – Percentual de participação da Administração Pública no VAB do Setor Terciário (2008)



Dados: Fundação CEPERJ. Fonte: Latus Consultoria.

E, ainda, considerando-se o *ranking* da participação no VAB da administração pública do Estado do Rio de Janeiro, o Município do Rio de Janeiro ocupa a 1ª colocação, com 40,4% de contribuição. Após, os municípios de Duque de Caxias e São Gonçalo, com 5,2% de contribuição; depois, Nova Iguaçu com 4,9% de contribuição e, depois, os municípios de Niterói e Campos de Goytacazes, com 3,3% de contribuição. Os dados apontam a relevância deste tema para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro não só devido à forte presença da capital, mas também dos demais municípios.

Muito embora a relevância do setor terciário na economia de Niterói – característica forte da Região Metropolitana – destaca-se a importância da indústria da construção naval local.

Segundo relatório elaborado pelo Sistema Firjan, dos principais investimentos previstos para leste fluminense para o período 2011-2013, cerca de 21% localiza-se em Niterói. Tais investimentos referem-se à indústria naval, a qual vem reassumindo importância significativa na economia do estado.

A partir do ano 2000, a indústria naval brasileira – praticamente desativada em meados da década de 90 – iniciou um movimento de crescente reativação de suas unidades fabris, impulsionadas, de um lado, pelas reformas e construção de plataformas da Petrobrás e de navios da Transpetro (...) De fato, nos últimos anos, cerca de 20 estaleiros foram reabertos no estado, o que significou a criação de milhares de empregos

no setor e geração de oportunidades na cadeia de fornecedores da indústria da construção naval.²⁶

Figura 10 – Principais investimentos na Indústria Naval do Estado do RJ



Imagem: Google Earth. Fonte: SISTEMA FIRJAN. Decisão Rio. Investimentos 2011-2013 (www.firjan.org.br/decisaoport/)

Matéria publicada no Jornal O Globo de 5 de novembro de 2011, destaca a relevância de Niterói na indústria naval brasileira, por ser o município com a maior concentração de estaleiros do Brasil – 25% de todo o parque industrial naval do país. A matéria ainda destaca que Niterói conta hoje com 15 estaleiros e 190 empresas subsidiárias e que o número de empregos diretos e indiretos envolvidos chega a 25 mil.²⁷

Indicadores do mercado de trabalho fortalecem a leitura sobre a importância dos setores terciário e secundário - indústria de transformação - em Niterói.

Tabela 05 – Indicadores do Mercado de Trabalho em Niterói (2010)

SETORES	EMPREGOS FORMAIS
Extrativa Mineral	0,6%
Indústria de Transformação	8,3%
Serviços Industriais de Utilidade Pública	2,3%
Construção Civil	5,9%
Comércio	20,4%
Serviços	54,8%
Administração Pública	7,6%
Agropecuária	0,2%

Dados: RAIS / Ministério do Trabalho e Emprego

Outro elemento de ser analisado para melhor compreensão da estrutura sócio-econômica de Niterói é a distribuição da renda. Para esta análise, recorre-se aos dados do Censo de 2010, do IBGE.

²⁶ SISTEMA FIRJAN. Decisão Rio. Investimentos 2011-2013 (www.firjan.org.br/decisaoport/)

²⁷ *Em terra firme, investimentos além-mar*. Jornal O Globo, 05 de novembro de 2011.

Os referidos dados estão sintetizados na tabela a seguir, a qual apresenta a renda domiciliar *per capita*. O comparativo da realidade de Niterói com a do Brasil e a do estado do Rio de Janeiro, indica que:

- Niterói apresenta uma proporção um pouco menor do que a do estado do Rio de Janeiro e do que a do Brasil de domicílios sem rendimento;
- Niterói apresenta uma proporção menor de domicílios com renda de até 1 salário mínimo *per capita*, comparativamente às realidades do estado do Rio de Janeiro e do Brasil, bem como na faixa de 1 a 2 salários-mínimos *per capita*;
- Niterói ainda apresenta uma proporção bem maior do que as das demais realidades analisadas de domicílios com renda *per capita* superior a 3 salários mínimos.

Tabela 06 - Proporção de domicílios particulares permanentes por classe de rendimento nominal mensal domiciliar *per capita* (2010)

	BRASIL	UF RJ	NITERÓI
Sem rendimento	4,27	4,60	4,07
Até 1 salário mínimo	56,32	48,38	27,48
Mais de 1 a 2 salários mínimos	21,89	23,73	19,40
Mais de 2 a 3 salários mínimos	7,02	8,19	10,90
Mais de 3 a 5 salários mínimos	5,33	6,91	14,28
Mais de 5 salários mínimos	5,13	8,13	23,44

Nota: A categoria sem rendimento inclui os domicílios cuja renda provém apenas de benefícios sociais. Valor do salário mínimo utilizado: R\$510,00. Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

A matriz de distribuição da renda em Niterói apresenta, conforme foi verificado, características peculiares. Ainda segundo o Censo 2010, Niterói é o município brasileiro com maior proporção de domicílios com renda familiar *per capita* maior de 5 salários mínimos – 23,44% – e este é um dado que colabora para a compreensão da realidade local. Ainda a título de comparação, destaca-se que na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, o segundo município com maior proporção de domicílios com alta renda é o próprio município do Rio de Janeiro, o qual apresenta 14,3% dos domicílios nesta condição.

A tabela a seguir apresenta a renda domiciliar mensal e reforça a leitura anterior. Analisando-se inclusive a realidade da Região Metropolitana, verifica-se que esta é semelhante a do Estado do Rio de Janeiro e do Brasil; diferente, portanto da realidade de Niterói. Novamente chama a atenção o alto percentual de famílias com renda elevada – mais de 20 salários mínimos.

Tabela 07 - Proporção de domicílios particulares permanentes por classe de rendimento nominal mensal (2010)

	BRASIL		UF RJ		RM RJ		NITERÓI	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Sem rendimento	2.449.541	4,27	241.301	4,6	190.063	4,87	6.895	4,07
Até 1/2 salário mínimo	2.384.573	4,16	62.396	1,19	41.887	1,07	878	0,52
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	8.148.615	14,21	646.822	12,34	453.076	11,60	11.163	6,60
Mais de 1 a 2 salários mínimos	13.270.951	23,15	1.145.560	21,85	821.449	21,03	21.373	12,63
Mais de 2 a 5 salários mínimos	18.851.393	32,89	1.812.244	34,56	1.329.171	34,03	44.924	26,55
Mais de 5 a 10 salários mínimos	7.818.377	13,64	787.898	15,03	608.237	15,57	35.250	20,83
Mais de 10 a 20 salários mínimos	3.036.637	5,30	362.482	6,91	298.757	7,65	28.934	17,10
Mais de 20 salários mínimos	1.345.152	2,35	181.407	3,46	160.736	4,12	19.107	11,29
Sem declaração	18.928	0,03	2.901	0,06	2.529	0,06	713	0,42

Nota: A categoria sem rendimento inclui os domicílios cuja renda provém apenas de benefícios sociais. Valor do salário mínimo utilizado: R\$510,00. Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

A leitura fornecida pela proporção de domicílios por faixa de renda domiciliar ou domiciliar *per capita* de Niterói revela uma característica sócio-econômica forte do

município – a presença de um conjunto considerável de famílias com renda alta e uma menor proporção de famílias com baixa renda – público provável de políticas sociais. Contudo, esta situação não revela uma peculiaridade perversa desta estrutura – a forte desigualdade social.

Matérias jornalísticas publicadas à época da divulgação das informações sobre a renda do Censo de 2010 pelo IBGE ressaltaram o contraste entre a alta renda familiar de Niterói e a desigualdade da distribuição desta renda. Tal avaliação partiu da análise comparativa entre o valor do rendimento mensal médio e o mediano de Niterói. A tabela a seguir revela estes dados. Como se pode observar o valor médio da renda mensal domiciliar em Niterói é significativamente maior do que o das demais realidades analisadas (Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e Brasil), bem como o valor mediano. Isto é resultado da presença significativa de famílias com alta renda e menor – em relação às demais instâncias analisadas - de famílias com baixa renda. Contudo, o percentual de diferença entre os dois valores destaca também Niterói. Tal diferença revela que há uma diferença muito grande entre as famílias com a renda mais alta em relação às famílias com a renda mais baixa no município.

Tabela 08 – Análise da estrutura sócio-econômica de Niterói

	VALOR DO RENDIMENTO NOMINAL MÉDIO MENSAL DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES (A)	VALOR DO RENDIMENTO NOMINAL MEDIANO MENSAL DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES (B)	(A-B)/A
Brasil	R\$ 2.127,33	R\$ 1.200,00	43,6%
Rio de Janeiro	R\$ 2.509,56	R\$ 1.400,00	44,2%
RM RJ	R\$ 2.694,08	R\$ 1.500,00	44,3%
Niterói - RJ	R\$ 4.686,91	R\$ 2.510,00	46,4%

Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Figura 11 – Matéria jornalística sobre a Desigualdade na Distribuição da Renda em Niterói



Fonte: Jornal O Globo, 25 de junho de 2011.

O índice internacionalmente reconhecido para medir a desigualdade social é o Índice de Gini²⁸. Contudo este ainda não foi divulgado com base nos dados do Censo de 2010 para o nível municipal, apenas para os estados e para o Brasil. Assim, hoje apenas se conta com o Índice de Gini de Niterói relativo ao ano de 2000. O quadro a seguir apresenta os dados que se dispõem relativos ao Índice de Gini até o momento, revelando que entre 1991 e 2000, a desigualdade na distribuição de renda de Niterói aumentou:

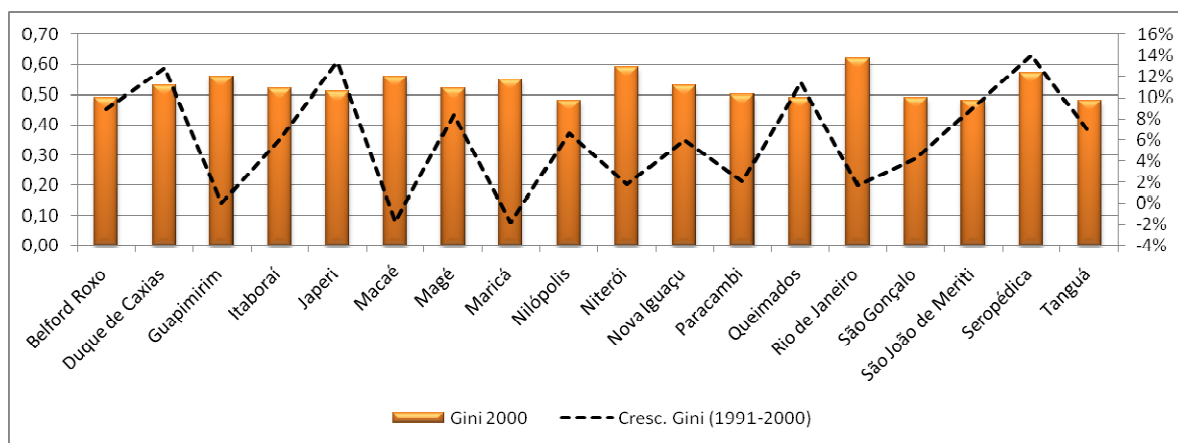
Quadro 05 – Índice de Gini

	1991	2000	2010
UF RJ	0,61	0,57	0,54
Niterói	0,58	0,59	-

Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria

Avaliando-se o universo metropolitano, Niterói apresentou o segundo maior Índice de Gini em 2000. Seu Índice foi estimado em 0,59. O Município de Seropédica apresentou a maior variação positiva do Gini – aumentou 14% entre 1991 e 2000. Os municípios de Maricá e Macaé foram os únicos que melhoraram o seu Índice de Gini entre 1991 e 2000.

Gráfico 08 – Índice de Gini dos municípios metropolitanos



Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria

Para finalizar a análise do contexto sócio-econômico de Niterói, incluindo outras variáveis à análise, recorre-se ao Índice FIRJAN. O Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal – IFDM - avalia o desenvolvimento sócio-econômico de todos os municípios brasileiros. Sua principal característica é possuir uma série anual, de cálculo simplificado, com base exclusiva em dados oficiais e de abrangência nacional. Este índice considera, com igual ponderação, as três principais áreas do desenvolvimento humano: emprego e renda; educação e saúde. Desta forma, faz-se uso deste índice em substituição ao IDH – Índice de Desenvolvimento Humano – o qual tem maior legitimidade, mas está desatualizado, na medida em que hoje se conta apenas com o IDH municipal relativo ao ano de 2000.

²⁸ Mede o grau de desigualdade existente na distribuição de indivíduos segundo a renda domiciliar per capita. Seu valor varia de 0, quando não há desigualdade (a renda de todos os indivíduos tem o mesmo valor) a 1, quando a desigualdade é máxima (apenas um indivíduo detém toda a renda da sociedade e a renda de todos os outros indivíduos é nula).

Quadro 06 – Composição do Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal

	VARIÁVEIS UTILIZADAS	FONTE
Emprego e Renda	Emprego Formal, Salário médio mensal	Ministério do Trabalho
Educação	Tx de matrícula educação infantil, Tx de abandono, Tx de distorção idade-série, % docentes com ensino superior, Média de horas/aula diárias, Resultados do IDEB	Ministério da Educação
Saúde	Nº de consultas pré-natal, Óbitos infantis por causas evitáveis, Óbitos por causas mal definidas	Ministério da Saúde

Fonte: <www.firjan.org.br>

O último ranking publicado pelo Sistema FIRJAN, coloca Niterói com um IFDM de alto desenvolvimento – 0,8451. Em relação aos demais municípios do estado do Rio de Janeiro, Niterói encontra-se na 1ª posição e em relação aos demais municípios do Brasil, Niterói ocupa a 75ª posição. Trata-se portanto, de um excelente resultado. Em relação ao ranking de 2007, Niterói melhorou sua posição, pois encontrava-se na 3ª colocação no estado do Rio de Janeiro e 90ª colocação a nível nacional. Contudo, se observarmos o parâmetro atribuído ao município, este sofreu uma queda entre os anos de 2007 e 2009 – de 0,8454 para 0,8451.

A tabela a seguir apresenta o IFDM de Niterói para cada categoria, bem como o do estado do Rio de Janeiro.

Tabela 09 - IFDM

	IFDM		EMPREGO E RENDA		EDUCAÇÃO		SAÚDE	
	2007	2009	2007	2009	2007	2009	2007	2009
Niterói	0,8454	0,8451	0,8490	0,8439	0,7969	0,8011	0,8902	0,8904
UF RJ	0,7985	0,8062	0,8810	0,8541	0,7005	0,7422	0,8140	0,8222

Fonte: www.firjan.org.br

Os dados indicam que, enquanto o IFDM de Niterói caiu entre os anos de 2007 e 2009, o do estado do Rio de Janeiro melhorou sensivelmente, entrando no patamar de alto desenvolvimento, permanecendo contudo, menor do que o de Niterói. Analisando-se a avaliação de cada categoria, observa-se que:

- Emprego e Renda – O IFDM de Niterói reduziu entre 2007 e 2009, ficando menor do que o do estado do Rio de Janeiro;
- Educação – O IFDM de Niterói aumentou entre 2007 e 2009, ficando em um patamar bem mais elevado do que o do estado do Rio de Janeiro;
- Saúde – O IFDM de Niterói aumentou entre 2007 e 2009, ficando em um patamar bem mais elevado do que o do estado do Rio de Janeiro.

Desta forma, estes indicadores em geral apontam que Niterói é um município com condições privilegiadas, comparativamente à realidade do estado do Rio de Janeiro.

A seguir, apresenta-se uma síntese dos aspectos sócio-econômicos destacados neste capítulo, elementos importantes para a contextualização dos problemas de moradia locais.

1. Niterói tem uma população de 487.562 habitantes em 2010, distribuída em um território de 129,38 km², sendo a sexta cidade mais populosa do Estado. A taxa de urbanização do município é de 100%, ou seja, trata-se de um município totalmente urbano, sem áreas rurais.

2. Integra a Região Metropolitana do Estado, composta de 19 municípios, que abriga uma população de 11.835.708 habitantes, ou seja, 74% da população do Estado. É a segunda mais populosa e mais urbanizada do Brasil e, historicamente, destacou-se do ponto de vista econômico e populacional face à realidade do estado do Rio de Janeiro.
3. Em termos populacionais, entre 2000 e 2010, a população da Região Metropolitana cresceu em uma taxa anual de 0,86%, enquanto a do estado do Rio de Janeiro cresceu 1,06%. Já Niterói, cresce bem menos do que a Região Metropolitana - 0,60% - demonstrando um processo relativo de desconcentração interno ao ambiente metropolitano.
4. Niterói apresentou o 4º maior PIB do Rio de Janeiro no ano de 2008. Contudo, analisando-se sua evolução entre os anos de 2000 e 2008, seu crescimento foi bem menor do que o metropolitano. Niterói alcança em 2008 um PIB *per capita* menor do que o do estado.
5. O setor terciário da economia de Niterói é o mais forte. Foi responsável por 88,2% do Valor Agregado Bruto de 2008. Segundo dados do Ministério do Trabalho, em 2010, este setor foi responsável por 75,20% dos empregos formais.
6. Para além da importância do setor terciário, há de se destacar o fortalecimento da indústria naval de Niterói, setor que assume uma importância regional e nacional.
7. A população de Niterói, comparativamente à realidade do Rio de Janeiro, apresenta uma renda familiar mais elevada. Os dados também apontam uma grande desigualdade na distribuição da renda.
8. Quanto a aspectos mais gerais do desenvolvimento sócio-econômico, Niterói apresenta ótimos índices comparativamente à realidade do Rio de Janeiro e do Brasil. Seu IFDM coloca o município na 75ª colocação no ranking nacional e na 1ª no estado do Rio de Janeiro, com destaque ao item “Saúde”. Em todos indicadores, Niterói alcançou padrão de alto desenvolvimento.
9. Destaca-se por fim, a relação de Niterói com o Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ – projeto de grande impacto, em implantação no município de Itaboraí, que tem potencial para colaborar efetivamente no processo de fortalecimento econômico do estado. O Rio de Janeiro passou por um período de relativo esvaziamento, cujo marco principal foi a perda da condição de capital brasileira e a migração paulatina das indústrias para São Paulo. Desta forma, o COMPERJ apresenta-se como uma grande oportunidade. Do ponto de vista do desenvolvimento urbano, o COMPERJ vai viabilizar o Arco Metropolitano – estrutura viária que conectará Itaboraí ao Porto de Itaguaí.
10. O aumento do dinamismo econômico resultante do COMPERJ, certamente criará grande atratividade populacional e, por conseguinte, constituirá um conjunto de demandas, para as quais os municípios de sua área de influência devem estar capacitados a dar as respostas. Dentre estes municípios, está Niterói. Itaboraí e São Gonçalo abrigarão instalações relacionadas ao COMPERJ. Niterói, limítrofe com São Gonçalo e interligado diretamente à capital, certamente será fortemente impactado com este empreendimento.

2.4. Contextualização geral da questão habitacional em Niterói:

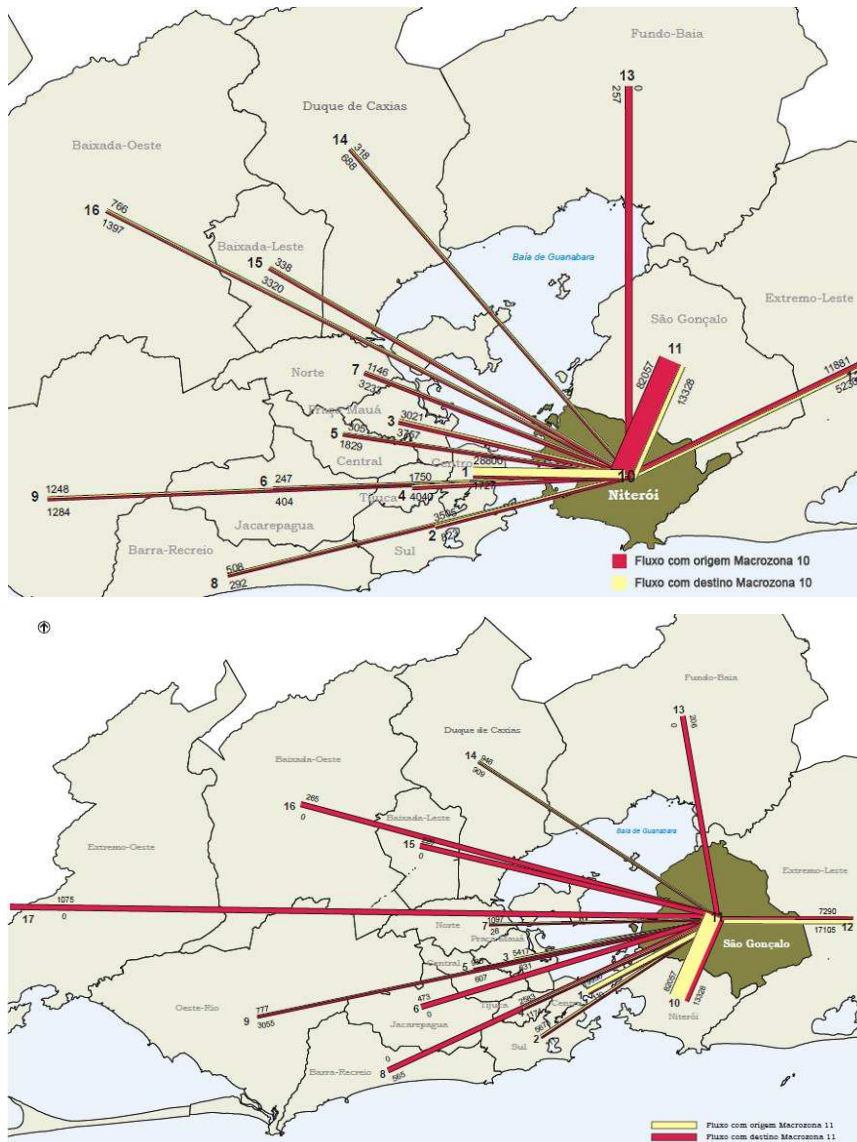
Ainda a título de abordagem inicial no âmbito deste diagnóstico, apresenta-se a seguir, um conjunto de informações gerais sobre a problemática da moradia em Niterói. Tal contextualização inicial torna-se importante para que o diagnóstico do PLHIS de Niterói dê um passo adiante em relação ao que já se tem de reflexão consolidada sobre o assunto. Agrega-se neste sentido também, alguns elementos prospectivos e propositivos constantes em diversos documentos de caráter estratégico e que incluíram a preocupação com a qualidade da moradia em Niterói em sua pauta.

Os dados sócio-econômicos de Niterói apontaram que trata-se de uma cidade que apresenta um segmento significativo da sociedade com alta e média renda. Niterói é uma cidade que atrai famílias que buscam qualidade de vida. Seu mercado imobiliário é voltado a este público. Seu território – como se detalhará mais adiante neste relatório – tem ocupação bastante constrangida por questões ambientais. As áreas mais adequadas à ocupação são caras e voltadas ao público de maior renda.

Não obstante, Niterói é um município metropolitano, conurbado com a Capital do estado do Rio de Janeiro, com os Municípios de São Gonçalo e Maricá – este último que obteve destaque no que diz respeito ao crescimento da sua população na última década. Desta forma, Niterói também conta com famílias de baixa renda que, sem acesso à moradia produzida pelo mercado, acabam ocupando os morros e as áreas de preservação – que são bem localizadas geograficamente e próximas aos serviços e ao emprego. Não diferentemente de outras grandes cidades brasileiras, o poder público sem capacidade de gestão do solo urbano e sem possibilidade de ofertar solução de moradia a estas famílias, inserido no contexto de ausência de políticas integradas e estruturantes de habitação de âmbito nacional, foi, de certa forma, tolerante a estas ocupações ao longo de sua história.

Tendo como base estudos sobre os fluxos de viagens verificadas na RMRJ verifica-se a intensa movimentação de pessoas (trajeto casa-trabalho) entre o Município de Niterói e o Município de São Gonçalo. Os mapas a seguir trazem as linhas de desejos de viagens onde se verifica a predominância dos deslocamentos pendulares entre estes dois municípios. Assim, cabe ressaltar que a questão habitacional de Niterói tem forte relação com a questão habitacional de São Gonçalo, vez que boa parte dos trabalhadores de Niterói mora em São Gonçalo por falta de oportunidade de moradia de custo acessível em Niterói.

Figura 12 - Fluxos de deslocamento Região Metropolitana do Rio de Janeiro



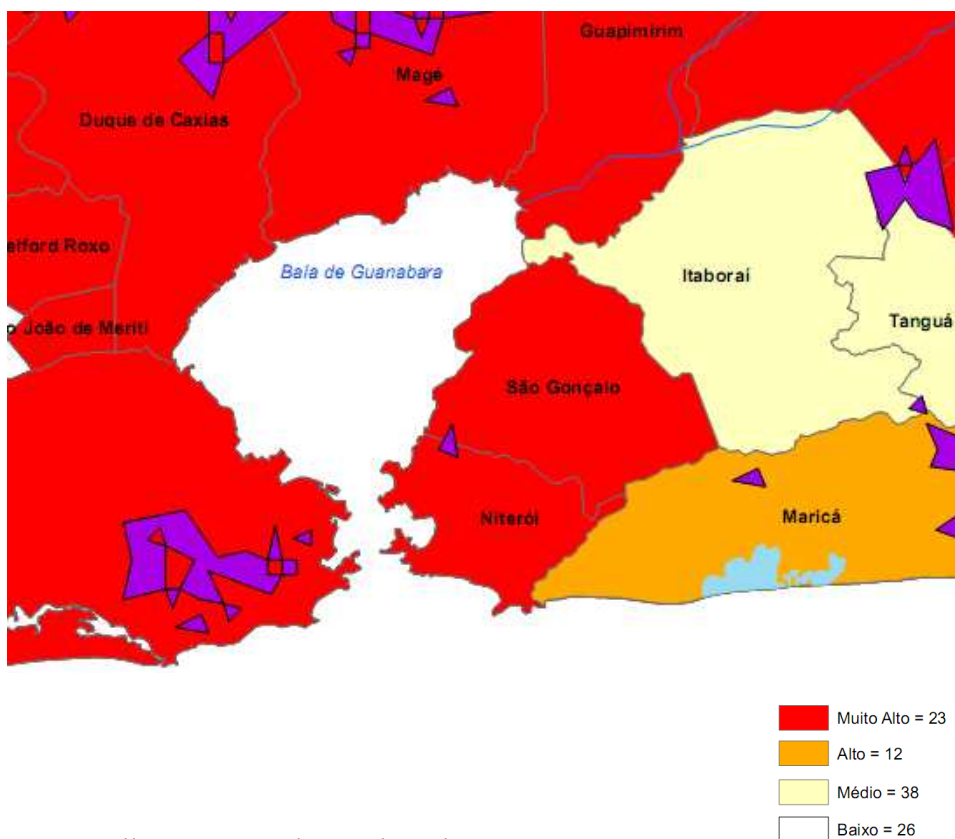
Fonte: Plano Diretor de Transporte Urbano da Região Metropolitana do Rio de Janeiro – 2002/03 .

Dentro de um novo marco regulatório para o planejamento urbano instituído a partir do Estatuto da Cidade e do novo contexto da política habitacional brasileira, o desafio maior que recai a Niterói é construir um caminho viável para a boa localização das suas famílias pobres no território. Tema deste PLHIS, mas, sobremaneira, de um plano diretor.

Em abril do ano de 2010, Niterói teve milhares de famílias desabrigadas em razão de chuvas torrenciais que assolaram o seu território. A partir de então, o tema das ocupações nas áreas de risco assumiu importância mais significativa no debate sobre a moradia em Niterói. Posteriormente, calamidades equivalentes que ocorreram em outros municípios do estado do Rio de Janeiro – por exemplo, em Nova Friburgo, Teresópolis e Petrópolis - mantiveram acesa esta preocupação.

Estudo elaborado pelo CPRM – Serviço Geológico do Brasil – e recentemente divulgado, classifica Niterói como um município com grau de suscetibilidade à deslizamento muito alto. Capítulo específico deste relatório abordará novamente este tema, pois os números e a preocupação da sociedade apontam para a necessidade deste tema ser aprofundado.

Figura 13 – Análise do Grau de Suscetibilidade à Deslizamento



Fonte: http://www.cprm.gov.br/publique/media/mapa_Suscet_Desliz_Rio_Janeiro.pdf

O tema das ocupações nas áreas de risco aparenta ser, sem dúvida nenhuma, a face mais grave da problemática habitacional em Niterói, especialmente pela urgência das ações que esta requer. O presente diagnóstico complementar este quadro, identificando outros temas relevantes.

Importa ainda resgatar que a abrangência do PLHIS deverá englobar não só os problemas existentes e as possíveis estratégias para o seu enfrentamento, mas também deverá apontar aspectos que a política habitacional local deverá incluir para preparar a cidade para o seu futuro. Esta visão estratégica deverá levar em consideração o contexto sócio-econômico existente, os potenciais e as ameaças ao seu desenvolvimento.

A contextualização do Município de Niterói apresentada incluiu a implantação do COMPERJ como uma ação tendencialmente impactante nos municípios do entorno. Muito embora a constituição do CONLESTE com a finalidade de pensar estrategicamente ações conjuntas para absorver os impactos sociais decorrentes do Complexo, o tema da moradia tem sido abordado de forma periférica pelo Consórcio²⁹. Trabalhar o enfrentamento dos problemas habitacionais sob a ótica regional é uma tarefa extremamente desafiadora do ponto de vista institucional, político e territorial – mesmo reconhecendo-se a importância deste olhar, toda a estrutura e as ações da Política Nacional de Habitação estão calcadas na relação: Governo Federal – Governo Municipal.

²⁹ AMARAL, 2009.

2.5. Estudos e propostas para habitação de interesse social em Niterói :

Estudos desenvolvidos pelo NEPHU - Núcleo de Projetos de Habitação e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense – avaliaram os assentamentos informais nos municípios do CONLESTE, como parte do *Relatório de Acompanhamento Regional e Municipal dos Objetivos de Desenvolvimento do Milênio*. Tal estudo revela a magnitude dos problemas habitacionais da região, destacando-se o município de Niterói como o que apresenta o maior número de assentamentos informais e com mais domicílios. Segundo este estudo, Niterói apresentava em 2008, 31.126 domicílios localizados nos 87 assentamentos informais³⁰ – mais de 45% dos domicílios nestas condições identificados nos 9 municípios do CONLESTE trabalhados³¹.

“A análise da aguda problemática habitacional efervescente nesta região do leste fluminense já demonstra crescimento tanto em número de ocupações quanto em densidade ocupacional nestes assentamentos. Percebe-se que as atuais políticas e ações em habitação são tímidas diante do ritmo de crescimento da região, que aguarda para os próximos anos possibilidades de um “boom” populacional e um agravamento da atual situação”³².

Por conta dos impactos do COMPERJ, a Petrobrás fez uma parceria com o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria de Ambiente do Estado do Rio de Janeiro para a elaboração da Agenda 21 dos municípios do CONLESTE, dentre eles, Niterói³³. Tal processo iniciou em 2007 e envolveu os 4 segmentos da sociedade: setor público, privado, sociedade civil organizada e comunidade, através de metodologia que buscou uma abordagem multissetorial e sistêmica envolvendo as dimensões econômica, social e ambiental, com vistas à construção de consensos e parcerias. Seu objetivo era a elaboração de um Plano Local de Desenvolvimento Sustentável e o estabelecimento de um Fórum de Agenda 21 para cada município.

A Agenda 21 de Niterói estrutura-se em 5 partes, a saber: ordem ambiental, ordem física, ordem social, ordem econômica e meios de implementação. O tema da habitação entra na “ordem física” juntamente com os temas do saneamento, da mobilidade e transporte e da segurança. Tem grande relevância na estruturação da Agenda 21 de Niterói, aparecendo, inclusive na *visão*³⁴ sobre a cidade construída ao longo do processo, conforme texto a seguir:

- Ter infra-estrutura para atender as vocações naturais, científicas, turísticas e pesqueiras.
- Ter maior fortalecimento dos Conselhos Municipais.
- Ter uma Agenda 21 local fortalecida, com pessoas engajadas e parcerias para materializar as ações.
- Ser um centro de referência no atendimento da saúde (em especial, ampliação da maternidade pública), nas suas mais diversas categorias, com transparência na gestão.
- Ter uma política habitacional que contemple as necessidades de moradia, especialmente para a população de baixa renda.

³⁰ idem

³¹ Os municípios de Guapimirim e Magé – pertencentes ao CONLESTE - não foram trabalhados neste diagnóstico.

³² AMARAL, 2009.

³³ Esta não foi a primeira experiência de Niterói em implementar projeto de Agenda 21. No ano de 1997 ocorreu uma experiência pioneira no Morro do Preventório, graças ao apoio do ICLEI – Governos Locais pela Sustentabilidade – uma organização internacional que apóia projetos ambientalmente sustentáveis.

³⁴ Dentro da metodologia adotada, foi elaborada a vocação e a visão de Niterói.

- Ser uma cidade segura, com um sistema de segurança pública integrado em todas as esferas de governo.

Na consolidação das propostas elaboradas, o tema habitacional é detalhado em: *potencialidades e preocupações*, conforme síntese a seguir³⁵.

Potencialidades:

- Niterói foi beneficiada com 4 programas do PAC (Cocada, Preventório, Capim Melado e Vila Ipiranga).
- A existência de Sub-Secretaria de Defesa Civil.

Preocupações:

- Insuficiência de espaço físico para atendimento, e de monitoramento de projetos sociais voltados à população de rua com ampliação da oferta de serviços para este segmento.
- Ausência de uma política pública de habitação eficaz.
- Falta de aplicação da lei de contrapartida de solo criado, de acordo com o estatuto da cidade, principalmente em relação às pessoas carentes.
- Falta de fiscalização e controle do aparecimento de bolsões de áreas de ocupação desordenada por diversos setores da população
- Remanejamento das populações que ocupam irregularmente as áreas de risco geológico, mananciais e outros.
- Grande demanda de crescimento urbano e pouca fiscalização causando a existência de construções desordenadas, especialmente em área de risco.
- Ocupação irregular das encostas pelos diversos segmentos da sociedade.
- Destruição e ocupação desordenada das APAs.

E como propostas, o referido trabalho apresenta as a seguir:

Quadro 07 – Propostas constantes na Agenda 21 de Niterói

POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO	Comunicação	Divulgar os dados das pesquisas demográficas realizadas no município
	Gestão pública	Rever o Plano Municipal de Ordenamento Urbano Integrado.
		Construir casas populares, priorizando as famílias locais que recebam até três salários mínimos, as desalojadas nas enchentes e as mulheres chefes de família em situação adversa.
		Investir no setor de habitação, garantindo o cumprimento dos critérios básicos para a qualidade de vida.
		Atualizar o cadastro do aluguel social, mantendo em dia os pagamentos.
MEDIDAS PARA CONTER A OCUPAÇÃO DESORDENADA	Comunicação	Informar a população sobre os perigos da ocupação desordenada em áreas ociosas (ações desenvolvidas pelo Núcleo de Regularização Fundiária _ Nurf).
	Gestão pública	Remanejar para outras localidades as famílias que estão em áreas de risco, de acordo com o Estatuto da Cidade.
		Desenvolver um modelo participativo de gestão territorial.

Continua...

³⁵ Fonte: <http://www.comperjagenda21.com.br/resultados/planilhas-de-consolidacao-municipal?municipio=Niter%C3%B3i>

...Continuação.

		Cobrar a atuação das Secretarias Municipais de Urbanismo, Planejamento, Meio Ambiente, Recursos Hídricos e sustentabilidade, para a delimitação de áreas de risco, e implantar o Plano de Ordenamento Urbano Integrado.
		Captar recursos para a construção de casas populares nas áreas de interesse social, de acordo com o Estatuto da Cidade.
	Fiscalização	Elaborar um sistema de fiscalização e controle da ocupação do solo, através dos serviços de “disque-denúncia”.
		Fiscalizar as áreas no entorno das Unidades de Conservação (zonas de amortecimento), para que não sejam ocupadas e desmatadas.
		Criar e divulgar o mapa das áreas de risco do município.
	Articulação	Desenvolver trabalhos integrados com os órgãos governamentais e ONGs para conter a ocupação desordenada.
SOLUÇÕES EMERGENCIAIS E PONTUAIS PARA OS PROBLEMAS HABITACIONAIS	Infraestrutura	Equipar o órgão de Defesa Civil do município com técnicos, viaturas e demais aparelhos
	Programas	Implantar um programa de gerenciamento de áreas de risco.
	Gestão pública	Implantar um plano de emergência e treinamento, com a função de alertar os moradores de áreas de risco potencial, planejando ações imediatas que previnam tragédias.
		Atualizar sistematicamente o mapa de controle das invasões nas áreas de risco.
		Realizar ações preventivas que promovam a contenção das encostas.
MECANISMOS ESTRATÉGICOS PARA A SOLUÇÃO DE PROBLEMAS FUNDIÁRIOS	Programas	Elaborar um programa de legalização do uso do solo, usando os conhecimentos produzidos pelo Núcleo de Projetos de Habitação e Urbanismo (NEPHU – UFF) e assegurando a participação popular.
	Gestão pública	Realizar ações voltadas à regularização fundiária, de forma transversal, com a participação de todas as Secretarias Municipais.

Fonte: <[http://www.agenda21comperj.com.br/diagnosticos/resultado?tid\[\]=341&tid_1=355](http://www.agenda21comperj.com.br/diagnosticos/resultado?tid[]=341&tid_1=355)>.

A Agenda 21 é o resultado de um esforço de articulação de distintas visões e expectativas em relação ao futuro de Niterói. Neste sentido, os elementos apontados devem também alimentar o debate estratégico de elaboração do PLHIS de Niterói, estabelecendo-se um nexos entre os trabalhos e aproveitando o acúmulo que já se tem. No mesmo sentido, apresenta-se a seguir, mais um conjunto de diretrizes e propostas para Niterói, com foco no tema da moradia, elaboradas em distintos debates ocorridos ao longo dos últimos anos. A significativa quantidade de trabalhos com este tipo de concepção nos habilita a afirmar que mais do que reflexão sobre o tema da moradia, Niterói precisa: dar consequência às reflexões realizadas e de um planejamento que articule as visões estratégicas construídas pelos processos já empreendidos – tarefa que a III Etapa deste PLHIS pode assumir, agregando qualidade às análises a partir das informações apresentadas por este diagnóstico.

Desta forma apresenta-se de início, pela sua amplitude e generalidade, os *Objetivos de Desenvolvimento do Milênio*³⁶ adotados como referência pela Petrobrás para os municípios do CONLESTE³⁷. E, ainda, as metas de cada objetivo:

³⁶ Relatório de Acompanhamento dos Objetivos de Desenvolvimento do Milênio – Niterói, 2007.

³⁷ Relacionados aos 8 Objetivos do Milênio da ONU.

Quadro 08 – Metas e indicadores dos Objetivos do Milênio de Niterói

OBJETIVOS	METAS
Erradicar a extrema pobreza e a fome	Reduzir a um quarto entre 2000 e 2012 a proporção da população com renda inferiores a meio salário mínimo mensal
Universalizar a educação primária e ampliar a cobertura da educação média e da educação técnica profissional	Garantir que, até 2012, as crianças, independentemente de cor e raça, concluam o Ensino Fundamental
	Garantir a ampliação da cobertura do Ensino Médio
	Garantir a ampliação da cobertura na educação técnica profissional
Promover a igualdade entre os sexos e a autonomia das mulheres	Reduzir pela metade a defasagem salarial entre os gêneros até 2012
Garantir a sustentabilidade ambiental	Integrar os princípios do desenvolvimento sustentável nas políticas e programas e reverter a perda dos recursos naturais
Acelerar o processo de desenvolvimento local, com redução de desigualdades na região do CONLESTE	Reduzir em 20% até 2012, os domicílios sem acesso às redes gerais de água e de esgoto e à coleta de resíduos sólidos
	Até 2012, ter alcançado uma melhora significativa na vida de pelo menos 10% dos habitantes de assentamentos precários
	Viabilização de crescimento continuado da região acima do crescimento do Estado e do país
	Atração de mão-de-obra qualificada para a região
	Melhoria do perfil do mercado de trabalho na região
	Dinamização do padrão de espacialização produtiva
	Dinamização de cadeias produtivas locais
	Fortalecimento do empreendedorismo
	Adequação do suprimento de energia ao crescimento
	Adequação da malha de transportes ao crescimento
	Adequação da infraestrutura e telecomunicações
	Adequação da infraestrutura de atenção à saúde
	Controle e redução de indicadores de violência
	Melhoria das condições fiscais e da capacidade de investimento

Fonte: Relatório de Acompanhamento dos Objetivos de Desenvolvimento do Milênio – Niterói, 2007.

Na sequência, apresenta-se a seguir os resultados para Niterói do 2º Seminário de Planejamento Urbano do Eixo Leste Metropolitano, organizado pelo IAB / Departamento do Rio de Janeiro / Núcleo Regional Leste Metropolitano no ano de 2002. As diretrizes e propostas extraídas do Grupo de Trabalho que tratou do tema: *Gestão Urbana, Habitação e Inclusão Social*, são sintetizadas a seguir³⁸:

- articulação de políticas habitacionais com políticas de segurança e emprego;
- desenvolvimento de mecanismos e instrumentos de gestão que permitam a efetiva aplicação da legislação;
- revitalização do centro de Niterói;
- superação dos desequilíbrios históricos entre partes distintas do território, estabelecendo uma política de desenvolvimento integral da cidade;
- desenvolvimento de bases mais sistemáticas para a gestão como cadastros, estudos que permitam o enfrentamento mais realista das questões urbanas;
- avaliação do déficit habitacional do ponto de vista não só quantitativo, como de habitabilidade, envolvendo desde o desenvolvimento de ecossistemas favoráveis, saneamento, condições ambientais, até a melhoria habitacional da casa em si;

³⁸ Conclusões Niterói Eixo 21 – 2º Seminário de Planejamento Urbano do Eixo Leste Metropolitano – IAB/RJ, Núcleo Regional Leste Metropolitano, 2002.

- avaliar os possíveis impactos das políticas habitacionais empreendidas, para evitar que se torne fator de alta pressão populacional sobre o município;
- valorizar as políticas de urbanização de favelas pois, em geral, não provocam pressões exageradas, em vista da dotação de infra-estrutura e serviços;
- regularização fundiária como a concretização dos direitos de cidadania;
- montar uma reserva fundiária para o atendimento da habitação social através da adjudicação de lotes registrados na dívida ativa;
- criação de um núcleo de assistência técnica que alie a formação profissional, à ação direta com os segmentos sociais de mais baixa renda;
- desenvolver a associação entre pequenos grupos habitacionais e grupos de produção, sob a forma de cooperativas;
- adequação do Plano Diretor ao Estatuto da Cidade, destinando exclusivamente à política habitacional de interesse social, os recursos advindos da venda do Solo Criado;
- desenvolvimento de um “orçamento participativo” da Habitação;
- criação de um setor específico na administração municipal (não necessariamente uma secretaria) para tratar da questão habitacional³⁹;
- criação de um setor que tivesse como objetivo a coleta, sistematização e alimentação contínua de dados que pudessem ser disponibilizados para todas as secretarias.

Incorpora-se ainda, as diretrizes municipais elaboradas na 4ª Conferência Municipal da Cidade de Niterói em 2009 pelos Grupos de Trabalho:

- Grupo 2 - Aplicação do Estatuto da Cidade e dos Planos Diretores e a Efetivação da Função Social da Propriedade do Solo Urbano;
- Grupo 3 - Integração da Política Urbana no Território: Política Fundiária, Habitação, Saneamento e Mobilidade e Acessibilidade Urbana;
- Grupo 4 - Relação entre os Programas Governamentais – como PAC e Minha Casa, Minha Vida – e a Política de Desenvolvimento Urbano.

Tais são as diretrizes apontadas:

- Ampliação da participação social no conselho do FUHAB – integrando representantes dos segmentos da sociedade.
- Transparência na gestão da aplicação do FUHAB demonstrando o volume dos recursos, o potencial de aporte financeiro e as prioridades de aplicação, através um portal na internet e na imprensa oficial divulgando pautas, atas e determinações do Conselho Gestor.
- A aplicação IMEDIATA dos instrumentos (criação de AEIS para produção habitacional, além do parcelamento, utilização e construção compulsórios e IPTU progressivo) em áreas já notoriamente conhecidas e que atendam às condições legais estabelecidas - esta ação será referendada pelo Conselho de Políticas Urbanas de Niterói, assim como a regulamentação imediata da Lei Municipal que permite a arrecadação de imóveis abandonados.

³⁹ Em 2009 foi criada a Secretaria Municipal de Habitação de Niterói.

- Fortalecimento da Secretaria de Habitação para o desenvolvimento do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social através de uma discussão participativa com o objetivo de organizar um conjunto de ações e projetos de captação de recursos federais e estaduais, complementando os recursos do FUHAB no atendimento às situações prioritárias (definidas também pelo plano de redução de risco da cidade).
- Construção de um banco de oportunidades habitacionais de interesse social (terras e imóveis subutilizados) para a implementação de uma política de atuação sobre os assentamentos precários e informais com quadro técnicos que possa atender a dimensão dos problemas (regularização urbanística e fundiária das comunidades da cidade) adotando diversas estratégias de aplicação dos instrumentos já institucionalizados no EC e no PD.
- Criação de Rede de Cidadania Integrada, democratizando as políticas públicas de meio ambiente, habitação, uso do solo, acessibilidade, obras, saneamento ambiental e transporte urbano.
- Implementação no nível municipal, através da Secretaria de Habitação, do Programa de Arquitetura e Engenharia Públicas criado pela Lei Federal nº 11.888/08.
- Utilização de prédios públicos e privados desocupados, abandonados ou subutilizados e de terrenos no Município em Programas Habitacionais de Interesse Social (Minha Casa, Minha Vida), com notificação imediata, e também em programas de geração de emprego e renda públicos e privados.
- Nas áreas verdes ainda disponíveis, sobre as quais se tenha interesse de preservação ambiental, promover seu uso público, se necessário utilizando-se de contrapartida nas atividades produtivas atuantes no município, e definindo seu uso prático (ex.: plantio de árvores frutíferas, horta comunitária, uso como parque e/ou turismo ecológico), com participação da sociedade em seu gerenciamento e administração, e com segurança pública.
- Efetivar em todas as obras de intervenção nos espaços urbanos, os conceitos de acessibilidade que preconizam as normas e decretos federais.
- Recomendar que todas as formas de intervenções públicas no espaço da cidade como o PAC e o MCMV sejam feitas considerando o desenvolvimento do conjunto da cidade garantindo a acessibilidade geral.
- Aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade com vistas ao estabelecimento de um banco de terras, aplicando como um dos seus instrumentos a criação de AEIS em vazios urbanos e a respectiva notificação do parcelamento e edificação compulsória, a fim de também beneficiar o MCMV.
- Estudar mecanismos de mapeamento físico-territorial e jurídico dos prédios sem uso, em deterioração para fins de refuncionalização, principalmente habitacional para população de baixa renda.
- Discutir o PPA, LDO e LOA em nível local, capacitando a população e as associações de moradores.
- Implementar a regularização fundiária no município de Niterói em áreas privadas ou públicas. Em área da União, conforme o § 4º do art.56 da Lei 11977 de 07/06/2009.
- Ampliar a atuação do NURF legalizando as edificações promovendo melhorias habitacionais.

A relação de diretrizes e propostas apresentada, tem como objetivo reforçar o argumento de que Niterói já conta com um acúmulo significativo de reflexão sobre os problemas da moradia, bem como sobre aspectos correlacionados ao desenvolvimento urbano e a sua gestão. Neste sentido, o presente Diagnóstico e as Estratégias de Ação (III Etapa do PLHIS) virão a consolidar esta pauta, aprofundando a reflexão e construindo uma agenda positiva para a política habitacional de Niterói, com programas, ações, metas e um sistema de indicadores para avaliação de seus resultados.

Um segundo ponto a ser destacado diz respeito à convergência dos temas tratados nos distintos processos de debate cujos resultados aqui se sintetizou. Trabalhando-se a partir das diretrizes descritas, é possível identificar-se um conjunto de 8 eixos que as sintetizam – aspectos que se apresentam, portanto, como a síntese das preocupações da sociedade de Niterói sobre a sua problemática urbana e habitacional. Tais são os eixos:

Quadro 09 – Síntese das diretrizes estratégicas elencadas

SUSTENTABILIDADE DA POLÍTICA HABITACIONAL	Integração da política habitacional às demais do município Qualidade da moradia Acessibilidade universal Relação da política habitacional com saneamento, preservação do meio ambiente Construir casas populares priorizando o atendimento das famílias mais vulneráveis Reassentamento das famílias localizadas em áreas de risco
UTILIZAÇÃO EFICAZ DAS LEGISLAÇÕES EXISTENTES	Elaboração de mecanismos e instrumentos de gestão Cadastros Sistemas de informação Adequação do plano diretor ao Estatuto das Cidades Utilização dos institutos jurídicos e políticos do Estatuto das Cidades para viabilizar a disponibilidade de terra urbana para produção de HIS
GERAÇÃO DE RECURSOS (TÉCNICOS, TERRITORIAIS, FINANCEIROS) PARA A PRODUÇÃO DE HIS	Revitalização do centro Criar uma reserva fundiária com áreas inscritas na dívida ativa Construção de um banco de oportunidades habitacionais (terras e imóveis subutilizados) Utilização de prédios públicos e privados desocupados, abandonados ou subutilizados Utilização exclusiva dos recursos do Solo Criado para a política habitacional
DESENVOLVIMENTO EQUILIBRADO DO TERRITÓRIO	Política de desenvolvimento integral da cidade Prever os impactos dos projetos habitacionais Promover o uso público das áreas verdes ainda disponíveis como forma de preservação, garantida a participação da comunidade Rever o Plano Municipal de Ordenamento Urbano Integrado Delimitação das áreas de risco, divulgação e atualização do mapa Sistema de fiscalização do uso e ocupação do solo de forma integrada com entidades não-governamentais Equipar Defesa Civil Implantar programa de gerenciamento das áreas de risco, incluindo o planejamento de ações emergenciais Contenção das encostas
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA	Regularização fundiária como um caminho para o fortalecimento da cidadania Ampliação da atuação do NURF

Continua...

...Continuação.

FORTALECIMENTO DOS AGENTES DA SOCIEDADE	Núcleo de assistência técnica às comunidades Promover a formação de cooperativas Criação da Rede de Cidadania Integrada Implementar a Lei 11.888/2008 que trata da assistência técnica gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social
FORTALECIMENTO DO ÓRGÃO DE GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL	Fortalecimento da Secretaria Municipal de Habitação e do PLHIS
TRANSPARÊNCIA E DEMOCRACIA NA GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL	Desenvolvimento de um “orçamento participativo” da habitação Ampliação da participação social no conselho do FUHAB Transparência na gestão dos recursos do FUHAB Comunicação de dados e pesquisas realizadas no Município Informar a população sobre os perigos da ocupação desordenada do território

Elaboração: Latus Consultoria.

3. O CONTEXTO TERRITORIAL DE NITERÓI

3.1. O território

Do ponto de vista geomorfológico o território de Niterói possui áreas com características topográficas marcantes e distintas, assim definidas⁴⁰:

- grupo de planícies costeiras e colinas orientadas para a Baía de Guanabara, ocupadas pela parte mais densa da cidade – Centro, Icaraí e Santa Rosa;
- grande região de praias, lagoas e planícies oceânicas em franco processo de ocupação;
- parte central elevada e ondulada, cujas alturas variam de 100 a 200 metros, em que a ocupação se dá tanto nos vales como nas próprias encostas;
- região de várzea separada do litoral pelos morros do Cordovil e do Jacaré.

É dividido em 3 macrobacias de drenagem (Macrobacia da Baía de Guanabara, dos rios Colubandê/Alcântara e da Região Oceânica) e seus rios encontram-se na maioria canalizados, descaracterizados pela intensa ocupação humana.

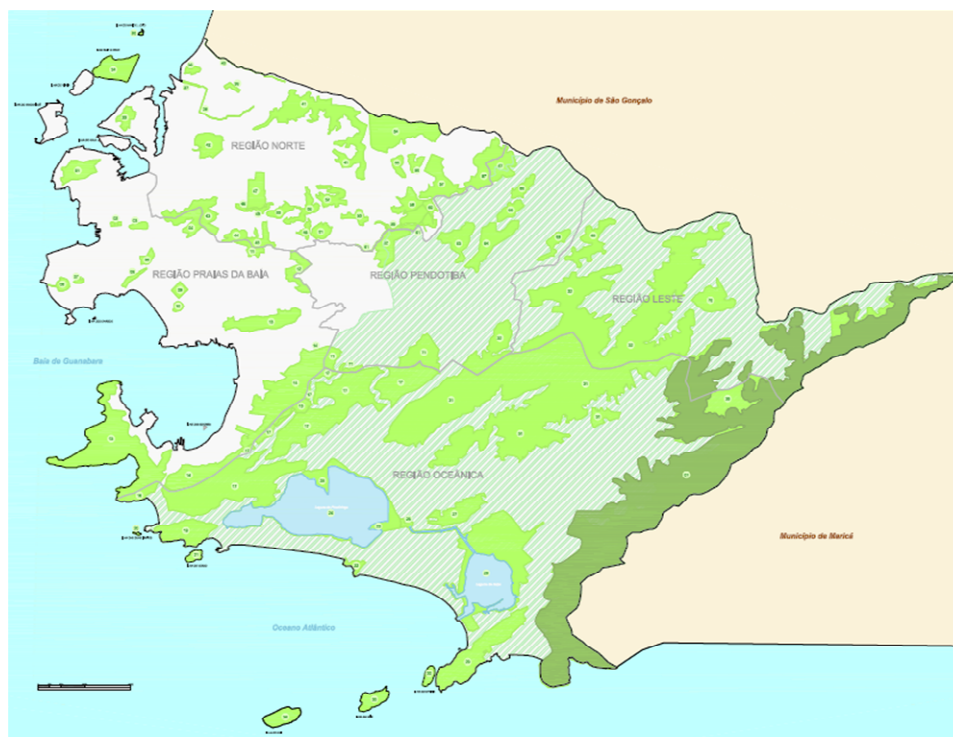
Apresenta forte presença de unidades de conservação ambiental. Apenas a Reserva Darcy Ribeiro ocupa cerca de 10% do território do Município. O Parque Estadual da Tiririca ocupa também uma expressiva parcela do território. Quase 50% do território do Município ainda conta com cobertura vegetal. Seu zoneamento ambiental apresenta: 16 Áreas de Preservação Permanente, 3 Parques Urbanos, 14 Áreas de Especial Interesse Ambiental, 2 Áreas de Proteção Ambiental, 7 Zonas de Preservação da Vida Silvestre, 11 Zonas de Uso Especial, 15 Zonas de Recuperação Ambiental, 2 Faixas Marginais de Proteção, 1 Reserva Ecológica e 1 Parque Natural Estadual. Tal significativo patrimônio ambiental reconhecido está distribuído por todas as regiões do município, como se pode verificar na figura e quadro a seguir:

Quadro 10 – Unidades do Mapeamento do Zoneamento Ambiental de Niterói

PRAIAS DA BAÍA	Morro da Armação, Jardim São João, Morro das Águas, Morro do Abílio e Morro da Boa Vista, Morro do Arroz, Morro do Caniço, Morro do Solar do Jambeiro, AEIA do Morro do Gragoatá, Campo de São Bento, AEIA do Morro da Pedreira, Morro do Querosene, Morro do Artalala, do Africano e Bumba, Morros Souza Soares e Cavalo, Morro da Viração, Morro do Morcego, da Fortaleza de Santa Cruz e Fortes do Pico e Rio Branco
REGIÃO OCEÂNICA	Morro do Ourives, Morro da Viração, Parque Municipal da Cidade, Morro do Imbuí, Ilha das Duas Irmãs, Ilha do Veado, Monumento Natural da Praia do Sossego, Monumento Natural da Ilha do Modesto, Lagoa de Piratininga, Refúgio da Vida Silvestre da Ilha do Pontal, Parque Municipal do Canal Camboatá, Morro da Peça, Bosque Lagunar da Lagoa de Itaipu, Parque Estadual da Serra da Tiririca, Ilhas do Pai, da Mãe e da Menina, Reserva Ecológica Darcy Ribeiro, Parque Estadual da Serra da Tiririca
REGIÃO LESTE	Darcy Ribeiro, AEIA do Morro do Muriqui, AEIA do Morro do Sítio Santo Expedito
REGIÃO PENDOTIBA	Darcy Ribeiro, Faixa Marginal do Rio Sapê-Matapaca, AEIA do Morro do Caramujo, AEIA do Morro do Sapê, AEIA do Morro da Fazendinha, AEIA do Morro da Matapaca, AEIA do Morro da Rua Portugal, AEIA do Morro da Antena da Embratel, AEIA do Morro do Muriqui Pequeno, AEIA do Morro Santo Inácio e Morro Sapezal
REGIÃO NORTE	Ilha da Conceição, AEIA da Ilha Santa Cruz, Ilha Manoel João, Cemitério do Maruí, Foz do Rio Maruí, Rio Maruí, Horto Barreto, Rio Bomba, Morro Teixeira de Freitas - Ladeira do Castro, Morro do Holofote, Morro Boa Vista, Morro do Querosene, Morro do Querosene 1, Morro do Querosene 2, Horto Fonseca, Avenida 22 de Novembro, Morro São Feliciano, Morro do Saraiva, Morro do Céu, Morro da Rádio Relógio Federal, Morro do Céu, AEIA do Morro do Castro, Vale da Boa Esperança, Vale da Boa Esperança 2, Morro da Antena Embratel - Vila Maria Florália, Rua Artur Pereira da Mota, Faixa Marginal do Rio Sapê, Faixa Marginal do Rio Sapê-Matapaca

Fonte: Mapeamento ambiental de Niterói.

⁴⁰ DA SILVA, V.A. (Docente); INNECCO, L.O. (Discente-Autor/Mest.Acadêmico); Azevedo, F.B.B. (Discente-Autor/Mest.Acadêmico): ESTUDO SOCIOAMBIENTAL DA MICROBACIA CONTRIBUINTE DO CANAL DE SÃO FRANCISCO (ANTIGO RIO SANTO ANTÔNIO - NITEROI, RJ), 2003

Figura 14 – Zoneamento Ambiental

Fonte: <<http://www.urbanismo.niteroi.rj.gov.br/>>.

O território de Niterói é legalmente urbano em sua totalidade e é sub-dividido em 5 Regiões de Planejamento, conforme se verificou no mapa anterior. Tais são as Regiões de Planejamento de Niterói: Pendotiba, Leste, Norte, Praias da Baía e Oceânica⁴¹. Esta divisão levou em consideração critérios de homogeneidade em relação à paisagem, à tipologia, ao uso das edificações, ao parcelamento do solo e aos aspectos sócio-econômicos e físicos, em especial as bacias hidrográficas.

3.2. A distribuição populacional no território:

As cidades metropolitanas brasileiras são fortemente marcadas por desigualdades territoriais. Reconhece-se com facilidade, parcelas de território carentes de infraestrutura, saneamento e de toda sorte de serviços urbanos, constituindo espaços inacabados de cidade. Tal situação é o resultado, sem dúvida, de um processo de urbanização que concentrou os investimentos públicos em alguns setores urbanos, em detrimento de outros. Que deixou nas mãos dos interesses do mercado imobiliário, a ordenação da ocupação do território. E que trouxe como resultado, a incapacidade de um conjunto significativo de famílias de terem acesso à moradia digna.

A abordagem que se apresenta neste PLHIS, parte do pressuposto que a terra urbana é variável fundamental para a equação dos problemas habitacionais, pois:

- é na valorização da terra que materializam-se as diferenças na distribuição dos benefícios urbanos que caracterizam o processo de urbanização brasileiro;
- é na recuperação e da redistribuição da valorização da terra que encontra-se uma importante fonte potencial de recursos públicos que podem e devem ser reinvestidos para o bem coletivo; e

⁴¹ Tal divisão foi adotada pelo Plano Diretor de Niterói (Lei n. 9 1157, de 29 de dezembro de 1992 modificada pela Lei 2123 de 04 de fevereiro de 2004) em seu artigo 108.

- é essencialmente pela dificuldade de acesso à terra urbanizada que proliferam-se as ocupações irregulares e precárias que caracterizam o território urbano.

Analisar como ocorre ocupação de um território, ajuda a compreender a dinâmica urbana local. Para fins de diagnóstico de um PLHIS, é importante que se reconheça no território urbano os distintos processos de ocupação, em que momento da história da cidade eles ocorreram, como se caracterizam física, social e economicamente. É a partir desta compreensão que podemos construir uma leitura sobre a origem e as peculiaridades locais do problema da moradia. Complementarmente, a referida análise é fundamental para que se estabeleça uma estratégia de planejamento territorial que incorpore o acesso à moradia digna como ingrediente estruturante.

Retomando-se os dados relativos ao crescimento de Niterói, verifica-se que, na última década, sua população aumentou em uma taxa anual de 0,60%, passando de 459.451 habitantes em 2000 para 487.562, em 2010. Considerando-se todo o período, o aumento populacional foi de 6,1%.

Analizando-se estes dados relativamente ao contexto metropolitano e do estado do Rio de Janeiro, o crescimento populacional de Niterói no período de análise ocorreu em taxas menos elevadas. Contudo, esta leitura linear pode conduzir-nos a uma interpretação equivocada sobre a dinâmica populacional e seu impacto sobre o território. Na medida em que a população não se distribui de forma uniforme, há que ser avaliado como que este crescimento - aparentemente pequeno - se revela em cada região da cidade. Para isto, utilizar-se-ão as 5 Regiões de Planejamento e as informações do IBGE desagregadas por bairros, conforme correlação apresentada a seguir:

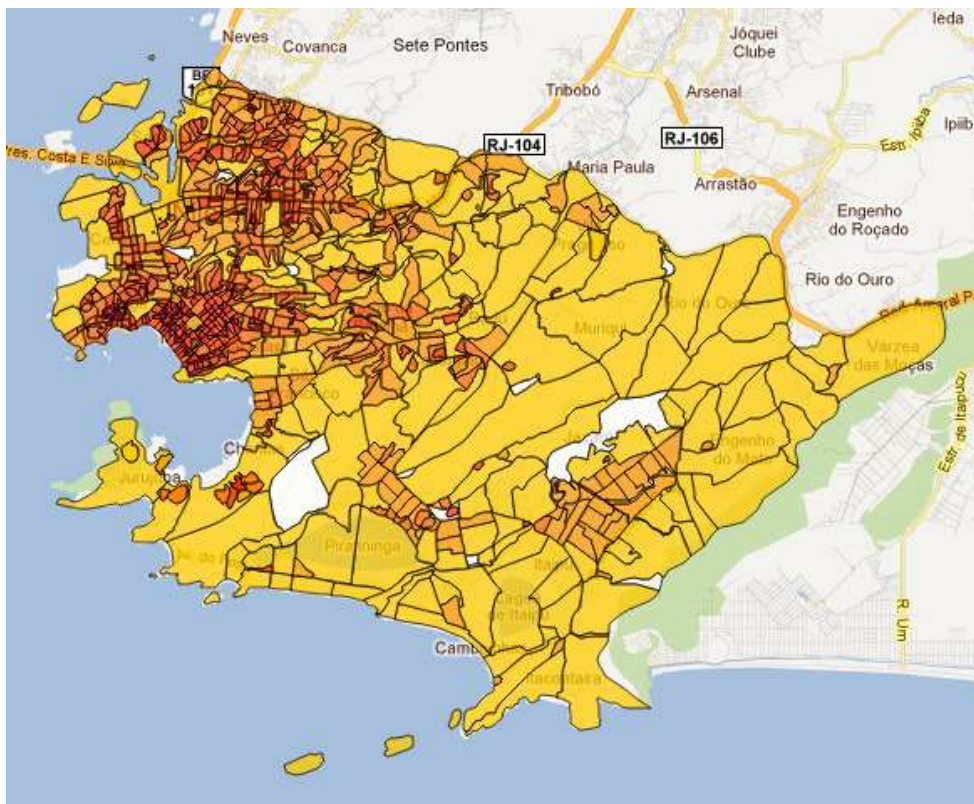
Quadro 11 – Bairros por Região de Planejamento de Niterói

PRAIAS DA BAÍA	Boa Viagem, Cachoeira, Centro, Charitas, Fátima, Gragoatá, Icaraí, Ingá, Jurujuba, Morro do Estado, Pé Pequeno, Ponta D'Areia, Santa Rosa, São Domingos, São Francisco, Viradouro, Vital Brasil
REGIÃO OCEÂNICA	Jacaré, Cafubá, Camboinhas, Engenho do Mato, Itacoatiara, Itaipu, Piratininga, Maravista, Santo Antônio, Jardim Imbuí, Serra Grande
REGIÃO LESTE	Muriqui, Rio do Ouro, Várzea das Moças
REGIÃO PENDOTIBA	Largo da Batalha, Badu, Cantagalo, Ititioca, Maceió, Maria Paula, Matapaca, Sapê, Vila Progresso
REGIÃO NORTE	Baldeador, Barreto, Caramujo, Cubango, Engenhoca, Fonseca, Ilha da Conceição, Santa Bárbara, Santana, São Lourenço, Tenente Jardim, Viçoso Jardim

Fonte: Secretaria de Urbanismo, Prefeitura Municipal de Niterói.

Analizando-se os dados populacionais de cada Região através dos Censos de 2000 e 2010, verifica-se que não ocorreram alterações em relação ao *ranking* das Regiões mais populosas: em ambos os Censos, a Região Praias da Baía despontou como a mais populosa e a Região Norte como a segunda – ambas regiões de ocupação mais antiga e consolidada na cidade, as quais abrigam cerca de 73% da população de Niterói (dados de 2010). A Região Leste – com território menor e mais comprometido ambientalmente – destacou-se como a de menor população nos dois Censos. E, por fim, as regiões Pendotiba e Oceânica – segundo e terceiro lugar, respectivamente, no *ranking* das regiões mais populosas nos Censos de 2000 e 2010.

O mapa a seguir, construído a partir de sistema do próprio IBGE, apresenta a densidade calculada para cada setor censitário. As cores mais avermelhadas revelam as maiores densidades que são encontradas nos setores das regiões Praias da Baía e Norte.

Figura 15 – Densidade por setor censitário

Fonte: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>>.

Observando-se contudo, o crescimento populacional das regiões na última década, percebem-se indícios de mudança de cenário da distribuição populacional; esta análise nos permite identificar as distintas dinâmicas que ocorreram em cada região. A Região Norte, por exemplo, segunda mais populosa em 2010, foi a única que perdeu população na última década (-2,8%), enquanto a Região Oceânica, terceira no ranking populacional em 2010, obteve o significativo crescimento de 23,7% da sua população no mesmo período.

Quadro 12 – Dinâmica demográfica em Niterói por Regiões

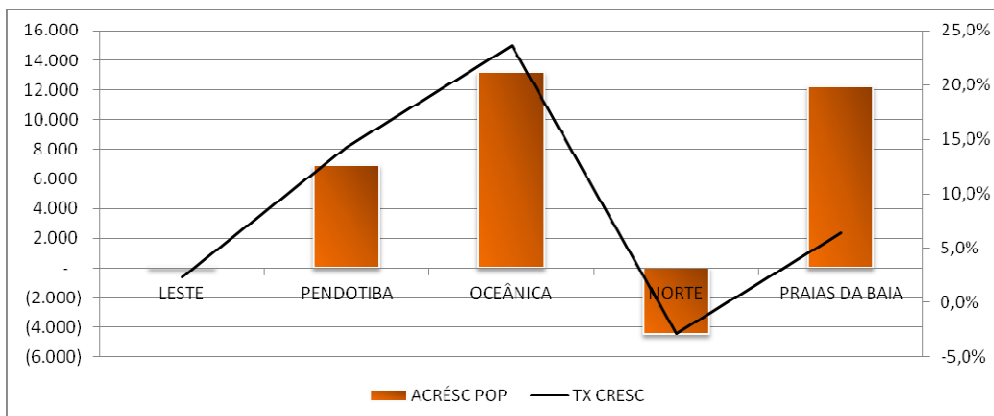
REGIÃO	2000	2010		2000-2010	
		população	% em relação ao total	tx cresc	acrécimo pop
LESTE	6.570	6.720	1,4%	2,3%	150
PENDOTIBA	48.631	55.593	11,4%	14,3%	6.962
OCEÂNICA	55.790	68.987	14,1%	23,7%	13.197
NORTE	156.996	152.547	31,3%	-2,8%	4.449
PRAIAS DA BAIA	191.464	203.715	41,8%	6,4%	12.251

Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria

O gráfico a seguir correlaciona as taxas de crescimento populacional entre 2000 e 2010 e o acréscimo populacional absoluto por região. Destaca-se a Região Oceânica por apresentar a maior taxa de crescimento populacional e também, o maior acréscimo absoluto – 13.197 novos moradores na última década. A Região Praias da Baía também recebeu um contingente significativo de novos moradores – 12.251, chegando a 2010 com cerca de 42% da população de Niterói. Contudo esta região obteve taxa de crescimento pequena, devido a grande população que já contava em 2000 (a mais populosa de Niterói). Desta forma, os dados revelam dois eixos de crescimento demográfico significativos: um que consolida a ocupação já existente na Região Praias da Baía e outro que revela um novo eixo de ocupação na Região Oceânica, região esta que

faz divisa com o município de Maricá o qual teve destaque na Região Metropolitana quanto a seu significativo crescimento na última década.

Gráfico 09 – Acréscimo populacional e Taxa de Crescimento (2000-2010)



Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Os dados já disponibilizados pelo IBGE do Censo de 2010 nos permitem também avaliar esta dinâmica de ocupação do território do ponto de vista do número de domicílios⁴² e de sua *espécie*.

O IBGE qualifica os domicílios recenseados em dois grandes grupos:

- Domicílios particulares: São aqueles em que o relacionamento entre seus ocupantes é ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência⁴³.
- Domicílios coletivos: São aqueles em que a relação entre as pessoas que neles habitam é restrita a normas de subordinação administrativa, como hotéis, pensões, presídios, penitenciárias, quartéis, postos militares, asilos, orfanatos, conventos, hospitais e clínicas (com internação), alojamento de trabalhadores, motéis, campings etc.

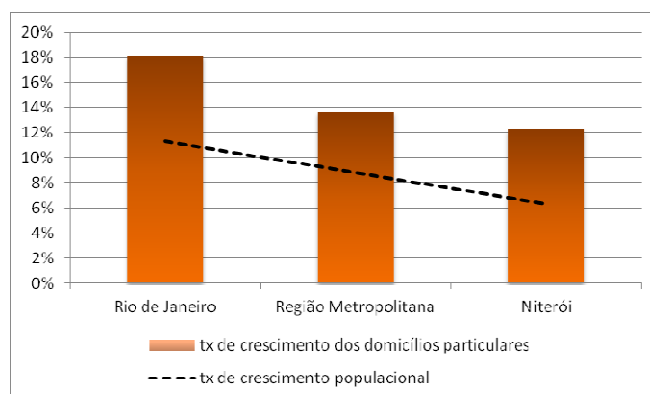
Analisando-se os dados referentes ao número de domicílios particulares de Niterói comparativamente à realidade da Região Metropolitana e do estado do Rio de Janeiro, faz-se as seguintes observações em relação ao seu crescimento na última década:

- A taxa de crescimento do número de domicílios particulares de Niterói foi menor do que a do estado do Rio de Janeiro e a da Região Metropolitana na última década. Este fato está coerente com as taxas de crescimento populacional encontradas;
- Em todos os níveis analisados, a taxa de crescimento da população foi menor do que a taxa de crescimento dos domicílios particulares;

⁴² Segundo o IBGE, domicílio é o "local estruturalmente separado e independente, que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal".

⁴³ Os domicílios particulares ainda se dividem em: "permanentes" e "improvisados". Os permanentes são aqueles que foram construídos para servir exclusivamente à habitação e que, na data de referência, tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas. E os improvisados, são aqueles localizados em unidade não-residencial (loja, fábrica etc.) ou com dependências não destinadas exclusivamente à moradia, mas que na data de referência estavam ocupados por morador. Exemplos: prédios em construção, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc. que estavam servindo de moradia na data de referência foram considerados domicílios particulares improvisados.

Gráfico 10 – Taxa de crescimento dos domicílios particulares e taxa de crescimento populacional (2000-2010)



Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Detalhando-se mais a análise, busca-se avaliar os domicílios particulares permanentes classificados como não ocupados. Estes, segundo o IBGE, podem ser:

- de uso ocasional – É o domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia. Ou seja, são aqueles usados para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes;
- vago - É o domicílio particular permanente que não tinha morador na data de referência, mesmo que, posteriormente, durante o período da coleta, tivesse sido ocupado;
- fechado - É o domicílio particular ocupado cujos moradores estavam temporariamente ausentes durante todo o período da coleta.

Do ponto de vista geral da cidade, Niterói em 2010, segundo o Censo, contava com 191.172 domicílios, dos quais apenas 169 eram coletivos. Dos 191.003 domicílios particulares, 88,7% foram considerados ocupados pelo IBGE, tendo sido detectados 21.672 domicílios particulares não ocupados.

Segundo a classificação do IBGE, o Censo de 2010 quantificou da seguinte forma os domicílios não ocupados identificados em Niterói:

- 6.930 de uso ocasional;
- 14.742 domicílios vagos;
- Nenhum domicílio fechado.

Destaca-se, portanto, o número de domicílios vagos, frente ao universo analisado.

A existência de um número significativo de domicílios vagos é uma característica de boa parte dos municípios brasileiros. Verificando-se a situação de Niterói comparativamente a da Região Metropolitana e a do estado do Rio de Janeiro, verifica-se que, em todas as situações, a proporção de domicílios vagos é de cerca de 8% dos domicílios particulares, segundo o Censo de 2010.

Tabela 10 – Proporção de domicílios vagos segundo o Censo de 2010

Rio de Janeiro (UF)	8,4%
RM - RJ	7,7%
Niterói	7,7%

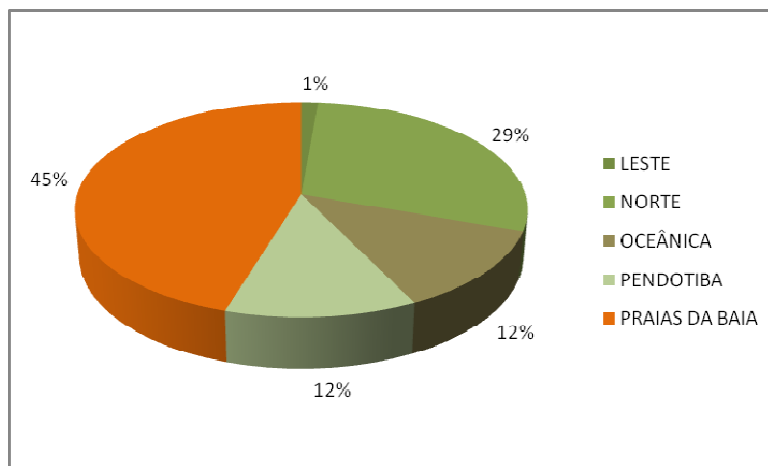
Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria

Esta presença importante de domicílios vagos pode ser resultado de uma série de fatores, tais quais: a produção de unidades habitacionais pelo mercado imobiliário para um público de investidores ou a obsolescência de um estoque de domicílios que deixa de ser habitável. Sobre este tema, assim a Fundação João Pinheiro se manifesta:

De acordo com a Pnad 2008, o Brasil possui 7,542 milhões de imóveis vagos, 72% dos quais localizados em áreas urbanas e 28% em áreas rurais. Desse montante, 6,307 milhões estão em condições de serem ocupados, 894 mil estão em construção ou reforma e 340 mil, em ruínas. Excetuando-se estes últimos, os demais são o estoque do mercado, uma vez que representam as unidades prontas e aquelas com potencial para serem habitadas em futuro próximo. Seria essencial poder identificar a que público as unidades vagas estão direcionadas, uma vez que o déficit habitacional atinge com maior intensidade as famílias de mais baixa renda. Especula-se que muitas dessas moradias não sejam adequadas ao perfil do consumidor que realmente precisa ser atendido⁴⁴.

Levando a análise quantitativa dos domicílios em Niterói para a escala das suas Regiões de Planejamento, percebe-se que a distribuição de domicílios corresponde à distribuição da população pelo território. Ou seja: as regiões Praias da Baía e Norte além de terem a maior população, são as que possuem o maior número de domicílios também.

Gráfico 11 – Distribuição dos domicílios por região de Niterói (2010)



Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Quanto à espécie dos domicílios, observa-se que, muito embora a pequena presença de domicílios coletivos em Niterói (169), eles aparecem com maior intensidade na Região Praias da Baía. E, quanto aos domicílios particulares, os dados revelam que a região que apresenta a maior proporção de não ocupados é a Oceânica, em razão especialmente dos domicílios de uso ocasional.

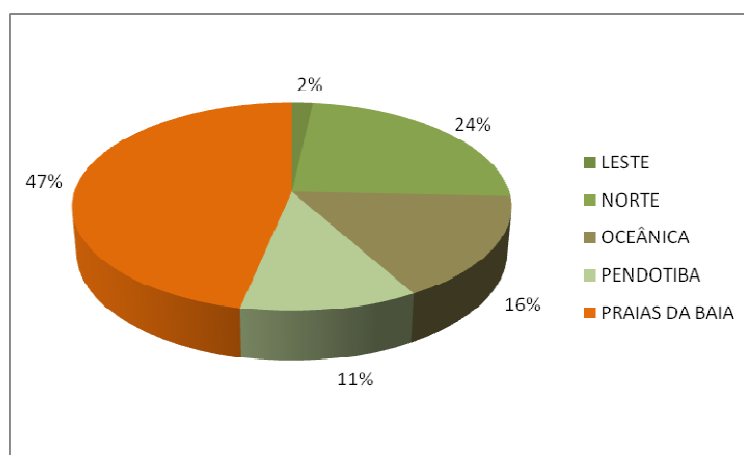
⁴⁴ BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Déficit habitacional no Brasil 2008 /– Brasília, Ministério das Cidades, 2011, 140 p. Elaboração: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações.

Tabela 11 – Domicílios em Niterói por Região de Planejamento (2010)

	TOTAL	PARTICULAR					COLETIVO
		ocupado		não ocupado			
				fechado	uso ocasional	vago	
LESTE	2.620	2.186	84%	0	168	261	5
NORTE	55.637	51.501	93%	0	578	3.529	29
OCEÂNICA	23.454	18.632	80%	0	2.424	2.379	19
PENDOTIBA	22.946	20.791	91%	0	446	1.687	22
PRAIAS DA BAIÁ	86.515	76.221	88%	0	3.314	6.886	94
TOTAL	191.172	169.331	89%	0	6.930	14.742	169

Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Aprofundando-se a análise em relação à não ocupação, observa-se os dados relativos aos domicílios vagos por região de Niterói. O gráfico a seguir demonstra que a distribuição pelo território segue a proporcionalidade do número total de domicílios. Assim, nenhuma das regiões de Niterói destaca-se especialmente pela presença de domicílios vagos.

Gráfico 12 – Distribuição de domicílios particulares vagos por região de Niterói (2010)

Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Olhando-se o mesmo dado ao nível do bairro, verifica-se que, em média, os bairros de Niterói, segundo o Censo de 2010, apresentam 8% dos seus domicílios vagos. Destaca-se neste contexto, a situação do bairro Muriqui, na Região Leste – com 21% dos seus domicílios vagos. A proporção de domicílios vagos por bairro em Niterói encontra-se no quadro a seguir:

Quadro 13 - Proporção dos domicílios vagos em relação aos domicílios totais por bairro (2010)

Maria Paula, Baldeador	2%
Santa Bárbara, Jacaré	4%
Ilha da Conceição, Barreto, Pé Pequeno, Jurujuba, Ponta D'Areia, Tenente Jardim, Morro do Estado	5%
Vital Brasil, Engenhoca, São Lourenço, Badu, Sapê, Ititioca, Viradouro, Cafubá	6%
Ingá, Fonseca, São Domingos, Santana, Cubango, Charitas, Fátima, Matapaca, Icaraí	7%
Várzea das Moças, Cantagalo, Largo da Batalha	8%
Jardim Imbuí, Santa Rosa, Rio do Ouro, Maceió, Engenho do Mato	9%
Maravista, São Francisco, Serra Grande, Santo Antônio	10%
Viçoso Jardim, Centro, Boa Viagem, Piratininga, Vila Progresso, Caramujo	11%
Cachoeira, Cambainhas, Itaipu	12%
Itacoatiara	13%
Gragoatá	19%
Muriqui	21%

Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Outro tema importante para a caracterização da forma de ocupação do território é a distribuição dos domicílios por faixa de renda.

Analisando-se a renda domiciliar *per capita*, verificam-se também distinções na estrutura sócio-econômica das regiões de Niterói. Os dados da tabela a seguir são do Censo de 2010 e revelam as seguintes características:

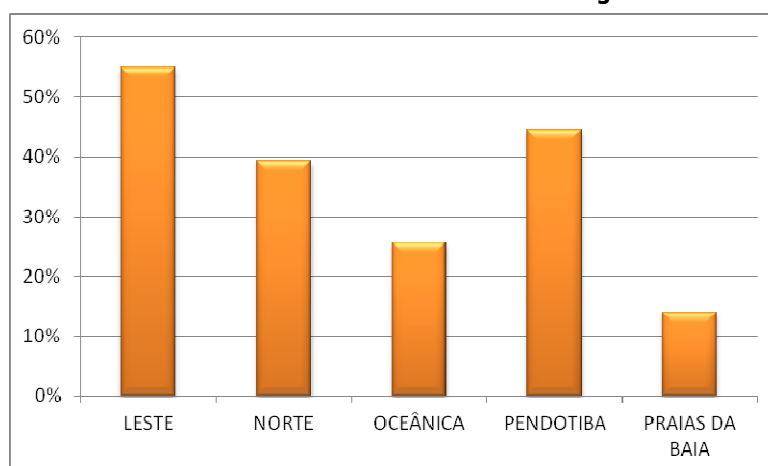
- A Região Leste – a menos populosa e que obteve um crescimento populacional pequeno, porém positivo entre os anos de 2000 e 2010 – caracteriza-se pela forte presença de domicílios cuja renda familiar *per capita* é menor do que 1 salário mínimo. A Região Leste é ainda a que apresenta a maior proporção de domicílios sem rendimento de Niterói;
- Da mesma forma que a Região Leste, a Região Pendotiba – a segunda que apresentou a menor população em 2010, mas que obteve uma taxa de crescimento bem mais significativa na última década – também se caracteriza pela presença relevante de domicílios com renda domiciliar *per capita* menor do que 1 salário mínimo;
- A maior proporção dos domicílios da Região Norte – 38,9% - apresentou renda per capita entre 1/8 de salário mínimo e 1 salário mínimo;
- A Região Praias da Baía – a mais populosa de Niterói e que apresentou uma taxa de crescimento um pouco mais elevada do que a do município entre 2000 e 2010 – se destaca pela grande presença de domicílios com renda *per capita* elevada, maior do que 3 salários mínimos e pela menor presença de domicílios com renda *per capita* baixa – menor do que 1 salário mínimo;
- Em uma proporção um pouco menor do que a apresentada pela Região Praias da Baía, a Região Oceânica também se destacou pela grande presença de domicílios com renda *per capita* alta. A Região Oceânica foi a que obteve o maior crescimento populacional proporcional e absoluto entre os anos de 2000 e 2010.

Tabela 12 - Proporção de domicílios por faixa de renda domiciliar per capita por Região de Niterói

	LESTE	NORTE	OCEÂNICA	PENDOTIBA	PRAIAS DA BAIA
Até 1/8 SM	0,3%	0,5%	0,3%	0,5%	0,2%
De 1/8 a 1 SM	54,6%	38,9%	25,3%	44,0%	13,8%
De 1 a 2 SM	23,6%	25,6%	19,7%	22,9%	14,0%
De 2 a 3 SM	5,2%	11,5%	11,7%	7,7%	11,4%
De 3 a 5 SM	5,4%	10,6%	15,6%	7,9%	18,6%
Mais de 5 SM	5,5%	8,1%	23,6%	11,8%	37,8%
sem rendimento	5,2%	4,4%	3,7%	4,7%	3,7%
sem declaração	0,2%	0,3%	0,0%	0,5%	0,6%

Notas: Salário mínimo utilizado: R\$ 510,00. A categoria Sem Rendimento inclui os domicílios com rendimento nominal mensal domiciliar per capita somente em benefícios. Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Gráfico 13 – Proporção de domicílios com renda per capita menor do que 1 salário mínimo em relação ao universo dos domicílios de cada Região

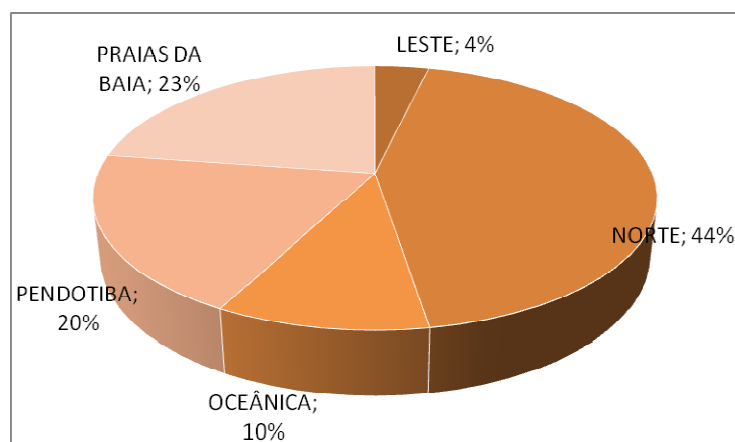


Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

Observando-se os mesmos dados verifica-se que, muito embora a significativa presença de domicílios com renda *per capita* baixa (menor do que 1 salário mínimo) da Região Leste, sua contribuição não é significativa para a estrutura sócio-econômica de Niterói como um todo. O gráfico a seguir revela que, do ponto de vista do conjunto da cidade, a Região Norte se revela como a que mais contribui para o universo dos domicílios com renda *per capita* baixa de Niterói – 44% - seguida pela Região Praias da Baía.

Estas avaliações são subsídios fundamentais para o estabelecimento de estratégias de distribuição dos recursos financeiros em uma política de habitação de interesse social. Do ponto de vista territorial, por exemplo, muito embora a Região Praias da Baía apresente a menor proporção de domicílios com renda *per capita* baixa (menor do que 1 salário mínimo) comparativamente às demais de Niterói, graças a sua grande população, este contingente assume um peso significativo frente à realidade do município. Já a Região Norte é a que mais contribui para o universo dos domicílios de baixa renda *per capita* de Niterói e é a terceira região com maior proporção de domicílios nesta condição em relação aos seus próprios domicílios.

Gráfico 14 – Proporção de domicílios com renda per capita menor do que 1 salário mínimo de cada Região em relação ao conjunto do município



Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria.

3.3. A oferta de infraestrutura no território:

A disponibilidade de infraestrutura é condição necessária para a qualidade da moradia. Estudos com o objetivo de caracterizar a moradia no Brasil apontam a carência de infraestrutura como um dos principais problemas de *inadequação* a serem enfrentados. O conceito de inadequação refere-se às condições de moradia oferecidas pela habitação. Assim, *habitações inadequadas* são aquelas que não apresentam condições desejáveis de moradia, não implicando em necessidade de construção de novas unidades.

Segundo a Fundação João Pinheiro:

Entre os critérios de inadequação de domicílios analisados, a carência de infraestrutura é o que mais afeta os domicílios brasileiros e continua um importante desafio a ser enfrentado pelos órgãos responsáveis pelos serviços básicos que compõem esse tipo de inadequação. Sua maior presença quantitativa é marcante desde o início do estudo. Em 2008, são cerca de 10,948 milhões de domicílios carentes de infraestrutura, o correspondente a 22,3% dos domicílios particulares permanentes urbanos do país⁴⁵.

Dentro do contexto nacional e estadual, Niterói se destaca pela ampla oferta de infraestrutura, considerando-se os parâmetros gerais da cidade. Esta avaliação é possível ser feita através de duas fontes distintas sobre o tema: dos cadastros do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento⁴⁶ – SNIS - e do Censo de 2010. Não obstante, como o presente diagnóstico detalhará nos capítulos subseqüentes, Niterói mantém situações pontuais de graves problemas de falta de saneamento e de má qualidade da infraestrutura, especialmente em alguns assentamentos precários. Embora o município apresente uma quase universalização da rede de água e um considerável aumento no número de ligações na última década, alguns bairros ainda sofrem com a falta de abastecimento.

Diagnóstico dos Serviços de Água e Esgoto apresentado pelo SNIS com base em informações de 2009 aponta Niterói na 9ª colocação dos municípios brasileiros com as melhores redes de água e esgoto. Muito embora o município tenha caído no *ranking* nacional nesta última avaliação, ainda apresenta situação privilegiada no nível nacional e estadual – onde se encontra na 1ª colocação.

⁴⁵ FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional no Brasil. Brasília, 2008.

⁴⁶ O SNIS apóia-se em um banco de dados administrado pelo Programa de Modernização do Setor de Saneamento, vinculado à Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental do Ministério das Cidades. Este banco de dados contém informações de caráter operacional, gerencial, financeiro e de qualidade, sobre a prestação de serviços de água e de esgotos e sobre os serviços de manejo de resíduos sólidos urbanos (www.snis.gov.br).

Figura 16 – Matéria Jornalística sobre saneamento em Niterói

Saneamento: cidade perde 6 posições no ranking nacional



Niterói perdeu seis posições no ranking nacional do saneamento básico. Elaborado pelo Instituto Trata Brasil com base nos dados mais recentes do Sistema Nacional de Informações sobre o Saneamento (SNIS), referentes ao ano de 2009, o estudo apontou que a cidade passou da terceira para a nona colocação entre os municípios com as melhores redes de água e esgoto do país. No Estado do Rio, a cidade detém a primeira colocação, à frente da capital.

De acordo com dados do SNIS, em 2009, a rede de abastecimento de água atendia 479.384 pessoas, equivalente a 100% da população do município. A rede de esgoto servia 443.500, deixando sem cobertura aproximadamente 36 mil moradores. Entre as regiões sem rede de esgoto estão Pendotiba e Ilha da Conceição. Presidente da Associação de Moradores desta última, Luiz Cardoso lamenta que o esgoto ainda seja despejado in natura na Baía de Guanabara.

— Apesar de tão próximos da Estação de Tratamento de Toque-Toque, somente agora começaram as obras para a rede ser totalmente implantada.

Segundo o Trata Brasil, a queda de Niterói no ranking foi consequência do aumento da tarifa média cobrada pela Águas de Niterói, que passou de R\$ 2,29 para R\$ 2,58, e a redução dos investimentos. Embora a empresa tenha obtido lucro líquido de R\$ 32 milhões, os investimentos caíram de R\$ 12.018 milhões para R\$ 11.674 milhões. O presidente do Trata Brasil, Édison Carlos, avalia como normal a variação de posições.

— Niterói tem se mantido entre as melhores cidades em saneamento no Brasil nos últimos anos. Esta variação entre os dez melhores é natural, pois todos têm ótimas gestão de serviço. Qualquer alteração nos índices medidos, seja em água — por vazamentos ou ligações clandestinas — e esgoto ou em investimento, pode causar essas pequenas flutuações.

Fonte: <<http://oglobo.globo.com/rio/bairros/posts/2011/10/01/saneamento-cidade-perde-6-posicoes-no-ranking-nacional-408804.asp>>.

Segundo o mesmo diagnóstico o serviço de abastecimento de água e coleta de esgoto em Niterói apresenta as seguintes características⁴⁷:

- 479.384 habitantes atendidos por água
- 180.555 economias ativas de água
- 1.251 km de extensão de rede de água
- 443.500 habitantes atendidos por esgoto
- 166.535 economias ativas de esgoto
- 628 km de extensão de rede de esgoto

Além destes dados gerais, o SNIS ainda apresenta séries históricas (até o ano de 2008) sobre atendimento da população com serviços de esgoto, abastecimento de água e coleta de resíduos sólidos. Quanto ao esgoto, a série histórica apresentada indica não só o significativo percentual de população atendida em 2008, mas também que esta proporção vem aumentando a cada ano.

Outro dado que se destaca quanto ao esgoto, é o percentual também significativo de tratamento realizado, conforme se verifica na tabela a seguir.

⁴⁷ Diagnóstico dos Serviços de Água e Esgoto – 2009 – SNIS (<http://www.snis.gov.br/PaginaCarrega.php?EWRErterterTERTer=89>)

Tabela 13 – Esgoto em Niterói (SNIS)

ANO DE REFERÊNCIA	ÍNDICE DE ATENDIMENTO DE ESGOTO (%)	ÍNDICE DE TRATAMENTO DE ESGOTO (%)
2000	65,4	67,4
2001	63,4	90,2
2002	64,9	92,2
2003	64,3	93,6
2004	75,7	95,6
2005	80,0	80,7
2006	80,5	81,0
2007	91,4	90,0
2008	92,2	90,6

Fonte: Série Histórica – SNIS.

No que diz respeito ao abastecimento de água, a tabela a seguir apresenta dados que revelam a ampliação do índice de atendimento – até chegar a 100% em 2003 – e a redução, em paralelo, do consumo médio *percapita* e do volume disponibilizado por economia.

Tabela 14 – Abastecimento de água em Niterói (SNIS)

ANO DE REFERÊNCIA	ÍNDICE DE ATENDIMENTO DE ÁGUA (%)	CONSUMO MÉDIO PERCAPITA DE ÁGUA (L/HAB./DIA)	VOLUME DE ÁGUA DISPONIBILIZADO POR ECONOMIA (M³/MÊS/ECON.)
2000	84,8	244,2	34,4
2001	94,6	244,8	30,2
2002	98,9	225,3	27,7
2003	100,0	212,2	27,2
2004	100,0	199,2	26,7
2005	100,0	196,0	25,1
2006	100,0	195,9	25,0
2007	100,0	197,2	25,4
2008	100,0	199,2	25,2

Fonte: Série Histórica – SNIS.

Quanto à coleta de resíduos sólidos, destacam-se das informações apresentadas pelo SNIS, àquelas relativas aos resíduos domiciliares (rdo) e públicos (rpu). Neste caso, o SNIS não apresenta o índice de atendimento, mas sim, o número absoluto de população atendida ao ano, bem como a quantidade de resíduo coletada ao ano. Avaliando-se tais números em relação às projeções populacionais realizadas pelo IBGE para os referidos anos, estima-se que em 2003, 97% da população era atendida (dos 466.628 moradores estimados pelo IBGE). Tal atendimento chega a 100% da população estimada pelo IBGE para 2008. Destaca-se ainda, da tabela a seguir, que a maior parte da população é atendida com uma frequência de 2 ou 3 vezes por semana com o serviço de coleta dos resíduos sólidos domésticos.

Tabela 15 – Coleta de resíduos sólidos em Niterói (SNIS)

ANO DE REFERÊNCIA	POPULAÇÃO URBANA ATENDIDA COM SERVIÇO DE COLETA DE RDO (HABITANTES)	QUANTIDADE TOTAL DE RDO E RPU COLETADA POR TODOS OS AGENTES (TONELADA/ANO)	POPULAÇÃO ATENDIDA COM FREQUÊNCIA DIÁRIA PELO SERVIÇO DE COLETA DE RDO (%)	POPULAÇÃO ATENDIDA COM FREQUÊNCIA DE 2 OU 3 VEZES POR SEMANA PELO SERVIÇO DE COLETA DE RDO (%)	POPULAÇÃO ATENDIDA COM FREQUÊNCIA DE 1 VEZ POR SEMANA PELO SERVIÇO DE COLETA DE RDO (%)
2003	452.490	208.882,0	42	58	0
2004	471.403	200.485,4	39	61	0
2005	474.046	191.424,0	41	59	0
2006	476.669	205.470,8	41	59	0
2007	474.002	195.975,9	40	60	0
2008	477.912	213.937,5	40	60	0

Fonte: Série Histórica – SNIS

Os dados sobre oferta de infraestrutura apresentados pelo IBGE (Censo de 2010) nos permitem avaliar a distribuição desta oferta pelos distintos bairros de Niterói. Para fins deste diagnóstico, elabora-se esta avaliação a partir das seguintes informações, disponibilizadas pelo IBGE até o presente momento:

- Existência ou não de rede geral de abastecimento de água;
- Existência ou não de serviço de coleta de resíduos sólidos;
- Existência ou não de serviço de energia elétrica;
- Existência ou não de rede geral de esgoto ou pluvial em domicílios com banheiro de uso exclusivo.

Quanto ao abastecimento de água, 97,36% dos domicílios particulares permanentes de Niterói dispõem deste tipo de serviço através de rede geral. Analisando-se a informação por bairros, verifica-se que as piores situações estão na Região Leste, nos bairros:

- Várzea das Moças, com 62,59% dos domicílios particulares permanentes atendidos – 352 domicílios sem rede geral de abastecimento de água;
- Rio do Ouro, com 77,43% dos domicílios particulares permanentes atendidos – 230 domicílios sem rede geral de abastecimento de água;
- Muriqui, com 78,67% dos domicílios particulares permanentes atendidos – 48 domicílios sem rede geral de abastecimento de água.

Destaca-se ainda o bairro Serra Grande, na Região Oceânica, com 316 domicílios sem rede geral de abastecimento de água - 89,26% dos domicílios particulares permanentes atendidos.

Quanto aos resíduos sólidos, os dados apontam que 98,98% dos domicílios particulares permanentes de Niterói são atendidos por serviços de coleta, destacando-se negativamente o bairro Viradouro (Região Praias da Baía), com 78,25% dos domicílios atendidos.

A energia elétrica é o serviço mais bem distribuído de Niterói, cuja cobertura é de 99,96% dos domicílios particulares permanentes, sendo que nenhum bairro apresentou índice menor do que 99% de atendimento.

Seguindo a realidade da maior parte dos municípios brasileiros, a coleta de esgoto através de rede geral é o serviço com o menor atendimento em Niterói. O município tinha, segundo o Censo de 2010, 146.382 domicílios particulares permanentes (86,5%) atendidos por rede geral de esgoto e com banheiro de uso exclusivo. Agregando-se as

informações por bairro nas Regiões de Planejamento, verifica-se que há uma variação significativa, destacando-se os extremos: as regiões Pendotiba e Leste com 54,3% e 56,5%, respectivamente, dos domicílios com banheiro exclusivo e rede geral de esgoto ou pluvial; e, no outro extremo, a Região Praias da Baía com 95,9% dos domicílios nesta condição.

Tabela 16 – Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo do domicílio e rede geral de esgoto ou pluvial

	TOTAL DE DPPS	TINHAM BANHEIRO - DE USO EXCLUSIVO DO DOMICÍLIO - REDE GERAL DE ESGOTO OU PLUVIAL	%
LESTE	3.370	1.908	56,6%
NORTE	51.439	45.915	89,3%
OCEÂNICA	18.626	15.175	81,5%
PENDOTIBA	20.464	11.119	54,3%
PRAIAS DA BAÍA	75.338	72.265	95,9%
NITERÓI – RJ (TOTAL)	169.237	146.382	86,5%

Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria

Tomando-se os dados relativos ao abastecimento de água e coleta de esgoto – principais itens de infraestrutura – verificamos que a Região Leste é a que apresenta a menor oferta proporcional destes serviços. Por se tratar de região com ocupação mais rarefeita do que as demais (apenas 2% do total de domicílios particulares permanentes de Niterói), este resultado negativo contribui pouco ao panorama da cidade como um todo. Contudo, no âmbito da região, trata-se de um resultado que merece a atenção das autoridades públicas locais pela sua repercussão na qualidade da moradia na região.

Chama a atenção ainda a situação da Região Pendotiba, a qual apresentou o menor índice de domicílios particulares permanentes atendidos por rede geral de esgoto – 54,3%. Dentre os 5 bairros com menor taxa de atendimento deste item de infraestrutura, 3 estão nesta Região, conforme tabela a seguir. A Região Pendotiba é a 3ª (dentre as 5) que apresenta o maior número de domicílios particulares permanentes de Niterói - cerca de 12% do total.

Tabela 17 – Ranking dos bairros com menor percentual de presença de rede geral de esgoto ou pluvial e banheiro de uso exclusivo do domicílio

REGIÃO	BAIRRO	TINHAM BANHEIRO - DE USO EXCLUSIVO DO DOMICÍLIO - REDE GERAL DE ESGOTO OU PLUVIAL (%)
LESTE	Muriqui	25,3%
PENDOTIBA	Maceió	32,1%
PENDOTIBA	Vila Progresso	32,3%
PENDOTIBA	Ititioca	33,4%
LESTE	Várzea das Moças	35,2%

Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria

3.4. Caracterização sintética das Regiões de Planejamento de Niterói quanto ao território e sua ocupação, a partir dos dados apresentados:

Analisou-se neste capítulo os distintos processos de urbanização que estão ocorrendo em Niterói, os quais se revelam na ocupação e densificação das parcelas do seu território. Por ser uma cidade de proporções significativas, inserida em uma dinâmica metropolitana, conurbada com municípios importantes do Estado do Rio de Janeiro, Niterói apresenta diversas faces. A análise das informações agregadas por Região de Planejamento, nos auxilia na compreensão deste processo.

O quadro a seguir apresenta uma síntese das informações trabalhadas neste capítulo.

Quadro 14 – Caracterização Síntese

	TERRITÓRIO E POPULAÇÃO	ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS	INFRAESTRUTURA
REGIÃO LESTE	Território pouco comprometido com a ocupação urbana. Pequena população. Pequeno crescimento populacional na última década.	Maior proporção de domicílios com famílias sem renda e grande proporção de domicílios com famílias com baixa renda	Piores condições de oferta de infraestrutura (especialmente em relação ao abastecimento de água)
REGIÃO PENDOTIBA	Cerca de 20% do território de Niterói. Crescimento populacional significativo na última década.	Grande proporção de domicílios com famílias de baixa renda	Pior condição de coleta de esgoto
REGIÃO OCEÂNICA	Ocupação mais recente. Territorialmente extensa e ambientalmente bastante comprometida. Grande crescimento proporcional na última década.	Pequena proporção de domicílios com famílias de baixa renda	Condição de coleta de esgoto um pouco abaixo da média da cidade
REGIÃO NORTE	Ocupação mais antiga, consolidada e com certo grau de degradação. É a segunda região mais populosa. Perdeu população na última década	Média proporção de domicílios com famílias de baixa renda	Condição de coleta de esgoto acima da média da cidade
REGIÃO PRAIAS DA BAIA	A mais populosa. Inclui bairros tradicionais de alta renda como: Ingá, Icarai e São Francisco. Crescimento populacional médio na última década.	Menor proporção de domicílios com famílias de baixa renda	Melhor condição de coleta de esgoto

Fonte: Latus Consultoria.

3.5. Oportunidades territoriais para a produção de HIS em Niterói:

Para fins do diagnóstico de um PLHIS é fundamental que se agregue às análises realizadas, uma avaliação sobre aspectos fundiários, para fins de identificação das oportunidades territoriais que se tem para a produção de habitações de interesse social.

A terra disponibilizada para habitação de interesse social deve dar à moradia o seu sentido completo, incluindo a oferta de infraestrutura, serviços, áreas de lazer e oportunidades de emprego. Somente através da articulação do PLHIS com a legislação urbana é que se pode garantir o equilíbrio entre esses fatores na criação de espaços estratégicos para a habitação popular.

Historicamente os municípios brasileiros não têm enfrentado de forma coerente os desafios da política habitacional com os do planejamento urbano. O escasso recurso público e os processos especulativos da terra acabam fazendo com que a produção formal de habitação de interesse social se dê nas áreas mais periféricas, sem infraestrutura e sem os serviços necessários.

O processo de consolidação urbana de Niterói iniciou-se com o estabelecimento da função política no Centro (implantação do porto e as obras do aterro) e, a de caráter industrial, a estendeu para os bairros da região norte (BARROS, 2007). Os planos e projetos urbanos da época tinham como prioridade o crescimento econômico, a promoção dos acessos urbanos necessários para a comunicação com as cidades adjacentes, ou ainda, o parcelamento do solo voltado para as classes média e alta, sem preocupação com a destinação efetiva de espaços para fins de habitação popular.

Segundo BARROS⁴⁸, não por acaso esse histórico de consolidação coincide com o aumento da favelização na cidade, “com a estimativa de 5% de ocupações irregulares nas encostas, o que já demonstrava o contraste na distribuição de renda e dos recursos públicos”.

Desta forma o histórico de Niterói – assim como o da maior parte das cidades brasileiras – aponta para a necessidade de se rever a concepção de planejamento urbano para poder enfrentar de forma eficaz, seus problemas de moradia. E esta revisão passa, necessariamente, pela inclusão de processos de gestão do solo que incorporem as demandas de interesse social. A Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto das Cidades – apresenta diretrizes e instrumentos fundamentais para isto.

Para esta revisão da concepção de planejamento é preciso uma integração entre as políticas de planejamento urbano e de gestão territorial com as habitacionais. Para isto Niterói conta com importante instrumento de planejamento que são os PUR – Planos Urbanísticos Regionais. Segundo o artigo 14 da Lei 1.157/1992:

Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) são leis de iniciativa do Poder Executivo, elaborados pelos órgãos municipais responsáveis pela gestão urbanística e ambiental, que estabelecem o modelo de uso e ocupação do solo para cada região de planejamento, devendo obedecer às condicionantes estabelecidas pelo diagnóstico ambiental e viário municipal, cuja existência é condição para a elaboração do PUR, garantida a ampla participação da comunidade local, observadas as diretrizes fixadas na presente lei e considerando:

I - as particularidades locais, ouvidas as comunidades diretamente envolvidas;

II - as diretrizes traçadas neste Plano Diretor, em especial as diretrizes setoriais;

III - os modelos de organização territorial definidos neste Plano Diretor para cada uma das sub-regiões de planejamento.

A elaboração dos PUR pode ser, portanto, uma excelente oportunidade para o avanço da política habitacional de Niterói, se este tema for incluído na sua pauta. Destaca-se, neste sentido, a importância da revisão do PUR das Praias da Baía. Segundo matéria do jornal O Fluminense, os estudos apresentados para o PUR das Praias da Baía contemplam o aumento do gabarito construtivo da região, a fim de incentivar o uso habitacional. Fica em aberto para qual classe seriam destinadas essas habitações.

A Prefeitura de Niterói, por meio da Secretaria de Urbanismo e a Niterói Trânsito e Transportes (NitTrans), concluirá em novembro a revisão do Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía (PUR), que abrange o Centro e os bairros Ponta da Areia, São Domingos e Gragoatá, além da Zona Sul: Boa Viagem, Ingá, Icaraí, São Francisco, Charitas, Jurujuba e Santa Rosa. Estão sendo feitas alterações que permitirão tornar o Centro mais residencial e com potencial turístico ao mesmo tempo.

Entre as medidas estudadas, o aumento do gabarito de 13 para 15 andares no Centro, para prédios residenciais, e abertura de vias fechadas aos veículos, como um trecho da Rua Visconde de Uruguai e outro da Rua Coronel Gomes Machado. Para atrair mais moradores ao Centro será preciso revitalizar o bairro e este é um dos principais objetivos da revisão do PUR, segundo a secretária de Urbanismo, Cristina Monnerat, que comanda os trabalhos⁴⁹.

Neste contexto, aponta-se a necessidade de se explorar melhor estes instrumentos de planejamento em regiões da cidade para onde estão se direcionando investimentos

⁴⁸ BARROS, Patricia Maria Quadros. Política habitacional em Niterói: avaliação das normas e ações públicas nos últimos 20 anos / Niterói: UFF, 2007.

⁴⁹ Novo plano urbanístico da cidade de Niterói, vai sair. (O Fluminense, 30/11/2011)

públicos significativos para a produção de habitação de interesse social como é o caso da Região de Pendotiba, a qual ainda não conta com o seu planejamento específico.

Para se avançar no tema da gestão fundiária é fundamental obter-se informações sobre os imóveis não edificados disponíveis na cidade, bem como os subutilizados e uma avaliação geral sobre a matriz de valores da terra. É preciso contar também com informações sobre setores urbanos esgotados, além de dados atualizados sobre os empreendimentos imobiliários. Somente com esses dados é possível elaborar-se uma proposta de planejamento urbano e habitacional que garanta que a destinação das propriedades urbanas seja justa e equilibrada.

No âmbito do processo de elaboração deste diagnóstico, não se obteve sucesso na coleta destas informações. A Secretaria da Fazenda – gestora destes dados – ainda está avaliando a forma de viabilizar as informações sobre a estrutura fundiária que venham a compor o trabalho em elaboração⁵⁰. Importante se destacar que este é um dado imprescindível para a elaboração do Plano, e a Secretaria de Fazenda é parte da Prefeitura que encomendou o trabalho, tendo, portanto, compromisso com a disponibilização desta informação. Assim, há expectativa que isto ocorra antes da conclusão das Estratégias de Ação – III Etapa deste PLHIS.

3.5.1. O estoque de terras municipais:

Além das áreas vazias em geral, outro patrimônio que pode vir a constituir-se como um potencial local para a produção de habitação de interesse social, é o constituído pelos próprios municipais de Niterói. Muito embora não se tenha obtido informações qualificadas sobre este tema, apresenta-se a seguir alguns exemplos retirados de um levantamento elaborado pela Prefeitura Municipal de Niterói. Muito embora algumas destas áreas já estejam ocupadas (provavelmente através de contratos de concessão), o que se deseja destacar, é a existência de um patrimônio fundiário municipal que pode ser gerenciado de forma a atender, pelo menos parcialmente, as demandas da política de habitação de interesse social.

Figura 17 – Exemplos de imóveis públicos

1. Endereço: Rua Monsenhor Raeder, 151 - Barreto
Lote ocupado de aproximadamente 90m ²


⁵⁰ Foram solicitadas informações sobre a disponibilidade de terrenos vazios e sobre o valor médio do m² de terra, por bairro.

2. Endereço: Rua Cel. Gomes Machado, 293 - Centro
Lote de aproximadamente 90m ²


3. Endereço: Rua Miguel de Frias, 225 - Centro
Lote ocupado por um posto de gasolina com aproximadamente 900m ²


Fonte: Google street view.

3.5.2. O potencial das Áreas Centrais de Niterói:

Ao observar os dados populacionais das Regiões de Planejamento de Niterói da última década, verificamos uma mudança na dinâmica sócio-espacial, com o expressivo crescimento de setores urbanos de urbanização mais recente e o esvaziamento de outros mais consolidados. Este é um fenômeno típico de cidades de médio e grandes portes cujo planejamento permite a urbanização de novos setores – pelo mercado imobiliário formal ou pelos assentamentos precários informais – exigindo a implantação de novas redes de infraestrutura e serviços urbanos, enquanto áreas mais consolidadas e de urbanização completa, vão sendo abandonadas e passam por processos de rápida deterioração.

Este movimento de esvaziamento das áreas centrais versus expansão periférica pode se apresentar de formas diferentes, dependendo das especificidades de cada cidade. Geralmente, as áreas que perderam população são dotadas de infraestrutura, concentram postos de trabalho, equipamentos e serviços públicos, mas apresentam número significativo

de domicílios vazios e subutilizados, seja devido a mudanças na dinâmica econômica ou à especulação imobiliária⁵¹.

Dentro do objetivo de analisar as oportunidades e os desafios para a produção de habitação de interesse social de Niterói em um território constrangido por questões ambientais e por processos especulativos da terra, urge avaliar a viabilidade de se casar projetos de revitalização destas áreas mais centrais e em processo de esvaziamento, com ações da política habitacional. Genericamente, podem-se apontar algumas vantagens na adoção de uma estratégia como esta em Niterói:

- a. Mesmo que os custos diretos envolvidos na utilização de um imóvel central para atender uma demanda de interesse social seja elevado, é preciso levar-se em consideração que se trata de uma localização extremamente favorável do ponto de vista do acesso às redes de infraestrutura, serviços e saneamento, bem como aos meios de transporte, às ofertas de emprego, etc. Desta forma, a política legitima-se pelo reconhecimento do direito a uma moradia com qualidade e, ainda, economicamente há menor custo indireto envolvido, na medida em que são parcelas da cidade já prontas, que não requerem investimentos em infraestrutura e todos os demais serviços necessários.
- b. Setores urbanos em esvaziamento são problemáticos para a sustentabilidade financeira de uma cidade, na medida em que o investimento público já realizado ali, passa a ser subutilizado.
- c. A deterioração urbana decorrente do esvaziamento populacional é extremamente prejudicial ao desenvolvimento urbano, pois pode gerar aumento da violência urbana, prejuízos ao patrimônio histórico e cultural local, estabelecimento de processos de segregação sócio-territorial, etc.

Entre os anos de 2000 e 2010, segundo o IBGE, a população dos bairros de Niterói identificados na tabela a seguir, tiveram os maiores crescimentos negativos da cidade. Destacam-se os bairros Baldeador e Caramujo pela maior taxa de crescimento negativo e pelo maior número absoluto de habitantes que migraram, respectivamente. Dentre estes dois, destaca-se o bairro Caramujo pela presença de 331 domicílios vagos, segundo o Censo de 2010⁵².

Tabela 18 – Bairros com maiores crescimentos negativos (2000-2010)

REGIÃO DE PLANEJAMENTO	BAIRRO	TX DE CRESCIMENTO POPULACIONAL (2000-2010)	NÚMERO DE HABITANTES QUE MIGRARAM (2000-2010)
NORTE	Baldeador	-44,7%	2.282
PRAIAS DA BAIA	Gragoatá	-42,3%	93
NORTE	Caramujo	-39,5%	5.206
LESTE	Muriqui	-25,7%	254

Dados: IBGE. Fonte: Latus Consultoria

Ao longo da elaboração deste diagnóstico, buscou-se analisar alguns trabalhos de cunho científico que tratam do tema da disponibilidade de áreas e/ou domicílios vagos nas áreas mais centrais de Niterói. Destaca-se ainda a existência do trabalho elaborado em 2006 pela Prefeitura Municipal de Niterói relacionado ao Programa Viva o Centro - *Diagnóstico e Propostas para o Projeto de Reabilitação do Centro de Niterói*.⁵³ Em todos, destaca-se a importância de se trabalhar as áreas mais centrais de Niterói de forma estratégica, rompendo com processos de degradação e esvaziamento populacional,

⁵¹ BRASIL, Ministério da Cultura/IPHAN. Implementação de Ações em Áreas Urbanas Centrais e Cidades Históricas. Manual de Orientação. Brasília, 2011.

⁵² Não se tem o dado de domicílios vagos por bairro no Censo de 2000. Desta forma, não é possível avaliar o aumento de domicílios vagos nesta escala territorial.

⁵³ www.urbanismo.niteroi.rj.gov.br/.../vivacentro/

revitalizando espaços e equipamentos de valor histórico-cultural e aproveitando terrenos e edificações para o uso de habitação de interesse social.

Na sub-região central⁵⁴ de Niterói observa-se a predominância de lotes com infra-estrutura disponível, embora por vezes obsoleta, em situação de vacância; são fábricas, hospitais, mercados e áreas militares subutilizados ou abandonados.⁵⁵

O trecho a seguir, do mesmo trabalho desenvolvido por Milena da Costa, aponta uma questão relevante a ser trabalhada em relação às áreas centrais de Niterói que é a forte presença de estabelecimentos comerciais, os quais determinam uma população flutuante significativa.

(...) a sub-região central é densamente ocupada por edificações, já que é a que concentra a maior parcela de estabelecimentos comerciais e a que atrai uma grande população flutuante, que supera em muito a população residente. A população flutuante da sub-região central é oriunda de municípios como São Gonçalo, Itaboraí e Maricá. Esta situação faz com que a sub-região central se constitua num centro de caráter regional para o Leste Metropolitano do Rio de Janeiro. No entanto, o número de empreendimentos residenciais da sub-região central é superado em muito pelo das demais regiões. Os terrenos vagos são, na maioria das vezes, ocupados por estacionamentos. A lógica que se observa é de ressentimento do mercado imobiliário em investir na sub-região central, já que esta não está sendo capaz de atrair novos moradores⁵⁶.

Mesmo considerando que segundo os dados mais atuais, houve um acréscimo populacional nos bairros que compõem a sub-região central entre 2000 e 2010 (crescimento de cerca de 2%), a análise é válida porque apresenta uma lógica de ocupação das áreas vazias ou subutilizadas que não inclui a demanda de habitação de interesse social. Certamente, a disponibilidade de imóveis nas regiões citadas deve ser fonte de investigação acerca da viabilidade de seu investimento e destinação para a promoção de HIS. Contudo, alguns casos de imóveis vazios advindos do declínio da atividade portuária são apontados no trabalho, todos situados no Aterrado de São Lourenço, Centro de Niterói. O primeiro exemplo, o antigo galpão da CEASA hoje abriga de maneira improvisada a função de habitação; já o segundo exemplo, é um estacionamento na Av. Feliciano Sodré. Situações como estas requerem estudos específicos e podem se apresentar como situações favoráveis à HIS.

⁵⁴ Define-se como sub-região central os bairros de Ponta d'Areia, São Domingos, Gragoatá, Boa Viagem, Bairro de Fátima e o Centro.

⁵⁵ COSTA, Milena Sampaio da. Possibilidades e perspectivas de um espaço em transição: a área portuária de Niterói e os vazios urbanos. Dissertação de Mestrado, 2010.

⁵⁶ idem

Figura 18 – Exemplos de prédios centrais que poderiam ser aproveitados na política habitacional de Niterói



Fonte: Costa, 2010.



Fonte: Costa, 2010.

Um outro trabalho que mereceu a análise no âmbito de elaboração deste diagnóstico, foi o “Projeto Habita Centro”, que recebeu o Prêmio Caixa 2004⁵⁷. Este aborda as políticas públicas de urbanização em Niterói e incentiva a ocupação das áreas centrais para a promoção de HIS como uma proposta socialmente inclusiva. Tal estudo deu origem ao Trabalho Final de Graduação de um de seus autores: *Repensando a Cidade do Futuro: Alternativas para reabilitação do centro de Niterói*.

Seguem alguns dos exemplos de imóveis do Centro de Niterói citados neste trabalho:

Figura 19 – Exemplos de edificações não ocupadas no Centro de Niterói

⁵⁷ Desenvolvido pelos alunos Gustavo Seixas, Danielly Brondani dos Santos, Daniela Amaral, Joana Paula Nogueira e Eptácio Reis na disciplina Projeto de Habitação Popular com a orientação da professora Regina Bienestein da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense.

1. Endereço: Rua Barão do Amazonas, 95
Edifício de dois pavimentos, vazio


2. Endereço: Rua Visconde Itaboraí, 401- 403
Edificação de dois pavimentos, vazio


3. Endereço: Rua São João, 91
Edificação de 2 pavimentos, parcialmente vazio


4. Endereço: Rua São João, 115
Estacionamento


5. Endereço: Rua Visconde de Itaboraí 407/ São João 97
Estacionamento

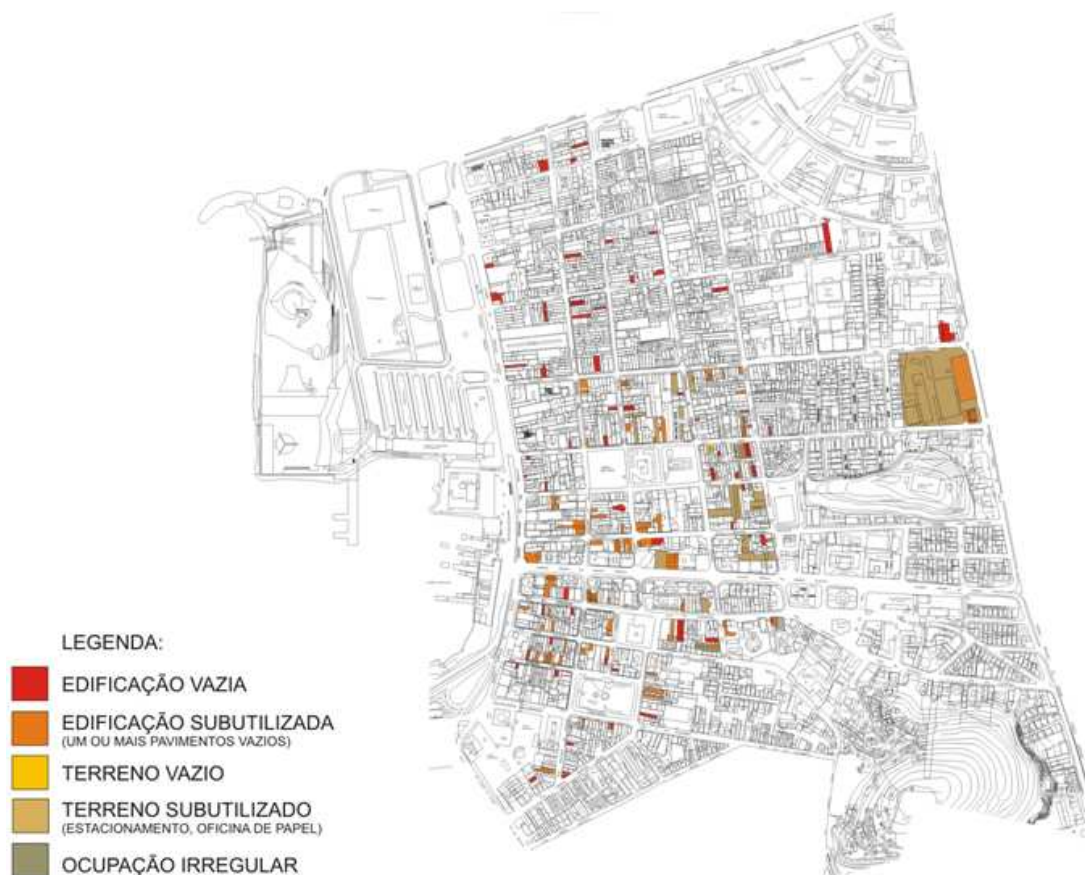

6. Endereço: Rua São João, 125
Estacionamento


Fonte: GUIMARÃES, Gustavo Seixas. Repensando a Cidade do Futuro: Alternativas para reabilitação do centro de Niterói. Trabalho Final de Graduação, UFF, 2005.

Figura 20 - Localização geral dos imóveis citados



Imagem: Google. Fonte: Latus Consultoria.



Fonte: BIENESTEIN, Regina; SANCHEZ, Fernanda. Apresentação no seminário "Perspectivas para o Centro de Niterói – desafios, projetos e ações", UFF, 2005.

Destaca-se ainda o estudo apresentado por Regina Bienenstein e Fernanda Sánchez em 2005 no seminário "Perspectivas para o Centro de Niterói – desafios, projetos e ações", no qual apontam um levantamento de lotes vazios e subutilizados da região central de Niterói. Embora este estudo tenha mais de 5 anos, demonstra a necessidade da execução desse tipo de mapeamento para pensarmos a possibilidade de promoção de habitação de interesse social nas áreas centrais. Uma vez identificados os lotes vazios e subutilizados, pode-se aplicar os instrumentos previstos no Estatuto das Cidades e no próprio Plano Diretor do Município para garantir o cumprimento de sua função social.

Por fim, destaca-se a seguir, trecho da matriz de propostas para o Centro de Niterói presente no já citado trabalho *Diagnóstico e Propostas para o Projeto de Reabilitação do Centro de Niterói*. Elaborado em 2006, este trabalho já apontava para a possibilidade de aproveitamento dos imóveis centrais vazios ou subutilizados para a política de habitação de interesse social de Niterói, conforme se verifica a seguir. Esta, portanto, não é uma nova idéia. A inclusão deste tema neste diagnóstico vem com o objetivo de resgatar este tema, já trabalhado anteriormente, mas não levado adiante.

Figura 21 – Trecho de Matriz de Propostas do trabalho Diagnóstico e Propostas para o Projeto de Reabilitação do Centro de Niterói



Quadro Comparativo - Propostas para o Centro de Niterói				
Autor	Objetivo	Projeto/Propostas	Área	Agentes
UFF, NEPHU e FAMNIT	<p>Incentivo a moradia das parcelas mais pobres da população, através:</p> <p>a) inclusão social;</p> <p>b) garantia da diversidade de usos e atividades;</p> <p>c) recuperação do patrimônio construído para moradia e atividades econômicas;</p> <p>d) reconhecimento de programas e ações voltadas para economia popular;</p> <p>e) integração da reabilitação do tecido urbano ao planejamento do transporte coletivo;</p> <p>f) garantia ao centro como local de moradia adequada p/ famílias de diferentes faixas de renda;</p> <p>g) melhoria das condições de vida dos moradores do centro;</p> <p>h) impedimento ao processo de gentrificação.</p>	<p>- Aproveitar os imóveis (edifícios e terrenos) vazios e subutilizados p/ habitação popular (de 0 a 06 salários mínimos);</p> <p>- Reabilitar imóveis ocupados informalmente (cortiços e pensões);</p> <p>- Definir perímetros de reabilitação integrada e utilizar instrumentos do Estatuto da Cidade;</p> <p>- Recuperar conceitos sobre antiga 'Praça de Mercado' do séc. XIX</p> <p>- Estabelecer novo Eixo de Troca a partir do tradicional Mercado de Peixe de São Pedro;</p> <p>- Traçar pólo de requalificação cristalizando a vocação do lugar e retomando a dimensão pública, essencial a dinâmica social e urbana;</p> <p>- Recuperar o centro como lugar de integração, convívio e troca social que deverá se consolidar por novas formas de constituição de cidadania.</p>	Centro – com definição de intervenção em uma quadra modelo.	PMN, Programas Habitacionais da Caixa Econômica Federal

Fonte: NITERÓI, Prefeitura Municipal. Diagnóstico e Propostas para o Projeto de Reabilitação do Centro de Niterói, 2006.

4. O QUADRO GERAL DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DE NITERÓI

No capítulo 2 deste diagnóstico já foi apresentada uma leitura geral sobre a problemática habitacional de Niterói, relativizada ao contexto sócio-econômico local. Como foi apresentado, Niterói é uma cidade que se destaca a nível nacional, pela presença significativa de famílias com renda alta. O padrão de urbanização oferecido, a qualidade da sua paisagem e a existência de bairros extremamente aprazíveis, são características que tornam a cidade um atrativo às famílias que buscam qualidade de vida.

Não obstante, Niterói apresenta um número significativo de famílias que vivem em assentamentos informais, ocupando os morros em busca de uma melhor inserção territorial. O mercado imobiliário de Niterói é voltado ao atendimento das demandas das famílias mais abastadas; seu território é constrangido ambientalmente e os terrenos regulares passíveis de ocupação e com boa localização são caros. Este quadro faz com que às famílias de menores rendimentos, recaiam espaços da cidade sem infraestrutura e afastados dos serviços e das oportunidades de emprego. Assim, ocupar os morros densificando os assentamentos informais, é a alternativa, em geral, buscada pelas famílias de baixos rendimentos.

Esta ocupação dos morros de Niterói agrava-se pela existência de áreas instáveis geologicamente, o que determina a constituição de setores urbanos de risco à moradia ocupados por centenas de famílias – problema que foi considerado como de extrema gravidade pelos gestores locais e pela população em geral que participou dos debates de construção deste diagnóstico.

Para aprofundar esta análise, foi proposto na metodologia de elaboração deste PLHIS, que os problemas habitacionais locais fossem analisados sob o ponto de vista de informações: oficiais, institucionais e da sociedade⁵⁸. No presente capítulo os problemas habitacionais serão analisados a partir da ótica das informações oficiais.

4.1. Os problemas habitacionais segundo a Fundação João Pinheiro:

A Fundação João Pinheiro é uma instituição de Minas Gerais, cuja metodologia de quantificação do quadro das necessidades habitacionais tem reconhecimento nacional e é utilizada como referência pelo Ministério das Cidades. Seu primeiro estudo foi lançado em 1995 e desde então, esta metodologia tem sido aprimorada.

A metodologia da FJP utiliza como base, os dados do IBGE – Censo e PNAD. Para o âmbito municipal, a última publicação que apresenta os dados quantificados, tem por base, o Censo de 2000. Para o âmbito estadual e de algumas regiões metropolitanas selecionadas, a FJP publica estudos mais sistemáticos e o último é do ano de 2008, tendo por base a PNAD do mesmo ano.

Segundo a metodologia desenvolvida pela FJP, as necessidades habitacionais são compostas por situações de déficit e de inadequação habitacional.

Segundo a FJP:

Basicamente o conceito de déficit indica a necessidade de construção de novas moradias para atender à demanda habitacional da população em um dado momento. Por sua vez, a inadequação não está relacionada ao dimensionamento do estoque de moradias, mas sim às especificidades dos domicílios existentes que prejudicam a qualidade de vida de seus moradores⁵⁹.

⁵⁸ Ver documento da etapa I deste PLHIS.

⁵⁹ FJP, Déficit Habitacional no Brasil, 2008.

Os quadros a seguir detalham os conceitos relacionados às categorias do *déficit* e da *inadequação habitacional*.

Quadro 15 - Conceitos trabalhados pela Fundação João Pinheiro – Déficit

DOMICÍLIOS RÚSTICOS	Aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade.
DOMICÍLIOS IMPROVISADOS	Locais construídos sem fins residenciais que servem como moradia, tais como barracas, viadutos, prédios em construção, carros etc.
HABITAÇÕES PRECÁRIAS	Conceito que contabiliza os domicílios improvisados e os domicílios rústicos, considerando que ambos caracterizam déficit habitacional.
COABITAÇÃO FAMILIAR	Compreende a soma das famílias conviventes secundárias (apenas aquelas que têm intenção de constituir domicílio exclusivo são consideradas déficit habitacional) e das que vivem em domicílios localizados em cômodos – exceto os cedidos por empregador.
DENSIDADE EXCESSIVA DE MORADORES POR DORMITÓRIO	Quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório e é alugado. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem, em caráter permanente, de dormitório para os moradores do domicílio.
ÔNUS EXCESSIVO EM ALUGUEL	Corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento e que dependem mais de 30% de sua renda com aluguel.

Fonte: FJP, 2008.

Quadro 16 - Conceitos trabalhados pela Fundação João Pinheiro – Inadequação habitacional

INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA	Situação onde pelo menos um dos moradores do domicílio declara ter a propriedade da moradia, mas informa não possuir a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza.
INEXISTÊNCIA DE UNIDADE SANITÁRIA DOMICILIAR EXCLUSIVA	Domicílio que não dispõe de banheiro ou sanitário de uso exclusivo.
ADENSAMENTO EXCESSIVO EM IMÓVEIS NÃO ALUGADOS	Quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório e não é alugado. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem, em caráter permanente, de dormitório para os moradores do domicílio.
COBERTURA INADEQUADA	Domicílios com paredes de alvenaria ou madeira aparelhada e cobertura de zinco, palha, sapê, madeira aproveitada ou outro material que não seja telha, laje de concreto ou madeira aparelhada.
CARÊNCIA DE SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA	Domicílios que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

Fonte: FJP, 2008.

4.1.1. O déficit habitacional do Estado do Rio de Janeiro, da Região Metropolitana e do Município de Niterói:

Considerando-se que a última publicação da FJP que apresenta os dados relativos ao déficit quantificados por município já está bastante defasada (tem base no Censo de 2000), analisa-se a seguir, os dados da Região Metropolitana do Rio de Janeiro trabalhados pela FJP em 2008. A partir destes dados, elabora-se metodologia de estimativa da contribuição de Niterói ao déficit da Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Segundo estes dados, o déficit habitacional da Região Metropolitana do Rio de Janeiro em 2008 era de 320.091 unidades habitacionais, sendo 318.818 urbanas e 1.273 rurais. Em relação ao estoque de domicílios particulares permanentes, este déficit foi estimado em 8,2% dos domicílios totais, sendo 8,3% dos domicílios urbanos e 4,4% dos domicílios rurais.

Tabela 19 – Déficit Habitacional

	DÉFICIT ABSOLUTO			DÉFICIT (%)		
	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural
RM RJ	320.091	318.818	1.273	8,2	8,3	4,4
RJ (UF)	426.518	420.853	5.665	8,1	8,3	3,8

Fonte: FJP, 2008.

Comparativamente à realidade do Estado do Rio de Janeiro, verifica-se que a proporção de déficit é semelhante. Ou seja: pelo menos do ponto de vista quantitativo, a problemática habitacional metropolitana é proporcionalmente equivalente a do Estado do Rio de Janeiro.

Para estimar-se qual seria a contribuição de Niterói ao déficit habitacional da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, toma-se os dados trabalhados pela FJP a partir do Censo do ano de 2000, na medida em que neste trabalho, os dados apresentam-se discriminados por município.

Segundo estes dados, em 2000, Niterói tinha um déficit de 10.004 unidades habitacionais urbanas – 6,96% do seu estoque de domicílios particulares permanentes. Já o da Região Metropolitana do Rio de Janeiro era de 272.321 domicílios urbanos - 8,46%⁶⁰.

Os números apontam que, em 2000, Niterói contribuiu com 3,7% do déficit habitacional da Região Metropolitana onde está inserido. Assim, estabelecendo-se a hipótese de que a situação do déficit habitacional de Niterói em relação ao universo metropolitano continuou a mesma em 2008, estima-se para 2008 um déficit habitacional de 11.712 unidades habitacionais em Niterói. E, ainda, tomando-se este déficit de 11.712 domicílios em relação ao estoque de domicílios particulares permanentes de Niterói segundo o Censo de 2010 (IBGE) – 169.237 - chega-se a um déficit habitacional proporcional de 6,92% - patamar bastante semelhante ao déficit estimado para Niterói em 2000 pela FJP. Assim, os números apontam que a hipótese é consistente.

Continuando a análise a partir dos dados da FJP de 2008, na tabela a seguir, apresentam-se os dados relativos à proporção de déficit habitacional existente nos *aglomerados subnormais* em relação ao número de domicílios particulares permanentes destes setores censitários, na Região Metropolitana e no Estado do Rio de Janeiro. Os aglomerados subnormais são uma categoria trabalhada pelo IBGE na execução do Censo, que assemelha-se às favelas⁶¹, os quais concentram-se – considerando-se o nível nacional – nas regiões metropolitanas e na Região Sudeste, principalmente.

Em 2010, o país possuía 6.329 aglomerados subnormais (assentamentos irregulares conhecidos como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros) em 323 dos 5.565 municípios brasileiros. Eles concentravam 6,0% da população brasileira (11.425.644 pessoas), distribuídos em 3.224.529 domicílios particulares ocupados (5,6% do total). Vinte regiões metropolitanas concentravam 88,6% desses domicílios, e quase metade (49,8%) dos domicílios de aglomerados estavam na Região Sudeste.⁶²

⁶⁰ É importante ressaltar que a metodologia adotada pela FJP em 2000 não foi exatamente a mesma que foi adotada em 2008 para o cálculo do déficit.

⁶¹ Segundo o IBGE, os aglomerados subnormais são conjuntos constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. A identificação atende aos seguintes critérios: (i) ocupação ilegal da terra, ou seja, construção em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) no momento atual ou em período recente (obtenção do título de propriedade do terreno há dez anos ou menos); e possuírem urbanização fora dos padrões vigentes (refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos) ou precariedade na oferta de serviços públicos essenciais (abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e fornecimento de energia elétrica) http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=2051

⁶² http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=2057&id_pagina=1

Como se pode observar, a proporção de déficit habitacional nestes setores é superior ao contexto global das instâncias analisadas, reforçando a leitura de que parte significativa da problemática habitacional se encontra nestes setores, pelo menos na realidade do Estado do Rio de Janeiro e de sua Região Metropolitana.

Tabela 20 – Déficit habitacional nos Aglomerados Subnormais

	DÉFICIT HABITACIONAL ABSOLUTO NOS AGLOMERADOS SUBNORMAIS	DÉFICIT HABITACIONAL EM RELAÇÃO AOS DOMICÍLIOS EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS (%)	PARTICIPAÇÃO NO TOTAL DO DÉFICIT HABITACIONAL URBANO (%)
RM RJ	41.996	13,8	13,2
RJ (UF)	54.202	14,0	12,9

Fonte: FJP, 2008.

A FJP também apresenta, ainda com base nos dados da PNAD 2008, a distribuição do déficit urbano por faixa de renda. Conforme se pode verificar a seguir, a maior parte do déficit se encontra nas famílias com renda de até 3 salários mínimos, tanto na Região Metropolitana, quanto no Estado do Rio de Janeiro.

Tabela 21 – Distribuição percentual do déficit habitacional urbano por faixa de renda média mensal familiar

	ATÉ 3 SM	MAIS DE 3 A 5 SM	MAIS DE 5 A 10 SM	MAIS DE 10 SM
RM RJ	87,8	7,5	3,9	0,8
RJ (UF)	88,9	6,6	3,6	0,8

Fonte: FJP, 2008.

Quanto aos componentes do déficit, o trabalho da FJP aponta os dados a seguir relativos à Região Metropolitana e ao Estado do Rio de Janeiro. Como se pode observar, as características do déficit das duas instâncias analisadas assemelham-se, com destaque à maior presença das situações de *ônus excessivo com aluguel*, seguidas das de *coabitação familiar*. Destacam-se, contudo, algumas diferenças, como a proporção um pouco maior de habitações precárias e de adensamento excessivo nas áreas urbanas da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Já nas áreas rurais, destaca-se o quadro de coabitação familiar, responsável por 100% do déficit habitacional rural metropolitano.

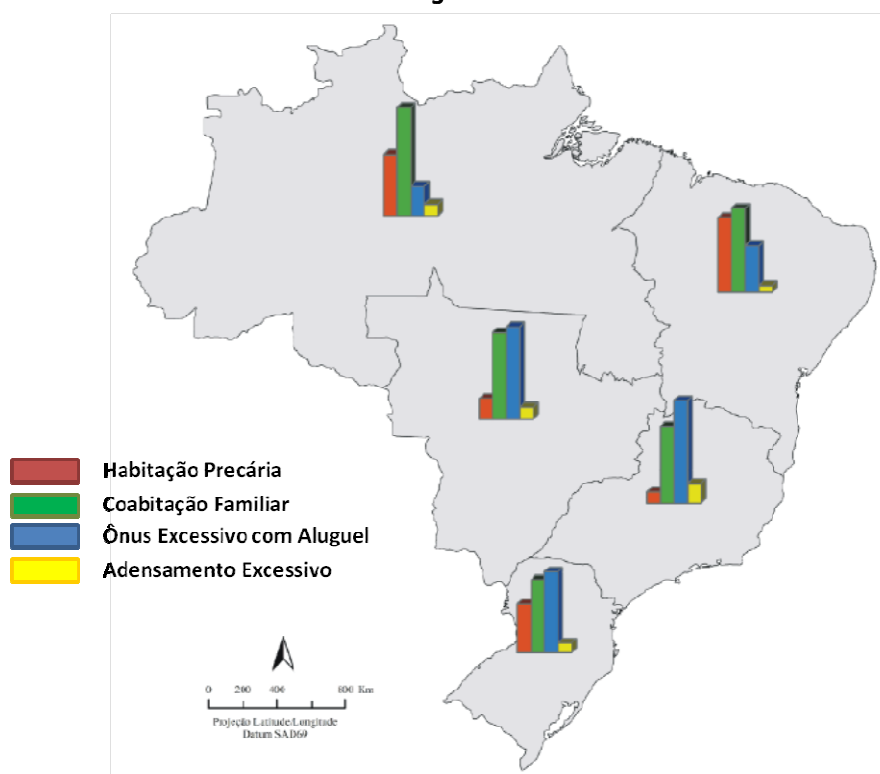
Tabela 22 – Componentes do déficit habitacional

		RM RJ		RJ (UF)	
		nº	(%)	nº	(%)
HABITAÇÃO PRECÁRIA	Urbana	19.089	6,0	21.531	5,1
	Rural	-	-	976	17,2
	Total	19.089	6,0	22.507	5,3
COABITAÇÃO FAMILIAR	Urbana	104.369	32,7	141.957	33,7
	Rural	1.273	100,0	4.689	82,8
	Total	105.642	33,0	146.646	34,4
ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	Urbana	169.904	53,3	228.002	54,2
ADENSAMENTO EXCESSIVO	Urbana	25.456	8,0	29.363	7,0
	Rural	-	-	-	-
	Total	25.456	8,0	29.363	6,9

Fonte: FJP, 2008.

Observando-se a figura a seguir, verifica-se que a preponderância das situações de ônus excessivo com aluguel e de coabitação familiar é o quadro não só do Estado e da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, mas também de boa parte do território brasileiro, com exceção das regiões: Norte e Nordeste – onde a coabitação familiar e as habitações precárias agregam a maior parte do déficit. Destaca-se ainda a relevância do ônus excessivo com aluguel na Região Sudeste, de acordo com a figura a seguir.

Figura 22 – Distribuição percentual dos componentes do déficit habitacional segundo Regiões Geográficas



Fonte: FJP, 2008.

Para se construir uma análise dos componentes do déficit de Niterói a partir da interpretação dos dados construídos pela FJP para a realidade metropolitana e do Estado do Rio de Janeiro, recorre-se a alguns dados já disponibilizados pelo IBGE relativos ao Censo de 2010 que tratam dos domicílios alugados. Busca-se desta forma, verificar se as situações de ônus excessivo com aluguel também têm relevância no déficit de Niterói.

Neste contexto, é importante destacar-se alguns elementos:

- Niterói, como se pode verificar no capítulo 2 deste relatório, apresenta uma condição de renda mensal domiciliar *per capita* superior à detectada no Estado do Rio de Janeiro. Enquanto, por exemplo, Niterói apresenta 27,48% dos domicílios particulares permanentes com renda *per capita* menor do que 1 salário mínimo, o Estado do Rio de Janeiro apresenta 48,38% dos seus domicílios nesta condição. Já a Região Metropolitana do Rio de Janeiro, apresenta 46,13% dos domicílios nesta condição.
- O IBGE ainda não disponibilizou dados relativos ao valor médio de aluguel pago pelas famílias que residem em domicílios alugados. Desta forma, não é possível verificar o comprometimento da renda mensal com o pagamento de aluguel – condição que determinaria a situação de “ônus excessivo com aluguel” – componente do déficit caracterizado pela FJP.

Não obstante as limitações que se apresentam no momento, buscam-se os dados já disponíveis pelo Censo de 2010 para contribuir para a análise. Primeiramente é feita a análise comparativa entre a proporção de domicílios alugados em Niterói e a da Região Metropolitana e do Estado do Rio de Janeiro. Os dados da tabela a seguir demonstram que Niterói apresenta uma proporção um pouco superior de domicílios particulares permanentes alugados ao que a Região Metropolitana e o Estado do Rio de Janeiro apresentam.

Tabela 23 – Proporção de domicílios particulares permanentes alugados (2010)

	DPP (%)
Niterói	19,88
RM RJ	19,50
RJ (UF)	19,37

Fonte: IBGE.

Quanto ao valor do rendimento nominal mensal relativo aos domicílios particulares permanentes alugados, os dados sistematizados a seguir, revelam que a média e a mediana de Niterói são bastante superiores às demais instâncias analisadas. Assim, mesmo sem contar com a possibilidade de correlacionar os dados da renda com os valores pagos de aluguel, os dados apontam que nos domicílios alugados de Niterói residem famílias com renda mensal bem superior a 3 (três) salários mínimos – condição que afasta a maior parte dos domicílios alugados de Niterói da condição estabelecida pela FJP de ônus excessivo com aluguel.

Assim, as informações indicam que o maior componente de déficit habitacional em Niterói não deva ser o ônus *excessivo com aluguel*.

Tabela 24 - Valor do rendimento nominal mensal dos domicílios particulares permanentes alugados - 2010 (R\$), o tipo de domicílio

	RENDA MÉDIA MENSAL	RENDA MEDIANA MENSAL
Niterói	4.686,91	2.760,00
RM RJ	2.694,08	1.510,00
RJ (UF)	2.509,56	1.500,00

Fonte: IBGE.

4.1.2. A inadequação habitacional urbana do Estado do Rio de Janeiro, da Região Metropolitana e do Município de Niterói:

Da mesma forma que se analisou os dados relativos ao déficit, foram trabalhadas as informações da publicação FJP de 2008 relativos à inadequação habitacional urbana da Região Metropolitana e do Estado do Rio de Janeiro como uma base para uma estimativa destas situações no município de Niterói. É importante ressaltar ainda dois relevantes aspectos metodológicos:

- ao contrário do déficit, na metodologia construída pela FJP não é possível somar os distintos componentes da inadequação, pois um mesmo domicílio pode ser inadequado segundo mais de um critério;
- são objeto de estudo apenas os domicílios urbanos e não identificados como em situação de déficit habitacional em função de sua situação física, sendo excluídos, portanto, as moradias precárias e os domicílios do tipo cômodo, incluídos como coabitação familiar.

Feitas as devidas ressalvas metodológicas, parte-se para a análise dos dados referentes à inadequação habitacional urbana da Região Metropolitana e do Estado do Rio de Janeiro. Os dados proporcionais sistematizados na tabela a seguir demonstram que, assim como no caso do déficit, a inadequação habitacional da Região Metropolitana do Rio de Janeiro apresenta grande similaridade à situação do Estado. As proporções são semelhantes, excetuando-se a maior relevância das situações de carência de infraestrutura no Estado.

A carência de infraestrutura é – como já esclarecido anteriormente neste relatório – o critério de inadequação mais relevante do ponto de vista quantitativo em todo Brasil. E o Estado do Rio de Janeiro não é exceção neste sentido.

Tabela 25 – Inadequação habitacional urbana

	REGIÃO METROPOLITANA RJ		RIO DE JANEIRO (UF)	
	nº	(%)	nº	(%)
Domicílios sem banheiro	20.997	0,5	27.343	0,5
Carência de infraestrutura	539.006	14,0	880.752	17,3
Adensamento excessivo em domicílios próprios	138.092	3,6	174.703	3,4
Cobertura inadequada	29.908	0,8	59.206	1,2
Inadequação fundiária	105.631	2,7	128.088	2,5

Fonte: FJP, 2008.

Para se estimar as situações de inadequação habitacional em Niterói, parte-se para uma análise de cada critério que a compõe.

a. Domicílios sem banheiro:

Não é um problema de grande significado no Estado do Rio de Janeiro e nem na sua Região Metropolitana. Trata-se de um problema mais presente nos estados do Norte do país⁶³.

Em Niterói, segundo os dados do IBGE (2010), o Município apresenta 1.441 domicílios particulares permanentes sem banheiro de uso exclusivo, o que representa 0,85% dos seus domicílios particulares permanentes. O mesmo dado relativo ao Estado do Rio de Janeiro e à Região Metropolitana aponta a ausência de banheiro de uso exclusivo em 1,07% e 1,15% dos domicílios particulares permanentes, respectivamente. Se tomarmos, complementarmente, os dados relativos à ausência de banheiro ou sanitário, Niterói apresenta esta situação em 134 domicílios particulares permanentes – 0,08%. Já o Estado do Rio de Janeiro apresenta esta situação em 0,13% de seus domicílios particulares permanentes e a Região Metropolitana do Rio de Janeiro em 0,11%.⁶⁴

b. Carência de infraestrutura:

No capítulo 3 deste relatório, analisou-se a oferta de infraestrutura em Niterói a partir de duas fontes: dos dados do IBGE (Censo de 2010) e do SNIS (2009). Ambos apontam uma boa condição para Niterói, muito embora – como já foi também destacado anteriormente – esta avaliação geral não descarta a existência de problemas pontuais, especialmente nos assentamentos informais precários, os quais serão analisados posteriormente.

c. Adensamento excessivo em domicílios próprios:

O IBGE ainda não disponibilizou nenhuma informação do Censo de 2010 que possa nos auxiliar na construção de uma leitura sobre este tipo de inadequação habitacional em Niterói. Assim, apenas para se obter uma estimativa, aplica-se o parâmetro de 3,6% calculado pela FJP para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro ao número de domicílios particulares permanentes de Niterói (2010), chegando-se a um total de 6.092 domicílios.

d. Cobertura inadequada:

Da mesma forma que ocorre com o critério *adensamento excessivo em domicílios próprios*, não se tem ainda disponível pelo IBGE, dado relativo ao Censo de 2010 que nos auxilie na avaliação quantitativa do uso de *cobertura inadequada* nos domicílios em

⁶³ Segundo os dados da FJP (2008), 5,9% dos domicílios urbanos da Região Norte não têm banheiro.

⁶⁴ Segundo o IBGE, a diferença entre banheiro e sanitário é que o primeiro contém chuveiro, além da pia e do vaso sanitário.

Niterói. Contudo, este parece ser um problema de pequena relevância, na medida em que não está nas práticas de construção usuais de Niterói, a utilização de técnicas construtivas que envolvam materiais considerados como inadequados pela FJP – ou seja, aqueles que não são sejam: telha, laje de concreto ou madeira aparelhada. Se aplicarmos o parâmetro de 0,8% estimado para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro pela FJP em 2008, obteremos 1.354 domicílios nesta condição.

e. Inadequação fundiária:

Do ponto de vista quantitativo, a inadequação fundiária é o terceiro problema de inadequação habitacional urbana no Estado do Rio de Janeiro e na Região Metropolitana. Conceitualmente, este problema é mensurado pela FJP através das situações onde pelo menos um dos moradores do domicílio declara ter a propriedade da moradia, mas informa não possuir a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza. Tendo em vista que estas situações são identificadas a partir de declaração do entrevistado, talvez que este tipo de inadequação habitacional seja subestimada pela FJP⁶⁵.

Embora esta dificuldade de mensuração, a inadequação fundiária é um problema de inadequação habitacional de grande relevância para a questão habitacional brasileira. Ela inclui tanto situações graves como os domicílios localizados em áreas consideradas de risco ou aqueles que localizam-se em áreas públicas, em áreas de preservação ambiental, quanto um conjunto considerável de domicílios localizados em áreas consolidadas e urbanizadas mas que por algum motivo, não estão regulares frente ao registro imobiliário. Mas, mesmo estas situações que se restringem à falta da escritura, representam um problema para a política pública, na medida em que se constitui como impeditivo ao acesso ao financiamento habitacional.

Em Niterói, aprofundar-se o tema da inadequação fundiária é de suma importância. Nos debates e levantamento de informações realizado durante o processo de elaboração deste diagnóstico, este foi o tema apontado como de maior relevância. Compreender, especialmente, a realidade da situação de moradia nas “comunidades” surgiu, desde o início do processo, como uma demanda tanto dos gestores públicos, do COMPUR – Conselho de Políticas Urbanas – quanto da sociedade em geral. Para isto, seguindo com a metodologia aprovada, desenvolver-se-á este trabalho através da análise de informações “oficiais”, “institucionais” e “da sociedade”. Inicialmente, a seguir, apresenta-se uma análise a partir de informações recentemente disponibilizadas pelo IBGE referentes ao Censo de 2010, as quais tratam dos *aglomerados subnormais*.

4.2. Os aglomerados subnormais de Niterói:

Em dezembro de 2011, o IBGE publicou seus dados preliminares referentes aos aglomerados subnormais coletados no Censo 2010. Retomando-se o conceito já trabalhado neste capítulo, por aglomerado subnormal o IBGE considera: *conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa*.

⁶⁵ Há alguns casos de diagnósticos de PLHIS de municípios de pequeno porte que ilustram esta avaliação. Municípios que sabidamente tem grande parte das suas propriedades sem escrituras (em razão de processos históricos de estruturação de seu território), mas que os dados da FJP referentes ao Censo de 2000, apontam proporções pequenas de domicílios nestas condições.

A identificação atende aos seguintes critérios:

- Ocupação ilegal da terra, ou seja, construção em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) no momento atual ou em período recente (obtenção do título de propriedade do terreno há dez anos ou menos); e
- Possuírem pelo menos uma das seguintes características: urbanização fora dos padrões vigentes - refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos; e
- Precariedade de serviços públicos essenciais (abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e fornecimento de energia elétrica).

Segundo o IBGE, Niterói conta com 77 aglomerados subnormais⁶⁶, os quais estão distribuídos pelas Regiões de Planejamento da seguinte forma:

Quadro 17 – Aglomerados Subnormais por Região de Planejamento (2010)

REGIÃO	Nº DE A.S.	AGLOMERADOS SUBNORMAIS (A.S.)
Leste	01	Condomínio Invasão
Norte	30	Buraco do Boi ou Maruí Grande, Coréia, Cova da Onça, Jardim Alvorada, MIC - Morro da Ilha da Conceição, Morro Cel. Leôncio, Morro da Boa Vista, Morro da Caixa-D'Água, Morro da Iara ou Abacaxi, Morro da Igrejinha, Morro do Bonfim, Morro do Bumba, Morro do Céu, Morro do Holofote, Morro do Juca Branco, Morro do Saraiva, Morro do Serrão, Morro dos Marítimos, Morro Sabino Teodoro, Morro Santa Bárbara, Morro São Feliciano ou Morro São Geraldo, Morro Souza Soares, Nova Brasília, Pátio da Leopoldina, Santo Cristo, Travessa Irany, Travessa Mackenzie, Vila Colônia, Vila Ipiranga, Vila Oliveira/Travessa Antonio Flor, Morro Bela Vista (parte na Região Pendotiba).
PENDOTIBA	14	Morro Bela Vista (parte na Região Norte), Cantagalo II, Capim Melado, Morro da Cocada, Morro da Igrejinha I, Morro da Ititioca, Morro do Atalaia, Morro do Cantagalo, Morro do Caranguejo, Morro do Maceió, Morro do Mato Grosso, Morro do Monan, Morro Frei Orlando, Remanso Verde, Travessa Souza Soares, Morro da União (parte na Região Praias da Baía)
PRAIAS DA BAÍA	20	Morro da União (parte na Região Pendotiba), Comunidade de Charitas ou Hípica, Grotta do Surucucu, Morro Alarico de Souza, Morro da Chácara ou Morro do Arroz, Morro da Lara Vilela ou Morro do 94, Morro da Penha, Morro da Travessa Beltrão, Morro de Fátima, Morro do Africano, Morro do Cascarejo ou Morro do Lazareto, Morro do Cavalo, Morro do Estado, Morro do Palácio, Morro do Pau-Ferro, Morro do Peixe Galo, Morro do Preventório, Morro do Viradouro, Morro do Vital Brasil, Morro do Zulu, Morro Martins Torres
OCEÂNICA	10	Ciclovía ou Fazenda Cafubá, Comunidade Av. Acúrcio Torres, Comunidade do Jacaré, Comunidade Vila Verde, Morro da Esperança ou Saibreira, Morro da Luz ou Morro do Rato Molhado, Morro do Cafubá, Morro do Jacaré, Morro do Trevo ou Bonsucesso, Morro Salinas.

Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Tais aglomerados contam com 24.286 domicílios ocupados, nos quais residem 79.623 pessoas que representam 16,4% da população residente em domicílios ocupados na cidade, segundo o Censo de 2010. Já segundo o Censo do ano de 2000, Niterói tinha 14.173 domicílios e 50.646 pessoas residentes em aglomerados subnormais. Contudo, esta comparação direta induz a uma interpretação equivocada sobre o possível crescimento de moradores e domicílios em assentamentos subnormais em Niterói na última década. Como foram adotadas metodologias diferenciadas para fazer este cômputo em cada Censo, este tipo de comparação não é viável. Segundo o IBGE,

No Censo 2010, o IBGE adotou inovações metodológicas e operacionais com o objetivo de atualizar e aprimorar a identificação dos aglomerados. Foram utilizadas imagens de satélite de alta resolução, feita uma pesquisa

⁶⁶ No Anexo 02 inclui-se tabela com dados sistematizados por aglomerado subnormal de Niterói, segundo o Censo de 2010.

específica sobre as características morfológicas das áreas (Levantamento de Informações Territoriais - LIT) e realizadas reuniões sobre o tema nas Comissões Municipais de Geografia e Estatística (CMGEs). Em virtude desses aperfeiçoamentos, os resultados não são diretamente comparáveis com os obtidos por censos anteriores⁶⁷.

Para se compreender melhor a relevância das situações de moradia em aglomerados subnormais de Niterói, apresentam-se os dados relativos à Região Metropolitana e ao Estado do Rio de Janeiro, segundo o Censo de 2010, na tabela a seguir⁶⁸:

Tabela 26 – Comparativo entre a proporção de pessoas residentes em aglomerados subnormais (2010)

	POPULAÇÃO EM DOMICÍLIOS OCUPADOS NOS AGLOMERADOS SUBNORMAIS	POPULAÇÃO RESIDENTE EM DOMICÍLIOS OCUPADOS	PROPORÇÃO DE PESSOAS RESIDENTES EM DOMICÍLIOS OCUPADOS EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS (%)
Niterói	79.623	485.191	16,4
RM RJ*	1.702.073	11.741.739	14,5
RJ (UF)**	2.023.744	14.646.135	13,8

*Considerando apenas a população dos municípios metropolitanos que contam com aglomerados subnormais. **Considerando apenas a população dos municípios do Estado do Rio de Janeiro que contam com aglomerados subnormais. Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

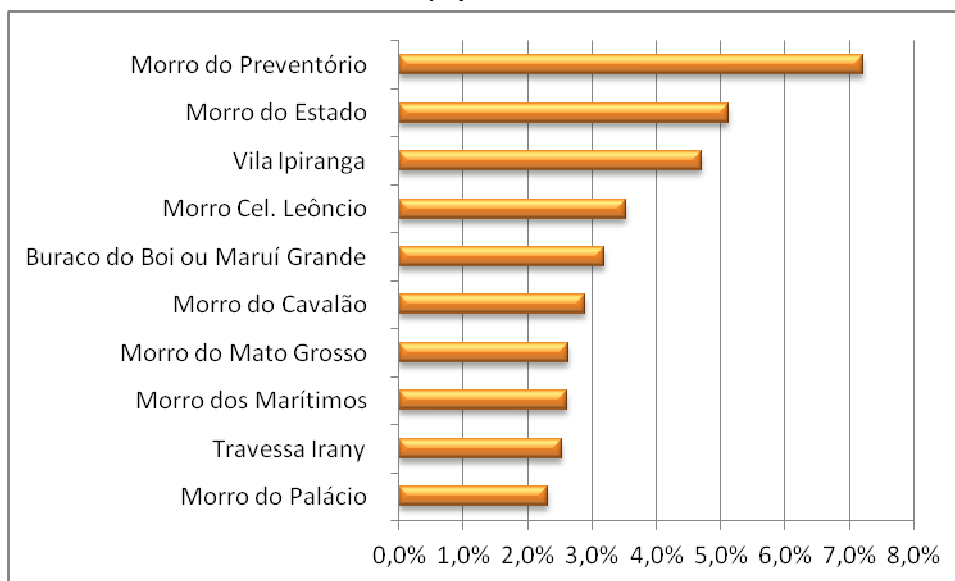
Como se pode observar, Niterói apresenta uma proporção maior de pessoas residentes em aglomerados subnormais do que a Região Metropolitana e do que o Estado do Rio de Janeiro. No Estado do Rio de Janeiro, o município que apresenta a maior proporção é Angra dos Reis, com 35,46% da sua população nestas condições. E, na Região Metropolitana, a maior proporção está no município do Rio de Janeiro, com 22,16%.

Segundo o IBGE, os 10 aglomerados subnormais mais populosos de Niterói são: Morro do Preventório, Morro do Estado, Vila Ipiranga, Morro Cel.Leôncio, Buraco do Boi ou Maruí Grande, Morro do Cavalo, Morro do Mato Grosso, Morro dos Marítimos, Travessa Irany e Morro do Palácio. A média de moradores em domicílios particulares ocupados por aglomerado subnormal é 1.034,07 pessoas, sendo que varia de 5.744 (Morro do Preventório) a 159 (Travessa Mackenzie).

⁶⁷ http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_impressao.php?id_noticia=2051

⁶⁸ No Estado do Rio de Janeiro, 42 dos 92 municípios contam com aglomerados subnormais. Na Região Metropolitana, apenas Guapimirim não conta com este tipo de setor urbano.

Gráfico 15 – Percentual de população residente em domicílios particulares ocupados nos aglomerados subnormais mais populosos de Niterói (2010)



Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Quanto ao número de domicílios particulares ocupados, a relação dos 10 aglomerados subnormais com maior presença, é semelhante à relação da população. O Morro do Preventório tem destaque, com 1.760 domicílios e o aglomerado subnormal com menor presença de domicílios é a Travessa Mackenzie, com 51 domicílios. Os aglomerados subnormais de Niterói têm, em média, 315,40 domicílios particulares ocupados.

Complementarmente, analisou-se o número médio de habitantes por domicílio particular ocupado nos aglomerados subnormais de Niterói. Verificou-se que este número varia pouco – chegando a uma média de 3,3 hab/dom. Apenas o Morro do Cafubá e Morro da Esperança ou Saibreira apresentam patamares mais significativos: ambos com 4,0 habitantes por domicílio, em média.

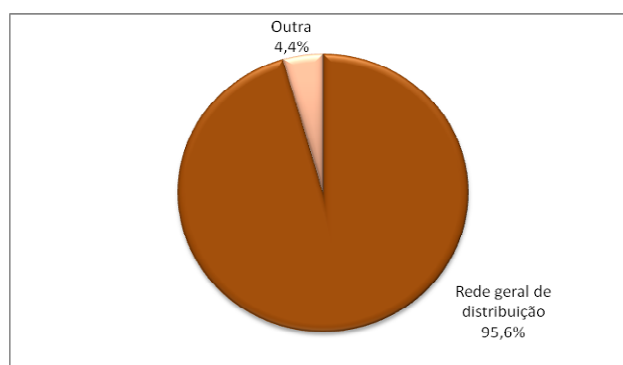
Importante salientar que aqueles assentamentos com menos de 51 domicílios, identificadas pela prefeitura e pela sociedade, como o Morro da Cotia, Cacilda Ouro, Mangueirão, dentre outras, foram desconsideradas pela classificação de aglomerados subnormais do Censo 2010.

Para finalizar esta análise geral dos aglomerados subnormais de Niterói, apresenta-se as informações sobre a condição de oferta de infraestrutura nestes setores.

Abastecimento de água:

Conforme o gráfico a seguir, segundo o IBGE, quase a totalidade dos domicílios em aglomerados subnormais têm abastecimento de água proveniente da rede geral de distribuição – 95,6% - índice semelhante ao contexto geral da cidade - 97,4%.

Gráfico 16 – Forma de abastecimento de água dos domicílios localizados nos aglomerados subnormais de Niterói (2010)



Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Porém, 1.072 domicílios ainda têm esse acesso através de outras alternativas, como poços, rios, cisternas, carros-pipas, entre outros. Tais domicílios estão distribuídos entre os diferentes aglomerados subnormais, no entanto, podemos perceber uma incidência mais elevada de domicílios que não são atendidos por rede geral nos aglomerados subnormais descritos na tabela a seguir:

Tabela 27 - Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais, por forma de abastecimento de água*

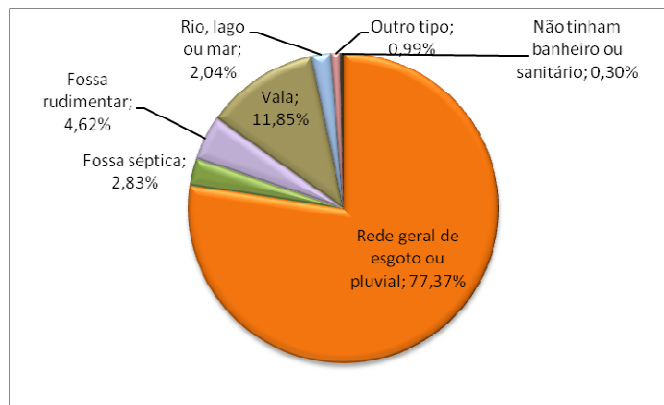
AGLOMERADO SUBNORMAL	Nº TOTAL DE DOMICÍLIOS	DOMICÍLIOS NÃO ATENDIDOS POR REDE GERAL	
		nº	%
Condomínio Invasão	110	82	74,5%
Morro do Céu	271	66	24,4%
Morro de Fátima	228	39	17,1%
Morro do Palácio	571	96	16,8%
Morro Souza Soares	429	71	16,6%
Morro Frei Orlando	108	17	15,7%
Comunidade Vila Verde	75	11	14,7%
Morro do Zulu	229	31	13,5%
Morro da Caixa-D'Água	488	57	11,7%
Morro do Preventório	1760	154	8,8%

* 10 aglomerados subnormais com maiores valores proporcionais. Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Esgotamento sanitário e ausência de banheiro:

As informações do IBGE não fazem distinção entre domicílios com esgotamento sanitário conectados à rede de esgoto sanitário e os conectados à rede pluvial. Segundo os dados do Censo 2010, foi possível constatar que a maioria (77,4%) dos domicílios em aglomerados subnormais têm acesso a uma *rede geral de esgoto ou pluvial* (na cidade como um todo, este índice é de 87,01%). Porém, 5.495 domicílios ainda despejam o esgoto em fossas rudimentares, valas, rios, lagos, entre outros.

Gráfico 17 - Forma de esgotamento sanitário dos domicílios localizados nos aglomerados subnormais de Niterói (2010)



Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Na tabela a seguir, apresentam-se os 10 aglomerados subnormais com mais domicílios sem rede geral de esgotamento sanitário. O IBGE também informou que os aglomerados subnormais Cantagalo II e Morro do Juca Branco são os que apresentam a maior proporção de domicílios com rede geral, chegando próximo dos 100%.

Tabela 28 - Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais, por forma de esgotamento sanitário*

AGLOMERADO SUBNORMAL	Nº TOTAL DE DOMICÍLIOS	DOMICÍLIOS NÃO ATENDIDOS POR REDE GERAL DE ESGOTO OU PLUVIAL	
		nº	%
Morro do Jacaré	105	104	99,0%
Morro da Ititioca	183	180	98,4%
Morro do Céu	271	261	96,3%
Morro do Saraiva	55	47	85,5%
Capim Melado	337	279	82,8%
Morro do Bumba	114	90	78,9%
Morro Alarico de Souza	455	354	77,8%
Morro Salinas	104	76	73,1%
Vila Oliveira/Travessa Antonio Flor	267	192	71,9%
Condomínio Invasão	110	79	71,8%

* 10 aglomerados subnormais com maiores valores proporcionais. Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria

A seguir apresenta-se também a informação sobre os domicílios particulares permanentes localizados em aglomerados subnormais e que não contam com banheiro. No total dos aglomerados subnormais, Niterói apresenta 72 domicílios nesta condição os quais estão diluídos em 36 aglomerados subnormais. Como se pode perceber na tabela a seguir, não há nenhum aglomerado subnormal com problema significativo nesta área.

Tabela 29 - Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais, sem banheiro*

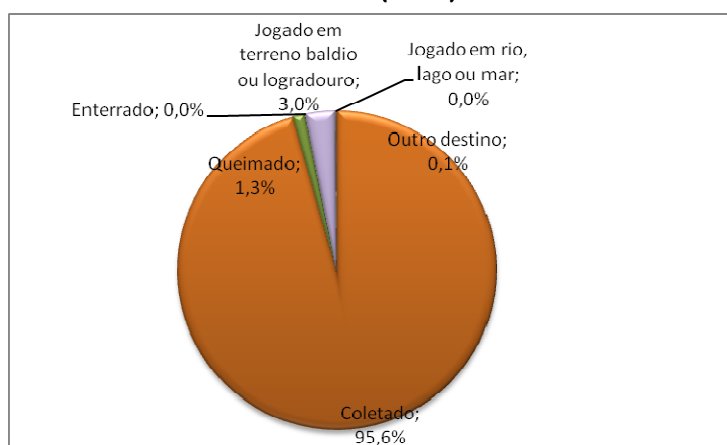
AGLOMERADO SUBNORMAL	Nº TOTAL DE DOMICÍLIOS	DOMICÍLIOS SEM BANHEIRO	
		nº	%
Morro Bela Vista	100	3	3,0
Morro do Jacaré	105	3	2,9
Morro Santa Bárbara	91	2	2,2
Morro da Ititioca	183	4	2,2
Morro São Feliciano ou Morro São Geraldo	125	2	1,6
Morro da Lara Vilela ou Morro do 94	81	1	1,2
Morro Souza Soares	429	5	1,2
Pátio da Leopoldina	370	4	1,1
Morro do Cafubá	96	1	1,0
Morro da Luz ou Morro do Rato Molhado	103	1	1,0

* 10 aglomerados subnormais com maiores valores proporcionais. Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Destino do lixo

Conforme o gráfico a seguir, segundo o IBGE, quase a totalidade (95,6%) dos domicílios em aglomerados subnormais têm seu lixo recolhido pelo serviço de limpeza, seja ele coletado diretamente ou em caçamba (na cidade como um todo esta índice é de 98,98%). Porém, 1.078 domicílios ainda não têm acesso a esse serviço. Nesses casos, o lixo é queimado, enterrado ou tem outros fins. Esses domicílios estão distribuídos entre as comunidades, no entanto, podemos perceber que o Morro Alarico de Souza é o mais desassistido nesse quesito, com quase 58,0% dos seus domicílios não atendidos por serviços de coleta de lixo – 264 domicílios. Destacam-se ainda os aglomerados Cova da Onça e Morro da Iara ou Abacaxi com más condições de coleta de lixo.

Gráfico 18 - Forma de destino do lixo dos domicílios localizados nos aglomerados subnormais de Niterói (2010)



Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Tabela 30 - Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais, por destino do lixo*

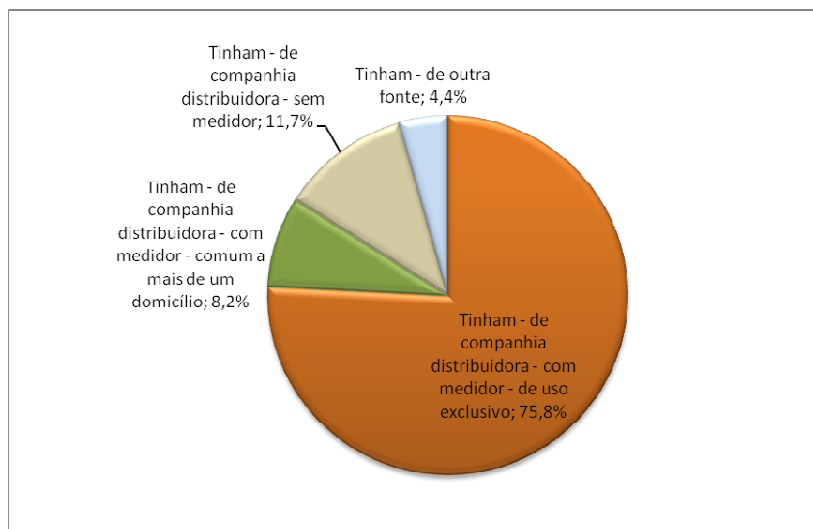
AGLOMERADO SUBNORMAL	Nº TOTAL DE DOMICÍLIOS	DOMICÍLIOS NÃO ATENDIDOS POR COLETA DE LIXO	
		nº	%
Morro Alarico de Souza	455	264	58,0%
Cova da Onça	112	53	47,3%
Morro da Iara ou Abacaxi	105	38	36,2%
Morro São Feliciano ou Morro São Geraldo	125	23	18,4%
Morro Sabino Teodoro	80	13	16,3%
Morro do Cafubá	96	14	14,6%
Morro do Caranguejo	153	21	13,7%
Morro do Serrão	471	62	13,2%
Morro do Céu	271	35	12,9%
Morro Santa Bárbara	91	11	12,1%

* 10 aglomerados subnormais com maiores valores proporcionais. Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Energia elétrica

Segundo o IBGE, quase a totalidade (99,9%) dos domicílios dos aglomerados subnormais têm acesso à energia elétrica; apenas 26 domicílios foram identificados sem este serviço. Porém, 1.059 domicílios tinham energia elétrica não oferecida pela companhia distribuidora – indício de ligações irregulares (4,47% dos domicílios nesta condição, enquanto na cidade como um todo o índice foi estimado em 1,15%). E, ainda, 2.827 não tinham medidor e 1.989 tinham medidor comum a mais de um domicílio. Os dados, portanto, apontam que 5.875 domicílios estão em situação não ideal de oferta e controle do uso da energia elétrica.

Gráfico 19 - Forma de abastecimento de energia elétrica dos domicílios atendidos pelo serviço e localizados nos aglomerados subnormais de Niterói (2010)



Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Dentre os 77 aglomerados subnormais de Niterói, o único que apresenta 100% dos domicílios particulares permanentes com energia elétrica fornecida por companhia distribuidora e com medidor de uso exclusivo, é a Comunidade Av. Acúrcio Torres.

Já os 26 domicílios que não são atendidos por energia elétrica estão distribuídos em 13 aglomerados subnormais, a maioria dos quais apresenta apenas um domicílio sem este serviço – demonstrando que se trata de um problema realmente pontual. As piores situações são os aglomerados subnormais Morro dos Marítimos e Capim Melado com 7 e 5 domicílios sem energia elétrica, respectivamente.

Os 1.059 domicílios com energia elétrica não oferecida pela companhia distribuidora também estão bem distribuídos em 51 aglomerados subnormais, sendo a pior situação do ponto de vista proporcional ao número de domicílios particulares permanentes, o aglomerado subnormal Morro da Santa Bárbara, com 65,9% de seus domicílios nesta condição. Quanto aos números absolutos, a pior situação é o Morro do Céu, com 129 domicílios nesta condição – 47,6%.

Tabela 31 – Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais com energia elétrica não fornecida pela CIA distribuidora*

AGLOMERADO SUBNORMAL	DOMICÍLIOS COM ENERGIA ELÉTRICA NÃO FORNECIDA PELA CIA DISTRIBUIDORA	
	nº	%
Morro Santa Bárbara	60	65,9
Morro da Luz ou Morro do Rato Molhado	57	55,3
Morro do Céu	129	47,6
Morro São Feliciano ou Morro São Geraldo	39	31,2
Morro da Ititioca	52	28,4
Travessa Souza Soares	32	28,3
Morro Frei Orlando	30	27,8
Morro da Caixa-D'Água	128	26,2
Morro Bela Vista	23	23,0
Mic-Morro da Ilha da Conceição	67	20,1

* 10 aglomerados subnormais com maiores valores proporcionais. Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Por fim, apresenta-se os dados relativos aos domicílios particulares permanentes atendidos por energia elétrica de companhia distribuidora porém sem medidor ou com medidor compartilhado com outro(s) domicílio(s). Os dados apresentados na tabela a

seguir demonstram que o aglomerado subnormal que apresenta a maior concentração proporcional desta situação é o Morro de Fátima, seguido do Morro Sabino Teodoro, ambos com mais de 60% dos domicílios particulares permanentes nesta condição.

Tabela 32 – Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais com energia elétrica de CIA distribuidora com medidor comum a mais de um domicílio e sem medidor*

AGLOMERADO SUBNORMAL	DOMICÍLIOS COM ENERGIA ELÉTRICA DA CIA DISTRIBUIDORA COM MEDIDOR COMPARTILHADO OU SEM MEDIDOR	
	nº	%
Morro de Fátima	156	68,4
Morro Sabino Teodoro	50	62,5
Morro da Lara Vilela ou Morro do 94	45	55,6
Cova da Onça	57	50,9
Morro do Cafubá	48	50,0
Morro do Viradouro	113	44,0
Morro do Palácio	246	43,1
Morro da Penha	107	41,8
Morro do Vital Brasil	60	41,4
Morro da Esperança ou Saibreira	114	39,6

* 10 aglomerados subnormais com maiores valores proporcionais. Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

4.3. Síntese preliminar das informações oficiais:

A avaliação dos dados da FJP (2008) relativos à Região Metropolitana e do Estado do Rio de Janeiro (FJP, 2008), apontou a maior concentração de déficit habitacional nos aglomerados subnormais. Analisando-se mais profundamente estes setores de Niterói a partir dos dados do Censo de 2010, verificou-se que estes apresentam condições, em geral, um pouco piores de oferta de infraestrutura do que os demais setores. E se, observarmos cada aglomerado subnormal individualmente, detectamos situações de precariedade significativa, as quais contrastam com a condição geral da cidade.

Assim, os dados apontam que os aglomerados subnormais concentram parte significativa dos problemas de moradia de Niterói.

A partir dos dados coletados observamos que o Morro do Preventório (Região Praias da Baía) é o aglomerado subnormal mais populoso e com o maior número de domicílios de Niterói.

Com relação à oferta de infraestrutura, comparativamente à realidade dos demais aglomerados subnormais, destaca-se a precariedade do Morro do Preventório – pela grande presença em números absolutos de domicílios com problemas de atendimento de infraestrutura – e o Morro do Céu (Região Norte) pela grande presença proporcional, conforme descrição no quadro a seguir. Este quadro analisa o *ranking* dos 10 aglomerados subnormais com mais problemas de atendimento de infraestrutura do ponto de vista proporcional e absoluto.

Quadro 18 – Síntese da leitura comparativa da oferta de infraestrutura nos aglomerados subnormais de Niterói

	DADOS PROPORCIONAIS	DADOS ABSOLUTOS
Morro do Céu	o segundo no <i>ranking</i> (%) dos aglomerados com maiores proporções de domicílios não atendidos por rede geral de abastecimento de água;	o sexto no <i>ranking</i> dos aglomerados com maior presença de domicílios não atendidos por rede geral de abastecimento de água;
	o terceiro no <i>ranking</i> (%) dos aglomerados com maiores proporções de domicílios não atendidos por rede geral de esgoto ou pluvial;	o terceiro no <i>ranking</i> dos aglomerados com maior presença de domicílios não atendidos por rede geral de esgoto ou pluvial;
	o nono no <i>ranking</i> (%) dos aglomerados com maiores proporções de domicílios não atendidos por coleta de lixo;	o nono no <i>ranking</i> dos aglomerados com maior presença de domicílios não atendidos por coleta de lixo;
	o terceiro no <i>ranking</i> (%) dos aglomerados com maiores proporções de domicílios com energia elétrica não fornecida pela companhia distribuidora.	o primeiro no <i>ranking</i> dos aglomerados com maior presença de domicílios com energia elétrica não fornecida pela companhia distribuidora.
Morro do Preventório	o décimo no <i>ranking</i> (%) dos aglomerados com maiores proporções de domicílios não atendidos por rede geral de abastecimento de água;	o primeiro no <i>ranking</i> dos aglomerados com maior presença de domicílios não atendidos por rede geral de abastecimento de água;
	-	o primeiro no <i>ranking</i> dos aglomerados com maior presença de domicílios sem banheiro;
	-	o segundo no <i>ranking</i> dos aglomerados com maior presença de domicílios não atendidos por coleta de lixo;
	-	o primeiro no <i>ranking</i> dos aglomerados com maior presença de domicílios com energia elétrica da CIA distribuidora com medidor compartilhado ou sem medidor

Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

O Morro do Céu, segundo o Censo de 2010, conta com 910 moradores que residem em 271 domicílios.

Além do Morro do Céu, os seguintes aglomerados subnormais também se destacaram por estarem no *ranking* das piores ofertas de pelo menos 3 quesitos de infraestrutura, em números proporcionais:

- Na Região Pendotiba: Morro da Ititioca;
- Na Região Oceânica: Morro do Cafubá;
- Na Região Norte: Morro Santa Bárbara e Morro São Feliciano ou Morro São Geraldo.

E, além do Morro do Preventório, os seguintes aglomerados subnormais também se destacaram por estarem no *ranking* das piores ofertas de pelo menos 3 quesitos de infraestrutura em números absolutos:

- Na Região Norte: Buraco do Boi ou Maruí Grande e Vila Ipiranga;
- Na Região Praias da Baía: Morro Alarico de Souza;
- Na Região Pendotiba: Morro da Ititioca e Vila Ipiranga.

No próximo capítulo aprofundar-se-á análise destes setores precários da cidade a partir de outras informações coletadas ao longo da elaboração do diagnóstico.

5. OS ASSENTAMENTOS INFORMAIS – “COMUNIDADES” - DE NITERÓI

5.1. Identificação e regionalização das “comunidades” de Niterói – aspectos conceituais:

Muito embora os problemas habitacionais de Niterói não se restrinjam aos assentamentos informais, dados oficiais e percepção da sociedade e dos gestores municipais apontam que nestes núcleos geograficamente localizados e identificados, é que se concentram as situações mais problemáticas e que merecem mais a atenção e prioridade de atuação pública.

Dentro dos limites de um Plano Local de Habitação de Interesse Social - das ferramentas, tempo e recursos disponíveis - metodologicamente foi proposta a inclusão nesta etapa de elaboração do diagnóstico, de um mapeamento geral destes assentamentos informais e sua caracterização. Este “mapeamento geral” inclui a síntese de uma série de levantamentos já realizados (a partir de fontes “oficiais” e “institucionais”) confrontada a alguns levantamentos de campo parciais e à percepção da comunidade, ouvida nas reuniões regionais realizadas.

Neste trabalho buscou-se fazer um recorte metodológico em relação ao conceito que adotar-se-á para definir estas localidades. O que tradicionalmente denominou-se de “favelas”, hoje usualmente denomina-se “comunidades”. Tecnicamente, nas publicações de caráter acadêmico, científicas e nos diversos textos de capacitação publicados pelo Ministério das Cidades, o termo adotado é “assentamentos informais” - termo também adotado pela ONU . Tais definições partem de focos diferenciados, quais sejam: territoriais, políticos, sócio-econômicos ou culturais / antropológicos. Há também de se levar em consideração que estas distintas conceituações surgem, ao longo do tempo, da necessidade de se estabelecer um conceito para algo que está em permanente transformação e que é, basicamente, o resultado das estratégias das famílias de baixa renda para acessar a sua moradia.

Em Niterói, o termo usualmente utilizado para se definir estes assentamentos é: “comunidades”⁶⁹. Muito embora este termo seja adotado pelos gestores municipais, pelos cientistas da Universidade, pelos políticos locais e pela sociedade, não se identificou um conceito único do que delimitaria como “comunidade”. Enquanto para os gestores municipais, arquitetos e engenheiros, trata-se de um conceito com forte referência territorial, o que os possibilita desenhar em um mapa seus limites de forma clara, para os moradores, este conceito tem forte referência nas relações sociais estabelecidas e nas estruturas políticas de organização social, definidas através das associações de moradores. Para estes agentes os limites de uma comunidade têm, portanto, uma certa flexibilidade e podem se ajustar conforme se ajustam as organizações sócio-políticas.

Da mesma forma que não há consenso sobre os limites de cada “comunidade” também não há sobre sua denominação. Observou-se que enquanto os gestores municipais e as publicações sobre o tema tendem a ser mais conservadores, mantendo os nomes tradicionais de cada “comunidade”, a população adapta esta nomenclatura, estabelecendo novos nomes, subdivisões, etc.

Dentro deste contexto e na expectativa de agregar as distintas leituras sobre as “comunidades” de Niterói, buscou-se criar uma síntese das informações coletadas, acompanhada de um mapeamento. Com isto chega-se a um levantamento geral o qual foi consolidado em diversas reuniões com os diferentes atores. Levantamento este que não tem a pretensão de esgotar-se, constituindo-se como uma referência única e estanque. Desta forma, complementarmente, sugere-se que seja incluída nas Estratégias de Ação – próxima etapa deste PLHIS – a necessidade de construção de um cadastro

⁶⁹ Atendendo à solicitação dos moradores de Niterói, este será o termo adotado por este relatório.

multifinalitário georeferenciado, o qual poderá constituir-se como uma ferramenta dinâmica de monitoramento destas “comunidades”.

5.2. Metodologia e questões gerais relacionadas à identificação das “comunidades”:

As “comunidades” listadas neste documento foram identificadas e localizadas a partir de dados de:

- Plano Estratégico Municipal de Assentamentos “Subnormais” (PEMAS) do município de Niterói, documento que traz identificação de comunidades realizada em 2004.
- Base de dados do Programa Médico de Família (PMF), cujos cadastros mais recentes são de 2010⁷⁰.
- Relato de moradores e representantes das comunidades de Niterói durante as reuniões regionais promovidas pelo PLHIS entre junho e julho de 2011.
- Fichas de informações de comunidades preenchidas pelos Administradores Regionais entre julho e setembro de 2011.
- Censo Demográfico 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)
- Observação internacional dos impactos do COMPERJ sobre os objetivos de desenvolvimento do milênio (ODMS) nos municípios do CONLESTE, 2009 (PETROBRAS).

Complementarmente, foram ainda consultadas a Secretaria de Defesa Civil e a Secretaria de Assistência Social (incluindo reuniões com todos os CRAS - Centro de Referência de Assistência Social). E incluídas informações enviadas pela Secretaria de Urbanismo sobre os Planos Urbanísticos (PUR), inclusive o PUR da região das Praias da Baía que ainda está em andamento. Após o cruzamento destes dados encontrou-se incongruências diversas; por esta razão aponta-se a necessidade de instância que gerencie de forma unificada e georreferenciada um banco de informações sobre as comunidades de Niterói.

Na análise dos marcos legais da política planejamento urbano do Município de Niterói, verificamos alterações referentes à localização, nomeação e tamanho das “comunidades”. Na Região Norte, por exemplo, os polígonos de demarcação das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) estão consideravelmente distintos entre os mapas do Plano Urbanístico Regional (PUR) e do PEMAS. A partir disso, estabelecemos como critério a adoção das informações mais recentes para determinar os limites de AEIS e das Zonas de Restrição à Ocupação Urbana (ZROU).

Dentro desta opção metodológica, destaca-se que:

- as regiões Leste e Pendotiba ainda não possuem seus PUR – Plano Urbanístico. Desta forma adotaram-se as demarcações de AEIS colocadas pelo PEMAS;
- os PURs das regiões Oceânica e Norte foram promulgados através das leis 1968/2002 e 2233/2005 respectivamente, portanto são mais antigos que as

⁷⁰O Programa Médico de Família (PMF) em Niterói é bastante consolidado e tem ampla atuação no território municipal. Para fins de elaboração deste diagnóstico, utilizou-se dados de seu cadastro. Tal cadastro, contudo estava sendo atualizado quando da elaboração deste diagnóstico e provavelmente por esta razão, não se obteve informações sobre as seguintes comunidades: Argeu Fazendinha, Av. Acúrcio Torres, Badu/Mato Grosso, Beira da Lagoa, Boa Vista, Cacilda Ouro, Caminho do Buraco, Cova da Onça, Fazendinha, Goiabão, Jacaré II, Jacaré I, Jerônimo Afonso, late Clube Piratininga, Mangueirão, Morro ao Monan Pequeno, Morro da Bela Vista, Morro da Cocada, Morro da Penha, Morro de Fátima, Morro do Arroz, Morro do Caranguejo, Morro do Castro, Morro do Estado, Morro do Holofote, Morro do Loteamento Vila Verde, Morro do Maceió, Morro do Sabão, Morro do Sapê/Santa Bárbara, Morro do Saraiva, Palmeiras, Praça do Triângulo, Rua 76, Rua do Brito, Sabino Theodoro, Saibreira, Serrão/Juca Bianco, Serrinha/Morro do Abacaxi, Tibau, Travessa Antônio Flor/Rua Carolina V. Dias, Travessa Figueiras, Travessa Irani, Travessa Regina, Vila Ipiranga, Palmeiras/Coréia/Cel. Leôncio.

informações do PEMAS71. Assim, adotaram-se também as demarcações de AEIS colocadas pelo PEMAS;

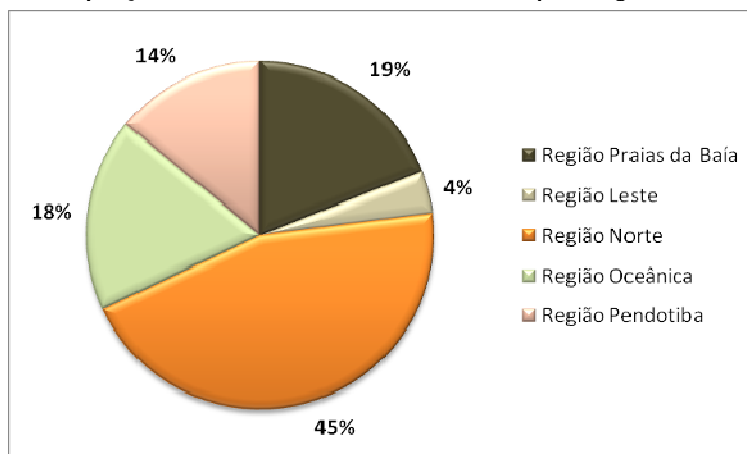
- o PUR da Região das Praias da Baía (Lei 1967/2002) está sofrendo alterações; desta forma adotou-se as modificações propostas como as informações mais recentes72.

Ao decorrer do processo de elaboração do PLHIS, verificamos também as proposições de legislações elaboradas pela Câmara de Vereadores de Niterói. Destaca-se uma de iniciativa legislativa referente à criação de AEIS que foi sancionada pelo Prefeito - a Lei 2.859/ 2011 que institui a AEIS na Rua Estevão Fasciotti, 455.

5.3. Regionalização das comunidades:

As informações estão aqui sistematizadas conforme a divisão administrativa oficial do Município de Niterói. Seguindo esta divisão podemos ver que a região Oceânica, maior região de Niterói (37% do território), concentra 18% das “comunidades” e a região Leste, que representa 16 % do território do município de Niterói concentra somente 4% das “comunidades”. Já a região Norte que representa 17 % do território do município de Niterói, concentra 45% das “comunidades”, sendo a região com maior número de “comunidades”.

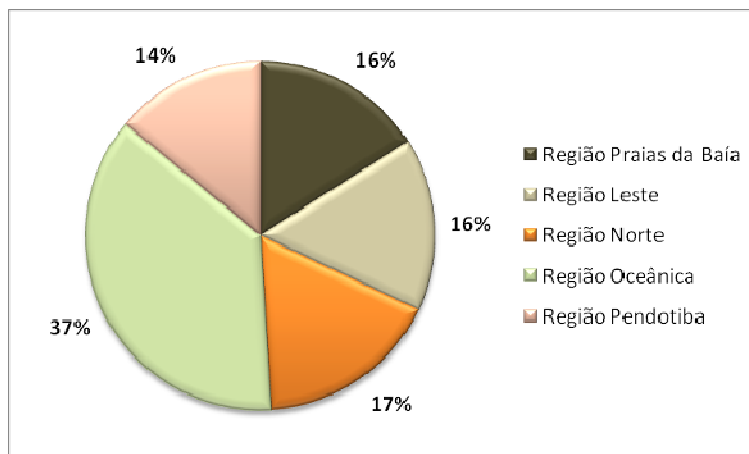
Gráfico 20 – Proporção do número de “comunidades” por Região de Planejamento



Fonte: Latus Consultoria.

⁷¹ Revisado em Julho de 2007. Segundo mapa “ANEXO 00 - Mapa de AEIS JULHO2007.dwg” que está dentre os arquivos digitais enviados via CD pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), mediante o ofício nº SSSED/SMU/ 12/2011.

⁷² Mapa “pur PB_ZONEAMENTO+FRAÇÕES.dwg”, revisto em Janeiro de 2011, enviado pela SMU de Niterói mediante o mesmo ofício citado.

Gráfico 21 – Proporção do território das Regiões de Planejamento


Fonte: Latus Consultoria.

5.4. Identificação e mapeamento das comunidades:

Apresenta-se a seguir quadros com todas as “comunidades” que foram identificadas e mapeadas, organizadas por regiões administrativas. Nas colunas à direita da planilha estão identificadas as fontes de informações que fazem referência a estas comunidades, sendo que a última coluna traz observações complementares que sinalizam algumas das muitas questões encontradas ao longo do processo de identificação e mapeamento das “comunidades”. O Anexo 03 deste produto traz o mapeamento das “comunidades” aqui listadas.

Em algumas situações, moradores e administradores regionais localizaram comunidades não citadas pelo PEMAS, que se encontram dentro dos polígonos das AEIS já demarcadas. Nesses casos, tais comunidades foram incluídas como parte integrante das AEIS.

É válido lembrar que não foi possível localizar em mapa todas as comunidades citadas no processo de elaboração do presente Plano de Habitação de Interesse Social e que algumas dessas comunidades não mapeadas podem estar dentro dos polígonos das AEIS do PEMAS ou das Zonas do PUR das Praias da Baía.

Durante o processo de diagnóstico identificamos, por foto aérea, locais que apresentam traçado urbano similar ao de comunidade de baixa renda. Segunda a defesa civil, algumas destas áreas também possuem significativo número de ocorrência de deslizamento nos últimos anos. Tais locais foram demarcadas no mapa com o nome de “sem nome 1”, “sem nome 2” e assim sucessivamente. Cabe ressaltar que há a possibilidade desses locais corresponderem às “comunidades” listadas e ainda não mapeadas.

Quadro 19 – “Comunidades” identificadas na Região Praias da Baía

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEM	AS	IBGE	PMF	OBRA	ADO	REGI	OBSERVAÇÕES
Sim	PB01	MORRO DO PAU FERRO	Morro do Pau-de-Ferro	Jurujuba	Estrada General G. Dutra								Administrador Regional Localiza pelo Ponto Final de Jurujuba (ônibus)
Sim	PB02	MORRO DO MORCEGO	Condomínio Brasília (no Morro do Morcego)	Jurujuba	Avenida Carlos Ermelino Marins								Moradores chamam de Condomínio Brasília e Administrador Regional localiza pela Praia do Adão e Eva
Sim	PB03	LAZARETO- CASCAREJO	Morro do Lazareto	Jurujuba	Rua Lauro Sodré- Av. Carlos Ermelino Martins								
Sim			Cascarejo										Administrador Regional nomeia como Morro do Cascarejo ou Ponta Ilha
Sim			Cangunga		Rua Lauro Sodré								Não estava no PEMAS, indicado por Administrador Regional localiza pela Travessa Gonçalo Ferreira.
Sim	PB04	MORRO SALINA E PEIXE GALO	Morro do Salina	Jurujuba	Avenida Carlos Ermelino Marins								Administrador Regional localiza pela Rua da Salinas
Sim			Peixe Galo										Administrador Regional localiza próximo ao Projeto Grael
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO DO PREVENTÓRIO	Morro do Preventório	Charitas	Travessa Dom. Pedro- Rua 14 de Abril								O PEMAS incorporava esta comunidade na PB03 - Morro do Preventório
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO SOUZA SOARES, VITAL BRASIL e CAVALÃO	Morro do Cavalo	Icaraí- São Francisco	Estrada do Cavalo- Rua Joaquim Távora								Parte dessa área corresponde as antigas AEIS PB06- Cavalo Vital Brasil e PB07 Morro do Souza Soares (PEMAS).
Sim			Morro do Vital Brazil	Vital Brazil	Des. Toledo Piza								Diferente do PEMAS, a delimitação atual do PUR está de acordo com a localização indicada pelos moradores e Administradores Regionais
Sim			Morro do Souza Soares	Santa Rosa	Da Trav. Vianna Fileres até a Trav. Paulo Antunes								
Sim	PB08	AFRICANO-ZULU-	Zulu	Viradouro	Rua Nossa								Administrador

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEM	AS	IBGE	PMF	OBRA	ADO	REGI	OBSERVAÇÕES
Sim	ou PB 07	VIRADOURO	Viradouro		Senhora das Graças								Regional localiza por Santa Rosa e descreve juntamente com Africano e União (sem citar Zulu) . A AEIS PB08 é citada pelo PEMAS (PEMAS Livro final 07-05-07.pdf), mas a sua via de referência é mapeada do PEMAS (ANEXO 00 - Mapa de AEIS JULHO2007.dwg) com integrante da PB07.
Sim			Cruz		-								Indicado pelo Plano Municipal de Redução de Risco
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO ALARICO DE SOUZA e AFRICANO	Morro do Alarico de Souza	Santa Rosa	Estrada Alarico de Souza								Parte dessa área corresponde a AEIS PB09- Alarico de Souza (PEMAS). Administrador Regional localiza o Morro Beltrão pela Rua Maio Viana e Travessa Beltrão
Sim			Morro do Beltrão										
Sim			Morro do Africano	Santa Rosa/ Viradouro									O PEMAS incorporava esta comunidade na PB08 - Africano, Zulu e Viradouro
Sim	Zona do PUR	ZROU do Morro Alarico de Souza	Sem Nome 11	Santa Rosa	R. Padre Emilio Miotti								Comunidades identificas em foto aérea seguindo informações fornecidas pela secretaria de Defesa Civil sobre locais com incidência de ocorrências de deslizamentos
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO DO ATALAIA	Inácio Bezerra Menezes	Santa Rosa	Rua Martins Torres e Rua Inácio Bezerra Menezes								Parte dessa área corresponde a AEIS PB10-Morro do Inácio Menezes(PEMAS)
Sim			Martins Torres										
Sim			Morro da Paulada										

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	OBRA	ADO	REGI	OBSERVAÇÕES
Sim			Rua H	Santa Rosa - Viçoso Jardim								Aparentemente somente parte das casa da Rua H estão incorporada nesta AEIS
Sim	Zona do PUR	ZROU MORRO DO QUEROSENE	Morro da lara ou Morro do Querosene	Santa Rosa - Viçoso Jardim	Rua "H" (ao final da Rua Bispo Dom João da Mata)							O IBGE cita a Rua "H" como parte do morro do Querosene, porém, a delimitação da AEIS do nomeada como "morro do Querosene" pelo PUR não incorpora a Rua "H"
Sim	Zona do PUR	AEIS MORRO DO ABÍLIO	Morro de Fátima	Fátima - Pé Pequeno	Travessa José Cunha-Rua Manoel Correa							Parte dessa área corresponde a AEIS PB11-Morro da Fátima (PEMAS)
Sim	Zona do PUR	ZROU MORRO DO ABÍLIO	Morro do Pé Pequeno	Pé Pequeno	Rua Itaocara e Rua Maricá							Moradores indicaram essa localidade com o nome de "Morro do Pé Pequeno"
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO DO ARROZ e da CHÁCARA	Morro do Arroz	Centro	Rua Eduardo L. Gomes							Parte dessa área corresponde a AEIS PB12-Morro do Arroz (PEMAS)
Sim			Morro da Chácara	Centro	Atrás do Niterói Shopping							
Sim	Zona do PUR	AEIS MORRO DO ESTADO	Morro do Estado	Centro-Ingá	Araújo Pimenta							Parte dessa área corresponde a AEIS PB13-Morro do Estado (PEMAS)
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO DO PALÁCIO	Morro do Palácio	Ingá	Rua Pres. Domiciano-Rua 11 de Agosto							Parte dessa área corresponde a AEIS PB14-Morro do Palácio (PEMAS)
Sim	Zona do PUR	AEIS da LADEIRA LARA VILELA	Rua Lara Vilela ou Morro do 94	São Domingos	Rua José Bonifácio							Parte dessa área corresponde a AEIS PB15 -Lara Vilela (PEMAS). Estudo da Petrobrás denomina "Morro Lara Vilela" e IBGE "Morro do 94"
Sim	Zona do PUR	ZROU do Solar do Jambeiro		São Domingos								
Sim	Zona do PUR	AEIS MORRO DA PONTA D'AREIA (PENHA)	Morro da Penha ou Morro da Ponta D'areia	Ponta da Areia	Rua Barão de Mauá-Rua Miguel Lemos							Parte dessa área corresponde a AEIS PB16-Morro da Penha (PEMAS)

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	OBRA	ADO	REGI	OBSERVAÇÕES
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO ARY PARREIRAS	Morro da Cotia	Icaraí	Rua Almirante Ary Parreiras							Parte dessa área corresponde a AEIS PB17-Morro da Cotia (PEMAS)
Sim	Zona do PUR	ZROU dos MORROS VIRAÇÃO, SAPEZAL E SANTO ANTÔNIO	Viração	Charitas - São Francisco								Comunidade citada pelo CRAS Preventório
Sim			Comunidade de Charitas (nova AEIS Hípica)	Charitas	Avenida João Batista							
Não	-	-	Morro do Vintém	Pé Pequeno	-							
Não	-	-	Pátio Leopoldina (São Francisco)	São Francisco	-							Pela distância entre o Bairro de São Francisco e as AEIS RN02 Não parece ser o mesmo "Pátio Leopoldina" destas AEIS.
Sim	-	-	Comunidade da Praia Grande	Centro	-							

Fonte: Latus Consultoria.

Quadro 20 – “Comunidades” identificadas na Região Norte

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRAS	MORA	DORES	REGIO	OBSERVAÇÕES
Sim	RN01	MORRO DO MIC	Morro da Ilha da Conceição	Ilha da Conceição	Rua Mário Neves- Rua Juciara									
Sim	RN02	PÁTIO LEOPOLDINA	Pátio Leopoldina	Barreto	Trav. José de Alencar									
Sim	RN02a	MARUÍ	Pátio Leopoldina II	Barreto	Travessa 22 de Maio									
Sim			Maruí Grande											
Sim	RN03	MARÍTIMOS-PIRES	Morro dos Marítimos	Barreto-Engenhoca	-									
Sim			Pires		Praça José Vicente Sobrinho- Rua do Rumo									
Sim			Salgado Filho											
Sim			Dona Inês											
Sim			São José II											
Sim			Papagaio											
Sim	RN04	NOVA BRASÍLIA	Morro da Nova Brasília	Engenhoca	Avenida Professor João Brasil									
Sim	RN04a	TRAVESSA IRANY	Travessa Irani	Fonseca	Travessa Elias Davi Sili									Aeis escrita com (y) e comunidade com (i) no final
Sim	RN05	VILA IPIRANGA	Vila Ipiranga	Fonseca-Engenhoca	Rua Coronel Leôncio- Travessa Santo Cristo									
Sim	RN5a	PALMEIRAS-CORÉIA	Vila Ipiranga II	Fonseca-Engenhoca	Rua Francisco Borges									
Sim			Palmeiras											
Sim			Coréia											
Sim			Coronel Leôncio											
Sim			Terreirão	Fonseca	Travessa Antônio									Não estava no PEMAS

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRÁS MORA	DORÊS	REGIO	OBSERVAÇÕES
					Rodrigues dos Santos								
Sim			Morro do Santo Cristo	Fonseca-Engenhoca	-								Ver Observação da RN09
Sim	RN06	TRAVESSA ANTÔNIO FLOR	Travessa Antônio Flor	Fonseca	Travessa Antônio Flor- Rua Carolina V. Dias								IBGE também nomeio como Vila Oliveira
Sim			Rua Carolina v. Dias										
Sim	RN07	MORRO DO CASTRO	Morro do Castro	Fonseca	Rua Teixeira de Freitas- Rua Leda Maria								
Sim	RN08	TRAVESSA FIGUEIRAS	Travessa Figueiras	Fonseca	Rua José Carlos da S. Nogueira								
Sim			Morro do Santo Cristo										Segundo o Administrador Regional a comunidade Santo Cristo não fica na AEIS RN09 (conforme PEMAS) e Sim na AEIS RN05a, o que faz bastante sentido, por que a Rua Santo Cristo fica no limite da AEIS RN05a, longe da RN09. Também segundo os Administradores Regionais as comunidades Castro Alves e Caixa D'água ficam na AEIS RN27, que não é citada pelo PEMAS (PEMAS Livro final 07-05-07.pdf), mas, é reconhecida pelo próprio mapeamento do PEMAS (ANEXO 00 - Mapa de AEIS JULHO2007.dwg).
Sim			Chapa Quente										
Sim			Travessa Alberto Oliveira										
Sim			Bonfim										
Sim			Rádio Relógio Federal										
Sim			Caixa D'água										
Sim			Castro Alves										
Sim	RN09	SANTO CRISTO-BONFIM	Lagoinha	Fonseca	Rodovia Amaral Peixoto- Rua do Bonfim								
Sim	RN10	IGREJINHA-LAGOINHA	Igrejinha	Caramujo	Rua das Jabuticabeiras- Rua Jurandy								
Sim			Lagoinha										
Sim	RN11	COVA DA ONÇA	Cova da Onça	Baldeador	Estrada do Vale da Boa Esperança								
Sim	RN12	MORRO DO SAPÊ-SANTA BÁRBARA	Morro do Sapê	Santa Bárbara	Rua Aristides Saldanha								
Sim			Santa Bárbara										
Sim	RN13	TRAVESSA REGINA	Travessa Regina	Santa Bárbara	Rua Reverendo Daniel Bonfim								Administrador Regional localiza

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRÁS	MORA	DORIS	REGIO	OBSERVAÇÕES
														pela Estrada do Muriqui (Vila Progresso)
Sim	RN14	SABINO THEODORO	Sabino Theodoro	Santa Bárbara	Rua 22- Rua 7									
Sim	RN15	MORRO DA BELA VISTA	Morro da Bela Vista	Caramujo-Sapê	Estrada Washington Luis									
Sim	RN16	SÃO JOSÉ-D. ZINHA	São José	Caramujo-Viçoso Jardim	Estrada Jerônimo Afonso									
Sim			Dona Zinha											
Sim			Jardim Alvorada											Administrador Regional localiza em Viçoso Jardim
Sim	RN17	MORRO DO SARAIVA	Morro do Saraiva	Viçoso Jardim-Fonseca	Travessa Retiro Saudoso									Administrador Regional
Não			Morro São Geraldo		-									denomina apenas por Saraiva e localiza em Viçoso Jardim, o IBGE denomina como "Morro do Saraiva". Segundo observação de foto aérea, a AIES do PEMAS, aparentemente não abrange toda a comunidade
Sim	RN18	MORRO DO BUMBA	Morro do Bumba	Viçoso Jardim	Travessa do Bumba- Ladeira São Miguel									Administrador Regional apenas cita Viçoso Jardim como localizador
Sim	RN19	SERRINHA E ABACAXI	Serrinha	Cubango	Travessa.Lúcio de Oliveira- R. Noronha Torrezão									Administrador Regional apenas cita Cubango como localizador. IBGE denomina como Morro da Iara ou Abacaxi
Sim			Morro Abacaxi											
Sim			Travessa Herdy		Travessa Herdy									
Sim	RN20	BOA VISTA	Boa Vista	São Lourenço - Fonseca	Rua Lino dos Passos- Silveira da Mota									Adm. Regional localiza ainda pela Rua Magnólia Brasil além de citar a Rua Silveira da Mota
Sim			Serrão	Cubango	Rua Serrão- Rua Noronha Torrezão									Não estava no PEMAS. IBGE acrescenta o Morro Juca Branco ao polígono da RN 20
Sim			Aterrado Lourenço	São Lourenço	Dr. Genserico Ribeiro									Não estava no PEMAS
Sim	RN21	MORRO DO SABÃO	Morro do Sabão	São Lourenço	Rua São Lourenço									Administrador Regional cita

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRÁS MORA	DORIS	REGIO	OBSERVAÇÕES
													como acesso além da Rua São Lourenço a Rua Washington Luiz
Sim	RN22	MORRO DO HOLOFOTE	Morro do Holofote	Santana	Travessa Arthur Martins								Administrador Regional localiza pela Travessa do Holofote
Sim	RN23	JERÔNIMO AFONSO	São Feliciano ou Jerônimo Afonso	Fonseca	Rua Desembargador Lima e Castro								Programa Médico de Família e IBGE chamam de São Feliciano ou São Geraldo, mas, PEMAS chama de Jerônimo Afonso
Sim	RN24	SERRÃO-JUCA BRANCO	Serrão	Cubango-São Lourenço (mapa Caramujo)	Av. 22 de Novembro, Rua Central								IBGE localiza Morro do Serrão próximo da RN 20
Sim			Juca Branco										Administrador Regional localiza pela Rua Duarte Galvão, Travessa Orleans e Travessa Natal. IBGE localiza Morro Juca Branco próximo da RN 20. Tabela do PEMAS (arquivo PEMAS Livro final 07-05-07.pdf) a RN24 fica no bairro de Cubango e São Lourenço, porém o mapa do PEMAS (arquivo ANEXO 00 - Mapa de AEIS JULHO2007.dwg) localiza o polígono da RN24 no Caramujo.
Sim	RN25	MORRO DO CÉU	Morro do Céu	Viçoso Jardim-Caramujo	Rua Pref. Viçoso Jardim								Há dentro dessa AEIS uma Rua Dr. Inácio Menezes, onde os moradores apontaram haver uma comunidade de nome "Mangueirinha", contudo, foi encontrada uma rua de mesmo nome na AEIS PB10
Não			Mangueirinha	-	Rua Menezes								
Sim	RN26	-	Vila colônia ou	-	Rua Machado,								Não é citada pelo

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRÁS MORA	DORES	REGIO	OBSERVAÇÕES
			Garibalde		Rua terceira								PEMAS (PEMAS Livro final 07-05-07.pdf), mas, é reconhecida pelo mapeamento do PEMAS (ANEXO 00 - Mapa de AEIS JULHO2007.dwg).
Sim	RN27	-	Caixa D'água	Fonseca	-								Segundo os Adm. Regionais as comunidades Castro Alves e Caixa D'água ficam na AEIS RN27, que não é citada pelo PEMAS (PEMAS Livro final 07-05-07.pdf), mas, é reconhecida pelo próprio mapeamento do PEMAS (ANEXO 00 - Mapa de AEIS JULHO2007.dwg).
Sim			Castro Alves		-								
Sim			Vila Guarani		-								
Sim			Travessa Primor		Travessa Primor								
Sim	-	-	Teixeira Freitas de	Cubango	Próx. ao Morro do Castro, do outro lado da Rua Teixeira de Freitas								Indicação do CRAS Cubango.
Sim	-	-	Gruta	Tenente Jardim	Rua Oliveira Lima								
Sim	-	-	Comunidade da Manilha	Tenente Jardim	Rua Dr.March (subida do morro do Castro)								
Sim	-	-	Prof. Emylce	São Lourenço	Rua professora Emylce								
Sim	-	-	Biquinha	Viçoso Jardim - Caramujo	10 casas próximas ao Cafubá.								Pode estar contida na RN27
Não	-	-	São José	Engenhoca - Barreto	-								Compõe provavelmente a AEIS RN 03 - Marítimos - Pires
Não	-	-	Igrejinha	São Lourenço	-								Pela distância entre o Bairro de São Lourenço e as AEIS RN10 e RP02 não é a mesma igreja que está inclusa

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRÁS	MORA	DORÊS	REGIO	OBSERVAÇÕES
														nessas AEIS.
Sim	-	-	Jonathas Botelho	Cubango	-									
Não	-	-	Sem terra	-	-									
Não	-	-	Travessa Iara	Cubango	-									
Não	-	-	Buraco do Boi	Barreto	-									Pode estar contida dentro da AEIS RN02a-Maruí
Sim	-	-	Santa Clara	-	Rua Souza, Rua Boa Vista									
Não	-	-	Estrada da Figueira	-	-									
Não	-	-	jajuticajura	-	-									
Sim	-	-	Pitua ou Piteira	-	-									Não foi possível compreender perfeitamente a letra do Administrador regional
Sim	-	-	Sem Nome 4	Viçoso Jardim	Rua Viçoso Jardim com a Travessa São José									Estava contida na AEIS São José-Jardim Alvorada demarcada pelo PUR - PLANO URBANÍSTICO. DA REGIÃO NORTE. Lei 2233-2005
Sim	-	-	Comunidade Nilo Peçanha	Caramujo	Rua Leonel Carvalhaes de Souza									
Sim	-	-	Buraco do Juca	Fonseca-Tenente Jardim	Rua Santo Cristo e Rua Henrique Lage									
Não	-	-	Mundo Novo	Fonseca-Tenente Jardim	Rua Boa Vista - Av Pator José Gomes de Souza									
Sim	-	-	Esqueleto do Prédio	Fonseca	Rua Santo Onofre									
Sim	-	-	Cinco de Março	Fonseca	Rua Cinco de Março									
Sim	-	-	Subida Manoel Machado de Souza	Fonseca	Riodades									
Sim	-	-	Morro do Pimba	Fonseca	Riodades									
Sim	-	-	Riodades	Fonseca	Riodades									
Sim	-	-	Travessa Mackenzie	Fonseca	Rua Mackenzie									
Não	-	-	Morro do Eucalipto	Fonseca	Desembargador Lima Castro									
Não	-	-	Dep. José Leomil	Fonseca	-									
Não	-	-	Lote 40	Fonseca	Riodades									
Sim	-	-	Sem Nome 5	Barreto	Rua Salgado Filho									Comunidades identificadas em foto aérea seguindo informações
Sim	-	-	Sem Nome 6	Baldeador	Estr. Bento Pestana									
Sim	-	-	Sem Nome 7	Fonseca	R. Vila Oliveira									

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRÁS	MORA	DORES	REGIO	OBSERVAÇÕES
Sim	-	-	Sem Nome 8	Baldeador	Estr. do Vale da Boa Esperança									fornecidas pela secretaria de Defesa Civil sobre locais com incidência de ocorrências de deslizamentos
Sim	-	-	Sem Nome 9	Baldeador	Estr. Velha de Maricá									
Sim	-	-	Sem Nome 10	Caramujo	Estr. Florália									

Fonte: Latus Consultoria.

Quadro 21 – “Comunidades” identificadas na Região Pendotiba

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRÁS	MORA	DORES	REGIO	OBSERVAÇÕES
Sim	RP01	MORRO DO MACEIÓ	Morro do Maceió	Maceió	Rua Manoel Lourenço de Freitas									
Sim	RP02	UNIÃO E SURUCUCU	Morro da União	Cachoeira	Rua Ruth de Oliveira									O PUR das Praias da Baía demarca a comunidade na AEIS Morro da União. Administrador Regional localiza por Santa Rosa e descreve juntamente com Africano e Viradouro,
Sim			Grota do Surucucu											Administrador Regional localiza pelo bairro Cachoeira
Sim		-	Comunidade do Poço	-	Travessa São Luiz									Administrador Regional localiza por travessa São Luiz, na Grota (Cachoeira)
Sim		-	Igrejinha	Largo da batalha	parte da Rui Barbosa									Administrador Regional localiza por Grota (Cachoeira)
Sim	RP03	CAMINHO DO BURACO	Caminho do Buraco	Ititioca	Estrada João Duarte Honorato Ferreira									
Sim	RP04	BADU E MATO GROSSO	Badu	Badu	Estrada do Mato Grosso									
Sim			Mato Grosso											
Sim	RP4a	MORRO DA COCADA	Comunidade do Morro da Cocada (Gleba F)	Badu	Rua Olegário Alves									O estudo da Petrobrás não menciona a Gleba
Sim	RP05	FAZENDINHA	Fazendinha	Sapê	Rua 7- Rua 5- Rua 6									
Sim	RP06	MORRO DO CANTAGALO	Morro do Cantagalo	Cantagalo	Estrada Francisco da Cruz Nunes- Rua C									
Sim			Morro da Galinha	Cantagalo	-									
Sim			Jardim Boa	Cantagalo	-									

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRÁS MORA	DORES	REGIO	OBSERVAÇÕES
			Esperança										
Sim	RP07	MONAN PEQUENO	Morro do Monan Pequeno	Cantagalo	Travessa das Crianças-Travessa da Alvorada								
Sim	RP08	MORRO DO CARANGUEJO	Morro do Caranguejo	Largo da Batalha	Travessa João Fonseca								
Sim	RP09	RUA POLÔNIA	Rua Polônia	Maria Paula	Rua da Polônia								
Sim	RP10	COMUNIDADE BADU	Comunidade Badu	Matapaca	Rua Alfredo Moreira								
Sim	RP11	CAPIM MELADO	Capim Melado	Ititioca	Rua Bispo Dom João da Mata								
Sim	RP12	ATALAIA	Atalaia	Largo da Batalha	Estr. Padre José Euger								Não é citada pelo PEMAS (PEMAS Livro final 07-05-07.pdf), mas, é reconhecida pelo mapeamento do PEMAS (ANEXO 00 - Mapa de AEIS JULHO2007.dwg).
Sim	-	-	Rua N	Maceió	-								Provavelmente faz parte da RP01
Sim	-	AEIS R. ESTEVÃO FASCIOTTI		Sapé	-								Criada pela Lei Municipal n. 2859 de 2011
Sim	-	-	Nosso Rancho	Vila Progresso	Prox. a Estrada Aristides Melo, Av. Thomaz Edson de Andrade Vieira e a estrada do ourives								
Sim	-	-	Remanso Verde	Maria Paula	Rua "M"								O estudo da Petrobrás menciona, porém diz que fica em Matapaca
Não	-	-	Comunidade da Rua B	-	-								Administrador Regional localiza por Grotta (Cachoeira)
Não	-	-	Comunidade Jardim Castelo	-	-								Administrador Regional localiza por Grotta (Cachoeira)
Sim	-	-	Sem nome 1	Sapê	Rua São Lazaro e Luiz Alexandre.)								(Próximo Bairro Modelo
Sim	-	-	Sem nome 2	Sapê-Matapaca	Rua Santa Bárbara (Próximo à								

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETRO	BRÁS MORA	DORES	REGIO	OBSERVAÇÕES
					Rua Alexandre)								
Não	-	-	Meu Cantinho	-	-								
Não	-	-	Sítio de Ferro	Cantagalo - Badu	-								
Não	-	-	Vacaria	Badu	-								
Não	-	-	Monan Grande	Cantagalo	-								
Sim	-	-	Cantagalo I	Cantagalo	Rua Alcebiades Pinto e Rua 9, 10, 11 e 12								O IBGE considera a existência de dois aglomerados subnormais diferentes: Cantagalo II que está contido na AEIS PR06-Morro Cantagalo e também o aglomerado subnormal Cantagalo I, que não foi demarcado pelo PEMAS.
Sim	-	-	Travessa Souza Soares	Cantagalo	Travessa Souza Soares								
Sim	-	-	Travessa Regina	Vila Progresso	Estrada Aristides Mello								
Sim	-	-	Sem Nome 12	Maceió	R. Fernando Carvalho Machado								Comunidades identificas em foto aérea seguindo informações fornecidas pela secretaria de Defesa Civil sobre locais com incidência de ocorrências de deslizamentos
Sim	-	-	Sem Nome 13	Cantagalo	R. Waldemar Condack								
Não	-	-	Castrioto	-	-								
Não	-	-	Fazendinha	Badu	Rua São Lázaro								Pode corresponder a "sem nome 1" e "sem nome 2"
Sim	-	-	Morro da Ititioca	Ititioca	Rua Dr. Evandro de Castro Nascimento								

Fonte: Latus Consultoria.

Quadro 22 – “Comunidades” identificadas na Região Oceânica

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETROBRAS	MORADORES	ES ADM. REGIONAL	OBSERVAÇÕES
Sim	RO 01	TIBAU	Tibau	Jardim Imbuí	Rua das Ostras							
Sim	RO 02	AV. ACÚRCIO TORRES	Av. Acúrcio Torres	Piratininga	Av. Dr. Acúrcio Torres- Rua Dr. Celso Dias							
Sim	RO 03	IATE CLUBE PIRATININGA	Iate Clube Piratininga	Piratininga	Av. 5- Rua João Pinto							
Sim	RO 04	BEIRA DA LAGOA	Beira da Lagoa	Piratininga	Rua Cardoso Caldas							
Sim	RO 05	PALMEIRAS	Palmeiras	Piratininga	Rua Almirante Tamandaré							
Sim	RO 06	FAZENDA DO CAFUBÁ	Fazenda do Cafubá	Piratininga	R. Raul de Oliveira Rodrigues- R. Dr. Hélio Rosa							
Sim	RO 07	MORRO DO CAFUBÁ	Morro do Cafubá	Cafubá	Rua 412, 411, 415 e 424- Rua Godofredo Garcia Justo- Rua Luzia Caracciolo							Moradores localizaram que a Caniçal fica na verdade em área ao lado do polígono demarcado nesta AEIS. Rever limites da AEIS
Sim			Caniçal									
Sim	RO 08	MORRO DO BONSUCESSO	Morro do Bonsucesso- Morro do Trevo	Piratininga	Rua Dr. César Fonseca, Ruas 501 a 506							Segundo o CRAS Cubango a RN08 deve aumentar, a área da comunidade vai até a Travessa Figueiras, quase que se junta com a RN09.
Sim	RO 09	JACARÉ I	Jacaré I	Jacaré	Estrada Frei Orlando							O IBGE nomeia como Comunidade do Jacaré
Sim	RO 10	MORRO DA LUZ	Comunidade da Luz - Avenida 2	Maravista	Rua Francisco da Costa Menezes							Os moradores indicaram o local como "Avenida 2". O IBGE também nomeia como Morro do Rato Molhado
Sim	RO11	ENGENHO DO MATO	Engenho do Mato	Engenho do Mato	Rua 46- Rua 42- Rua 49							
Sim	RO 12	SAIBREIRA	Saibreira	Jacaré- Santo Antônio	Estrada Francisco da Cruz Nunes							
Sim			Boa Esperança	Jacaré- Santo Antônio	prox. a Rua Carlos Chagas							
Sim	RO 13	JACARÉ II	Jacaré II	Jacaré	Estrada Frei Orlando							O IBGE nomeia como Morro do Jacaré

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETROBRAS	MORADORES	ES	ADM. REGIONAL	OBSERVAÇÕES
Sim	RO 14	VALE VERDE	Morro do Lot. Vila Verde	Jacaré	Estrada Frei Orlando								Moradores falaram que a comunidade se chama Vale Verde e não Vila verde
Sim	RO 15	ARGEU FAZENDINHA I	Argeu Fazendinha 01 (Arvorál)	Serra Grande	Rua 02- Rua 14								Administrador Regional chama de Arvorál a comunidade localizada pelas Ruas 2 e 14 da localidade de Argeu Fazendinha
Sim	RO 16	ARGEU FAZENDINHA II	Argeu Fazendinha 02	Serra Grande	Av. José Cortes Jr (Antiga Avenida 02)								
Sim	RO 17	GOIABÃO	Goiabão	Maravista	Av. Ewerton Xavier (Ant. Av. Central)								
Sim	RO 18	RUA 76	Rua 76	Engenho do Mato	Rua Luiz Geraldo Assed (Ant Rua 76)								Administrador Regional localiza por Engenho do Mato. Administrador colocou na mesma ficha as comunidades: 76,78,79 (Pau Roxo)
Sim	RO 19	PRAÇA DO TRIÂNGULO	Praça do Triângulo	Engenho do Mato	Estrada Engenho do Mato								
Sim	RO 20	MANGUEIRÃO	Mangueirão	Engenho do Mato	Estrada Francisco Lopes de Souza								Administrador Regional localiza por Engenho do Mato
Sim	RO 21	VILA DE PESCADORES	Colônia de Pescadores	Itaipu	Estrada Franc. Da Cruz Nunes-Praia de Itaipu								Moradores falaram que a comunidade não é Colônia de Pescadores e sim Vila de Pescadores
Sim	RO 22	CACILDA OURO	Cacilda Ouro	Engenho do Mato	Rua Cacilda Ouro (Antiga Rua 11)								Localiza por Engenho do Mato
Sim	RO 23	-	-	Piratininga	Ao lado da RO04 - Beira da Lagoa								Não é citada pelo PEMAS (PEMAS Livro final 07-05-07.pdf), mas, é reconhecida pelo mapeamento do PEMAS (ANEXO 00 - Mapa de AEIS JULHO2007.dwg).

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETROBRAS	MORADOR	ES ADM. REGIONAL	OBSERVAÇÕES
Sim	-	-	Rua 78 (79-Pau Roxo)	Engenho do Mato	-							Localiza por Engenho do Mato. Administrador colocou na mesma ficha as comunidades: 76,78,79 (Pau Roxo)
Sim	-	-	Pé Preto	Piratininga	Estrada Frei Leando com Rua 2							
Não	-	-	Vale Feliz	Maravista	Rua Lavaquial Biosca							Pode ser a Sem Nome 3 que foi o único que consegui visualizar na foto de satélite. Na Rua Lavaquial Biosca, aparentemente, não há nenhuma comunidade
Sim	-	-	Sem Nome 3	Maravista	-							Pode ser a Vale Feliz que não foi identificada no mapa
Não	-	-	Rua 20 (antigo Sítio Ramos)	Engenho do Mato	-							Administrador Regional localiza por Engenho do Mato
Não	-	-	Rua 53	Engenho do Mato	-							Administrador Regional localiza por Engenho do Mato
Não	-	-	Quadra 51 Engenho do Mato	Engenho do Mato	-							
Não	-	-	Praça Santo Antônio	Santo Antônio	-							
Não	-	-	Inferninho	Piratininga-Jacaré								Informação do CRAS: próxima a Jacaré I a antiga Avenida 7 (atual rua Raul de O. Rodrigues), ao colégio Itapuça e a igreja Universal.
Não	-	-	Cabrito	Piratininga-Jacaré	-							Informação do CRAS
Não	-	-	Rua 23	-	-							
Sim	-	-	Morro da Andorinha	Camboinhas	Rua da Amizade							Moradores indicaram que o Morro Andorinha fica na Rua da Amizade, em Camboinhas. Contudo, a Rua da Amizade fica

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETROBRAS	MORADOR ES	ADM. REGIONAL	OBSERVAÇÕES
												no bairro Itaipú.
Sim	-	-	Mar Alegre	Piratininga	Rua Dr. Drauzio Cazes							Informação do CRAS
Não	-	-	Alagados	Maravista	-							
Não	-	-	Ribeirinha	Maravista	Beira do valão							
Sim	-	-	Soter Serra Grande	Engenho do Mato	Avenida Central depois do Goiabão							
Sim	-	-	Fazenda Terra Brás	Engenho do Mato	Em frente ao Pau Roxo							
Sim	-	-	Frei Orlando	Vila Progresso	Trav. Frei Orlando e Trav. Vale Feliz e Trav. Francisco de Brito							Apesar de estar localizado próximo a travessa Vale Feliz, aparentemente, pela distância da travessa Frei Orlando com a Rua Lavaquial Biosca, não parece ser a mesma comunidade.
Sim	-	-	Comunidade Beira do Rio	Engenho do Mato-Grande	Rua da Fantasia (antiga rua 12) e Rua 34							
Sim	-	-	Sem Nome 14	Piratininga	R. Dr. Pedro Tavares Dias Pessoa							Comunidade identificada em foto aérea seguindo informações fornecidas pela secretaria de Defesa Civil sobre locais com incidência de ocorrências de deslizamentos

Fonte: Latus Consultoria.

Quadro 23 – "Comunidades" identificadas na Região Leste

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	VIA DE REFERÊNCIA	PEMAS	IBGE	PMF	PETROBRÁS	MORADORES	REGION	OBSERVAÇÕES
Sim	RL 01	RUA DO BRITO	Rua do Brito (ou Rua Braga)	Várzea das Moças	Rua do Brito- Rua Braga							PEMAS chama de "Rua do Brito", mas, Administradores Regionais chamam de " Rua Braga"
Sim	-	-	Rua França	Rio do Ouro	Rua França							
Sim	-	-	Cala boca	Várzea das Moças	Próximo a divisa entre Maricá e São Gonçalo							
Sim	-	-	Parte Alta do Rio do Ouro	Rio do Ouro	Travessa Euvira de Oliveira							Localização imprecisa
Sim	-	-	João Nunes - Invasão	Várzea das Moças	Rua A e Rua B cujo acesso é pela Rua João Nunes (tb conhecida como Rua Serrinha)							
Sim	-	-	Condomínio invadido	Várzea das Moças	Rua Coimbra							
Sim	-	-	Jean Valentin Mouliac	Rio do Ouro	Rua Jean Valentin Mouliac							Localização imprecisa
Sim	-	-	Rua Suíça	Rio do Ouro	Rua Suíça							
Não	-	-	Aristides Mello	-	Aristides Mello com Rua "M"							Pelas vias de referência aparenta ser a mesma comunidade nomeada de "Remanso Verde", localizada em Maria Paula

Fonte: Latus Consultoria.

5.5. Caracterização qualitativa e quantitativa das “comunidades”:

5.5.1. Área, densidade e número de domicílios:

Dentre as “comunidades” identificadas através dos dados oficiais, coletadas no PEMAS e Censo 2010, destacamos a seguir as informações de área ocupada, número de domicílios e densidade demográfica.

Quadro 24 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Praias da Baía

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	PEMAS			IBGE
					Área Ocupada (m²)	Número de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab.-Há)	Número de Domicílios
Sim	PB01	MORRO DO PAU FERRO	Morro do Pau-de-Ferro	Jurujuba	26.413	231	300,852	112
Sim	PB02	MORRO DO MORCEGO	Condomínio Brasília Morro (no do Morcego)	Jurujuba	7.221	46	209,583	-
Sim	PB03	LAZARETO- CASCAREJO	Morro do Lazareto	Jurujuba	70.057	471	252,788	411
Sim			Cascarejo					
Sim			Cangunga					
Sim	PB04	MORRO SALINA E PEIXE GALO	Morro do Salina	Jurujuba	75.761	399	171,163	104
Sim			Peixe Galo					248
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO DO PREVENTÓRIO	Morro do Preventório	Charitas	252.610	1.498	205,774	1760
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO SOUZA SOARES, VITAL BRASIL e CAVALÃO	Morro do Cavalo	Icaraí-São Francisco	341.132	1555	145,411	695
Sim			Morro do Vital Brazil	Vital Brazil				145
Sim			Morro do Souza Soares	Santa Rosa	15.188	161	368,896	429 junto com Cruz e Papagaio
Sim	PB08 ou PB 07	AFRICANO-ZULU-VIRADOURO	Zulu	Viradouro				229
Sim			Viradouro					257
Sim			Cruz					
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO ALARICO DE SOUZA e AFRICANO	Morro do de Alarico Souza	Santa Rosa	160.978	635	129,779	445
Sim			Morro do Beltrão					319
Sim			Morro do Africano					112
Sim	Zona do PUR	ZROU do MORRO ALARICO DE SOUZA	Sem Nome 11	Santa Rosa				-
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO DO ATALAIA	Inácio Bezerra Menezes	Santa Rosa	72.128	486	221,681	-
Sim			Martins Torres					129
Sim			Morro da Paulada					-

Sim			Rua H	Santa Rosa Viçoso Jardim	-				-
Sim	Zona do PUR	ZROU MORRO DO QUEROSENE	Morro da lara ou Morro do Querosene	Santa Rosa Viçoso Jardim	-				-
Sim	Zona do PUR	AEIS MORRO DO ABÍLIO	Morro de Fátima	Fátima Pé Pequeno	-	44.707	216	158,955	228
Sim	Zona do PUR	ZROU MORRO DO ABÍLIO	Morro do Pé Pequeno	Pé Pequeno					-
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO DO ARROZ e da CHÁCARA	Morro do Arroz Morro da Chácara	Centro	35.521	310	287,126		273
Sim	Zona do PUR	AEIS Morro do Estado	Morro do Estado	Centro-Ingá	115.972	1.627	453,145		1186
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO DO PALÁCIO	Morro do Palácio	Ingá	78.043	788	332,191		571
Sim	Zona do PUR	AEIS da LADEIRA LARA VILELA	Rua Lara Vilela ou Morro do 94	São Domingos	20.092	144	275,931		81
Sim	Zona do PUR	ZROU do SOLAR DO JAMBEIRO		São Domingos					-
Sim	Zona do PUR	AEIS MORRO DA PONTA D'AREIA (PENHA)	Morro da Penha ou Morro da Ponta D'areia	Ponta da Areia	124.104	664	195,823		256
Sim	Zona do PUR	AEIS do MORRO ARY PARREIRAS	Morro da Cotia	Icaraí	4.138	56	453,359		44
Sim	Zona do PUR	ZROU dos MORROS VIRAÇÃO, SAPEZAL e SANTO ANTÔNIO	Viração	Charitas - São Francisco					-
Sim			Comunidade de Charitas (nova AEIS Hípica)	Charitas					80
Não	-	-	Morro do Vintém	Pé Pequeno					-
Não	-	-	Pátio Leopoldina (São Francisco)	São Francisco					-
Sim	-	-	Comunidade da Praia Grande	Centro					-

Fonte: Latus Consultoria.

Quadro 25 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Norte

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	PEMAS			IBGE
					Área Ocupada (m²)	Número de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	
Sim	RN01	MORRO DO MIC	Morro da Ilha da Conceição	Ilha da Conceição	104.325	599	200,284	334
Sim	RN02	PÁTIO LEOPOLDINA	Pátio Leopoldina	Barreto	136.808	478	97,48	371
Sim	RN02a	MARUÍ	Pátio Leopoldina II	Barreto				-
Sim			Maruí Grande		109.733	793	237,756	759

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	PEMAS		Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE
					Área Ocupada (m²)	Número de Domicílios		Número de Domicílios
Sim	RN03	MARÍTIMOS-PIRES	Morro dos Marítimos	Barreto-Engenhoca	165.088	944	196,133	669
Sim			Pires					-
Sim			Salgado Filho					-
Sim			Dona Inês					-
Sim			São José II					-
Sim			Papagaio					-
Sim	RN04	NOVA BRASÍLIA	Morro da Nova Brasília	Engenhoca	153.992	1.178	197,36	654
Sim	RN04a	TRAVESSA IRANY	Travessa Irani	Fonseca	134.509	750	183,445	648
Sim	RN05	VILA IPIRANGA	Vila Ipiranga	Fonseca-Engenhoca	208.210	1.723	211,02	1128
Sim	RN5a	PALMEIRAS-CORÉIA	Vila Ipiranga II	Fonseca-Engenhoca				-
Sim			Palmeiras					-
Sim			Coréia					261
Sim			Coronel Leôncio	Fonseca				904
Sim			Terreirão					
Sim			Morro do Santo Cristo					-
Sim	RN06	TRAVESSA ANTÔNIO FLOR	Trav. Antônio Flor	Fonseca	8.736	72	271,154	267
Sim			Rua Carolina v. Dias					-
Sim	RN07	MORRO DO CASTRO	Morro do Castro	Fonseca	21.982	148	221,509	-
Sim	RN08	TRAVESSA FIGUEIRAS	Travessa Figueiras	Fonseca	30.170	110	119,954	-
Sim	RN09	SANTO CRISTO-BONFIM	Morro do Santo Cristo	Fonseca				475
Sim			Chapa Quente					-
Sim			Travessa Alberto Oliveira					-
Sim			Bonfim					167
Sim			Rádio Relógio Federal					-
Sim			Caixa D'água					488
Sim			Castro Alves					-
Sim			Lagoinha					-
Sim			Igrejinha					91
Sim	RN10	IGREJINHA-LAGOINHA	Lagoinha	Caramujo	194.418	568	108,973	-
Sim	RN11	COVA DA ONÇA	Cova da Onça	Baldeador	32.976	115	114,735	112
Sim	RN12	MORRO DO SAPÊ-SANTA BÁRBARA	Morro do Sapê	Santa Bárbara	21.524	103	157,438	-
Sim			Santa Bárbara					92
Sim	RN13	TRAVESSA REGINA	Travessa Regina	Santa Bárbara	24.231	105	142,565	-
Sim	RN14	SABINO THEODORO	Sabino Theodoro	Santa Bárbara	28.821	97	110,728	80
Sim	RN15	MORRO DA BELA VISTA	Morro da Bela Vista	Caramujo- Sapê	53.605	241	147,913	101
Sim	RN16	SÃO JOSÉ-D. ZINHA	São José	Caramujo-Viçoso Jardim				-
Sim			Dona Zinha					-
Sim			Jardim Alvorada					-
Sim	RN17	MORRO DO SARAIVA	Morro do Saraiva	Viçoso Jardim-Fonseca	96.443	432	119,15	55
Sim			Morro São					-

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	PEMAS		Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE
					Área Ocupada (m²)	Número de Domicílios		
			Geraldo					
Sim	RN18	MORRO DO BUMBA	Morro do Bumba	Viçoso Jardim	132.283	393	96,257	114
Sim	RN19	SERRINHA E ABACAXI	Serrinha	Cubango	66.956	215	105,644	105
Sim			Morro do Abacaxi					
Sim			Travessa Herdy					-
Sim	RN20	BOA VISTA	Boa Vista	São Lourenço - Fonseca	180.890	942	178,099	417
Sim			Serrão	Cubango				471
Sim			Aterrado São Lourenço	São Lourenço				-
Sim	RN21	MORRO DO SABÃO	Morro do Sabão	São Lourenço	18.376	123	220,217	-
Sim	RN22	MORRO DO HOLOFOTE	Morro do Holofote	Santana	82.355	359	143,417	295
Sim	RN23	JERÔNIMO AFONSO	São Feliciano ou Jerônimo Afonso	Fonseca	16.479	119	237,581	125
Sim	RN24	SERRÃO-JUCA BRANCO	Serrão	Cubango- São Lourenço				-
Sim			Juca Branco					-
Sim	RN25	MORRO DO CÉU	Morro do Céu	Viçoso Jardim- Caramujo	542.855	921	55,31	271
Não			Mangueirinha	-				-
Sim	RN26	-	Vila colônia ou Garibalde	-				142
Sim	RN27	-	Caixa D'água	Fonseca				488
Sim			Castro Alves					-
Sim			Vila Guarani					-
Sim			Travessa Primor					-
Sim	-	-	Teixeira de Freitas	Cubango				-
Sim	-	-	Gruta	Tenente Jardim				-
Sim	-	-	Comunidade da Manilha	Tenente Jardim				-
Sim	-	-	Prof. Emylce	São Lourenço				-
Sim	-	-	Biquinha	Viçoso Jardim - Caramujo				-
Não	-	-	São José	Engenhoca - Barreto				-
Não	-	-	Igrejinha	São Lourenço				368
Sim	-	-	Jonathas Botelho	Cubango				-
Não	-	-	Sem terra	-				-
Não	-	-	Travessa Iara	Cubango				-
Não	-	-	Buraco do Boi	Barreto				-
Sim	-	-	Santa Clara	-				-
Não	-	-	Estrada da Figueira	-				-
Não	-	-	Jajuticajura	-				-
Sim	-	-	Pitua ou Piteira	-				-
Sim	-	-	Sem Nome 4	Viçoso Jardim				-
Sim	-	-	Comunidade Nilo Peçanha	Caramujo				-
Sim	-	-	Buraco do Juca	Fonseca- Tenente Jardim				-
Não	-	-	Mundo Novo	Fonseca- Tenente Jardim				-

MAPEADA?	AEIS	NOME DA AEIS	COMUNIDADES ENVOLVIDAS	BAIRRO	PEMAS		IBGE
					Área Ocupada (m²)	Número de Domicílios	
Sim	-	-	Esqueleto do Prédio	Fonseca			-
Sim	-	-	Cinco de Março	Fonseca			-
Sim	-	-	Subida Manoel Machado de Souza	Fonseca			-
Sim	-	-	Morro do Pimba	Fonseca			-
Sim	-	-	Riodades	Fonseca			-
Sim	-	-	Travessa Mackenzie	Fonseca			51
Não	-	-	Morro do Eucalipto	Fonseca			-
Não	-	-	Dep. José Leomil	Fonseca			-
Não	-	-	Lote 40	Fonseca			-
Sim	-	-	Sem Nome 5	Barreto			-
Sim	-	-	Sem Nome 6	Baldeador			-
Sim	-	-	Sem Nome 7	Fonseca			-
Sim	-	-	Sem Nome 8	Baldeador			-
Sim	-	-	Sem Nome 9	Baldeador			-
Sim	-	-	Sem Nome 10	Caramujo			-

Fonte: Latus Consultoria.

Quadro 26 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Pendotiba

MAPEADA?	AEIS	Nome da AEIS	Comunidades envolvidas	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS		IBGE
						Número de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	
Sim	RP01	MORRO DO MACEIÓ	Morro do Maceió	Maceió	126.556	430	111,785	188
Sim	RP02	UNIÃO e SURUCUCU	Morro da União	Cachoeira	216.552	954	145,378	236
Sim			Grota do Surucucu					478
Sim		-	Comunidade do Poço	-				-
Sim		-	Igrejinha	Largo da batalha				368
Sim	RP03	CAMINHO DO BURACO	caminho do Buraco	Ititioca	209.122	632	99,429	-
Sim	RP04	BADU E MATO GROSSO	Badu	Badu	122.621	281	71,498	-
Sim			Mato Grosso					614
Sim	RP4a	MORRO DA COCADA	Comunidade do Morro da Cocada (Gleba F)	Badu	72.530	173	78,474	171
Sim	RP05	FAZENDINHA	Fazendinha	Sapê	30.669	78	83.674	-
Sim	RP06	MORRO DO CANTAGALO	Morro do Cantagalo	Cantagalo	66.108	333	165,724	526
Sim			Morro da Galinha	Cantagalo				-
Sim			Jardim Boa Esperança	Cantagalo				-
Sim	RP07	MONAN PEQUENO	Morro do Monan Pequeno	Cantagalo	23.951	188	246,47	93
Sim	RP08	MORRO DO CARANGUEJO	Morro do Caranguejo	Largo da Batalha	40.554	296	248,163	153
Sim	RP09	RUA POLÔNIA	Rua Polônia	Maria Paula	17.390	29	54,865	-

MAPEADA?	AEIS	Nome da AEIS	Comunidades envolvidas	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS		IBGE
						Número de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	Número de Domicílios
Sim	RP10	COMUNIDADE BADU	Comunidade Badu	Matapaca	28.473	73	84,35	-
Sim	RP11	CAPIM MELADO	Capim Melado	Ititioca	127.078	416	70,05	337
Sim	RP12	ATALAIA	Atalaia	Largo da Batalha				594
Sim	-	-	Rua N	Maceió				-
Sim	-	AEIS R. ESTEVÃO FASCIOTTI		Sapé				-
Sim	-	-	Nosso Rancho	Vila Progresso				45
Sim	-	-	Remanso Verde	Maria Paula				75
Não	-	-	Comunidade da Rua B	-				-
Não	-	-	Comunidade Jardim Castelo	-				-
Sim	-	-	Sem nome 1	Sapê				-
Sim	-	-	Sem nome 2	Sapê-Matapaca				-
Não	-	-	Meu Cantinho	-				-
Não	-	-	Sítio de Ferro	Cantagalo - Badu				-
Não	-	-	Vacaria	Badu				-
Não	-	-	Monan Grande	Cantagalo				-
Sim	-	-	Cantagalo I	Cantagalo				526
Sim	-	-	Travessa Souza Soares	Cantagalo				113
Sim	-	-	Travessa Regina	Vila Progresso				-
Sim	-	-	Sem Nome 12	Maceió				-
Sim	-	-	Sem Nome 13	Cantagalo				-
Não	-	-	Castrioto	-				-
Sim	-	-	Morro da Ititioca	Ititioca				183
Não	-	-	Fazendinha	Badu				-

Fonte: Latus Consultoria

Quadro 27 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Leste

MAPEADA?	AEIS	Nome da AEIS	Comunidades envolvidas	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS		IBGE
						Número de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	Número de Domicílios
Sim	RL 01	RUA DO BRITO	Rua do Brito (ou Rua Braga)	Várzea das Moças	34.417	100	95,592	-
Sim	-	-	Rua França	Rio do Ouro				-
Sim	-	-	Cala boca	Várzea das Moças				-
Sim	-	-	Parte Alta do Rio do Ouro	Rio do Ouro				-
Sim	-	-	João Nunes - Invasão	Várzea das Moças				-
Sim	-	-	Condomínio invadido	Várzea das Moças				110

MAPEADA?	AEIS	Nome da AEIS	Comunidades envolvidas	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS Número de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE Número de Domicílios
Sim	-	-	Jean Valentin Mouliac	Rio do Ouro				-
Sim	-	-	Rua Suíça	Rio do Ouro				-
Não	-	-	Aristides Mello	-				-

Fonte: Latus Consultoria.

Quadro 28 – Dados quantitativos referentes às “comunidades” da Região Oceânica

MAPEADA?	AEIS	Nome da AEIS	Comunidades envolvidas	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS Número de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE Número de Domicílios
Sim	RO 01	TIBAU	Tibau	Jardim Imbuí	9.357	53	186,352	-
Sim	RO 02	AV. ACÚRCIO TORRES	Av. Acúrcio Torres	Piratininga	31.421	193	202,085	150
Sim	RO 03	IATE CLUBE PIRATININGA	Iate Clube Piratininga	Piratininga	21.798	74	111,689	-
Sim	RO 04	BEIRA DA LAGOA	Beira da Lagoa	Piratininga	6.324	74	384,978	-
Sim	RO 05	PALMEIRAS	Palmeiras	Piratininga	6.004	38	208,228	-
Sim	RO 06	FAZENDA DO CAFUBÁ	Fazenda do Cafubá	Piratininga	45.777	315	226,391	508
Sim	RO 07	MORRO DO CAFUBÁ	Morro do Cafubá	Cafubá	72.904	335	149,8	96
Sim			Caníçal					-
Sim	RO 08	MORRO DO BONSUCESSO	Morro do Bonsucesso- Morro do Trevo	Piratininga	88.708	561	208,064	382
Sim	RO 09	JACARÉ I	Jacaré I	Jacaré	8.170	113	430,147	152
Sim	RO 10	MORRO DA LUZ	Comunidade da Luz- Avenida 2	Maravista	25.017	122	157,517	103
Sim	RO11	ENGENHO DO MATO	Engenho do Mato	Engenho do Mato	31.238	94	99,001	-
Sim	RO 12	SAIBREIRA	Saibreira	Jacaré- Santo Antônio	72.916	398	179,579	288
Sim			Boa Esperança	Jacaré- Santo Antônio				-
Sim	RO 13	JACARÉ II	Jacaré II	Jacaré	9.333	89	296,571	105
Sim	RO 14	VALE VERDE	Morro do Loteamento Vila Verde	Jacaré	21.281	42	296,571	75
Sim	RO 15	ARGEU FAZENDINHA I	Argeu Fazendinha 01 (Arvorai)	Serra Grande	24.650	15	64,931	-
Sim	RO 16	ARGEU FAZENDINHA II	Argeu Fazendinha 02	Serra Grande	17.841	45	20,02	-
Sim	RO 17	GOIABÃO	Goiabão	Maravista	4.505	16	82,983	-
Sim	RO 18	RUA 76	Rua 76	Engenho do Mato	7.287	30	116,848	-
Sim	RO 19	PRAÇA DO TRIÂNGULO	Praça do Triângulo	Engenho do Mato	10.788	25	135,447	-
Sim	RO 20	MANGUEIRÃO	Mangueirão	Engenho do Mato	21.937	45	67,489	-
Sim	RO 21	VILA DE PESCADORES	Colônia de Pescadores	Itaipu	28.220	80	93,267	50
Sim	RO 22	CACILDA OURO	Cacilda Ouro	Engenho do Mato	3.952	8	66,599	-
Sim	RO 23	-	-	Piratininga				-

MAPEADA?	AEIS	Nome da AEIS	Comunidades envolvidas	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS		IBGE
						Número de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	
Sim	-	-	Rua 78 (79 Pau Roxo)	Engenho do Mato				-
Sim	-	-	Pé Preto	Piratinga				-
Não	-	-	Vale Feliz	Maravista				-
Sim	-	-	Sem Nome 3	Maravista				-
Não	-	-	Rua 20 (antigo Sítio Ramos)	Engenho do Mato				-
Não	-	-	Rua 53	Engenho do Mato				-
Não	-	-	Quadra 51 Engenho do Mato	Engenho do Mato				-
Não	-	-	Praça Santo Antônio	Santo Antônio				-
Não	-	-	Inferninho	Piratinga - Jacaré				-
Não	-	-	Cabrito	Piratinga - Jacaré				-
Não	-	-	Rua 23	-				-
Sim	-	-	Morro da Andorinha	Camboinhas				-
Sim	-	-	Mar Alegre	Piratinga				-
Não	-	-	Alagados	Maravista				-
Não	-	-	Ribeirinha	Maravista				-
Sim	-	-	Soter Serra Grande	Engenho do Mato				-
Sim	-	-	Fazenda Terra Brás	Engenho do Mato				-
Sim	-	-	Frei Orlando	Vila Progresso				108
Sim	-	-	Comunidade Beira do Rio	Engenho do Mato- Serra Grande				-
Sim	-	-	Sem Nome 14	Piratinga				-

Fonte: Latus Consultoria.

Importante perceber que embora Região Norte apresente um número maior de domicílios em “comunidades”, a relação habitante por hectare é mais expressiva dentre aquelas “comunidades” situadas nas regiões de maior valor da terra, Região das Praias da Baía e Região Oceânica.

A seguir, listamos as cinco “comunidades” com a maior densidade demográfica:

Quadro 29 – “Comunidades” identificadas com a maior densidade demográfica:

COMUNIDADE	REGIÃO	DENSIDADE DEMOGRÁFICA (HAB./HA)
Morro da Cotia	Praias da Baía	453,359
Morro do Estado	Praias da Baía	453,145
Jacaré	Oceânica	430,147
Beira da Lagoa	Oceânica	384,978
Morro do Palácio ou Ingá	Praias da Baía	332,191

Dados: PEMAS. Fonte: Latus Consultoria

5.5.2. Áreas de Risco:

O Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais (PEMAS) do município de Niterói, realizado em 2004 já indicava informações sobre a questão de risco nas moradias de Niterói, conforme tabelas a seguir.

Tabela 33 – Número de moradias situadas em áreas de risco ou de proteção ambiental

ÁREAS	QUANTIDADE	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Inundações	02	190	760
Desabamentos	-	-	-
Localização em faixas de domínio de oleodutos, linhas de transmissão e outros	-	-	-
Insalubres (lixões, alagados)	1	728	2912
Proteção de mananciais	-	-	-
APP	5	78	312
TOTAL	8	996	3.964

Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói, PEMAS

O mesmo trabalho ainda apresenta relação de áreas sujeitas a enchentes e à erosão identificadas por um diagnóstico ambiental elaborado em 1991, a qual se reproduz a seguir:

Figura 23 – Relação de Áreas Sujeitas a Enchentes identificadas pelo Diagnóstico Ambiental de 1991

Sub-Região	Área Priorizada sujeita a enchentes	Indicação
Barreto	Rio Maruí	Incluindo a Rua Coronel Guimarães, Av. Dr. Renato Silva, Rua Assis de Vasconcelos, Rua General Castrioto e Rua Maruí Grande
Engenhoca Fonseca	Rio Maruí	Incluindo a Rua Coronel Guimarães, Av. Dr. Renato Silva e Rua Assis Vasconcelos
Maravista, Engenho do Mato. Caramujo	Rio João Mendes Rio Caramujo	Loteamentos Maravista, SOTER e Terrabrás, ao longo da faixa marginal de proteção. Entre o aterro sanitário e a Rua Artur Pereira Mota
Largo da Batalha	Rio Sapê	I - ao longo do Rio Sapê, no lado norte da Estrada Caetano Monteiro e na Rua Guilhermina Bastos, e ao longo de seu afluente na Travessa Alcebiades Pinto, na Rua Eduardo Barbosa de Carvalho e na Rua Olegário Alves (Morro da Cocada); II - no Maceió, no rio entre a Estrada Demétrio de Freitas e o antigo Caminho do Maceió; III - no Morro da União, na região da Rua Pedra Branca, próxima à Estrada da Cachoeira;
Santa Rosa		área sujeita a enchentes situada na Rua Mário Viana, na altura do Largo do Viradouro e da Travessa Santa Marta.
São Francisco		I - junto ao córrego próximo à Rua Albino Pereira, na encosta do Morro da União voltada para a Unidade de Vizinhança, Cachoeira; II - na bacia do canal na Av. Taubaté.
Vila Progresso		I - em Maria Paula, ao longo do Rio Caramujo, entre as Ruas Hungria e França; II - em Matapaca, no trecho 250m (duzentos e cinquenta metros) do Rio Pendotiba, ao sul da ponte da Estrada de Matapaca; III - em Maria Paula, no trecho 700m (setecentos metros) do Rio Muriqui, ao sul da Estrada Velha de Maricá.
Piratininga	Rio Jacaré Valão do Cafubá Córrego Santo Antônio	I - ao longo do Rio Jacaré, entre as Ruas 38 e 39 do Loteamento Maralegre; II - na área compreendida pela Av. Raul de Oliveira Rodrigues, Av. 9, Rua Brasília e Rua Dr. Hélio Rosa; III - ao longo do Valão do Cafubá, entre as ruas Demócrito da Cunha Silveira e Maestro Carlos Monteiro de Souza, e na Rua 79, Av. 8, Av. Raul de Oliveira Rodrigues e Av. 2, no Loteamento Maralegre; IV - ao longo do Córrego da Viração, a oeste do Sítio Pedra Cintra, próxima a Rua 100; V - ao longo do Córrego Santo Antônio.
Jacaré	Rio Jacaré	a área sujeita a enchentes localizada no trecho inicial de 400m (quatrocentos metros) da Estrada Frei Orlando (Jacaré), a partir da Estrada Francisco da Cruz Nunes.
Várzea das Moças	Rio da Aldeia	a área sujeita a enchentes situada ao longo do Rio da Aldeia, no trecho próximo à Estrada do Engenho do Mato e à Estrada Velha de Maricá.

Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói, PEMAS.

Figura 24 – Relação de Áreas Sujeitas à Erosão identificadas pelo Diagnóstico Ambiental de 1991

Sub-Região	Área Priorizada sujeita a erosão	Indicação
Barreto	Morro da Boa Vista	Próximo a Rua Lino Passos, em São Lourenço, em 2 (dois) pontos próximos às cotas 25 e 100
	Morro de São Lourenço	Próximo à cota 25 na Ladeira de São Lourenço
Engenhoca	Morro dos Marítimos	Próximo à cota 75, entre a Rua Monteiro Lobato e a Travessa Assumpção e entre as cotas 25 e 50, acima da Escola Mululo da Veiga
	Morro do Correia	Entre as cotas 50 e 75, no final das travessas Elias David Sili e Irani Avelino da Silva
	Morro de São José	Na Travessa Francisco Angelo, próxima à cota 50
	Morro dos Marítimos	Entre as cotas 50 e 75, próxima à Travessa Gonçalves
Fonseca	Favela da Vila Ipiranga	Próximo à cota 50 e à Rua Ilka Brasil Barbosa
	Morro do Santo Cristo	Próximo à cota 50 entre as ruas Souza Soares e Santo Cristo
	Morro no final da Travessa M. Lacerda	Próximo à Alameda São Boaventura, e a cota 44
	Morro próximo à Rua Bonfim	
	Morro Boavista	Rua Lopes da Cunha, entre as cotas 50 e 75
	Favela Nossa Senhora de Lourdes	No Cubango, junto à Travessa Nossa Senhora de Lourdes, entre as cotas 50 e 75
	Morro do Querosene	No final da Rua Jonatas Botelho, próxima à cota e a Travessa Expedicionário Celso Lima, entre as cotas 50 e 75
Caramujo	Morro do Caramujo	Entre a Rua Projetada "A" e a Rodovia Amaral Peixoto, próxima à cota 25
	Morro nas imediações das ruas Central e do Alto	Próxima à cota 25
Centro	Morro do Abílio	próxima à Rua Alberto de Oliveira, entre as cotas 75 e 100, no Morro do Abílio, Bairro de Fátima;
	Morro do Estado	em 2 (dois) pontos próximos à Rua Jornalista Moacir Padilha, próximo à cota 35, no Morro do Estado; próximo à Rua São Sebastião, em frente ao Edifício dos Bancários, entre as cotas 50 e 75, no Morro do Estado; na encosta do Morro da Boa Viagem
Icaraí	Morro do Iná	No Morro do Iná, próxima à Rua "K" e à cota 60;
	Morro do Cavalão	Morro do Cavalão, na vertente de Icaraí, em cima do túnel Roberto Silveira, entre as cotas 25 e 50; Morro do Cavalão entre a Rua Professora Elza Bittencourt e a Alameda Paris, entre as cotas 50 e 75.
Santa Rosa	Favela Souza Soares	Entre as cotas 25 e 75 acima da Rua José Dalossi
	Morro Alarico de Souza	Entre a Estrada Alarico de Souza e a Travessa Otávio Lana, entre as 50 e 75
	Morro Alarico de Souza	Próximo a Estrada Alarico de Souza, no final da Rua Capitão Matar, entre as cotas 50 e 100.
São Francisco	Morro da União	Próximo à Rua Rute de Oliveira Ferreira, próxima a cota 75
	Morro do Santo Inácio	Acima da Rua Mário Joaquim Santana, entre as cotas 50 e 75.
	Morro do Preventório	Atrás do Hospital Psiquiátrico, entre as cotas 50 e 75.
	Morro do Preventório	Atrás do Hospital do ASPERJ entre as cotas 25 e 40
Jurujuba	Morro do Preventório	Atrás do Educandário Paula Cândido, abaixo da cota 50.
	Favela do Pau-Ferro	Entre as cotas 25 e 75, acima da Av. Carlos Ermelindo Marins.
Ititioca	Morro do Céu	Entre a Estrada Viçoso Jardim e a Rua Dr. Inácio Bezerra de Menezes, entre as cotas 150 e 170.
		Na Rua N, do Jardim Boa Esperança, Cantagalo, próxima à cota 50.
Largo da Batalha	Morro da Cocada	Travessa Luis Carlos, Travessa do Mato Grosso, na escadaria e no campo de futebol.
		Na interseção das Ruas N e F, do Jardim Boa Esperança, entre as cotas 150 e 175.
		No morro ao leste da Estrada do Monan Pequeno e norte da Estrada Francisco da Cruz Nunes, entre as cotas 125 e 150.
		Entre as Ruas Roberto Lyra (Rua H) e Rua A no Loteamento Santo Inácio, Cantagalo, entre as cotas 100 e 140.
	Morro da União	Próxima às Ruas Vereador Oto Bastos e 11, entre as cotas 100 e 125, no Morro da União, Largo da Batalha;
	Morro da União	Próxima à Rua 12, entre as cotas 75 e 50, no Morro da União, Largo da Batalha;
	Morro da União	Abaixo da Estrada General Castro Guimarães, entre as cotas 100 e 60, 100 (cem metros) a oeste do encontro com a Travessa São Luiz, no Morro da União, Largo da Batalha.
	Morro da União	Entre a Estrada Francisco da Cruz Nunes e o córrego abaixo da Estrada General Castro Guimarães, entre as cotas 75 e 100, no Morro da União, Largo da Batalha
	Morro da União	Entre a Estrada Francisco da Cruz Nunes e o córrego abaixo da Estrada General Castro Guimarães, 150m (cento e cinquenta metros) a noroeste da Ponte dos Arcos, entre as cotas 75 e 55, Morro da União, Largo da Batalha.

Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói, PEMAS.

Além disto, apresenta dados da Defesa Civil de Niterói relativos a deslizamentos e outros tipos de danos:

Tabela 34 – Número de moradias que desabaram ou foram danificadas devido a deslizamentos, enchentes e outros acidentes

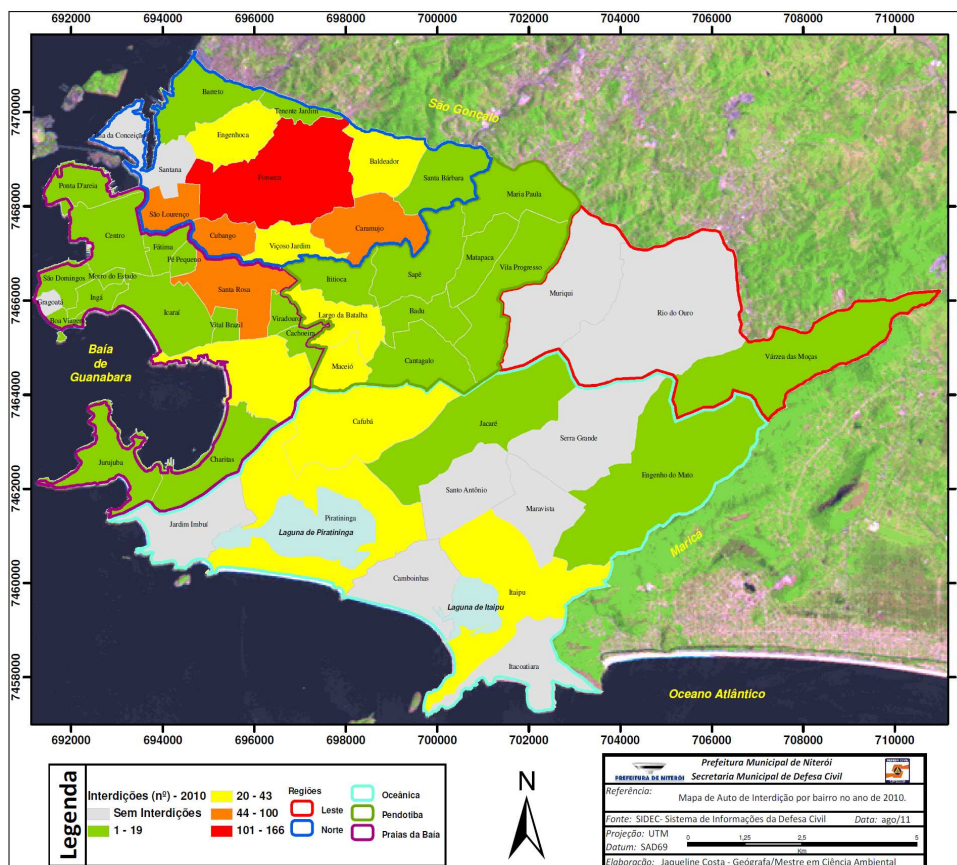
ANO	Nº DE UH
2002	387
2003	916
2004	1796

Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói, PEMAS.

De acordo com o mapeamento atual de riscos realizados pela Secretaria de Defesa Civil podemos observar que nos últimos anos as áreas onde há o maior número de ocorrências estão localizadas na Região Norte e em parte da Região Praias da Baía, sobretudo nos bairros limítrofes com a Região Norte. É válido lembrar, que a Região Norte é a que mais concentra comunidades de baixa renda no município de Niterói.

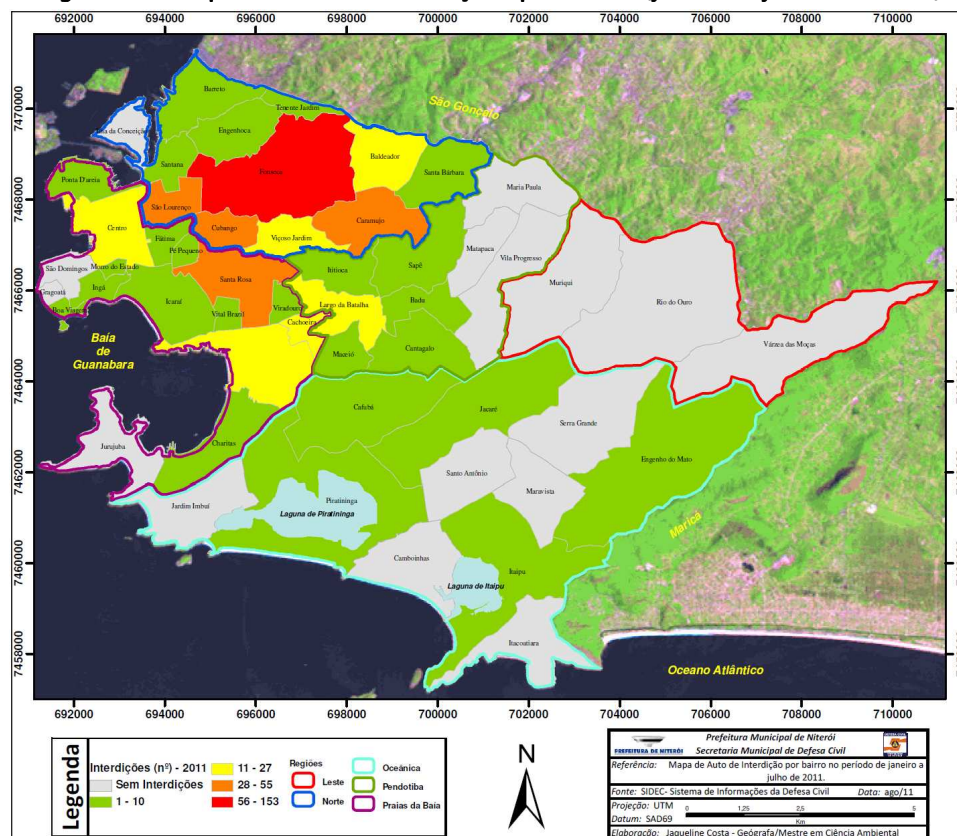
Os mapas a seguir mostram como áreas de maior número de ocorrência de sinistros os bairros: São Lourenço, Cubango, Fonseca, Caramujo e Santa Rosa. Em menor destaque também aparecem bairros como: Baldeador, Cachoeira, Cafubá, Centro, Engenhoca, Itaipú, Largo da Batalha, Piratininga, São Francisco, Maceió e Viçoso Jardim.

Figura 25 - Mapa de Auto de Interdições por bairro (2010)



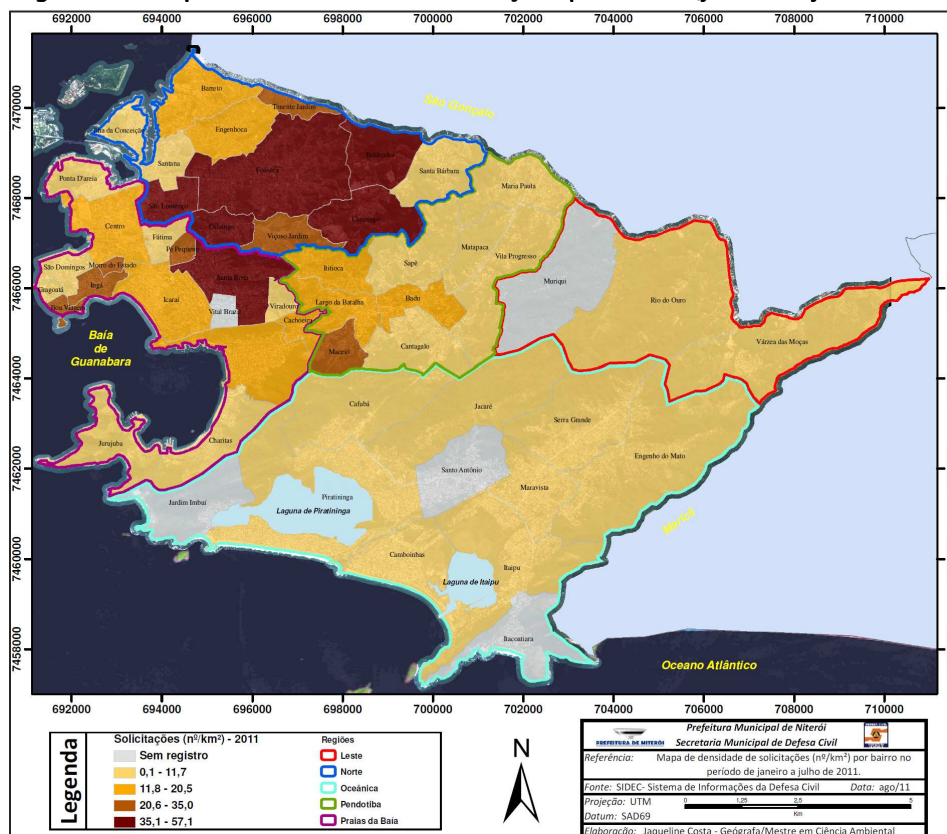
Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói, Secretaria de Defesa Civil.

Figura 26 - Mapa de Auto de Interdições por bairro (janeiro a junho de 2011)



Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói, Secretaria de Defesa Civil.

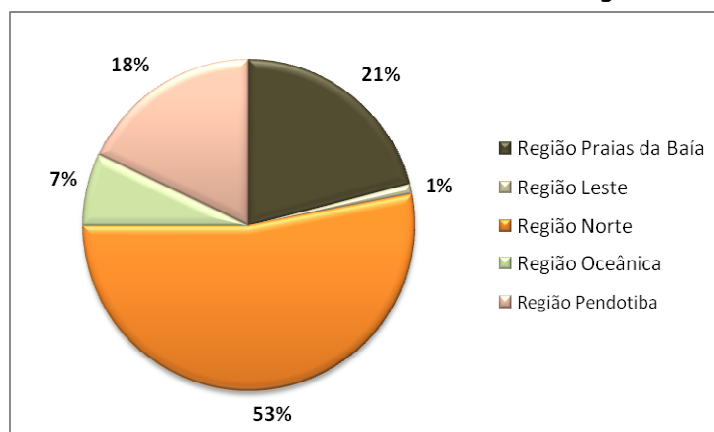
Figura 27 - Mapa de densidade de solicitações por bairro (janeiro a junho 2011)



Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói, Secretaria de Defesa Civil.

A Secretaria Municipal de Defesa Civil também disponibilizou a este diagnóstico um mapa com todas as ocorrências relativas a escorregamentos no período de 2004 a julho de 2011. Através deste mapa foi possível confirmar que mais de 50% das ocorrências se localizaram na Região Norte. Enquanto que a Região Oceânica e a Região Leste, que representam mais da metade do território de Niterói, tiveram (juntas) somente 8% das ocorrências.

Gráfico 22 – Ocorrências de 2004 a 2011 relativas a escorregamentos por região



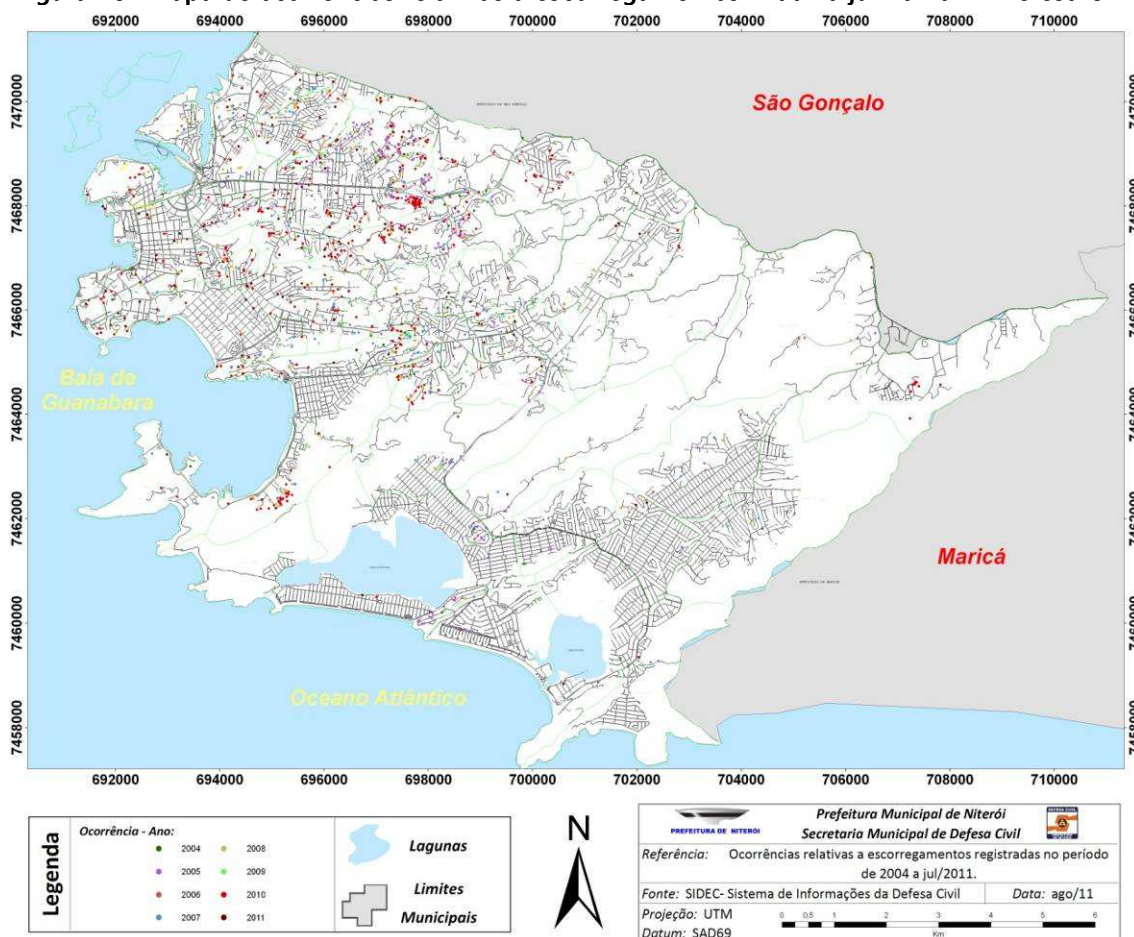
Dados: Prefeitura Municipal de Niterói, Secretaria de Defesa Civil Fonte: Latus Consultori

Com base neste mesmo mapeamento foi possível identificar-se as 06 “comunidades” com maior número de ocorrências relativas a escorregamentos. Estas com seus respectivos entornos imediatos, chegam a representar mais de 30% do número total de ocorrências.

Tabela 35 – “Comunidades” com maior incidência de ocorrências relativas a escorregamentos

AEIS	Comunidades	Região
RN05a	Palmeiras/Coreia	Norte
PB05	Morro do Preventório	Praias da Baía
RP02	União e Surucucu	Pendotiba
RN03	Marítimos/Pires	Norte
RN16	São José/D.Zinha	Norte
RN09	Santo Cristo/Bonfim	Norte
RN20	Boa Vista	Norte

Dados: Prefeitura Municipal de Niterói, Secretaria de Defesa Civil Fonte: Latus Consultoria.

Figura 28 - Mapa de ocorrências relativas a escorregamentos– 2004 a junho 2011- Defesa Civil


Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói, Secretaria de Defesa Civil.

Outra fonte de dados sobre as situações de risco foi o *Plano Municipal de Redução de Riscos*. Sobre a questão das inundações, este traz grandes contribuições ao fazer a análise de todas as bacias hidrográficas, indicando seus graus de riscos e diretrizes para futuras intervenções. As áreas de maior risco de inundação (Risco 4⁷³) são as descritas no quadro a seguir:

⁷³ O risco 4 é caracterizado por: condicionantes geológico-geotécnicos predisponentes (declividade, tipo de terreno, etc.). As evidências de instabilidade (trincas no solo, degraus de abatimento em taludes, trincas em moradias ou em muros de contenção, árvores ou postes inclinados, cicatrizes de escorregamento, feições erosivas, proximidade da moradia em relação ao córrego, etc.) são expressivas e estão presentes em grande número e/ou magnitude. É a condição mais crítica. Mantidas as condições existentes, é muito provável a ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas, no período de um ciclo chuvoso. (Plano Municipal de Redução de Riscos)

Quadro 30 – Áreas com maior risco de inundação

BACIAS	TRECHOS	LOCALIZAÇÃO DO TRECHO
Bacia do Rio Icaraí	Trecho 1	Confluência entre a bacia da Rua Noronha Torreão e a bacia da Rua Martins Torres
Bacia de Itaipu ou Bacia Rio João Mendes	Trecho 1	Junto à lagoa de Itaipu até a Estrada Francisco Cruz Nunes
Bacia do Fonseca	Trecho 2	Do entroncamento da Alameda São Boaventura, com a Av. João Brasil até o entroncamento com a Rua Prefeito G. Figueiredo
Bacia da Lagoa de Piratininga	Trecho 2	Sub-bacia do rio Santo Antônio e faixas non aedificandocupadas

Fonte: Plano Municipal de Redução de Riscos, 2006.

O Plano Municipal de Redução de Riscos divide as intervenções recomendadas em “intervenções estruturais” e “intervenções não estruturais”. São freqüentes as seguintes indicações de “intervenções estruturais”:

- Executar captações diversas ao longo das vias, na parte plana, de forma a evitar bolsões devido a problema de microdrenagem;
- Avaliar a possibilidade de execução de reservatórios de amortecimento, em áreas adequadas e à montante da bacia, tanto na sub-bacia do rio Jacaré como na do Santo Antônio, com o objetivo de amortecer as vazões de pico;
- Executar obras de remanejamento de interferências, de forma a melhorar as seções de vazão.

Para todas as bacias são indicadas as seguintes “intervenções não estruturais”:

- Limpeza pontual retirando lixo e entulho;
- Campanha de orientação da população sobre a destinação dos efluentes sólidos;
- Instalação de sistema de medição de intensidade de precipitação;
- Propor legislação própria, para a cidade de Niterói, no que tange à obrigatoriedade, por parte dos empreendedores, quando da implantação de empreendimentos novos, públicos ou privados, de execução de dispositivos de acumulação de águas pluviais com o objetivo de manter a vazão anterior à impermeabilização do solo. Esta resolução deverá prever uma área mínima permeabilizada pelo empreendimento, a partir da qual deverão ser construídos reservatórios de amortecimento;
- Desocupar as FNAs de forma a viabilizar a limpeza e desobstrução dos córregos.

Além destes tópicos, para as Bacias: do Fonseca, Lagoa do Piratiniga, Pendotiba, do Rio Muriqui e do Centro, o documento ainda indica como “intervenções não estruturais” a recomposição e/ou contenção da ocupação das áreas das encostas.

O Plano Municipal de Redução de Riscos também aborda a questão de riscos de instabilidade de encostas, contudo os volumes técnicos aos quais a Latus teve acesso traziam esta questão somente de forma parcial⁷⁴. Somente o relatório do produto 04, que trata da Bacia do Rio Icaraí, traz caracterizações por “comunidades”, analisado as seguintes: Cavalo, Cotia, Vital Brazil, Souza Soares, União, Africano, Atalaia, Beltrão e Alarico de Souza⁷⁵.

⁷⁴ Para a elaboração deste diagnóstico, a Latus teve acesso aos seguintes produtos: Produto 01 (Proposta de Trabalho Detalhada, Agosto de 2004), Produto 02 (Relatório do Seminário do Projeto Plano Municipal de Redução de Risco, Junho de 2005), Produto 03 (Relatório dos Riscos de Inundação, Abril de 2006) e Produto 04 (Relatório de Proposições e Soluções de Riscos de Inundação e Relatório Parcial de Riscos de Instabilidade de Encostas, Agosto de 2006).

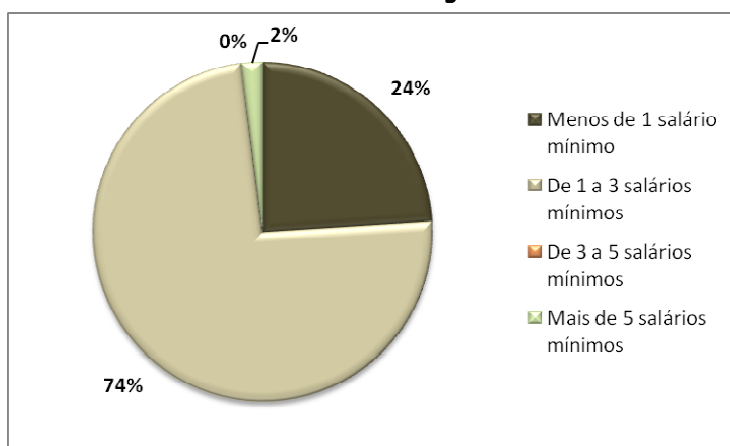
⁷⁵ Este relatório ainda faz indicação de que em um próximo produto seriam analisadas as comunidades Morro do Bumba, Serrinha, Morro do Abacaxi (Jonathas Botelho), Inácio Menezes, Itaperuna, Juca Branco, Rua Sabino Theodoro e Martins Torres.

5.5.3. Percepção sobre as características sócio-econômicas da população das “comunidades”:

A renda média familiar das “comunidades” foi pesquisada nas reuniões regionais realizadas, a partir de informações fornecidas pelos moradores e representantes das mesmas, e também mediante preenchimento de questionário pelos administradores regionais para cada comunidade.

Conforme mostra o gráfico a seguir, segundo os administradores regionais, quase a totalidade das comunidades (98%) se constituem de famílias com renda de até 3 salários mínimos. Nas comunidades em que foi apontada a existência de famílias com mais de 5 salários mínimos também foi indicado que grande parte dos moradores possui renda inferior a 1 salário mínimo, apresentando assim uma certa heterogeneidade de renda dentro de uma mesma comunidade.

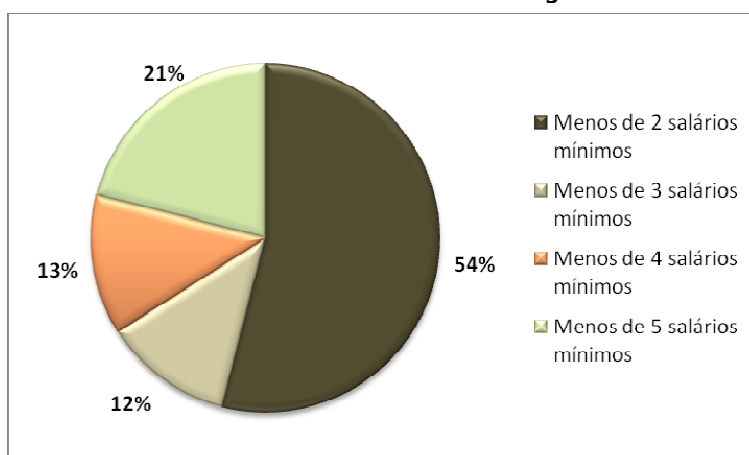
Gráfico 23 – Renda média mensal familiar segundo administradores regionais



Dados: Questionários aplicados aos administradores regionais de Niterói. Fonte: Latus Consultoria.

Nas reuniões regionais, segundo os moradores/representantes presentes, 66% das “comunidades” se constituem somente de famílias com renda de até 3 salários mínimos, enquanto em 21% das comunidades também há famílias com renda média que chega até 5 salários mínimos⁷⁶.

Gráfico 24 – Renda média mensal familiar segundo moradores



Dados: Coletadas nas reuniões regionais. Fonte: Latus Consultoria.

⁷⁶ Cabe ressaltar que não se obteve informações de todas as comunidades.

Em alguns casos especiais foi indicada pelos moradores / representantes comunidades com grande variação de renda familiar, sendo estes:

Tabela 36 – Comunidades com grande variação de renda

COMUNIDADE	REGIÃO	RENDA MÉDIA FAMILIAR INDICADA
Vale Feliz	Oceânica	De 5 a 8 salários mínimos
Morro do Maceió	Pendotiba	De 1 a 10 salários mínimos
Badu e Mato Grosso	Pendotiba	De 1 a 10 salários mínimos
Jardim Boa Esperança	Pendotiba	De 1 a 10 salários mínimos
Vacaria	Pendotiba	De 1 a 10 salários mínimos

Dados: Coletadas nas reuniões regionais. Fonte: Latus Consultoria.

5.5.4. Percepção sobre a oferta de infraestrutura nas “comunidades”:

Dados do SNIS e do Censo de 2010 já apresentados neste diagnóstico, apontaram boas condições de oferta de infraestrutura na cidade de Niterói como um todo. Dados relativos aos aglomerados subnormais apresentados no capítulo 4, já revelam um quadro um pouco diferente, com algumas situações pontuais alarmantes.

Ao longo das reuniões regionais realizadas, foi feita uma coleta de impressões dos moradores sobre a oferta de infraestrutura nos seus locais de moradia. Este mesmo exercício, foi feito com os administradores regionais, os quais preencheram um questionário prestando informações sobre as “comunidades” em que atuam. Estas informações “perceptivas” têm como objetivo revelar:

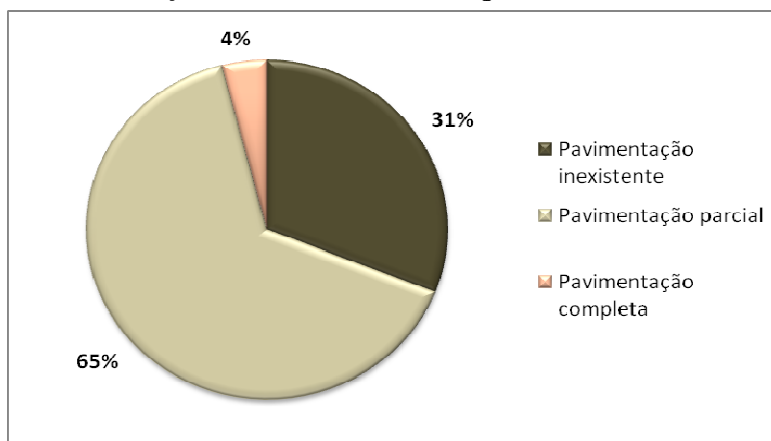
- Prováveis focos pontuais de carência no atendimento dos serviços de infraestrutura muitas vezes não captados pelo levantamento realizado pelo IBGE;
- A visão da população sobre a sua condição de moradia.

Por terem como base a percepção dos entrevistados, nem sempre as leituras são equivalentes, como se pode observar nos dados apresentados a seguir.

a. Pavimentação:

Neste levantamento não foi feita diferenciação entre os tipos de materiais usados para a pavimentação das vias (como cimento, asfalto, etc.). Conforme ilustra o gráfico a seguir, segundo os administradores regionais, grande parte da população das comunidades não possui pavimentação, sendo (31%) de pavimentação inexistente e (65%) com pavimentação parcial. Apenas 4% das comunidades possui pavimentação completa.

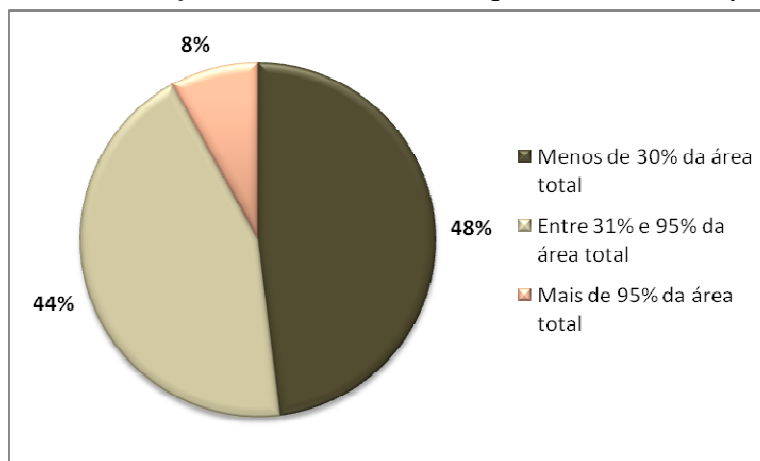
Gráfico 25 – Pavimentação nas “comunidades” segundo os administradores regionais



Fonte: Latus Consultoria.

As opiniões explicitadas pelos moradores/representantes que compareceram as reuniões regionais confirmam estes dados. Para eles menos de 10% das comunidades possui pavimentação completa. São freqüentes os casos em que os moradores indicaram que a pavimentação somente ocorre em vias principais ou em ruas de acesso às “comunidades”. Foi também levantado que a pavimentação existente raramente recebe manutenção e por isso parte das áreas pavimentadas se encontram em estados precários de conservação.

Gráfico 26 – Pavimentação nas “comunidades” segundo moradores/representantes



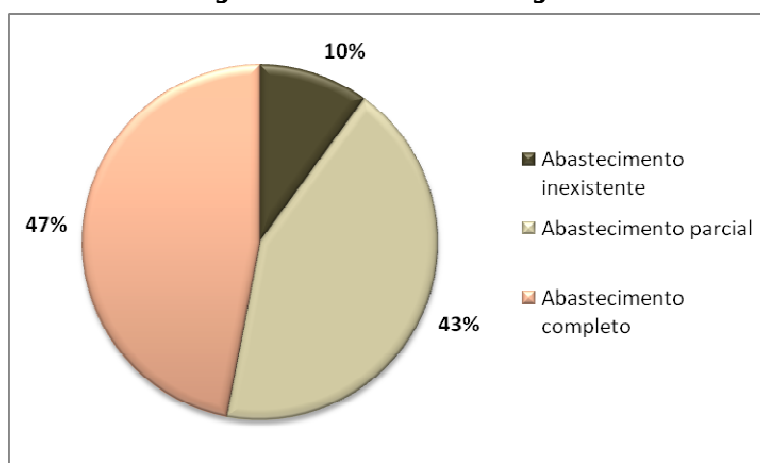
Fonte: Latus Consultoria.

b. Água:

As informações de abastecimento de água das “comunidades” não levou em consideração a diferenciação entre rede abastecimento oficial ou executada por terceiros.

Conforme ilustra o gráfico a seguir, segundo administradores regionais, a maior parte das comunidades possui abastecimento de água parcial (43%) e completo (47%), e apenas 10% das comunidades não possui abastecimento de água.

Gráfico 27 – Abastecimento de água nas “comunidades” segundo os administradores regionais

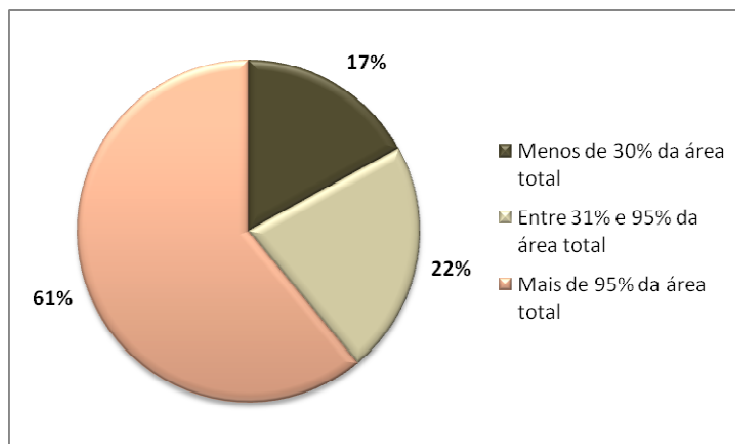


Fonte: Latus Consultoria.

As opiniões explicitadas pelos moradores/representantes que compareceram às reuniões regionais se aproximam destes dados. Para eles, menos de 17% das comunidades não possui abastecimento de água. São freqüentes os casos em que os

moradores indicam que embora exista abastecimento de água na comunidade, este é feito de maneira precária e informal.

Gráfico 28 – Abastecimento de água nas “comunidades” segundo moradores/representantes

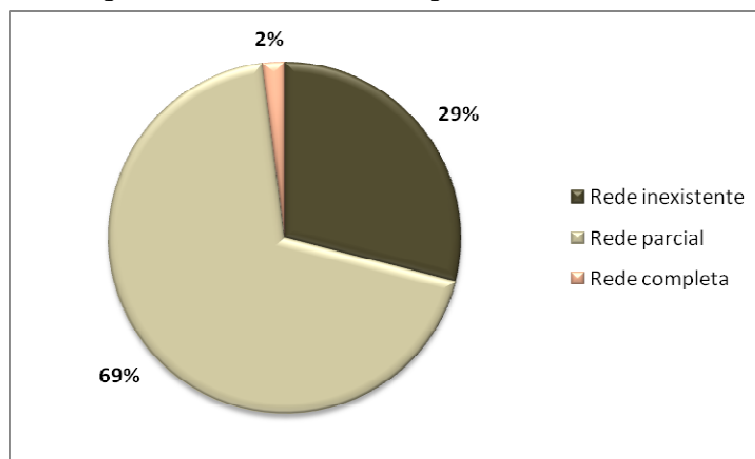


Fonte: Latus Consultoria.

c. Esgoto:

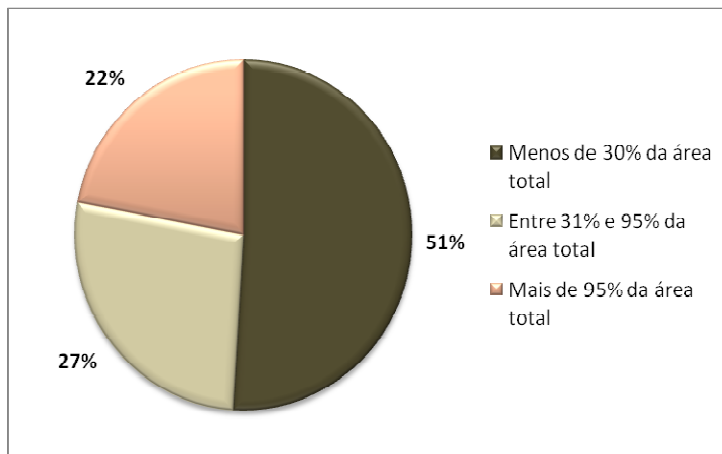
As informações sobre a existência de rede de esgoto nas comunidades não levou em consideração a diferenciação na análise entre rede abastecimento oficial ou executada por terceiros. Conforme mostra o gráfico a seguir, segundo os administradores regionais, a maior parte das “comunidades” possui rede de esgoto de forma parcial (69%), porém, apenas 2% das “comunidades” possui esta rede completa.

Gráfico 29 – Esgoto nas “comunidades” segundo os administradores regionais



Fonte: Latus Consultoria.

As opiniões explicitadas pelos moradores/representantes que compareceram as reuniões regionais se diferenciam dos dados anteriores. Para eles, cerca de 27% das comunidades possui rede de esgoto quase completa. São frequentes os casos em que os moradores indicam que embora exista rede de esgoto na comunidade, este é coletado de maneira precária e informal.

Gráfico 30 – Esgoto nas “comunidades” segundo moradores/representantes

Fonte: Latus Consultoria

5.6. Síntese preliminar sobre as comunidades de Niterói:

O presente levantamento, conforme explicitado no início do capítulo, teve como objetivo apresentar um panorama geral das situações das “comunidades” em Niterói. Para isto, articulou informações de distintas fontes. Sugere-se que no futuro, seja utilizado como base inicial para um processo de monitoramento destas “comunidades”, um sistema de informações e dados articulado a um cadastro multifinalitário georeferenciado.

Dos dados coletados, destaca-se a significativa presença de “comunidades” na Região Norte, a qual contém cerca de 45% do total de Niterói, mesmo contribuindo apenas com 17% do território da cidade. Tal Região, devido à concentração de “comunidades”, acaba reunindo também a maior proporção de situações de ocorrências de sinistro relacionadas pela Defesa Civil de Niterói. As situações de risco detectadas apontam para a necessidade de uma atuação concentrada da Prefeitura Municipal nesta Região, a qual, segundo os dados dos dois últimos Censos, está perdendo população.

A avaliação das características das “comunidades” a partir exclusivamente de informações oficiais, desconsideraria o conhecimento aprofundado dos seus moradores. Dados oficiais muitas vezes mascaram peculiaridades, devido ao seu grau de generalidade e à uniformidade da metodologia aplicada a todas as cidades brasileiras. Os dados sistematizados com base na percepção de agentes são utilizados, portanto, com o objetivo de minimizar estes problemas; não tendo a pretensão contudo, de subsidiar caracterização criteriosa destes territórios de conflagrados problemas habitacionais.

Assim, as informações apresentadas enriquecem este relatório, por contemplarem a compreensão dos agentes sobre a sua condição de moradia, bem como sobre a estrutura sócio-econômica local.

6. AS CARACTERÍSTICAS DA DEMANDA DE INTERESSE SOCIAL DE NITERÓI

O presente diagnóstico já apresentou alguns elementos que auxiliam na caracterização desta demanda, especialmente a partir dos dados sistematizados em relação ao rendimento mensal familiar encontrado nas “comunidades”. Acrescenta-se no presente capítulo, as informações do Censo de 2010 relativas aos aspectos sócio-econômicos da população residente nos aglomerados subnormais.

Dados apresentados no capítulo 4 deste relatório nos permitem afirmar que boa parte dos problemas habitacionais de Niterói encontra-se localizada nos aglomerados subnormais. A própria definição do IBGE para caracterizá-los aponta para esta interpretação, pois leva em consideração a condição ilegal de ocupação da terra, a urbanização em padrões distintos dos legais e a precariedade na oferta de infraestrutura. Os dados analisados revelaram que há, de fato, significativas diferenças na oferta de infraestrutura se compararmos a realidade destes setores com a oferta dos demais setores da cidade.

Assim, busca-se neste capítulo, verificar se existem também diferenças das características sócio-econômicas da população que reside nestes locais em relação ao padrão geral da cidade. Caso esta hipótese seja comprovada, reforça-se a compreensão de que os aglomerados subnormais identificados pelo IBGE compreendem uma parcela relevante do público-alvo da futura política habitacional de Niterói.

Além das informações do Censo de 2010, utiliza-se também para caracterizar este público-alvo, informações do cadastro realizado pela Prefeitura Municipal de Niterói para o Programa Minha Casa, Minha Vida. Do referido cadastro, sistematizou-se as informações relativas às famílias com rendimento mensal inferior a 3 salários mínimos⁷⁷.

6.1. As características sócio-econômicas da população residente nos aglomerados subnormais de Niterói:

Dados apresentados no capítulo 2 deste relatório apontam que em 27,48% dos domicílios particulares permanentes de Niterói foi detectada renda *per capita* inferior a 1 salário mínimo. Se analisarmos este dado nos aglomerados subnormais, verificaremos que a realidade é bastante distinta – 68,01% dos domicílios apresentam esta condição, enquanto nos demais setores, apenas 20,69%. Outro dado que chama a atenção é o relativo aos domicílios onde foi detectada a maior renda: enquanto em 27,26% dos domicílios não localizados em aglomerados subnormais foi detectada renda *per capita* superior a 5 salários mínimos, nos aglomerados subnormais esta taxa cai consideravelmente – 0,70%.

Tabela 37 - Proporção de domicílios particulares permanentes por classe de rendimento nominal mensal domiciliar *per capita* (2010) segundo o tipo de setor (%)

	AGLOMERADOS SUBNORMAIS	SETORES NÃO ESPECIAIS
Sem rendimento	4,67	3,98
Até 1 salário mínimo	68,01	20,69
Mais de 1 a 2 salários mínimos	21,67	19,02
Mais de 2 a 3 salários mínimos	3,41	12,14
Mais de 3 a 5 salários mínimos	1,39	16,44
Mais de 5 salários mínimos	0,70	27,26

Nota: A categoria sem rendimento inclui os domicílios cuja renda provém apenas de benefícios sociais. Valor do salário mínimo utilizado: R\$510,00. Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Se observarmos o valor do rendimento nominal mediano mensal, a diferença entre a população residente nos aglomerados subnormais e nos demais setores fica ainda mais

⁷⁷ Informações de maio de 2011.

evidente. Enquanto este valor nos aglomerados subnormais ficou estimado em R\$534,50, nos demais setores foi estimado em R\$1.500,00.

Tabela 38 - Valor do rendimento nominal mediano mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade em domicílios particulares ocupados com rendimento segundo o tipo de setor

SITUAÇÃO DO DOMICÍLIO	R\$
Aglomerados subnormais	534,50
Setores não especiais	1.500,00

Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

O Censo de 2010 ainda apresenta informações sobre o grau de escolaridade, sobre as características raciais e sobre as faixas etárias que prevalecem nos aglomerados subnormais.

Observando-se os dados na tabela a seguir, verifica-se a maior presença de população infantil e jovem nos aglomerados subnormais comparativamente à realidade da população residente nos demais setores. Enquanto 68,13% da população residente nos aglomerados subnormais têm menos de 39 anos, 52,85% da população residente nos demais setores apresentam esta condição. Destaca-se especialmente a significativa maior presença de pessoas com mais de 70 anos nos setores não especiais.

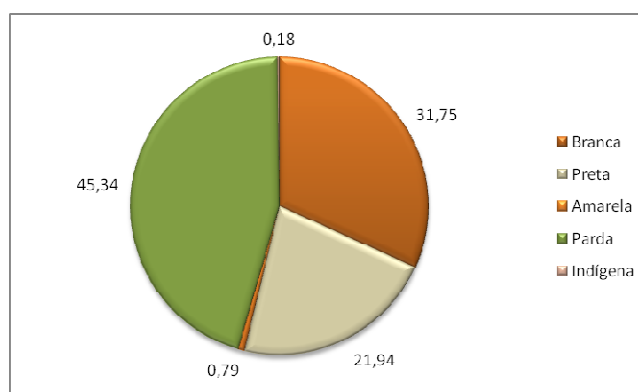
Tabela 39 - Proporção de população residente em domicílios particulares ocupados, por grupos de idade, segundo o tipo de setor (%)

GRUPOS DE IDADE	TIPO DE SETOR	
	Aglomerados subnormais	Setores não especiais
0 a 4 anos	7,07	4,45
5 a 9 anos	8,23	4,81
10 a 17 anos	15,48	9,42
18 a 39 anos	37,36	34,18
40 a 69 anos	28,34	37,82
Mais de 70 anos	3,53	9,31

Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

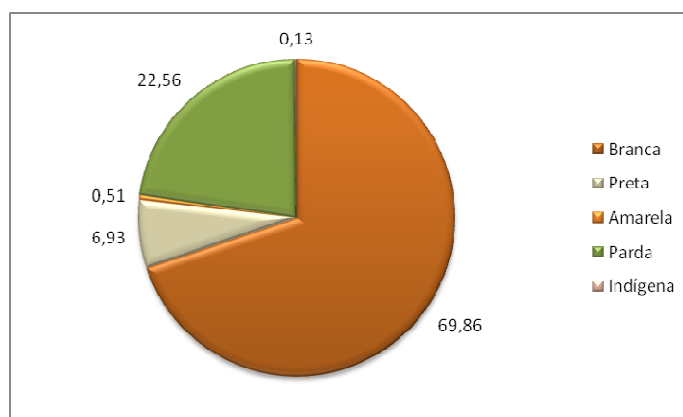
No que diz respeito às características raciais, destaca-se também a diferença da população residente em aglomerados subnormais em Niterói. Conforme mostram os gráficos a seguir, segundo o IBGE, a população residente nos aglomerados subnormais é majoritariamente não-branca (68,25%) enquanto no restante de Niterói, 69,86% é constituído de população branca.

Tabela 40 - População residente em domicílios particulares ocupados, por cor ou raça, localizados nos aglomerados subnormais



Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Tabela 41 - População residente em domicílios particulares ocupados, por cor ou raça, localizados em setores não especiais



Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Os dados sobre alfabetização também são significativos para demonstrar as diferenças sócio-econômicas entre os grupos sociais que residem nos aglomerados subnormais. Segundo o Censo de 2010, 85,14% da população residente em domicílios particulares localizados em aglomerados subnormais é alfabetizada; este índice vai a 93,40% nos demais setores da cidade. Se analisarmos este dado a partir das faixas etárias, verificaremos que a diferença é detectável principalmente na faixa infantil, até 9 anos de idade, e na faixa a cima de 50 anos.

Tabela 42 - População alfabetizada dentre os residentes em domicílios particulares ocupados , por faixa etária, segundo o tipo de setor (%)

GRUPOS DE IDADE	SITUAÇÃO DO DOMICÍLIO	
	Aglomerados subnormais	Setores não especiais
Total	85,14	93,40
5 a 9 anos	70,92	82,40
10 a 14 anos	96,96	98,78
15 a 19 anos	98,38	99,46
20 a 29 anos	97,97	99,44
30 a 39 anos	95,88	99,26
40 a 49 anos	92,97	98,90
50 a 59 anos	89,32	98,41
60 anos ou mais	78,09	96,68

Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Quanto à questão de gênero, os dados apontam uma proporção um pouco maior de população masculina nos aglomerados subnormais do que na população residente nos demais setores.

Tabela 43 - População residente em domicílios particulares ocupados, por gênero, segundo o tipo de setor (%)

GÊNERO	SITUAÇÃO DO DOMICÍLIO	
	Aglomerados subnormais	Setores não especiais
Homens	48,28	45,80
Mulheres	51,72	54,20

Dados: IBGE, 2010. Fonte: Latus Consultoria.

Como síntese, pode-se afirmar que os dados do Censo de 2010 revelam características sócio-econômicas diferenciadas da população que reside nos aglomerados subnormais de Niterói se a compararmos com a que reside nos demais setores da cidade.

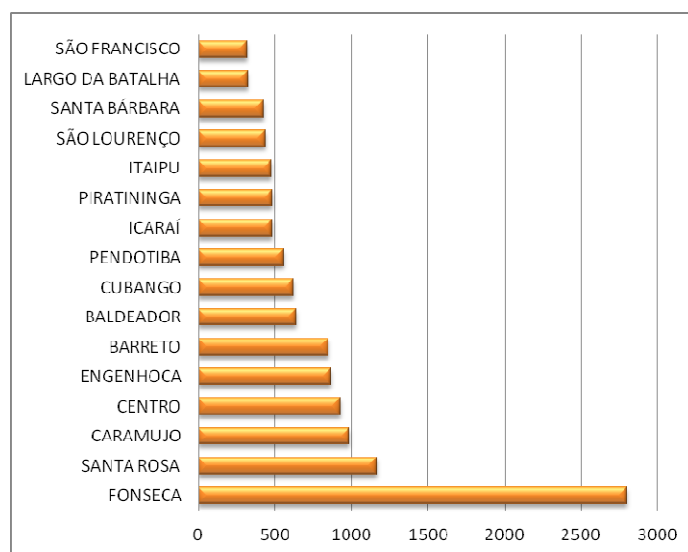
De forma geral, pode-se afirmar que a população que reside nos aglomerados subnormais:

- Tem uma renda menor, havendo uma proporção significativamente maior de domicílios nos quais foi detectada uma renda per capita inferior a 1 salário mínimo e o valor do rendimento nominal mediano chega a quase 1/3 do detectado nos demais setores;
- É mais jovem do que a que reside nos demais setores, verificando-se uma maior presença de pessoas com menos de 39 anos e uma significativa menor presença de pessoas com mais de 70 anos;
- Apresenta majoritariamente cor ou raça não branca, sendo 68,25% da população de cor preta, amarela, parda ou indígena, sendo a maioria – 45,34% - parda.
- É razoavelmente alfabetizada – 85,14% da população com mais de 5 anos apresenta esta condição – porém, em um patamar menor do que a população que reside nos demais setores– 93,40%.
- Apresenta uma proporção um pouco maior de pessoas do sexo masculino do que a população que reside nos demais setores; contudo, a maior parte da sua população é do sexo feminino – 51,72%.

6.2. As características sócio-econômicas das famílias cadastradas no Programa Minha Casa, Minha Vida de Niterói:

O cadastro inclui 20.698 famílias com renda familiar mensal menor do que 3 salários mínimos⁷⁸. Estas famílias estão bem distribuídas pelo território de Niterói. Os 3 bairros que apresentaram maior concentração foram: Fonseca (Região Norte) – 14%; Santa Rosa (Praias da Baía) – 6%; e Caramujo (Região Norte) – 5%. Segundo as informações cadastradas, a maior parte das famílias com renda menor do que 3 salários mínimos, apresenta renda de origem formal – 83%.

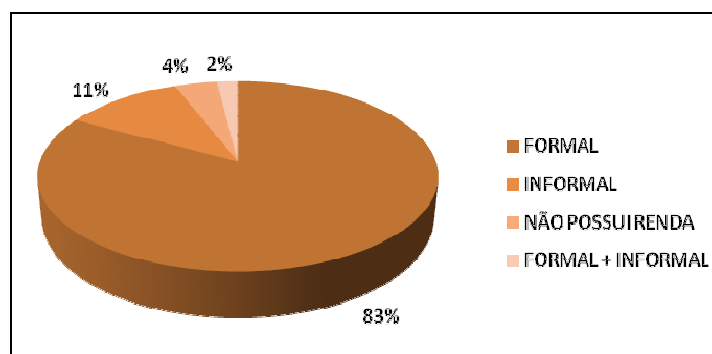
Gráfico 31 – Famílias com renda menor do que 3 salários mínimos cadastradas no Cadastro do Programa Minha Casa, Minha Vida em Niterói



Dados: Prefeitura Municipal de Niterói (Cadastro Minha Casa, Minha Vida - maio de (2011). Fonte: Latus Consultoria.

⁷⁸ Referência – R\$1.395,00.

Gráfico 32 – Origem da renda das famílias com renda menor do que 3 salários mínimos cadastradas no Cadastro do Programa Minha Casa, Minha Vida em Niterói

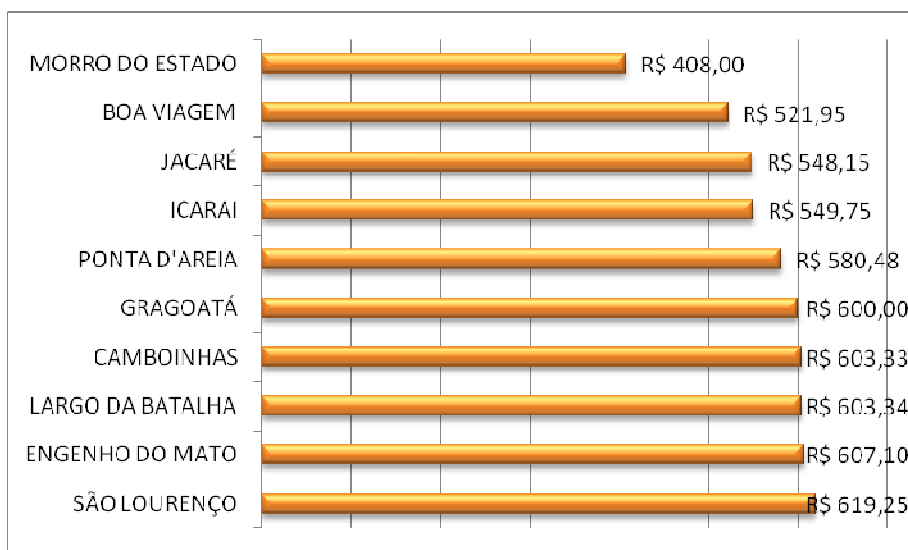


Dados: Prefeitura Municipal de Niterói (maio de 2011). Fonte: Latus Consultoria.

Ainda sobre a renda, calculou-se a média por bairro, identificando-se uma variação entre R\$408,00 (Morro do Estado) e R\$869,55 (Pé Pequeno).

Os cadastrados que residem atualmente no Morro do Estado foram os que apresentaram a menor renda média mensal, seguidos dos que residem em Boa Viagem (R\$521,95) – ambos bairros da Região Praias da Baía.

Gráfico 33 – Bairros de Niterói com menores rendas médias



Dados: Prefeitura Municipal de Niterói (Cadastro Minha Casa, Minha Vida - maio de 2011). Fonte: Latus Consultoria.

Analisando-se os mesmos dados por Região de Planejamento, verificou-se uma grande variabilidade, mas é na Região Praias da Baía que se encontra a maior diferença.

Tabela 44 – Bairros com maiores e menores valores médios de renda por Região de Planejamento

REGIÃO LESTE	Várzea das Moças	R\$ 721,19
	Muriqui	R\$ 850,00
REGIÃO NORTE	São Lourenço	R\$ 619,25
	Santa Bárbara	R\$ 780,12
REGIÃO OCEÂNICA	Jacaré	R\$ 548,15
	Itacoatiara	R\$ 830,70
REGIÃO PENDOTIBA	Largo da Batalha	R\$ 603,34
	Maria Paula	R\$ 738,81
REGIÃO PRAIAS DA BAÍA	Morro do Estado	R\$ 408,00
	Pé Pequeno	R\$ 869,55

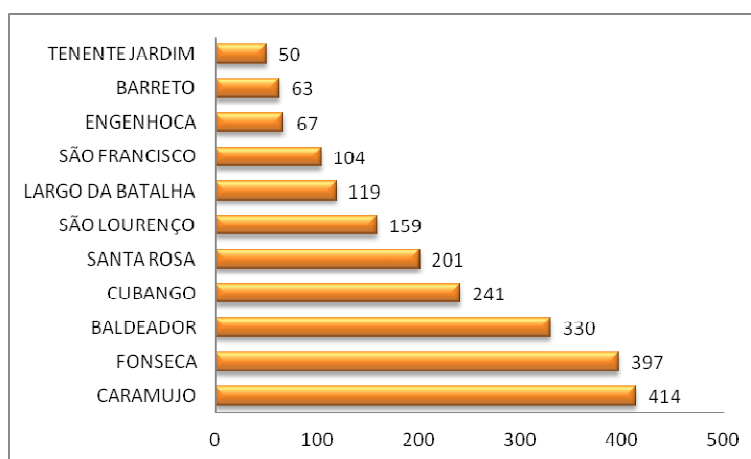
Dados: Prefeitura Municipal de Niterói (Cadastro Minha Casa, Minha Vida - maio de 2011). Fonte: Latus Consultoria.

Outras informações relevantes que o cadastro apresenta dizem respeito à proporção de famílias chefiadas por mulheres e à presença de pessoas portadoras de necessidades especiais. Segundo as informações disponíveis, 39,7% das famílias cadastradas com renda menor do que 3 salários mínimos declararam que eram chefiadas por mulheres – um conjunto de 8.210 famílias. E, ainda, 256 declararam apresentar pessoa com deficiência motora (1,2%).

Por fim, quanto ao atual local de residência, cerca de 13% declararam residir atualmente em área de risco. Destas, cerca de 43% declararam residir nos bairros Caramujo, Fonseca e Baldeador. É importante destacar que estes bairros localizam-se na Região Norte – identificada pela concentração de “comunidades” em geral e pelas situações de risco. Os referidos bairros foram destacados pela Defesa Civil por suas situações de risco.

Ainda sobre o tema do risco, é importante ressaltar também que este parâmetro de 13% não representa o número de famílias que residem em área de risco em Niterói, mas sim aquelas que informam estar residindo em área de risco e estão cadastradas no PMCMV. Observando-se este número vis-a-vis as demais informações sobre as ocupações em área de risco constantes neste relatório, percebe-se que ele é bastante reduzido. Isto determina que, se o Município deseja atender prioritariamente com o PMCMV às famílias que residem em área de risco, deverá procurar estas comunidades para cadastrá-las.

Gráfico 34 – Local de residências atual das famílias que declararam estar em área de risco – maiores incidências



Dados: Prefeitura Municipal de Niterói (Cadastro Minha Casa, Minha Vida - maio de 2011). Fonte: Latus Consultoria.

7.1. A trajetória da política habitacional em Niterói:

Os problemas relativos à falta e à má qualidade da moradia estão presente nas cidades brasileiras desde sua origem, pois fazem parte do processo de urbanização brasileiro o qual produziu enormes desequilíbrios regionais e desigualdades intra-urbanas, concentrando os benefícios da urbanização em parcelas limitadas do território disputadas economicamente no mercado imobiliário.

Muito embora as peculiaridades dos distintos momentos históricos e características regionais, há de se destacar uma característica marcante da ordem urbana brasileira: a distinção clara de dois tipos de espaços nas cidades: o espaço da legalidade (cidade formal) e o espaço de ilegalidade (cidade informal). O primeiro concentra todos os investimentos públicos, traduzidos em infraestrutura e equipamentos públicos de toda ordem. Já o segundo, completamente relegado pelos benefícios, caracteriza-se pela grande precariedade e vulnerabilidade social de seus habitantes.

Historicamente este problema tem sido abordado de forma distinta pelos agentes públicos no Brasil. No final de século XIX estabelecem-se os primeiros regramentos básicos urbanos, os quais tinham foco sanitário, tratando o problema da carência de moradias e de infra-estrutura como uma questão de higiene pública. Na primeira metade do século XX, em meio à ascensão da industrialização brasileira, passa-se pelo período em que a oferta de moradia é encarada como uma estratégia de melhoria da capacidade produtiva dos trabalhadores urbanos. Chega-se em 1964 ao momento em que a intervenção estatal no tema da habitação toma maior fôlego, com a criação do Banco Nacional de Habitação como órgão principal do Sistema Financeiro de Habitação para a aquisição da casa própria. Posteriormente, em decorrência da criação do BNH, foram instituídas também as Companhias Estaduais e Municipais de Habitação.

A partir do processo de redemocratização do país, da Constituição de 1988 e do processo de descentralização com o fortalecimento da autonomia federativa, as políticas habitacional e urbana assumem novas características e os estados e municípios deixam de ser meros executores de políticas nacionais. Contudo, especialmente do ponto de vista da habitação, as proporções do déficit impõem aos entes federados um desafio insuperável face às limitações de seus recursos financeiros, mantendo desta forma, de maneira geral, a dependência financeira da União. Portanto, passa o tema da habitação da centralidade herdada do período do Estado Novo e da Ditadura Militar à descentralização formal imposta pela nova ordem constitucional, com uma repartição de competências que se torna fictícia pelos recursos financeiros municipais que permitem ações extremamente limitadas para enfrentar o problema.

É ainda importante ressaltar que é com o processo de construção da nova Constituição Federal que se transforma em propostas concretas, todo o debate sobre a necessidade de uma reforma urbana que superasse as graves desigualdades sócio-territoriais do Brasil urbano. Como resultado deste debate, aprova-se o Estatuto das Cidades – Lei Federal de Desenvolvimento Urbano – em 2001 consagrando uma abordagem que aponta para a necessidade de um novo modelo de urbanização para a superação dos problemas tipicamente urbanos que constituíram-se ao longo da história.

No campo da política habitacional, destaca-se a aprovação da Política Nacional de Habitação – PNH - pelo Conselho das Cidades, em 2004. De forma correlacionada, foi aprovada também, a lei que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS (Lei Federal 11.124/2005). Posteriormente, aprova-se o Plano Nacional de Habitação como uma ferramenta operacional da PNH e mais recentemente, em 2009, é lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida, o qual já está em sua segunda

fase e aumentou consideravelmente os investimentos em habitação nos municípios brasileiros.

Todos estes momentos históricos e avanços nacionais repercutem na abordagem do problema habitacional por parte dos municípios brasileiros. Mas, muito embora o tempo transcorrido e todo o processo de fortalecimento do protagonismo municipal, não se verificam ainda, de forma geral, a construção de políticas habitacionais municipais estrategicamente desenhadas para o enfrentamento dos problemas locais. A elaboração dos planos locais de habitação de interesse social vem a instrumentalizar esta construção.

Niterói não é exceção neste contexto. A título de síntese histórica, buscou-se identificar momentos relevantes da trajetória de Niterói relacionados à política habitacional.

Sobre o período anterior à extinção do BNH, em 1986, não se obteve informações precisas. Destaca-se, no entanto, a atuação da CEHAB - Companhia Estadual de Habitação⁷⁹ – que produziu, segundo informações constantes no seu site, 2.048 unidades habitacionais em Niterói ao longo de sua história – 1,54% do que foi produzido para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro⁸⁰. E, ainda, segundo informações coletadas em entrevistas ao longo da elaboração deste diagnóstico, na década de 80, “o Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado (IPASE) construiu em Niterói alguns conjuntos habitacionais beneficiando de 1500 a 2000 famílias”⁸¹.

Em meados da década de 80 foi criada a Companhia Fluminense de Habitação – COFLUHAB, uma Companhia Regional, que produziu imediatamente após sua fundação, três conjuntos habitacionais, Venda das Pedras e Marambaia, em Itaboraí e o Sítio Santa Paula em Maricá, mas que teve sua atividade praticamente interrompida com a extinção do BNH, em 1986. Retomou suas atividades e produziu mais oito conjuntos habitacionais, sendo 1 em Araruama, 5 em Nova Friburgo, 1 em Petrópolis e 1 em Valença.

A década de 80 foi marcada pelo surgimento de vários condomínios horizontais de alto padrão na região oceânica da cidade. Tal fato acentuou demograficamente a ocupação dessa área, situação que enfatizou a segregação espacial na região. Na mesma época, porém no centro, foi implantada uma vila olímpica no local em que hoje foi projetado o Caminho Niemeyer. Para o Centro houve uma intervenção proposta por Jaime Lerner, com a implementação de um terminal Rodoviário que acarretou mudanças no trânsito e nos transportes. O programa Cura-Niterói, desenvolvido nesta ocasião, incluía uma linha de financiamento do BNH para execução de obras de urbanização, mas acabou por se constituir em um programa de investimentos setoriais em obras públicas, caracterizando-se como um período de pouca ação de planejamento urbano para a cidade. Nesta época, a cidade sofreu um processo significativo de favelização, com um aumento de aproximadamente de 15% em relação à década anterior⁸².

Ainda na década de 80, do ponto de vista institucional, destaca-se a criação da EMUSA – Empresa Municipal de Moradia, Urbanização e Saneamento, em 1987. A EMUSA inclui entre as ações sob a sua coordenação, a realização de obras e investimentos vinculados ao tema habitacional. Em relação ao tema do saneamento, destaca-se a posterior concessão dos serviços à empresa Águas de Niterói, em 1999, a qual assumiu os serviços de distribuição de água, coleta e tratamento de esgoto no Município.

⁷⁹ Foi instituída como Companhia de Habitação Popular do Estado da Guanabara, COHAB-GB, nome alterado após a fusão daquele estado com o Estado do Rio de Janeiro em 1975.

⁸⁰ <<http://www.cehab.rj.gov.br/estats/metrop.asp>>

⁸¹ Entrevista com Emanuel Sader em abril de 2011.

⁸² BARROS, Patricia M. Quadros. POLÍTICA HABITACIONAL EM NITERÓI : Avaliação das normas e ações públicas nos últimos 20 anos. Niterói UFF, 2007. Dissertação (Mestrado). UFF / GEU, 2007

Mas é no final da década de 90 e na seguinte, que ocorreram os principais passos para uma política habitacional que se delinea a partir de avanços institucionais e legais. Apresenta-se a seguir, um resumo destes, incluindo informações quantitativas sobre a produção de habitação de interesse social no período:

a. Adesão do município de Niterói ao Programa Federal de Arrendamento Residencial – P.A.R.:

- Em 1999, foi aprovada a Lei Municipal 1.763/1999, concedendo redução de 100% no valor do IPTU, ITBI e ISS incidentes sobre os imóveis incluídos no programa.
- Em 2000, o Decreto 8209/2000, determina a área de abrangência de aplicação do Plano P.A.R. para o município e estabelece parâmetros urbanísticos para a produção de habitações destinadas a baixa renda⁸³.
- Em 2009, aprova-se o Decreto Municipal 10623/2009 que regulamenta a Lei Municipal 1.763/1999 e a Lei Municipal 2.511/2007, a qual também cria condições especiais para os projetos via o Programa P.A.R..

b. Criação de Conselho e Fundo relacionados ao tema habitacional:

- A Lei Municipal 2121/2004 cria o Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária, a qual é alterada pela Lei Municipal 2372/2006.
- Também em 2004, foi aprovada alteração do Plano Diretor através da Lei Municipal 2123/2004, a qual o adapta ao Estatuto da Cidade e institui o Conselho Municipal de Política Urbana, o COMPUR.
- Em 2005, o Decreto Municipal 9493/2005 regulamenta o Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária.

c. Aspectos institucionais:

- Em 01.02.2003, foi criada a Subsecretaria de Habitação – Lei Municipal nº 2042, vinculada à Secretaria de Urbanismo, cuja atividade era a de organizar o cadastramento para o plano P.A.R.⁸⁴.
- Em 2009, a Lei Municipal 2640/2009 dispõe sobre alterações na estrutura administrativa do Poder Executivo, criando a Secretaria Municipal de Habitação (artigo 8º, inciso XII). No mesmo ano, o Decreto Municipal 10560/2009 estabelece as atribuições da Secretaria Municipal de Habitação com a “*finalidade de garantir à população de baixa renda o acesso à moradia legal e infraestrutura urbana, como direito social básico, com foco a inclusão social e o respeito ao meio ambiente*”.
- No Diário Oficial da União de 28 de dezembro de 2006 foi publicada a adesão do Município de Niterói ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

d. Adesão de Niterói ao Programa Minha Casa, Minha Vida:

- Em 2009, aprova-se a Lei Municipal 2.660/2009 criando condições para “estimular a construção de novas unidades habitacionais e agilizar a aprovação de projetos de habitações populares e urbanização”, estendendo aos projetos do programa Minha Casa, Minha Vida, os mesmos benefícios estabelecidos anteriormente aos projetos do P.A.R.

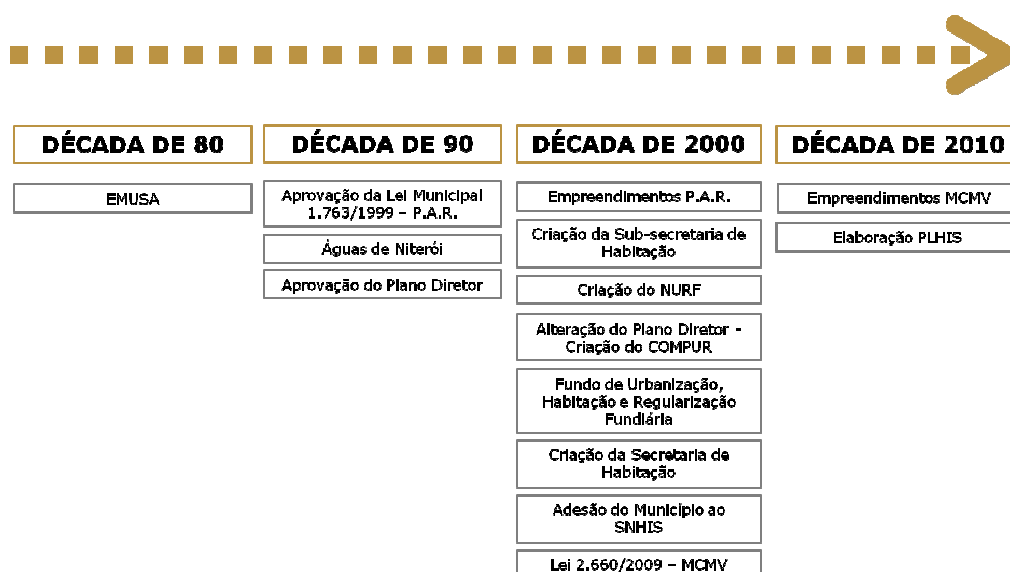
e. Ações relevantes no campo da Regularização Fundiária:

⁸³ idem

⁸⁴ ibidem

- Em Dezembro de 2004 ocorre a assinatura do contrato da Prefeitura Municipal de Niterói com o BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento – para a urbanização e regularização fundiária do Morro da Cocada.
- Ao longo dos anos de 2004 e 2005, o COMPUR elaborou o texto denominado “Política de Regularização Fundiária e Habitacional” o qual foi aprovado na 2ª Conferência Municipal da Cidade.
- O Decreto Municipal 9261/2004 cria a UEM – Unidade Executora Municipal – para acompanhamento e implementação do Programa Habitar Brasil BID em Niterói, alterada em 2005, pelo Decreto Municipal 9490/2005.
- Em 2006, Niterói apresenta o Diagnóstico do PEMAS – Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais, no âmbito do Subprograma de Desenvolvimento Institucional de Municípios – Programa Habitar Brasil/BID. O PEMAS tinha como meta principal a “complementação e atualização do mapeamento dos assentamentos subnormais”.
- Em 2006, através do Decreto Municipal 9988/2006 cria-se o NURF - Núcleo de Regularização Fundiária, vinculado à Secretaria de Urbanismo.

Figura 29 – Marcos Históricos da Política Habitacional de Niterói



Fonte: Latus Consultoria.

7.2. Avaliação da política habitacional em Niterói:

Mesmo tendo sido estabelecidos importantes passos para o atendimento das demandas sociais de moradia ao longo das últimas décadas, a análise elaborada no âmbito do presente diagnóstico apontou que estes se constituíram como ações pontuais que vieram em resposta aos avanços nacionais e oportunidades de financiamento oferecidas pelo Governo Federal. Não foram, portanto, parte de um caminho pré-estabelecido com o objetivo de atender as necessidades locais de forma planejada e estratégica. Assim, pode-se afirmar que Niterói não conta ainda com uma política habitacional própria e nem com um planejamento estratégico das ações a serem tomadas para o enfrentamento das suas necessidades.

A análise das informações coletadas a partir de entrevistas e da legislação que estabelece as competências dos distintos departamentos da Prefeitura Municipal, apontou que além de Niterói não contar ainda com uma política habitacional bem estruturada, também não conta com processos claros de gestão. Observou-se um sobreposição entre distintos departamentos que se envolvem com as ações da política habitacional, tais quais:

- EMUSA – Que permanece gerenciando investimentos na área habitacional;
- Secretaria de Urbanismo – Que permanece com a responsabilidade sobre as ações relacionadas à regularização fundiária, inclusive coordenando o NURF – Núcleo de Regularização Fundiária.

Destaca-se também a falta de uma maior articulação entre diversos setores e órgãos municipais, cuja parceria e integração é fundamental para o bom desempenho na formulação e na implementação da política habitacional municipal.

Complementarmente, verificou-se a precariedade da estrutura existente na atual Secretaria de Habitação. Muito embora os esforços realizados, a Secretaria de Habitação conta com recursos técnicos e humanos insuficientes para que possa cumprir com suas atribuições previstas no Decreto Municipal 10560/2009, quais sejam:

1. Implementar programas, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor do Município, destinados a facilitar o acesso da população de baixa renda à habitação, bem como à melhoria da moradia e das condições de habitabilidade como elemento essencial no atendimento do princípio da função social da cidade;
2. Promover programas de habitação de interesse social em articulação com os órgãos federais, regionais e estaduais e pelas organizações da sociedade civil;
3. Elaborar e implementar a política de Regularização Fundiária para Niterói, articulando a regularização e a titulação das áreas ocupadas pela população de baixa renda, promovendo ações, realizando atos administrativos, bem como elaborando e executando projetos ligados a sua operacionalização em seus diversos aspectos;
4. Assegurar políticas fundiárias que garantam o cumprimento da função social da terra urbana;
5. Estimular a iniciativa privada a contribuir na melhoria das condições habitacionais, bem como aumentar a oferta de moradias adequadas e compatíveis com a capacidade econômica da população;
6. Incentivar a pesquisa e a incorporação de novas tecnologias que garantam a melhoria da qualidade e a redução dos custos da produção habitacional e da construção civil em geral;

7. Assegurar a vinculação da política habitacional com as demais políticas públicas, com ênfase às sociais, de geração de renda, de educação ambiental e de desenvolvimento urbano;
8. Produzir e manter atualizado o Banco de Dados de interesse da Secretaria;
9. Coordenar a elaboração de um banco de terras necessárias às ações de relocação e construção de novas moradias e de implantação de projetos estruturantes para implementação e urbanização de áreas especiais;
10. Captar recursos para projetos e programas específicos junto a órgãos, entidades e programas internacionais, federais e estaduais;
11. Promover processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada;
12. Estudar e implementar programas municipais de habitação de interesse social por meio de remanejamento, regularização, construção e outras formas de melhoria de condições habitacionais da população de menor renda;
13. Coordenar e executar as políticas municipais de habitação, tendo como estrutura básica a parceria entre o setor público e a iniciativa privada no processo de redução do déficit habitacional do Município;
14. Assessorar o prefeito na implementação, elaboração, preparação e desenvolvimento da Política Municipal de Habitação;
15. Planejar, implementar, avaliar e acompanhar os planos, programas e projetos habitacionais e de regularização fundiária do Município;
16. Atuar em parceria com as demais Secretarias Municipais, Autarquias e Fundações na execução da Política Municipal de Habitação de modo a melhorar as condições de moradia da população de baixa renda;
17. Propor a execução de licitações para construção de Empreendimentos Habitacionais em terras públicas exclusivamente para moradias da população de baixa renda;
18. Manter cadastro único atualizado da demanda habitacional;
19. Prestar suporte e participar do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – CGFMHIS;
20. Propor a celebração de convênios com entidades públicas e privadas, nacionais ou estrangeiras, na área de atuação da Secretaria;
21. Adotar mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;
22. Estabelecer mecanismos de cotas para idosos, portadores de necessidades especiais e famílias chefiadas por mulheres dentro do grupo identificado como de baixa renda;
23. Promover ações integradas e articuladas com o Ministério Público e Poder Judiciário nas áreas de atendimento dos trabalhos desenvolvidos pela Secretaria;
24. Estabelecer ações voltadas para o aprimoramento dos servidores das diversas áreas de atendimento da Secretaria e parceiros, com vistas à melhoria dos serviços prestados à população, acompanhando as mudanças propostas pela política de habitação social;
25. Promover a realização de seminários, debates e congressos relacionados com a problemática habitacional, junto às comunidades;

26. Expedir portarias, resoluções, ofícios, instruções normativas e demais atos internos e externos correlatos à área de atuação da Secretaria;
27. Coordenar a execução de suas atividades administrativas e financeiras;
28. Desenvolver ações voltadas para Habitação de Interesse Social sempre em conformidade com a Política Nacional de Habitação de Interesse Social;
29. Exercer atividades correlatas.

A seguir apresenta-se uma avaliação de dois eixos da política habitacional de Niterói: a Produção Habitacional e a Regularização Fundiária⁸⁵.

7.2.1. Produção Habitacional:

Em relação ao primeiro eixo, o quadro a seguir, apresenta dados quantitativos da principal produção habitacional pública ocorrida em Niterói nas duas últimas décadas. São empreendimentos realizados através do programa de financiamento do governo federal P.A.R.

Quadro 31 – Empreendimentos P.A.R. em Niterói

EMPREENDIMENTO	ANO	NºUH
P.A.R. SANTA BÁRBARA	2003/2004	96 UH
P.A.R. SANTA ROSA	2004/2005	170 UH
P.A.R. BARRETO	2006	178 UH
P.A.R. CARAMUJO	2007	61 UH
P.A.R. VARZEA DAS MOÇAS	2008/2009	93 UH

Fonte: Secretaria Municipal de Habitação de Niterói.

Dados recentes da Caixa Econômica Federal⁸⁶ apresentam a informação de outro empreendimento PAR – Residencial Zilda Arns, localizado no Bairro Fonseca, com 454 unidades habitacionais.

Recentemente também, a Secretaria tem empreendido todos os seus esforços para a concretização dos projetos através do Programa Minha Casa, Minha Vida. O quadro a seguir descreve projetos através deste programa em negociação ou em tramitação na Prefeitura Municipal de Niterói.

⁸⁵ Niterói apresenta ainda uma política de oferta de “aluguel social” para as famílias desalojadas em razão das chuvas. Tal política é coordenada pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro e ao longo da elaboração deste diagnóstico, não foi possível obter-se informações mais aprofundadas sobre este programa.

⁸⁶ Informação de 06 de fevereiro de 2012.

Quadro 32 – Projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida em Niterói

SITUAÇÃO	BAIRRO	QTD DE UNIDADES	FAIXA DE RENDA FAMILIAR (SM)
EM ANÁLISE NA CAIXA	FONSECA	454	0 / 3
	FONSECA	126	3 / 10
	RIO D'OURO	240	3 / 10
	CARAMUJO	620	0 / 3
	ATALAIA	126	3 / 10
	VÁRZEA DAS MOÇAS	136	3 / 10
	STA BÁRBARA	90	3 / 10
	SAPÊ	90	3/10
	FONSECA	280	3 / 10
EM ANÁLISE NA PREFEITURA DE NITERÓI	VIÇOSO JARDIM	180	0 / 3
	CARAMUJO	588	3/10
	ENG do MATO	100	0 / 3
	PIRATININGA	392	3/10
	JACARÉ	480	0 / 3
	BAIRRO de FÁTIMA	120	0 / 3
EM DESENVOLVIMENTO NAS CONSTRUTORAS	RIO D'OURO	560	3 / 10
	PIRATININGA	84	3 / 10
	ITITIOCA	150	0 / 3
	MARIA PAULA	30	3 / 10
	VÁRZEA DAS MOÇAS	200	3 / 10
	SAPÊ ZERBINI	408	0 / 3
	VARZEA DAS MOÇAS	420	0 / 3
	FAZ. MOFREITAS	100	0 / 3
	CARAMUJO	180	3 / 10
Total 0 a 3 SM	2.498		
Total 3 a 10 SM	2.904		
TOTAL GERAL	5.402		

Fonte: Secretaria Municipal de Habitação de Niterói, outubro de 2011.

Destaca-se ainda que o principal projeto em construção atualmente na Secretaria Municipal de Habitação é o denominado Bairro Modelo, localizado no Sapê. Trata-se de um projeto ambicioso e polêmico devido a sua magnitude. Abrigará cerca de 7 mil famílias, com prioridade de atendimento aquelas que estão desabrigadas em decorrência das chuvas de 2010 e as que residem em área de risco. O referido projeto ainda está em elaboração e tem sido amplamente debatido com a sociedade e na imprensa local. As principais preocupações dizem respeito ao impacto de um empreendimento deste porte em área da cidade caracterizada por baixas densidades, próxima a área de reserva ambiental. A Prefeitura de Niterói ainda está formatando o projeto e está incorporando as suas diretrizes, elementos que visam minimizar este impacto, evitando a constituição de um gueto de famílias de baixa renda.

É importante chamar atenção para que o processo de elaboração deste projeto se dê de forma transparente e com ampla participação das comunidades que serão beneficiadas e/ou envolvidas, considerando aspectos relativos a sua integração à cidade, à dotação de infraestrutura e serviços sociais básicos e ao impacto no meio ambiente. Destaca-se também a necessidade de inserir-se este projeto em um processo de planejamento para a Região de Pendotiba, a qual ainda não conta com Projeto Urbanístico Regional - PUR, previsto no Plano Diretor do Município.

Figura 30 – Matéria Jornalística sobre o Bairro Modelo em Niterói


Bairros.com

Busca

As nossas regiões

Na cidade:

- » Barra
- » Centro
- » Ilha
- » Grande Tijuca
- » Zona Norte
- » Zona Oeste
- » Zona Sul

No estado:

- » Baixada
- » Niterói
- » São Gonçalo
- » Serra

Nossos Colunistas

Bety Orsini

Bairro modelo do Sapê terá vilas

Cercado de polêmicas desde o anúncio da sua construção, o bairro modelo que será erguido na Fazendinha, localidade do Sapê, terá uma importante alteração. O prefeito Jorge Roberto Silveira anunciou que, além de apartamentos, o projeto terá vilas de casas. A decisão tenta contornar uma das principais queixas dos moradores da região, que tem fortes características rurais. E foi tomada após uma barulhenta audiência pública que reuniu cerca de 300 pessoas na Câmara dos Vereadores, na última segunda-feira.

- O Estado costuma cometer um erro terrível nesses projetos habitacionais: transfere famílias de até 12 pessoas, que vivem em casas e têm criação de galinhas, por exemplo, para um apartamento de dois quartos. Não funciona. Por isso, vamos fazer blocos de vilas com casas. Pessoas que moram em casas vão continuar em casas - antecipou o prefeito ao GLOBO-Niterói, acrescentando, porém, que a maior parte das sete mil habitações construídas será de apartamentos.

Jorge Roberto disse ainda que está sendo orçada a construção de um centro cultural no bairro modelo. Ele considera tirar da gaveta um projeto feito pelo arquiteto Oscar Niemeyer durante a sua candidatura ao governo do estado em 2002:

- Seria uma grande área de convivência, um lugar com biblioteca, onde a associação de moradores poderia se reunir e comemorar aniversários. Acho que seria legal peço projeto e fazer no Sapê.

O prefeito considera a possibilidade de promover audiências, mas somente após a conclusão do novo projeto. Depende dela também a previsão da data de início das obras. Ainda não há decisão sobre como os atuais moradores serão ressarcidos pelas desapropriações.

Paulo César Sodré, presidente da associação de moradores local, afirma que a prefeitura está se mostrando mais "maleável". No entanto, diz que só após ver o novo projeto dará sua avaliação:

- Precisamos conhecer a nova planta para ver se todos ficarão satisfeitos. Por enquanto, não vamos opinar em cima de promessa. Mas gostamos de ver que a prefeitura se tornou maleável, compreensiva com o problema que estava causando.

Fonte: <<http://oglobo.globo.com/rio/bairros/posts/2011/09/03/bairro-modelo-do-sape-tera-vilas-403045.asp>>.

7.2.2. Regularização Fundiária:

Já em relação à Regularização Fundiária, todas as ações estão sob o comando da Secretaria de Urbanismo, mais especificamente, à Subsecretaria de Edificações e ao Núcleo de Regularização Fundiária. Segundo informações desta Secretaria, a equipe de regularização fundiária é composta por 3 arquitetos e um estagiário⁸⁷.

Muito embora os graves problemas de irregularidade fundiária brasileiros, os frequentes debates sobre o assunto, os avanços legais e institucionais e as linhas de financiamento disponíveis, os resultados concretos na superação destes problemas ainda são pouco significativos. As principais dificuldades normalmente são relacionadas aos entraves jurídicos que ainda permanecem, às relações com os Cartórios de Registro Imobiliário, à fragmentação das estruturas de gestão. A Secretaria de Urbanismo de Niterói apontou como bastante difíceis, os processos que contém áreas públicas de outras esferas de governo.

Quanto à gestão da regularização fundiária de Niterói, além da Secretaria de Urbanismo, a Secretaria Municipal de Habitação está envolvida em processos de cadastramento das famílias. Envolve-se também, a Procuradoria Geral do Município, com

⁸⁷ Informações repassadas através de questionário respondido pela arquiteta Stella Corrêa no processo administrativo 650/00071/2011.

as tarefas relacionadas à titularidade das áreas, as desapropriações e as desafetações de logradouros públicos. Não se detectou nenhum procedimento específico para o elenco de prioridades de atendimento, destacando-se que de forma geral, priorizam-se as comunidades localizadas em áreas públicas. Percebe-se ainda que a prioridade de investimento está relacionada às linhas de financiamento disponíveis, ou seja, busca-se apresentar propostas para as comunidades cuja situação está mais adequada às linhas ofertadas pelo governo federal.

Atualmente, a Prefeitura Municipal de Niterói tem empreendido seus esforços para promover a regularização fundiária nas áreas públicas e privadas, utilizando os instrumentos Concessão Especial para Fins de Moradia e Usucapião, conforme a situação. Além da superação das questões fundiárias, tem investido também na urbanização e em obras de contenção do solo, nas áreas de risco que são carentes. Os recursos financeiros têm origem no FUHAB e nos financiamentos do Governo Federal, especialmente através do Ministério das Cidades, do FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – em 2004 e 2005 e do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento – em 2006 e 2007.

A seguir apresenta-se quadro das situações de regularização fundiária em andamento em Niterói:

Quadro 33 – Situações de Regularização Fundiária em andamento

NOME DO ASSENTAMENTO	NÚMERO DE FAMÍLIAS COM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ANDAMENTO	REGIÃO
Morro da Cocada	466	Pendotiba
Comunidade Hípica - Charitas	87	Praias da Baía
Vila Ipiranga	1.723	Norte
Capim Melado	293	Pendotiba
Grota do Surucucu	13	Pendotiba

Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói

Segundo a Secretaria de Urbanismo, até o presente momento a comunidade que completou o processo de regularização fundiária, recebendo seu título, foi a Argeu Fazendinha, regularizada em área municipal.

7.3. Aspectos legais vinculados à Política Habitacional e de Planejamento Urbano:

Niterói destaca-se em nível nacional, como um município que inovou em aspectos jurídicos do planejamento urbano. Sua Lei Orgânica aprovada em 1990⁸⁸, já incorporava avanços da Constituição Federal de 1988, incluindo instrumentos de gestão urbana naquela época em debate em diversas cidades brasileiras, com o objetivo de cumprir o princípio constitucional da função social da propriedade urbana⁸⁹. Na sequência, aprova-se em 1992 o Plano Diretor, estabelecendo mais um passo importante para a viabilização de processos de gestão e planejamento urbano dentro da nova ordem jurídica estabelecida pela Constituição Federal, mesmo antes da legislação federal Estatuto da Cidade ter sido aprovada. Em 1995 aprova-se a lei de uso e ocupação do solo de Niterói - Lei Municipal 1470/1995. Em 1999 aprova-se a Lei Municipal 1.732/99 que estabelece as normas para a aplicação das Operações Interligadas em Niterói, instrumento previsto pelo Plano Diretor de 1992 que flexibiliza a aplicação de índices urbanísticos, posteriormente revogada. Em 2004, o Plano Diretor foi atualizado através da Lei

⁸⁸ Atualizada em 2005.

⁸⁹ SALANDIA, Luis Fernando Valverde. Recuperação da valorização urbana através dos novos instrumentos de gestão do Estatuto da Cidade: a experiência da cidade de Niterói, RJ – Brasil. Niterói, 2005.

Municipal 2123/2004, a qual alterou basicamente o capítulo que tratava dos instrumentos de gestão urbana, adequando-o ao Estatuto das Cidades.⁹⁰

Talvez um dos primeiros instrumentos criados pelo Plano Diretor a serem destacados nesta análise é o PUR – Plano Urbanístico Regional. O Plano Diretor previa a divisão da cidade em 5 Regiões de Planejamento e a necessidade de elaboração de planos regionais que definiriam o modelo de uso e ocupação do solo destas regiões, bem como as diretrizes para a utilização de instrumentos de gestão do uso do solo. O primeiro deles, para a Região Praias da Baía, é aprovado em 1995. Este foi refeito em 2002 e aprovado através da Lei Municipal 1.967 de 04 de abril de 2002. Posteriormente recebeu outra alteração em 2008, além das alterações pontuais permitidas pelo instrumento das Operações Interligadas (Lei nº 1732/99). Atualmente encontra-se novamente em discussão. Ainda em 2002 foi aprovado também o PUR da Região Oceânica (Lei Municipal 1968/2002 e modificado pela Lei Municipal 2113/2003) e, em 2005, o da Região Norte (Lei Municipal 2233/2005). Ainda não foram elaborados os PUR para as regiões Leste e Pendotiba. A existência do instrumento PUR em Niterói conceitualmente representa uma estratégia de detalhamento das diretrizes gerais do Plano Diretor, adequando-as à realidade local. Trata-se portanto, de um instrumento de planejamento com forte potencial de alteração urbana, experiência bastante interessante que Niterói traz ao escopo dos instrumentos de planejamento brasileiros.

Ainda em relação aos instrumentos, é importante destacar-se outros avanços trazidos com o Plano Diretor de Niterói, muitos deles já previsto desde a sua Lei Orgânica de 1990, cujo objetivo principal era o de fazer cumprir a função social da propriedade urbana.

Já em 1992 o plano diretor de Niterói previa instrumentos complementares, visando à captura de mais valias fundiárias e o combate a especulação imobiliária (solo criado e obrigação compulsória de parcelar ou utilizar imóveis urbanos, sob pena do IPTU progressivo no tempo). Assim como criou o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – CMUMA como forma de garantir a participação da sociedade no processo de planejamento e gestão da cidade.⁹¹

Tais instrumentos são classificados na Lei Municipal 2123/2004 em: instrumentos de planejamento municipal, institutos tributários e financeiros e institutos jurídicos e políticos, à semelhança da divisão estabelecida no artigo 4º do Estatuto das Cidades, conforme quadro a seguir:

⁹⁰ *idem*.

⁹¹ Estudo de Caso do Plano Diretor de Niterói. Lei nº 1157/92, alterada pela Lei nº 2123/04 que estabelece instrumentos municipais da política urbana, adicionando, modificando e substituindo artigos da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), nos termos da Lei Federal 10.257 de 10.07.2002 – Estatuto da Cidade. Rede de avaliação e capacitação para a implementação dos planos diretores participativos. (web.observatoriodasmetropoles.net/.../MS_Avaliação_PDP_Estudo_de_Caso)

Quadro 34 – Instrumentos do Plano Diretor de Niterói

INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL	Plano Diretor; Lei de Parcelamento, Lei de Uso e Ocupação do Solo; zoneamento ambiental; planos, programas, projetos setoriais; planos urbanísticos regionais (PUR); Plano Plurianual; Lei de Diretrizes Orçamentárias e orçamento anual; gestão orçamentária participativa; planos de desenvolvimento econômico e social; Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).
INSTITUTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS	imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU); imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo; Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária; Fundo Municipal de Conservação Ambiental (FMCA); contribuição de melhoria; incentivos e benefícios fiscais e financeiros.
INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS	desapropriação; servidão administrativa; limitações administrativas; tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano; instituição de unidades de conservação; instituição de Áreas de Especial Interesse; concessão de direito real de uso; concessão de uso especial para fins de moradia; parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; usucapião especial de imóvel urbano; direito de superfície; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir (solo criado) e de alteração de uso; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas; regularização fundiária; assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos; referendo popular e plebiscito.

Fonte: Lei Municipal 2123/2004, artigo 8º.

Niterói além de incluir esta relação de instrumentos no seu plano diretor, agrega também parâmetros para a aplicação de algum destes, trazendo para a legislação municipal, o conteúdo da Lei Federal Estatuto das Cidades. Seguindo a mesma estratégia da maior parte dos municípios brasileiros, Niterói remete à regulamentação posterior, os elementos necessários para a aplicação efetiva destes instrumentos, apostando que ocorra nos PUR, o detalhamento territorial necessário para a aplicação da maior parte dos instrumentos.

Dentre estes instrumentos destaca-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Solo Criado, pelo seu potencial de remeter recursos à política habitacional. O referido instrumento já fazia parte da Lei Orgânica do Município e, no Plano Diretor de 2004, é descrito na Seção III do Capítulo III do Título I. No artigo 11, é estabelecido que *“o direito de construir será oneroso em toda a zona urbana do município de Niterói, sempre que o coeficiente de aproveitamento do terreno for superior ao coeficiente básico de aproveitamento do terreno, respeitados os limites máximos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR).”* Define ainda a referida Lei, a fórmula de cobrança da outorga, a qual tem base no valor venal do terreno.

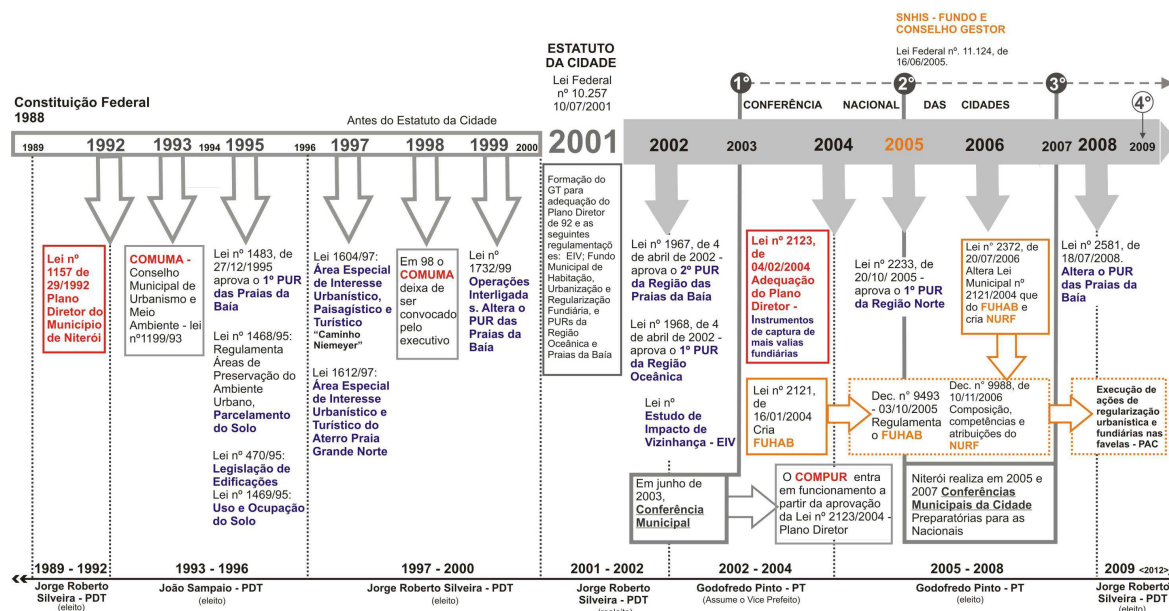
Dependendo a aplicação do instrumento ao determinado nos PUR, o Solo Criado foi somente efetivamente introduzido nas práticas urbanas de Niterói após os seguintes avanços:

- a revisão do PUR da Região Praias da Baía e a aprovação do PUR da Região Oceânica, em 2002;
- a criação do Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização de Fundiária (FUHAB), que possui uma conta específica e gestão própria, submetida a

mecanismos de controle social através de um Conselho de Administração, que presta contas ao Conselho Municipal de Política Urbana⁹².

O Solo Criado começa a ser vendido efetivamente então, em 2004, continuando a ser até hoje nas Regiões Praias da Baía e Oceânica.

Figura 31 – Avanços na construção da política urbana de Niterói



Fonte: Estudo de Caso do Plano Diretor de Niterói. Lei nº 1157/92, alterada pela Lei nº 2123/04 que estabelece instrumentos municipais da política urbana, adicionando, modificando e substituindo artigos da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), nos termos da Lei Federal 10.257 de 10.07.2002 – Estatuto da Cidade. Rede de avaliação e capacitação para a implementação dos planos diretores participativos. (web.observatoriodasmetropoles.net/.../MS_Avaliação_PDP_Estudo_de_Caso).

Ainda em relação aos avanços legais que ocorreram em Niterói, vinculados à política habitacional e de planejamento urbano, destaca-se a aprovação da Lei Municipal 2550, de 14 de maio de 2008, que dispõe sobre diretrizes e providências para a arrecadação, por parte do Município de Niterói, de bem imóvel urbano abandonado. Tal legislação tem fundamento no artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro e destina prioritariamente à política de habitação de interesse social, aqueles imóveis urbanos abandonados, que não se encontrem “na posse de terceiros e cujo proprietário seja inadimplente com o Município, no que tange ao não pagamento do devido IPTU”⁹³. Elaborada pelo Vereador José Vitor Vieira Júnior, a referida lei é bastante arrojada mas nunca foi aplicada. Segundo entrevista realizada com o seu autor, no momento da aprovação da lei, foi feito um levantamento pela Secretaria Municipal da Fazenda, identificando edificações que poderiam ser enquadradas e utilizadas posteriormente, na política habitacional local. Contudo, ao longo do processo de elaboração deste diagnóstico, mesmo após inúmeras tentativas, não se localizou o tal levantamento. Registra-se também que muitos dos gestores municipais entrevistados declararam desconhecer a referida lei e não se obteve consenso em relação à existência ou não de um estoque de imóveis abandonados em Niterói que justificasse a sua criação e aplicação.

⁹² O COMPUR não aprova a aplicação dos recursos, pois a Lei Municipal 2121/2004 deu esta competência ao Conselho de Administração, o qual é composto pelos secretários municipais: de Urbanismo e Controle Urbano (presidente), de Habitação, de Fazenda, pelo Procurador Geral, pelo titular da Agência de Desenvolvimento Urbano, por um vereador representando a Câmara Municipal de Niterói, por um representante das Associações de Moradores e pelo Presidente da Empresa Municipal de Moradia, Urbanização e Saneamento – EMUSA.

⁹³ Lei Municipal 2550/2008, artigo 1º.

7.4. O financiamento local da Habitação:

Apresenta-se a seguir, um conjunto de informações sobre o financiamento da política habitacional que se alcançou sistematizar ao longo da elaboração deste diagnóstico.

Primeiramente trabalha-se com os dados relativos à receita local, destacando-se o movimento financeiro do Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização de Fundiária.

Tabela 45 – Evolução da Arrecadação do FUHAB (valores atualizados para 2011)

ANO	VALORES ARRECADADOS (R\$ 1.000)
2004 e 2005	2.443,35
2006	1.737,77
2007	3.364,83
2008	4.847,66
2009	5.930,78
2010	8.052,42
2011*	5.248,11

* Até o mês de outubro. Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo – FUHAB.

Segundo, o artigo 2º da Lei 2.121/2004, constituem as receitas do Fundo:

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

A título de comparação, apresenta-se a seguir informação sobre os principais elementos que constituem a receita de Niterói. Os valores foram atualizados para 2011. Observa-se que os valores depositados no Fundo equivalem em média, a 0,2% da receita municipal.

Tabela 46 – Evolução da Receita Municipal - Valores de 2011 (R\$1.000,00)

ANO	IMPOSTOS				TAXAS	TRANSFERÊNCIAS	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	TOTAL
	IPTU	Sobre Renda e Proventos	ITBI	ISSQN				
2002	127.315,96	8.861,21	27.270,38	67.566,88	43.772,73	284.046,75	1.251.749,79	1.810.583,70
2003	126.883,93	10.644,60	26.095,18	80.180,36	42.550,38	277.336,09	1.276.870,61	1.840.561,15
2004	136.952,32	17.785,46	24.971,22	93.153,69	42.419,62	316.957,12	1.419.589,08	2.051.828,51
2005	148.795,11	13.302,57	29.028,10	96.216,00	33.934,29	438.042,22	1.595.863,44	2.355.181,73
2006	157.121,47	22.596,93	31.031,71	96.803,98	33.959,12	457.458,96	1.729.468,25	2.528.440,42
2007	158.472,34	23.646,29	35.093,29	108.644,40	37.323,76	497.641,25	1.867.286,83	2.728.108,16
2008	156.490,58	20.537,44	40.458,58	119.034,31	35.555,53	432.297,37	1.773.013,30	2.577.387,11
2009	167.235,13	21.023,13	44.864,23	149.017,45	31.926,49	522.148,63	1.945.094,50	2.881.309,56
2010	181.107,59	25.576,78	56.050,04	148.782,46	29.478,69	469.628,40	1.963.144,60	2.873.768,56

Dados: Ministério da Fazenda – Sistema de Coleta de Dados Contábeis de Estados e Municípios. Fonte: Latus Consultoria.

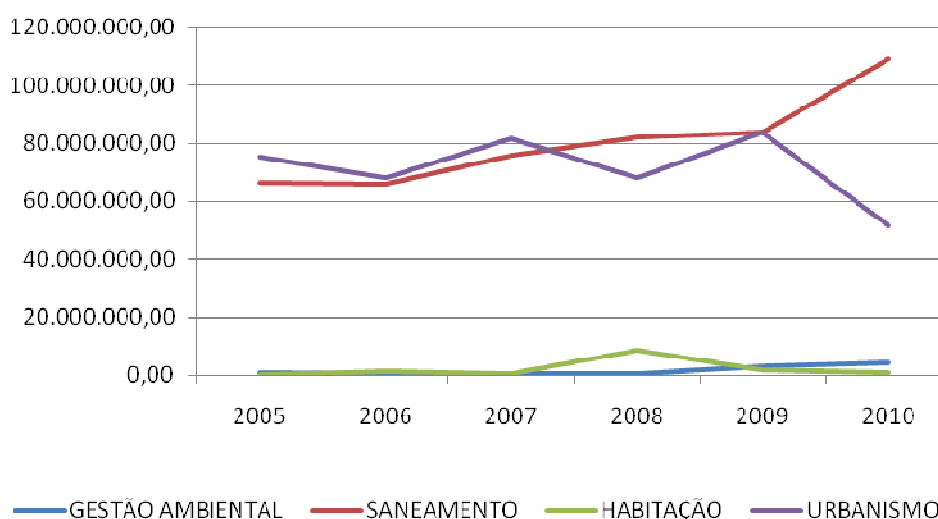
Em relação aos investimentos realizados, dados do Ministério da Fazenda revelam que os investimentos entre os anos de 2005 e 2010 em habitação foram pouco expressivos, comparativamente às demais áreas de investimento no espaço urbano.

Tabela 47 – Investimentos em Niterói / Balanço Orçamentário / Despesas por Função - Valores de 2010 (R\$1.000,00)

ANO	GESTÃO AMBIENTAL	SANEAMENTO	HABITAÇÃO	URBANISMO
2005	773,28	66.369,75	0,00	75.305,31
2006	619,02	65.853,75	1.060,53	67.855,02
2007	515,36	75.466,53	537,16	81.645,76
2008	596,72	82.022,33	8.445,96	67.930,00
2009	2.879,73	83.648,37	1.590,77	83.579,30
2010	4.301,05	109.287,04	813,12	51.469,31

Dados: Ministério da Fazenda – Sistema de Coleta de Dados Contábeis de Estados e Municípios. Fonte: Latus Consultoria.

Gráfico 35 – Investimentos em Niterói / Balanço Orçamentário / Despesas por Função - Valores de 2010



Dados: Ministério da Fazenda – Sistema de Coleta de Dados Contábeis de Estados e Municípios. Fonte: Latus Consultoria.

O pequeno investimento na produção habitacional comparativamente a outros relacionados ao desenvolvimento urbano, como pavimentação, por exemplo, é o quadro da maior parte das cidades brasileiras. Ao longo deste relatório foram demonstrados os resultados que este processo trouxe a Niterói e, também, foram destacadas as mais recentes tratativas municipais para aproveitar os recursos disponibilizados pelo Governo Federal para este fim.

Além do Programa Minha Casa, Minha Vida – diretamente relacionado à produção habitacional, cabe também destacar os investimentos relacionados ao Programa de Aceleração do Crescimento – PAC.

No relatório do Governo Federal de balanço dos 4 primeiros anos do PAC (2007-2010) no Estado do Rio de Janeiro, constam algumas iniciativas – do Município e do Estado - em Niterói vinculadas ao eixo “Infraestrutura social e urbana”. Além da elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (contratado em 2008), constam as seguintes ações que estão relacionadas ao tema habitacional:

Quadro 35 – Investimentos do PAC em Niterói

PROPONENTE	TIPO	DATA DA SELEÇÃO	INVESTIMENTO PREVISTO (R\$ 1.000)
Município	Assistência Técnica	Mar/2010	199,2
Município	Assistência Técnica	Mar/2010	323,1
Estado	Assistência Técnica – Morro Vital Brazil	Jan/2008	35,8
Estado	Assistência Técnica – Sede do Município	Jan/2008	47,8
Município	Urbanização – Capim Melado	Set/2007	8.348,1
Município	Urbanização – Morro da Cocada	Jun/2007	5.295,0
Município	Urbanização – Morro da Cocada e entorno	Nov/2009	11.082,8
Estado	Urbanização – Morro do Preventório	Nov/2009	11.808,4
Estado	Urbanização – Morro do Preventório	Jun/2007	25.660,2
Município	Urbanização – Vila Ipiranga	Jun/2007	15.986,4

Fonte: COMITÊ GESTOR DO PAC. PAC – Balanço 2007-2010. Estado do Rio de Janeiro. Brasília, 2010. (<http://www.brasil.gov.br/pac>).

Agrega-se a esta informação, a repassada pela Caixa Econômica Federal sobre os investimentos do PAC em andamento em Niterói.

Tabela 48 – Investimentos do PAC em Niterói, segundo CEF

TOMADOR	PROGRAMA	INTERVENÇÃO	ASSINATURA	INVESTIMENTO (R\$ 1.000)	% REALIZADO
PM NITEROI	PPI FAVELAS	Urbanização Área, Regularização Fundiária, Infra Urbana, Módulos Hidráulicos, Equip.Comunitários - Morro da Cocada	30-dez-04	5.802,55	98,83
PM NITEROI	PPI FAVELAS	Urbanização Assentamento Precário e Habitação e Vila Ipiranga - Construção de 20 UH e melhorias de 13 UH	26-nov-07	15.394,43	18,65
PM NITEROI	URB.REG.INT.ASS	Urbanização de Assentamentos Precários - Capim Melado	21-dez-07	8.274,89	2,37
PM NITEROI	HAB INT SOCIAL	Elaboração de PLHIS	31-dez-08	147,70	20
PM NITEROI	PPI FAVELAS	Morro da Cocada II - PPI Favelas Urbanização de Assentamentos Precários	17-dez-10	11.086,26	14,61
PM NITEROI	HAB INT SOCIAL	Assistência Técnica para Elaboração de Projetos para Prod. Hab. e Urb. de Ass. Precários - Morro da Penha	31-dez-10	318,76	

PM NITEROI	HAB INT SOCIAL	Assistência Técnica para Elaboração de Projetos Para prod. Habitacional e Urb. de Assent. Precários - Morro do Holofote	31-dez-10	195,92	
PM NITEROI	URB.REG.INT.ASS	Elaboração de Projetos para estabilização de Encontas	12-ago-11	375,00	
PM NITEROI	URB.REG.INT.ASS	Obra Contenção Encostas Áreas de Risco Grotta do Surucucu (Largo da Batalha)	24-ago-11	8,91	
PM NITEROI	PPI FAVELAS	Obras Infra Prod UH/MCMV Equip Comunitários (Constr.01 Creche, praça, quadra, Centro Comunitário , Ciclovia Lagoa)- 480 Fam. beneficiadas	31-out-11	8.025,33	
PM NITEROI	PPI FAVELAS	Melhorias Habitacionais para 88 famílias; infraestrutura, drenagem, viários - 5.065 Famílias beneficiadas	31-out-11	7.183,95	

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Complementarmente, apresenta-se também relatório da Caixa Econômica Federal⁹⁴ sobre outras operações contratadas em Niterói relacionadas ao tema habitacional:

Tabela 49 – Operações contratadas em Niterói (R\$)

TOMADOR	PROGRAMA	DESCRIÇÃO DO PROJETO	ASSINATURA	REPASSE (R\$ 1.000)	CONTRAPARTIDA (R\$ 1.000)	INVESTIMENTO (R\$ 1.000)
PM NITEROI	URB.REG.INT.ASS	Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários - Grotta do Surucucu	08-jun-06	1.502,87	462,45	1.965,31
PM NITEROI	DRENAGEM URB.	Obras de Macro Drenagem da Bacia do Corrego Santo Antonio - Piratininga - Niteroi	28-dez-06	6.790,00	6.043,64	12.833,64
PM NITEROI	PREV.PREP EMERG	Apoio a Obras Preventivas de Desastres/ Prevenção de Enchentes na Bacia das Ruas 08 e 09 - Serra Grande	27-dez-07	1.552,00	600,00	2.152,00

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Os dados repassados pela Caixa Econômica Federal revelam o significativo conjunto de operações de crédito da Prefeitura Municipal de Niterói relacionado a temas vinculados à moradia. Este é um importante avanço para a cidade, a qual aproveita as oportunidades disponibilizadas pelo Governo Federal.

⁹⁴ Relatório de 06 de fevereiro de 2012.

Figura 32 – Matéria jornalística sobre as parcerias de Niterói com o Governo Federal

Domingo, 25 de dezembro de 2011

O GLOBO

NITERÓI • 3



A CONSTRUÇÃO de casas populares, creche e praça da Vila Ipiranga, no Fonseca, foi retomada na última segunda-feira, depois de mais de um ano paralisada

O PRÉDIO ANEXO ao Hospital Municipal Orsêncio de Freitas, no Barreto, está abandonado

DEFICIENTE VISUAL. Carlos Fernandes anda em calçada do Centro sem piso tátil

Parceria federal

Verba da União aplicada em convênios, desde 2009, chega a R\$ 28 milhões

Fernanda Pereira
fernanda.pereira@latus.com.br

A prefeitura de Niterói vai encerrar o ano de 2011 com pelo menos 14 convênios vigentes com o governo federal. Os acordos garantem verbas para projetos das áreas de Saúde, Urbanização, Habitação, Desenvolvimento Social e Esporte. De acordo com os dados apresentados no site Portal da Transparência, da Corregedoria Geral da União (CGU), eles somam mais de R\$ 28 milhões, e a maioria tem prazo de execução até o fim de 2012. Desde 2009, início desta gestão do prefeito Jorge Roberto Silveira, foram firmados três novos contratos — um deles já encerrado —, que totalizam R\$ 2.000.648,54.

O primeiro, iniciado em dezembro do ano passado, refere-se à urbanização de assentamentos precários no Morro da Cocada, no Bodo. O valor do investimento do Ministério das Cidades é de mais de R\$ 1,6 milhão, e a contrapartida da prefeitura é superior a R\$ 1,1 milhão para serviço de regularização fundiária.

O prazo previsto inicialmente era 30 de dezembro deste ano, mas, de acordo com a prefeitura, apenas 14,64% da obra foi concluída. A obra prevista é o setembro de 2012. O motivo do atraso não foi informado.

O último repasse desse convênio, superior a R\$ 182 mil, ocorreu no último dia 14. A prefeitura informou que cerca de 200 casas estão re-

bendo benefícios como banheiros, cozinhas e coberturas, conforme mostra relatório fotográfico divulgado pelo governo municipal.

Segundo o Ministério das Cidades, existem ainda dois convênios relacionados à mesma obra. Um deles, no valor de R\$ 4,6 milhões, é para cadastro socioeconômico e mapeamento das encostas nas regiões Coelânea e Pendotiba. O outro, de R\$ 441 mil, foi firmado para a construção de seis unidades habitacionais; melhorias de outras 212; execução de rede de abastecimento de água, de esgoto sanitário e de energia elétrica, além de obras de pavimentação, drenagem, proteção e contenção de encostas, entre outras intervenções. A prefeitura informou que essas duas últimas etapas já foram concluídas.

O segundo convênio celebrado por Jorge Roberto também teve início em dezembro do ano passado e tem

por objetivo equipar a Secretaria de Acessibilidade e Cidadania com recursos e serviços para possibilitar a independência da pessoa com deficiência. Para isso, a prefeitura conta com R\$ 200 mil do Ministério de Desenvolvimento Social e Combate à Fome, liberados na época. A previsão de término é para 3 de janeiro próximo, mas, segundo o Portal da Transparência, continua em execução. A prefeitura não informou o que já foi realizado e o que segue em andamento.

O último convênio deste governo foi firmado entre a Fundação de Arte de Niterói e o Ministério da Cultura e garantiu R\$ 150 mil para o Projeto Niterói Encontro com a América do Sul, realizado em novembro.

Esta gestão também recebeu parte da verba de convênios firmados anteriormente. O Programa de Aceleração da Vila Ipiranga (PAC), no Fonseca, foi assinado em 2007, mas

continua vigente. O último repasse ocorreu em fevereiro de 2010, no valor de R\$ 57.600. As obras de construção de 20 casas populares para famílias em área de risco, além de creche, praça, quadra poliesportiva e urbanização da comunidade, contam com verba federal de mais de R\$ 12,6 milhões, dos quais R\$ 4,3 milhões já foram liberados.

Na última segunda-feira, as obras foram retomadas, depois de estarem mais de um ano paralisadas. A prefeitura informou que foi necessária a realização de outra licitação. A nova empresa vencedora terá prazo de seis meses para finalizar as intervenções. Até o momento, apenas o edifício da creche foi seguido. O projeto vai beneficiar mais de 600 mil famílias.

— Ficamos muito satisfeitos de ver as máquinas trabalhando novamente. Isso representa um reconhecimento para a comunidade — destaca o presidente

do Centro Pró-melhoramentos da Vila Ipiranga, Geraldo Bento Pereira.

Para a área da saúde, a prefeitura recebeu desde 2009, verbas de três convênios. Um deles, no valor de R\$ 273 mil, foi para compra de equipamentos para o Hospital Municipal Orsêncio de Freitas, no Barreto. Usados no reclinam da falta de mobiliário para o prédio anexo, que está abandonado, e do fechamento de enfermarias e da maternidade. A Secretaria de Saúde também recebeu R\$ 291.300 para a construção de unidades do SUS: no Macaré, em Matapaca e em Ititica. As obras foram concluídas.

Em contrapartida, verbas federais liberadas diante de outros critérios, diferentes dos utilizados nos convênios, deixaram de ser usadas pela prefeitura ao longo dos anos ou por falta de um projeto ou porque ele estava malfeito, sendo questionado pelo Tribunal de Contas da União (TCU), ou porque fora mandado fora do prazo.

Um exemplo é a falta de investimentos que poderiam ser feitos com o dinheiro do Programa Nacional de Segurança Pública com Cidadania (Pro-nasci), conforme mostram O GLOBO. Niterói em fevereiro. Em três anos, a cidade deixou de receber R\$ 9,8 milhões. O programa incluiu ações que envolvem a valorização dos profissionais de segurança pública, a reestruturação do sistema penitenciário, o combate à corrupção policial e o envolvimento da comunidade na prevenção da violência. O Pronasci contará com verba de R\$ 6,7 bilhões até o fim de 2012. ■

Contratos com entidades somam R\$ 52 milhões

Entidades localizadas em Niterói firmaram ao menos 32 convênios com órgãos do governo federal desde o início de 2009. Juntos, os convênios somam R\$ 52.404.744,94. O Instituto Vital Brazil foi conferido com o maior deles, de R\$ 9.698.070. O acordo se refere à produção e entrega de 63 mil ampolas de soro antitetânico, entre outros medicamentos. A entidade tem cinco convênios cujas vigências foram iniciadas desde janeiro de

2009, perdendo só para a Fundação Euclides da Cunha, que é ligada à Universidade Federal Fluminense (UFF). A fundação foi beneficiada com o segundo maior convênio do período, de R\$ 8.508.416,92. A verba é do Fundo Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico. Outras entidades como a Associação de Pais e Amigos Excepcionais (Apae) de Niterói e a Associação Fluminense de Reabilitação também aparecem na lista.

Fonte: Jornal O Globo, 25 de dezembro de 2011.

Para avaliar-se não somente o que já foi ou está sendo realizado em Niterói em relação aos investimentos na área habitacional, mas também o que está projetado buscou-se os dados constantes no Plano Plurianual 2010/2013, aprovado através da Lei Municipal 2668/2009. Neste constam 3 programas relacionados ao tema, quais sejam: Plano Municipal para Assentamentos Precários Populares, Obras de Urbanização em Assentamentos Precários e Habitação – Realização. Como objetivos destacam-se:

- Melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda que reside em assentamentos precários; e

- Garantir o acesso à moradia legal e infraestrutura urbana à população de baixa renda, como direito social básico, tendo como foco a inclusão social e o respeito ao meio-ambiente.

A análise dos objetivos, ações e dos valores de investimento projetados no PPA 2010/2013 aponta algumas questões importantes para a reflexão sobre a política municipal local, quais sejam:

- Os objetivos são bastante genéricos, mas se analisados a partir das ações propostas, verifica-se que os investimentos previstos destinam-se basicamente para a superação dos problemas de moradia existentes em Niterói. Com exceção da ação “implementar ações de fomento à habitação” – também bastante genérica, não estão previstas ações preventivas, que possam melhorar a condição de gestão da política habitacional;
- O valor previsto para a ação “implementar ações de fomento à habitação”, vinculada ao programa “Habitação – Realização” são muito pequenos (R\$19.200,00 para os 4 anos). Ou seja: são inexpressivos face à necessidade de estruturação da Secretaria de Habitação.
- Os valores previstos para os outros dois programas (R\$16.790.000,00) representam um investimento anual médio de R\$4.197.500,00 o que é bastante superior ao investimento realizado em habitação nos anos de 2006 e 2007.

Figura 33 – Detalhamento dos Programas do PPA 2010/2013 de Niterói

PROGRAMA:		0049 - PLANO MUNICIPAL PARA ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS POPULARES (PMAPP)				Fonte de Recurso:				(x) Do Tesouro		(x) Outras	
Objetivo:		Melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda que reside em assentamentos precários				TOTAL DO PROGRAMA:				1.990.000			
INDICADOR:		Número de comunidades diagnosticadas sócio economicamente				PÚBLICO ALVO:				População do município			
CÓD	FUNÇÃO	CÓD	SUBFUNÇÃO	AÇÃO (Proj/Ativ)	TIPO (A/P)	PRODUTO (Bem ou Serviço)	UNID. MEDIDA	ANO	METAS FÍSICAS	VALORES (R\$ 1)	CÓD.	REGIONALIZAÇÃO	
15	Urbanismo	452	Serviços Urbanos	Atividades do Núcleo de Urbanização e Regularização Fundiária	A	Assentamentos precários regularizados	Unidade	2010 2011 2012 2013 TOTAL	1.000 200 200 200 1.600	250.000 50.000 50.000 50.000 400.000	00 00 00 00 00	Município Município Município Município Município	
16	Habitação	482	Habitação Urbana	Regularização Fundiária nas Comunidades Carentes	P	Assentamentos precários regularizados	%	2010 2011 2012 2013 TOTAL	25 25 25 25 100	100.000 100.000 100.000 100.000 400.000	00 00 00 00 00	Município Município Município Município Município	
15	Urbanismo	451	Infra-estrutura Urbana	Obras de recuperação/restauração valorização de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico	P	Espaços urbanos requalificados	Unidade	2010 2011 2012 2013 TOTAL	1 1 1 2 5	30.000 30.000 30.000 60.000 150.000	00 00 00 00 00	Município Município Município Município Município	
16	Habitação	482	Habitação Urbana	Projeto preliminar à Regularização Fundiária	P	Famílias atendidas	Unidade	2010 2011 2012 2013 TOTAL	1.000 200 200 200 1.600	500.000 100.000 100.000 100.000 800.000	00 00 00 00 00	Município Município Município Município Município	
16	Habitação	482	Habitação Urbana	Projeto de transformação dos casarões ocupados em habitações adequadas	P	Projetos executivos realizados	Unidade	2010 2011 2012 2013 TOTAL	2 2 2 2 8	60.000 60.000 60.000 60.000 240.000	00 00 00 00 00	Município Município Município Município Município	
TOTAL									1.990.000				
PROGRAMA:		0050 - OBRAS DE URBANIZAÇÃO EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS				Fonte de Recurso:				(x) Do Tesouro		(x) Outras	
Objetivo:		Melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda que reside em assentamentos precários				TOTAL DO PROGRAMA:				14.800.000			
INDICADOR:		Número de comunidades urbanizadas				PÚBLICO ALVO:				População do município			
CÓD	FUNÇÃO	CÓD	SUBFUNÇÃO	AÇÃO (Proj/Ativ)	TIPO (A/P)	PRODUTO (Bem ou Serviço)	UNID. MEDIDA	ANO	METAS FÍSICAS	VALORES (R\$ 1)	CÓD.	REGIONALIZAÇÃO	
16	Habitação	482	Habitação Urbana	Construção ou recuperação de unidades habitacionais	P	Unidades habitacionais construídas ou recuperadas	Unidade	2010 2011 2012 2013 TOTAL	60 100 100 100 360	1.800.000 3.000.000 3.000.000 3.000.000 10.800.000	00 00 00 00 00	Município Município Município Município Município	
15	Urbanismo	451	Infra-estrutura Urbana	Obras de redução de risco a deslizamentos e escorregamentos de encostas	P	Obras realizadas	Unidade	2010 2011 2012 2013 TOTAL	25 25 25 25 100	1.000.000 1.000.000 1.000.000 1.000.000 4.000.000	00 00 00 00 00	Município Município Município Município Município	
TOTAL									14.800.000				

PROGRAMA: Fonte de Recurso: (x) Do Tesouro (x) Outras

Objetivo:

TOTAL DO PROGRAMA:

INDICADOR: PÚBLICO ALVO:

CÓD	FUNÇÃO	CÓD	SUBFUNÇÃO	AÇÃO (Proj/Ativ)	TIPO (A/P)	PRODUTO (Bem ou Serviço)	UNID. MEDIDA	ANO	METAS FÍSICAS	VALORES (R\$ 1)	CÓD.	REGIONALIZAÇÃO
16	Habitação	482	Habitação Urbana	Implementar ações de fomento à Habitação	P	Ações de fomento à Habitação implementadas	%	2010	25	4.800	00	Município
								2011	25	4.800	00	Município
								2012	25	4.800	00	Município
								2013	25	4.800	00	Município
								TOTAL	100	19.200		
								TOTAL		19.200		

Fonte: Lei Municipal 2668/2009.

7.5. O papel dos agentes na política habitacional:

Segundo o Estatuto da Cidade, no inciso III de seu artigo 2º, é diretriz geral da política urbana, a *"cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social"*. Estabelece com isto, um paradigma que rompe com as tradicionais práticas de planejamento que impunham aos poderes públicos, a responsabilidade única de superação dos problemas urbanos, restando à sociedade, a tarefa de pleitear pelos seus direitos.

A partir do Estatuto das Cidades e das diretrizes da Política Nacional de Habitação, fortalece-se a idéia de que o processo de urbanização exige uma articulação entre os distintos agentes, para que possamos ter um desenvolvimento mais equilibrado e socialmente justo. Na mesma idéia, o inciso IX do mesmo artigo 2º do Estatuto das Cidades estabelece como diretriz a *"justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização"*, uma concepção distinta da tradicional que concentrava os benefícios da urbanização em poucos (normalmente nos proprietários de terra) e os ônus (a "conta" a ser paga) era repartido por toda a sociedade (através dos impostos) e poder público. E, ainda, destaca-se a diretriz de desenvolvimento institucional da Política Nacional de Habitação, a qual estabelece o *"estímulo à participação de todos os agentes públicos e privados, da sociedade organizada, dos setores técnicos e acadêmicos na formulação e implementação da Política Nacional de Habitação, com vistas à superação do déficit habitacional brasileiro"*.

Esta concepção acaba por repercutir no elenco de instrumentos disponibilizados pelo Estatuto da Cidade, nas práticas de planejamento urbano adotadas pelos municípios e na concepção de seus planos diretores e na estrutura da Política Nacional de Habitação e do Sistema Nacional de Habitação.⁹⁵

Para se avaliar o quanto Niterói avançou na inclusão efetiva de novos agentes nas ações da sua política habitacional, agrega-se a este relatório, algumas observações sobre as práticas de três importantes agentes: os agentes do mercado privado da construção civil, os agentes comunitários e o COMPUR.

a. Os agentes do mercado imobiliário:

A concepção do Sistema Nacional de Habitação o subdivide em 2 subsistemas: o de *Habitação de Interesse Social* e o de *Habitação de Mercado*. Muito embora esteja principalmente dentro do primeiro, toda a estrutura voltada ao atendimento das

⁹⁵ "O Sistema Nacional de Habitação é o principal instrumento da Política Nacional de Habitação. O desenho institucional adotado na sua estruturação visa possibilitar o alcance dos princípios, objetivos e diretrizes da Política, suprir o vazio institucional e estabelecer as condições para se enfrentar o déficit habitacional por meio de ações integradas e articuladas nos três níveis de governo, com a participação dos Conselhos das Cidades e Conselhos Estaduais, do Distrito Federal e Municipais. (Em: CIDADES, Ministério das. Secretaria Nacional de Habitação. Política Nacional de Habitação. Brasília, 2006).

necessidades habitacionais das famílias de mais baixa renda – foco de maior preocupação deste Plano – destaca-se o segundo, por incluir os agentes privados na sua estrutura.

Segundo texto da Política Nacional de Habitação, a contribuição dos investimentos privados é essencial na medida em que assegura o atendimento de parte da demanda habitacional do país, possibilitando que os recursos públicos sejam direcionados à população de renda mais baixa. Contudo, a inovação está no fato de que a Política Nacional de Habitação inclui como objetivo do Sistema de Habitação de Mercado, a *“reorganização do mercado privado de habitação, tanto ampliando as formas de captação de recursos, como estimulando a inclusão de novos agentes e facilitando a promoção imobiliária, de modo que ele possa contribuir para atender parcelas significativas da população que hoje estão sendo atendidas por recursos públicos”*⁹⁶. Assim, cria-se a oportunidade de envolvimento destes agentes privados, também no atendimento da demanda pública de moradias.

Muito embora ao serem colocadas em prática, as estruturas criadas pela Política Nacional de Habitação tenham sido adequadas, pode-se afirmar que a concepção do Programa Minha Casa, Minha Vida guarda uma relação próxima com o objetivo firmado para o Subsistema de Habitação de Mercado, na medida em que rearranjou o mercado imobiliário e o diversificou, estimulando a cadeia da construção civil na produção de moradia para famílias que anteriormente eram parte da demanda exclusivamente pública.

Em Niterói, apesar de existirem empreendimentos via o Programa Minha Casa, Minha Vida em andamento, estão sendo incorporados por empreendedores de fora da cidade. Efetivamente não existe um interesse dos agentes locais a adequar-se a este programa, aproveitando as oportunidades de crédito existentes. A demanda por unidades habitacionais voltadas para os públicos de maior renda – nicho mais lucrativo do mercado - assimila a capacidade produtiva local deste setor. E este é um tema que deverá ser aprofundado na Etapa III deste PLHIS.

b. O movimento social comunitário:

Ao longo da história do município de Niterói, o movimento social organizado vem desempenhando um papel importante como sujeito político. No período de redemocratização recente do país, os Comitês se organizavam em defesa da cidade de Niterói.

Nesse contexto, as associações de moradores foram se fortalecendo frente aos desafios derivados do processo de urbanização e das demandas de habitação do município. Primeiramente formaram-se: a União das Associações de Moradores de Pendotiba, Piratininga e Itaipu (UNAMPPI) e a Federação das Associações de Moradores do Estado do Rio de Janeiro (FAMERJ). Posteriormente, a Federação das Associações de Moradores de Áreas Carentes de Niterói (FAMACNIT) e a Federação das Associações de Moradores de Niterói (FAMNIT), fundada em 1983, na luta pela produção de habitação de interesse social, regularização fundiária e universalização dos serviços básicos de infraestrutura.

A FAMNIT surgiu congregando 37 associações de moradores e, atualmente, conta com cerca de 150 entidades, das quais as mais atuantes e representativas pertencem às comunidades mais carentes do município. Sua atuação continua sendo referência do movimento comunitário de Niterói até os dias de hoje. Ao longo de sua história, em cooperação com o setor público municipal e estadual, e também com a Universidade Federal Fluminense e outras associações, a FAMNIT desenvolveu diversos projetos como:

⁹⁶CIDADES, Ministério das. Secretaria Nacional de Habitação. Política Nacional de Habitação. Brasília, 2006

o projeto “Volta para Casa” (destinado à população de rua), a criação de creches comunitárias (organizadas e mantidas pelos próprios moradores), propostas de regularização fundiária, o Projeto Sanear e a criação de uma cooperativa de habitação.

Como representante do setor popular organizado, a FAMNIT, mesmo perdendo espaço em alguns fóruns, ainda participa do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR, do Conselho Municipal de Saúde, da Coordenação dos Direitos das Mulheres de Niterói e do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária de Niterói, por meio dos seus diretores.

Verifica-se também o envolvimento de militantes tradicionais do setor comunitário em órgãos da administração municipal o que pode ser considerada uma das razões de um processo de decadência destas instituições, devido à “partidarização” e à cooptação de lideranças por governos municipais e estaduais⁹⁷. Com este processo, a maioria da população acaba se afastando do movimento comunitário organizado.

Muito embora o tempo passado, a pauta dos movimentos populares organizados frente à questão urbana de Niterói se mantém quase inalterada desde os primórdios de sua organização, uma vez que várias gestões municipais não priorizaram políticas públicas para habitação de interesse social. Em entrevista com José Plácido⁹⁸, presidente da FAMNIT, foi apontado que não caberia à entidade propor uma solução para a questão habitacional da cidade. Segundo Plácido, a FAMNIT tem o dever de cobrar do poder municipal que o processo de produção e escolha de moradias seja feito respeitando os desejos, necessidades e histórias individuais das famílias.

Os problemas habitacionais em Niterói se agravaram com as chuvas de abril de 2010, que deixaram centenas de famílias desabrigadas. No entanto, este contexto de crise vem possibilitando uma rearticulação dos movimentos sociais da cidade de forma mais combativa, no qual se destacam a Associação de Vítimas do Bumba, o Movimento dos Trabalhadores Desempregados (MTD), os Sindicatos das áreas de: educação, limpeza urbana, previdência, petrolífera, o setor acadêmico da UFF, além de Conselho Comunitário da Orla da Baía (CCOB) e algumas associações de comunidades, dentre elas, a do Morro do Estado.

No que tange ao tema de habitação de interesse social em Niterói, está na pauta dos movimentos populares a urbanização de comunidades já consolidadas em áreas que não sejam de risco, bem como a universalização do acesso aos serviços de educação, saúde e infraestrutura, básicos para promoção de cidadania. Nesse sentido, se colocam contra a privatização destes serviços, além de se posicionarem contrariamente às remoções de comunidades para implantação de corredores viários. Para os casos de produção de habitação de interesse social, defendem a utilização de áreas vazias ou subutilizadas na região central da cidade, utilizando instrumentos legais que já estão à disposição do poder municipal ou que ainda devem ser regulamentados.

Devido ao histórico de organização social em Niterói, surpreende a ausência de ações protagonizadas por estas entidades para a construção de moradia de interesse social. Na esteira do que determina o Estatuto das Cidades e a Política Nacional de Habitação, o Ministério das Cidades através de sua Secretaria Nacional de Habitação, oferece um conjunto significativo de oportunidades de financiamento para que os movimentos sociais se organizem, se qualifiquem e se envolvam diretamente na construção de suas moradias de forma autônoma ou em parceria com as administrações municipais. E, em Niterói, o movimento social não está aproveitando estas oportunidades.

⁹⁷ Segundo artigo de Antônio Figueiredo, publicado em <http://www.atribunarj.com.br> no dia 04/07/2009.

⁹⁸ Entrevista realizada pela Latus Consultoria em 20 de outubro de 2011.

c. O COMPUR:

Ao longo do processo de elaboração deste PLHIS, já foram feitas uma série de reuniões com o COMPUR, o qual se mostrou extremamente interessado no debate sobre o tema da habitação de interesse social em Niterói. Sua composição atual conta com agentes sociais muito envolvidos com as questões relacionadas à reforma urbana e aos problemas de moradia da cidade. Trata-se de um conselho bastante atuante e presente nas decisões relacionadas ao seu objeto de trabalho. É presidido pela Secretária de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Niterói.

Nos debates estabelecidos, o COMPUR manifestou-se de forma contundente a favor da necessidade de planejamento da política habitacional de Niterói e acredita que o PLHIS seja um importante instrumento neste sentido. Preocupa-se com as diretrizes a serem adotadas na futura Política Municipal de Habitação, com a articulação da questão habitacional com o planejamento urbano, reforçando em muitas ocasiões, a necessidade de se regulamentar e implantar os instrumentos da política urbana vinculados ao cumprimento da função social da propriedade urbana.

Outro tema bastante citado nas reuniões, diz respeito à gestão financeira do FUHAB - Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária. Ocorre que esta gestão é realizada por um Conselho de Administração, órgão presidido pelo titular da Secretaria de Urbanismo e composto pelo:

- Titular da Secretaria de Habitação;
- Titular da Secretaria da Fazenda;
- Procurador Geral do Município;
- Titular da EMUSA;
- um representante da Câmara Municipal;
- dois representantes do Movimento Comunitário.

Desta forma, embora o envolvimento das representações comunitárias, o COMPUR entende estar ausente dos debates sobre a aplicação dos recursos; por consequência, o debate sobre a política ficaria descolado das decisões sobre o seu financiamento.

Sobre esta questão, é importante versar-se sobre o que determina a legislação federal, na medida em que o município de Niterói é parte integrante do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, instituído com a lei 11.124/2005 e regulamentado pelo Decreto 5.796/2006.

Conforme o artigo 12 da referida lei, para que os municípios possam utilizar recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS – devem: (i) constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar a Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS; (ii) constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares; (iii) apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda; (iv) firmar termo de adesão ao SNHIS; (v) elaborar relatórios de gestão; e (vi) observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS.

Desta forma, o COMPUR está adequado ao que determina o artigo 12, pois apresenta a condição exigida no item iii. E, ainda, não está expresso na referida lei, que este conselho estabelecido no artigo 12, deva ser o responsável pela gestão financeira do Fundo local, o que torna a existência do Conselho de Administração do Fundo de Niterói,

viável, dentro do escopo legal, não obstante a contradição entre o debate sobre a política e as decisões sobre o seu financiamento.

Agrega-se a esta análise, o que consta na *Minuta de Projeto de Lei para Criação de Conselho Gestor e Fundo de Habitação de Interesse Social de Estados e Municípios*, constante no anexo III do *Guia de adesão para Estados, DF e Municípios* – publicação da Secretaria Nacional de Habitação, Ministério das Cidades, de julho de 2006. A referida minuta contém uma seção reservada às disposições sobre o Conselho-Gestor do FHIS, a qual estabelece o que consta no quadro síntese a seguir:

Quadro 36 – Análise da estrutura de gestão financeira do FUHAB em Niterói

TEMA	DISPOSIÇÃO CONSTANTE NA MINUTA APRESENTADA PELA SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO	SITUAÇÃO DE NITERÓI FACE AO QUE CONSTA NA MINUTA
Sobre a gestão financeira do FHIS	Será gerido por um Conselho-Gestor	OK
Sobre a composição do Conselho-Gestor	Garantia mínima de ¼ das vagas aos representantes dos movimentos populares	OK. O Conselho de Administração de Niterói é composto por 7 titulares dos quais 2 são do movimento comunitário.
Sobre a Presidência do Conselho	Recomenda-se que seja exercida pelo Secretário Municipal responsável pela área habitacional	Não está adequado à recomendação, pois a presidente do Conselho de Administração do FUHAB é a Secretária de Urbanismo.

Fonte: CIDADES, Ministério das. Secretaria Nacional de Habitação. Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS/FNHIS. Guia de adesão para Estados, DF e Municípios. Brasília, 2006. Análise: Latus Consultoria.

Posta a legalidade da existência do Conselho de Administração do Fundo de Niterói e da sua composição, destacam-se algumas outras determinações da Lei 11.124/2005 que abrem ao COMPUR, a possibilidade de envolvimento, pelo menos indireto, na gestão financeira do Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária.

Já foi explicitado que em seu artigo 12, a referida lei determina a constituição de *“conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares”*. Tal conselho, em Niterói, é o COMPUR. Mais adiante, a lei 11.124/2005, em seu artigo 18, define que *“observadas as normas emanadas do Conselho Gestor do FNHIS os conselhos estaduais, do Distrito Federal e municipais fixarão critérios para a priorização de linhas de ação, **alocação de recursos** e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais”*. E, ainda, no seu artigo 20 fica definido que: *“os conselhos estaduais, do Distrito Federal e municipais devem promover audiências públicas e conferências, representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar **critérios de alocação de recursos** e programas habitacionais no âmbito do SNHIS”* (grifos dos autores).

Desta forma, identifica-se a necessidade de se reestudar o papel do COMPUR nas definições da política municipal de habitação, recomendando-se uma integração maior com o Conselho de Administração do Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária.

Ao longo do presente diagnóstico procurou-se apontar os diversos aspectos que caracterizam a problemática habitacional de interesse social em Niterói. Além de inseri-la no contexto local de desenvolvimento sócio-econômico e territorial, buscou-se caracterizar as atuais estratégias relacionadas à política habitacional empreendidas pelo Poder Público. Avaliou-se como este tema foi incorporado à gestão municipal ao longo da história e, ainda, qual foi o papel assumido pelos distintos agentes.

Niterói é um município metropolitano, com uma população de 487 mil habitantes distribuídos por um território de cerca de 130km², conurbado com os municípios do entorno – inclusive com a capital carioca. Trata-se de uma cidade com ótimos índices de desenvolvimento sócio-econômico, se comparada com as demais do Estado do Rio de Janeiro e do Brasil. Sua população apresenta uma renda média elevada; contudo, os dados apontam também uma grande desigualdade na distribuição desta renda.

Além dos fatores sócio-econômicos, as características territoriais de Niterói têm reflexos importantes nos problemas de moradia atuais. Seu território é marcado pela presença de áreas com valores ambientais significativos a serem preservados. Áreas que estão sendo paulatinamente invadidas por novas habitações, situação de difícil controle por parte do município. Além destes valores ambientais, a topografia de Niterói também impõe limites a sua ocupação. Em estudo recente elaborado pelo CPRM, Niterói foi classificado como de “Grau Muito Alto de Suscetibilidade a Deslizamento”. Muito embora este risco, os morros de Niterói são adotados pelas populações mais carentes como local de moradia, pela ausência de outras alternativas compatíveis com a sua capacidade financeira.

Mesmo que não se tenha alcançado neste relatório informações precisas sobre a disponibilidade de terra vazia em Niterói, avaliações empíricas apontam a escassez de terrenos com topografia adequada e bem localizados. Esta escassez, articulada com a demanda para atendimento da produção habitacional voltada à alta renda, estabelecem as condições para um mercado de terras especulativo e que não tem lugar para as habitações de interesse social.

O problema das famílias que residem em área de risco é compreendido pela população de Niterói como o de maior gravidade. No âmbito deste diagnóstico buscou-se uma aproximação deste problema através de dados da Defesa Civil articulados com os do IBGE e do PEMAS. Territorialmente, verificou-se que as comunidades com maior incidência de escorregamentos estão na Região Norte. No momento da elaboração de projetos de reassentamento, os dados apresentados neste diagnóstico deverão ser revistos e aprofundados.

Um dos maiores desafios para a elaboração do diagnóstico do PLHIS de Niterói foi a construção de um quadro das comunidades existentes. Podemos destacar algumas destas dificuldades: (i) a diversidade de concepções do que seja uma “comunidade”; (ii) a incompatibilidade dos diversos bancos de dados existentes; (iii) a ausência de informações atualizadas e confiáveis, elaboradas através de metodologia científica e padronizada; (iv) os limites das informações trazidas pelo IBGE através do Censo de 2010. Frente a este contexto, buscou-se elaborar um panorama geral, o qual deverá ser aperfeiçoado a partir da construção de um cadastro multifinalitário e georeferenciado das comunidades.

Mesmo com tais dificuldades este relatório avançou não só na construção deste quadro geral, mas na caracterização das principais comunidades de Niterói. Os dados coletados empiricamente na sociedade e os disponibilizados pelo IBGE referentes aos aglomerados subnormais, revelaram condições sócio-econômicas e de urbanização nas comunidades muito distintas das encontradas nos demais setores urbanos de Niterói. Menor renda familiar, menores índices de alfabetização, menores proporções de oferta de

infraestrutura, caracterizam as comunidades em Niterói. Os dados do IBGE apontaram que o Morro do Céu é o aglomerado subnormal com maiores problemas de oferta de infraestrutura proporcionalmente ao número de domicílios que apresenta – 271 domicílios particulares permanentes. E, o Morro do Preventório, o aglomerado subnormal mais populoso, é o que apresenta os maiores problemas em números absolutos.

Por fim, este relatório buscou analisar também como o Poder Público Municipal tem enfrentado os problemas de moradia de Niterói, avaliando a sua capacidade institucional, principais dificuldades e os avanços significativos. Para isto, não seria suficiente a análise da atuação da Secretaria da Habitação e das políticas de produção de moradia empreendida nos últimos anos. Coerentemente com as demais análises realizadas, buscou-se compreender a política habitacional local dentro do contexto da política de desenvolvimento urbano.

De forma simplificada, pode-se afirmar que Niterói não apresenta ainda uma política habitacional desenhada, com diretrizes e metas bem definidas, com o papel de cada agente determinado. Não conta ainda, com um sistema de informações municipais que integre a atuação das diferentes secretarias. Reconheceu-se ao longo da história, contudo, um conjunto de avanços significativos, tais quais:

- no campo institucional – a criação da Secretaria de Habitação, do COMPUR do Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária, do NURF;
- no campo jurídico e urbanístico – a aprovação do Plano Diretor com os instrumentos do Estatuto da Cidade, a utilização dos PUR, a aplicação do Solo Criado; e,
- no campo programático, com a adesão do Município inicialmente ao P.A.R. e, mais recentemente, ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

Tais avanços são bastante positivos; contudo, seus resultados concretos acabam sendo restringidos pela ausência de uma estrutura clara de gestão da política habitacional.

Por fim, destaca-se o papel que os agentes não-públicos têm desempenhado na política habitacional de Niterói. Muito embora os esforços empreendidos pela Secretaria de Habitação, ainda não se verifica um engajamento dos empreendedores locais da construção civil na cadeia de produção de habitação de interesse social, através da utilização dos recursos federais disponíveis pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. Da mesma forma, não se verificou um engajamento do movimento comunitário organizado que, embora sua trajetória de lutas e conquistas, ainda não assimilou as oportunidades que a nova Política Nacional de Habitação oferece, através das quais as famílias que hoje esperam uma solução do seu problema de moradia através da Prefeitura Municipal, poderiam estar à frente desta solução, buscando financiamentos e parcerias.

No bojo desta análise dos agentes não públicos, destaca-se ainda o papel do COMPUR. Contando com conselheiros qualificados e dispostos à participação, cabe ao COMPUR repensar o seu papel, adequando sua pauta às competências que a legislação federal determina, fortalecendo sua atuação no Sistema Local de Habitação de Interesse Social de Niterói.

Conclui-se afirmando que, embora Niterói conte com problemas severos de moradia, o Município apresenta praticamente todos os elementos necessários para que possa empreender processos mais eficientes de enfrentamento destes problemas. Seu aparato legal, institucional e técnico – por óbvio - não é perfeito, mas apresenta atributos bastante positivos. Resta ao Poder Público Municipal e a sua sociedade, aproveitar melhor esta condição, trabalhando de forma articulada e estrategicamente planejada.

E o PLHIS pode se tornar um importante instrumento para isto, constituindo um passo fundamental para o enfrentamento consubstanciado dos desafios relacionados ao tema da habitação de interesse social em Niterói.

ANEXO I

Mapas

ANEXO II

Material de divulgação

ANEXO II – MATERIAL DE DIVULGAÇÃO CARTILHA EXPLICATIVA DO PLHIS

Vamos pensar o futuro da moradia em Niterói!

REALIZAÇÃO:



PREFEITURA DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO




CONSULTORIA:



LATUS
CONSULTORIA, PESQUISA E
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA

CONSULTORIA AD HOC:

napp
núcleo de assessoria,
planejamento e pesquisa

PLHIS

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Município de Niterói-RJ
2011



POR QUE PRECISAMOS DO PLHIS PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL?

Como **todas as cidades**, Niterói apresenta problemas habitacionais. Estes problemas não são de hoje e resolvê-los não é tarefa fácil. Precisamos de **terrenos, recursos financeiros, projetos e organização**.

Precisamos de um planejamento participativo que estabeleça prioridades e oriente a atuação não só da Prefeitura Municipal, mas também que ajude a população a aproveitar as oportunidades para ter uma **moradia digna**, localizada perto dos Serviços Públicos de Saúde, Educação, Transporte, Saneamento, Coleta de Lixo, bem como, contando com o seu título de regularização fundiária.

O Governo Federal, em parceria com os municípios e os estados, **vem trabalhando** nos últimos anos no sentido de resolver os problemas habitacionais. Assim, coube aos municípios o planejamento da sua política habitacional por meio do PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social. E por isto, e para **pensar sobre seu futuro**, Niterói está elaborando o seu PLHIS.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS. O QUE É ISTO?

O Plano Local de Habitação Interesse Social é um **documento de planejamento**. Ele parte de um diagnóstico – de uma avaliação – da condição de moradia das famílias de Niterói.

Este “diagnóstico” aponta os principais **problemas** e onde eles se localizam. Avalia como estes têm sido enfrentados, como se distribuem no território da cidade. Ele aponta também questões positivas da cidade e **oportunidades** que, se bem exploradas, podem melhorar a condição de moradia em Niterói.

Com este diagnóstico na mão, podemos **propor alternativas e caminhos** para Niterói, de **curto, médio e longo prazo**. Caminhos que melhorem efetivamente a condição de moradia da nossa população. Que atendam as nossas **expectativas** e que ajudem a cidade a aproveitar as oportunidades de financiamento que o Governo Federal apresenta e que muitas vezes são, também, **oferecidas** por organismos internacionais.

COMO NITERÓI ESTÁ FAZENDO O SEU PLANO?

Seguindo as leis Federais, **escutando a comunidade e debatendo** com bastante profundidade cada tema.

Assim... **PARTICIPE** das atividades do PLHIS!!! Traga suas idéias e ajude a **construir** um bom plano para Niterói, para a sua região, para o seu bairro e para a sua comunidade.

Para **mais informações** fale com a Secretaria de Habitação de Niterói.

Pelo Telefone:
(21) 2613-3988 Ramal: 222

ou entre no site da Prefeitura
www.niteroi.rj.gov.br
Município de Niterói

ETAPAS DA ELABORAÇÃO DO PLHIS NITERÓI:

1) METODOLOGIA

2) DIAGNÓSTICO

3) PLANO DE AÇÃO



Audiência Pública de Metodologia do PLHIS
Foto: Acervo Latus Consultoria

ANEXO III

Reuniões com agentes internos

ANEXO III – REUNIÕES COM AGENTES INTERNOS
REUNIÃO COM ADMINISTRADORES REGIONAIS - 28/06/2010
FOTOS



ANEXO III – REUNIÕES COM AGENTES INTERNOS

REUNIÃO COM OS CRAS

Após reunião com representantes da Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS), realizada no dia 21 de março, foram realizadas reuniões nos CRAS – Centro de Referência de Assistência Social, para que os funcionários dos mesmos pudessem nos passar informações sobre as áreas onde atuam.

Em todas as reuniões foram apresentados mapas e listas dos assentamentos precários daquela determinada área, visando que a equipe do CRAS pudesse contribuir com a atualização desses dados e com sua visão sobre os principais problemas de cada localidade.



Registro fotográfico da reunião no CRAS Badú, dia 08/07/2011. Fonte: Latus



Registro fotográfico da reunião no CRAS Preventório, dia 08/07/2011. Fonte: Latus




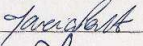

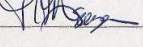
Em diversas reuniões foram levantados problemas de infraestrutura básica. Na reunião com o CRAS Preventório foi comentado o aumento da criminalidade no Morro do Preventório após a instalação das UPP (Unidade de Polícia Pacificadora) no Rio de Janeiro. Segundo a coordenadora desse CRAS, a proximidade do Morro do Preventório com a estação das barcas de Charitas é um dos fatores que “atraem” traficantes “expulsos” do Rio pelas UPPs.

Muitos funcionários dos CRAS relataram as dificuldades de trabalho nos órgãos de Assistência Social, afirmando que trabalham “em um beco sem saída: nós é que recebemos as demandas da população mais carente, mas não somos nós quem tem o poder para resolver.”

A seguir, apresentamos quadro com todas as reuniões feitas nos CRAS.

DATA DA REUNIÃO	NOME DO CRAS	ABRANGÊNCIA (SEGUNDO SMAS)
28 de Junho de 2011	CRAS Vila Ipiranga	Vila Ipiranga, Juca Branco (Cubango/São Iorenço), Cel. Leôncio, Engenhoca.
29 de Junho de 2011	CRAS Cubango	Armando Pereira, Ataulfo Alves; Aurelino de Freitas, Est. Rufino Adam Saens(Viçoso Jardim) Jorgina Barreto, Ladeira São Miguel, Ladeira Virginia, rua 2, Rua 3 de outubro, Rua Altair Bittencourt Guimarães, Rua Barreto Dantas, Rua Carlos imbassai, Rua Carvalho Leomil, Rua Cel Romeu Bastos, Des. Lima Castro, Morro do Eucalipto, Rua Dr Ary Miranda, Rua Moneratt, Rua Neusa Leal, Rua Oscar da Fonseca, Rua professor Costa Júnior, Rua Viçoso Jardim,, Rua Retiro Saudoso, Rua Sabino Teodoro, Rua São Geraldo, trav. 22 de outubro, trav Aurelino Cardoso, Trav. Bernadino, Trav. Caldeira, Trav. Conquista, Trav. Expedicionario Saraiva, Trav. Irene, Trav. Odete, Trav. Raimundo Pereira, Trav. Sá Barreto, Trav. São Feliciano, Trav. São José, Trav. Saraiva, Trav. Soares Miranda, Trav. Leonel Brizola. Todo o Viçoso Jardim, parte do Cubango (até o largo que dá entrada para o Viçoso Jardim) e do Fonseca (Ruas próximas a Des. Lima Castro, a direita da alameda São Boaventura). Rua jonathas Botelho(A,B,C,D,E), Rua Manoel Falcão, trav. Viana, Rua Dr Francisco L Bastos, Rua Oscar Fontenello, trav Lucio de Oliveira, trav Ernestina Soares, trav Edgar pêssego, trav. Iara, trav N. Sra de Lourdes, trav. Serrão, trav. Orleans, trav Pereira Faustino, trav. Natal, trav. Candida, Trav. Dário Leoni, trav. Sá Pinto, trav. Dirce, trav. Liberdade, Ladeira Lopes da Cunha, trav. Manoel Rodrigues de Almeida, trav. Olegário, trav. Antonio de Mouro, Rua Benevenuto Soares, Trav. Antonio Gonçalves, Rua Noronha Torrezão, trav. São Luiz, Rua 22 de Novembro, rua Expedicionário Celso Lima, Travessa Virginia Maria, Rua Luiz de Mattos, Rua Leite Ribeiro, trav. Paulo Alberto, trav. Américo Rabello, trav. Wilson Sodré, Rua Rodrigo Pereira.
8 de Julho de 2011	CRAS Badu - Pendotiba	Badu, Largo da Batalha, Maceió, Cantagalo, Sapê, Matapaca, Maria Paula, Vila Progresso, Ititioca, Muriqui, Paciencia, Rio do ouro, Calaboca
8 de Julho de 2011	CRAS - Preventório	Charitas, Preventório, Jurujuba, São Francisco, Estrada da Cachoeira, Grota, Peixe Galo, Salinas, Várzea, Cascarejo, Brasília e Pau Ferro
11 de Julho de 2011	CRAS Centro	Boa Vista, Centro, São Domingos, Gragoatá, Boa Viagem, Morro do estado, Ponto Cem Réis, São Lourenço, Bairro de Fátima, aterrado São Lourenço, Ponta d'areia, Morro do Arroz, Holofote, Morro do Boa Vista, Ilha da Conceição, Ingá, Morro do Palácio, Icaraí, Cotia, Morro do Cavalo, Santa Rosa, Viradouro, Martins Torres, Souza Soares, Alarico de Souza, Morro do José Vergueiro da Cruz(vital Brasil).



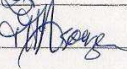
LISTA DE PRESENÇA -CRAS BADU- 08/07/2011

<p align="center">PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO</p> <p align="center">Reunião com CRAS BADU, SMH e Latus - 08/07/2011</p>				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
Rafaela dos S. Neves	SMH		8877-8729	rafaela__neves@hotmail.com
Marilene de P. Loureiro	CRAS-BADU		2718-2263	
Salmeirle Gomes Costa	CRAS-BADU		2718-2263	
Janaína C. A. Brito	CRAS-BADU		2718-2263	equipecrasbadu@hotmail.com
Ana Beatriz Nunes Silva Amaral	CRAS-BADU		2718-2263	"
Thiaine	LATUS			
CLAUDIA SELDA	LATUS			

ANEXO III – REUNIÕES COM AGENTES INTERNOS

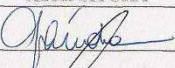
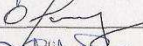
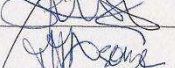
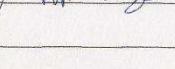
REUNIÃO COM O CRAS - CENTRO- 11/07/2011

LISTA DE PRESENÇA

<p align="center">PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO</p> <p align="center">Reunião com CRAS Centro, SMH e Latus - 11/07/2011</p>				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
Rafaela dos S. Neves	SMH		8877-8729	
Lenilce Carneiro	CRAS-Centro		2613-6627	crascentronit@hotmail.com
Thiaine Ribeiro	LATUS		81340713	

ANEXO III – REUNIÕES COM AGENTES INTERNOS
APRESENTAÇÃO DO PRÉ-DIAGNÓSTICO A EQUIPE AMPLIADA - 05/10/2010
LISTA DE PRESENÇA

PREFEITURA DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
 Reunião da Equipe Ampliada do PLHIS- Diagnóstico - 05/10/2011

NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
Claudio Damasio	LATUS		(51) 84166347	claudiodamasio@latus.com.br
Oswaldo Menezes	SMT		(21) 99833322	OSWALDO.MANEZES@GMAIL.COM
Sergio Mattos Fonseca	SECRETARIA		8030 6999	SERGIO.FONSECA@UFV.BR
TI CIANNE PIBEIRO	LATUS/MAPP		21 81340713	TI CIANNE@GMAIL.COM
LUCAS FAULHABER	LATUS/MAPP			

ANEXO IV

Reuniões com agentes externos

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS**REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 28/06/2011**

No dia 28 de Junho de 2011, às 19 horas, na Luis Palmier, 957 - Barreto, foi realizada por iniciativa e organização da Prefeitura Municipal a primeira reunião com os moradores da Região Norte. Este evento fez parte do processo de construção de um diagnóstico participativo proposto pela metodologia do PLHIS e homologado em audiência pública. Estiveram presentes, além da Secretaria Municipal de Habitação e a LATUS Consultoria, moradores, trabalhadores e representantes comunitários da área em questão.

Após a abertura da reunião pelo representante da SMH, a LATUS fez a apresentação do PLHIS, expondo seus objetivos. Em seguida, para fomentar as contribuições do plenário, divulgou os dados referentes à habitação e infraestrutura da cidade, coletados através de fontes oficiais. Com base nestas informações, a reunião foi aberta a intervenção dos presentes. Seus questionamentos e percepções, que discordavam ou contribuíam com novos elementos ao apresentado, foram incorporados posteriormente ao processo de construção do diagnóstico.

Como primeira reunião regional, este encontro foi de grande importância para a construção metodológica do PLHIS. Por uma reivindicação comunitária, as áreas antes denominadas de favelas pelo plano, começaram a ser chamadas de comunidades, uma vez que acreditavam que o termo empregado anteriormente tinha um caráter pejorativo.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO****CONVITE AOS MORADORES DA
REGIÃO NORTE**

Venha trazer a sua opinião sobre os problemas habitacionais da Região Norte e assim ajudar a elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social de Niterói voltado para as famílias de baixa renda da sua Região.

Dia: 28 de junho de 2011**Hora: 19 horas****Local: Administração Regional da Engenhoca. Rua Dom Antonio de Almeida Moraes Junior, nº 45 (Em frente ao DPO)**

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS













FOTOS DA REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 28/06/2011:












ANEXO IV – Reuniões com agentes externos

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 28/06/2011

LISTA DE PRESENÇA

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO					
Reunião Regional Norte 1- 28/06/2011					
NOME	LOCAL	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL	
1 Maria Madalena da Silva	Bairro da Moura 65		21 21 21 68 26 25 56 21		
2 Eliana de S. G. Almeida	Bairro de Minas 24		9404 2400 3607-1317		
3 Graziela Santana da Silva	Bairro de Minas 42		26 26-0031		
4 Zilma Sousa Silva	Bairro de Minas 03		74660818		
5 CLÁUDIA CRESPO CARVALHO	NITERÓI		NITERÓI como VAMOS	CLAUDIA C3@GROBS.COM	
6 Maria José Timenfelden	AMATSUMI		9904.8207		
7 Bárbara S. Hainfellner	Tenente Faria		7673.3313	Babarbahainfellner@gmail.com	
8 EDOY MARIN FERNES	AMATSUMI		9312.0879		
9 Luciana Helena M. de Moraes	Morro do Basto		1086-1285/314.845	Lucia e Mendes to@hotmail.com	
10 Eli Martins Barboza	Riadados		7540-9870		
11 Clea Rodrigues Martins	Riadados		75409821		
12 SÉRGIO S. ANTUNES	AMARILHOS		9184-5669 9282-8605	amariodados@yahoo.com.br	

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO					
Reunião Regional Norte 1- 28/06/2011					
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL	
13 Marta Giliana Sampaio	B. Amarelo		3703-3091	MartaSampaio@gmail.com.br	
14 MAX WELT	Bairro Niterói		37033091		
15 Brenice M. de Jesus	M. E. Niterói		37148646 5581-4584	Brenice_mendes@hotmail.com	
16 Maria de S. N. de Jesus	M. E. Niterói		2300-6186 - 9464-1310 93736497		
17 Denise Flores	Morro do Basto		37148055		
18 Natalia da Conceição	M. E. Niterói		2604-2482		
19 Rosemari Barros Pacheco	Morro do Basto		7698-9693 5719-8209		
20 JORGE LUIZ MENEZES	SINDICATO		94802097	JORGEM.MENEZES@41100.COM.BR	
21 José do Santos	BARRETO		7522-3746		
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

ANEXO IV – Reuniões com agentes externos

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 28/06/2011
LISTA DE PRESENÇA

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO					
Reunião Regional Norte 1- 28/06/2011					
	NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
25	1 MARCOS LAMARCA DOS SANTOS	ASSOCIAÇÃO 13012001		2624-6520 / 7103-1503	Tuliza22@Hotmail.com
26	2 ELLEN DOMINGUES	FONSECA		3603-8753 / 2233-6219	ellen.domingues@bol.com.br
27	3			7469-7489	Conceição Barbosa
28	4 ANTONIO CARLOS DE SOUZA	BARRETO		013-2991	José Carlos de Souza
29	5 João Baptista Dias Junior	Barreto	João	93152674	
30	6	FONSECA		2601-5433	
31	7 SESIAS ESTEVAN	FONSECA		7141-3561 / 7461-6374	
32	8	T. JARDIM	FERNANDA	88553456	Eloisa PRODUÇÕES@HOTMAIL
33	9	BARRETO		8734-9854	
34	10 Tania Costa	BARRETO	Tania	7541-3956	MINA EDNA 2009@hotmail.com
35	11 JOSÉ EDUARDO M. DOS SANTOS BARRETO	BARRETO		8403-6529 / 7571-3958	TAKED1-SL@HOTMAIL.COM
36	12 MANUELO SIMÃO	BARRETO		3707-1411	WJCBOBNETO@fjmor.com.br
37	13 JOSÉ RENATO	BARRETO		72045956	

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO					
Reunião Regional Norte 1- 28/06/2011					
	NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
38	Clemilde de C. D. Silva	Barreto	Clemilde	27201970	
39	Carlos Castedon	HRE 6		26280707	
40	Jamille J. de Andrade	Associação		2720-0316 / 8475-0316	
	WILSON SANCIO	ARBA		2623-6620	milene@latus.com.br
	JOSÉ CARLOS	ARTO		3703-8230	SEC. REG. TJ@GMAIL.COM
	ANTONIO LUIZ DE OLIVEIRA	ARFO		2625-2031	regionaldojuro@mtz.com.br

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO OCEÂNICA– 29/06/2011

No dia 29 de Junho de 2011 às 19 horas, no Clube Italiano, na rua Roma, 360 - Cafubá, foi realizada por iniciativa e organização da Prefeitura Municipal a primeira reunião com os moradores da Região Oceânica. Este evento fez parte do processo de construção de um diagnóstico participativo proposto pela metodologia do PLHIS e homologado em audiência pública. Estiveram presentes, além da Secretaria Municipal de Habitação e a LATUS Consultoria, moradores, trabalhadores e representantes comunitários da área em questão.

Após a abertura da reunião pelo representante da SMH, a LATUS fez a apresentação do PLHIS, expondo seus objetivos. Em seguida, para fomentar as contribuições do plenário, divulgou os dados referentes à habitação e infraestrutura da cidade, coletados através de fontes oficiais. Com base nestas informações, a reunião foi aberta a intervenção dos presentes. Seus questionamentos e percepções, que discordavam ou contribuíam com novos elementos ao apresentado, foram incorporados posteriormente ao processo de construção do diagnóstico.

Esta Reunião foi notabilizada pela grande tensão entre as questões ambientais, sociais e econômicas expressas pelos diversos setores. Em meio a este conflito, no decorrer da atividade, não foi encontrada a lista de presença padrão da SMH, sendo assim, apresentamos a seguir, em substituição a lista de presença, cópia do livro ATA que também foi assinado pelos presentes no ato desta reunião.



Venha trazer a sua opinião sobre os problemas habitacionais da Região Oceânica 2 e assim ajudar a elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social de Niterói voltado para as famílias de baixa renda da sua Região.

Dia: 29 de junho de 2011, quarta-feira. **Hora:** 20 horas
Local: Sede do Clube Italiano. Rua Roma, nº 360 - Piratininga.

Informações: tels Habitação 2719-4573; Integração Comunitária 2613-3409;
Administrações Regionais: Itaipu 2609-1437; Engenho do Mato 2608-1391.

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO OCEÂNICA– 29/06/2011

FOTOS



ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO OCEÂNICA– 29/06/2011
LISTA DE PRESENÇA

b2

OCEÂNICA 1

Mitica 29 de Junho de 2011

Local Club Italiano

Reunião com Secretário de habitação
Secretários Regionais da Região Oceânica
E presidentes de associações de moradores
da Região Oceânica

- 1 Glor de los R Dias Presidente A Mac
- 2 Ivan Rodrigues Silva
- 3 Paula Jaqueline A Pinedo
- 4 Deluio E. Barboza
- 5 Marcelo Chon Gonçalves
- 6 Leirinez Jose dos Santo Silva
- 7 Maria das graças Costa Simões
- 8 Teresa de Oliveira da Silva
- 09 Tori Carlos Fernandes Guedes
- 10 Maria Inaneisca Rodrigues dos Santo Silva
- 11 Maria das graças de Santana
- 12 Marceline Almeida
- 13 Valdeir Vazante Eudora
- 14 Clelio Pinto de Souza
- 15 Tereza C.B. Rodrigues de Sousa
- 16 Joane Ferreira da Silva
- 17 Simone Santana da Silva
- 18 Joane Rodrigues Santos
- 19 Maria C.B. Rodrigues
- 20 Liliane de Souza Silva
- 21 Ana Maria da Canaica dos Santos
- 22 Almeida de Oliveira dos Santos
- 23 Maria Cristina dos Santos
- 23 Elizabeth dos Santos
- 24 Jorge Luiz Siqueira
- 25 Verônica das Graças Rocha.

ANEXO IV - REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO OCEÂNICA- 29/06/2011

LISTA DE PRESENÇA

16 Maria Taise Oliveira de Sa
 14 Stane do Anacleto
 28 Ana Silvana da Silva
 29 Izabela Al Youssef ^{Pimenta} Buina
 30 Nívia Aparecida de Oliveira Maciel
 - Janira Peclat Rodrigues.
 Maria de Leticia Pinto Souza
 Danella Alves da Costa
 Antonio Oliveira
 Felipe Oliveira Oliveira
 Ana Cláudia Aguiar Amorim
 Ailton Martins Amorim
 Aival Alves Malinholas
 Maria Nely Guimaraes
 moira dos Santos Lima
 Paulo Carlos Pires
 Sandra Maria Soares Ramalho.
 Zere Zamb. de Sousa
 Quiladora Maria Joana (Presidente Amam)
 Gabrielle A. Ferreira Pereira
 Vilma da Silva
 Manoel Elton Sobrinho
~~Manoel~~
 Jose Luis Alves Beserra Martins.
 Guilherme
 Valdir C. Silva
 Judukey Jem de Paes
 Jem de Paes
 Maria de Fátima de Carvalho A. UAG 9570 95851
 Marlene de O. Nascimento
 Aly Almeida Silva ANAP 93671113
 Luiz Paulo Passalunghi - Mand. Veredas REHATIRATO

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO OCEÂNICA– 29/06/2011
LISTA DE PRESENÇA

63

12) **Ronald Conceição de Jesus** – Associação Leon. Fazendinha/São
Francisco Guadalupe de Oliveira
Gemil Aguiar dos Santos
Corina Pereira de Souza
5) Tatiana Pereira de Souza
Simone Ferreira
maria gareth Alves das Cincas
Luiz Inaquete de F. dos S. Costa
Vanilza Lima dos Santos
Maysa Elvete Lima dos Santos
Vagner Pereira Vieira da Silva
Luiz Roberto da Silva
Raimundo José Lima
Francisco A. Coelho – Diretor (AMORBELA)
Chaua Souza Fr. dos Santos (Vice Presidente da Amor Bela)
Danielle Alves da Costa
Nanda Aterian – SOAMI
maria cília C de oliveira
antania martins Beltrão – SOAMI
maria joze Gomes dos Santos
Marcia Distância Melo dos Santos
Rita de Cassia Lopes da Silva
Maria Jéssica dos Anjos Leite
Davi Samuel da Silva
83) **Paulo Roberto da Conceição (CAFUBA)**
Gabriela G. M. Feliciano

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO DE PENDOTIBA– 13/07/2011

No dia 13 de julho de 2011, às 19 horas, na Escola Estadual Leopoldo Fróes - Rua Reverendo Armando Ferreira, s/n, foi realizada por iniciativa e organização da Prefeitura Municipal a reunião com os moradores da Região de Pendotiba. Este evento fez parte do processo de construção de um diagnóstico participativo proposto pela metodologia do PLHIS e homologado em audiência pública. Estiveram presentes, além da Secretaria Municipal de Habitação e a LATUS Consultoria, moradores, trabalhadores e representantes comunitários da área em questão.

Antes do início dos trabalhos, houve uma manifestação de parte dos presentes que questionavam a possibilidade de serem removidos de suas casas. Uma vez esclarecidos de que haveria posteriormente uma audiência pública para tratar deste tema especificamente a encontro transcorreu normalmente.

Após a abertura da reunião pelo representante da SMH, a LATUS fez a apresentação do PLHIS, expondo seus objetivos. Em seguida, para fomentar as contribuições do plenário, divulgou os dados referentes à habitação e infraestrutura da cidade, coletados através de fontes oficiais. Com base nestas informações, a reunião foi aberta a intervenção dos presentes. Seus questionamentos e percepções, que discordavam ou contribuíam com novos elementos ao apresentado, foram incorporados posteriormente ao processo de construção do diagnóstico.



SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CONVITE AOS MORADORES DA REGIÃO PENDOTIBA



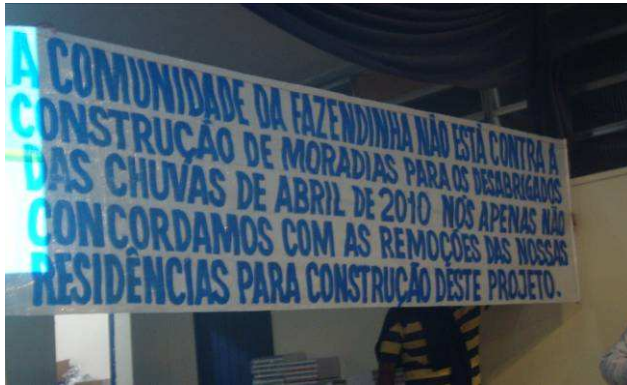
Venha trazer a sua opinião sobre os problemas habitacionais da Região Pendotiba e assim ajudar a elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social de Niterói voltado para as famílias de baixa renda da sua Região.

Dia: 13 de julho de 2011, quarta-feira. **Hora:** 19 horas
Local: Escola Estadual Leopoldo Fróes, Rua Reverendo Armando Ferreira s/n (indo para Maceió após posto Ipiranga com Estrada da Cachoeira).

Informações: tel: Habitação 2719-4573; Integração Comunitária 2613-3409;
Administrações Regionais: Lapa/Batalha 2618-3343; Sapê/Boa/Matança
2616-3483; São Bárbara/Titica 2627-6161 - M. Paula 2617-8765

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

FOTOS DA REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO DE PENDOTIBA– 13/07/2011



ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO DE PENDOTIBA– 13/07/2011

LISTA DE PRESENÇA

Nome	Tel.	ORGÃO/
1. Antonia Celene pereira da silva.		
2. Carlos et al		
3. Sergio Fernandes		
4. Raylan de lu		
5. Adriana Soas da Silva		
6. Francisco Pereira Rodrigues Bondeiro	Tel: 7111920	Itaboraí-Rio de Janeiro
7. Luis Regina Mendes Figueira	2616-8018/9233-9861	
8. Ana Maria da Silva		
9. MIGUEL VITORIANO		SMIC

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO DE PENDOTIBA– 13/07/2011
LISTA DE PRESENÇA

NOME	LOCAL	TEL.
10 Jucino	FAZENDINHA	
1 Mateus	FAZENDINHA	
Domina eus aliadora B dos Santos Fazendinha		
3 Aline Aparecida H de Souza	(Fazendinha)	Tel: 26162417
4 Rosemary da Silva Pereira	(fazendinha)	27070943
5 Anderson de Góes		
16 Evaldo Sadi do Rêgo	(Fazendinha)	(2718-3917)
	(FAZENDINHA)	(2718 3641)
17 Maria Cristina Mendes Fonseca Lemes	(Sítio de Ferro)	26168018
8 Sueli Ferreira Sade	(Fazendinha)	95845618
19 Yofe Jamia Zilni		
20 Antônio João do Rêgo		
21 Antônio Efraim de S. Andrade		
22 José Alvaro Pereira Biginão		
23 Antônio Sade		
24 Ricardo S. dos Santos		26165835

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO DE PENDOTIBA– 13/07/2011

LISTA DE PRESENÇA

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião na Região de Pendotiba - 13/07/2011 quarta-feira às 19 horas				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
25 ROSELI PARDUE	ASSOCIAÇÃO FAZENDINHA	ANALFABETA	97630881	PRESENCIA DO JOSE GONCALVES (97630881)
26 VILMA BERNARDO DO ESPÍRITO SANTO	ASSOCIAÇÃO FAZENDINHA	ANALFABETA	97630881	11 11
27 Flávia Barboza	FAZENDINHA	Flávia Barboza	9751-0994	
28 Luciana Coutinho	MORADORA		7151-2865	
29 Selma Góes	MORADORA	Selma e Maria	7696-6893	
30 Sidnei A. Carvalho	ASS. MOR. FAZENDINHA	[Assinatura]	9975 9534	
31	ASS. MOR. FAZENDINHA	Nilza Maria P. Amorim	2616-5112	
32	ASS. MOR. FAZENDINHA	Brumina	26165712	
33 Maide Uomacio da Silva	ASSOCIAÇÃO FAZENDINHA	Maide Uomacio da Silva	26165712	
34 Poliana Alencar Santos	FAZENDINHA	Poliana Alencar	27077450	
35 Regem dos Santos Silva	FAZENDINHA	[Assinatura]	2616-4803	
36 André Jorge da Matta	FAZENDINHA		2616-8664	
37 Ricardo S. dos Santos			2616 5835	
38 Edmilene Pereira Costa	FAZENDINHA			
39 Helen S. Rei				
40 Paula P. Pio	Fazenda			

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião na Região de Pendotiba - 13/07/2011 quarta-feira às 19 horas				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
41 Higino Nascimento dos Santos	ASSOCIAÇÃO FAZENDINHA	Higino Nascimento		
42 Simone Passanha Feliciano	FAZENDINHA	Simone		
43 Ynelio Pinto da Rosa	FAZENDINHA			
44 Maria do Socorro Freitas	Fazendinha			
45 Maria José Sobral	FAZENDINHA			
46 Paulo Roberto Siqueira	Fazendinha	[Assinatura]		
47 Wagner Paulo da Silva	Fazendinha	[Assinatura]	3701-7911	
48 Glauco Vitor de Jesus	Fazendinha	[Assinatura]	7217-4779	
49 Xodan Alu do Santos	Fazendinha	[Assinatura]	96284426	
50 Patricia O. de Aguiar	Fazendinha	[Assinatura]	8640-4927	
51 Zé da Silva		[Assinatura]		
52 Carlos Alberto	FAZENDINHA		7100-5594	
53 MARCOS AURELIO M. DE SOUZA	FAZENDINHA		7549 3049	
54 Ronaldo Souto da Silva			7183707	

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO DE PENDOTIBA– 13/07/2011

LISTA DE PRESENÇA

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião na Região de Pendotiba - 13/07/2011 quarta-feira às 19 horas				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
55 José EXALDO MOREIRA	ASSOCIAÇÃO DA FAZENDINHA DO SAPE	[Assinatura]	97630881	joseexaldo@gmail.com
56 Darly Guimarães	ASSOCIAÇÃO DO SAPE	[Assinatura]	88556640	PRESIDENTE
57 ABRAHAM S. CRUZ	ARLB	[Assinatura]	—	—
58 SEBASTIÃO ROSA ANDRADE	FAZENDINHA DO SAPE	[Assinatura]	76349133	—
59 Simone Bispo dos Santos	FAZENDINHA DO SAPE	[Assinatura]	9550-7665	—
60 Eustáquio L. Ferreira	FAZENDINHA DO SAPE	[Assinatura]	2738-1007	—
61 Rômulo CONCEIÇÃO DE AZEVEDO	ASSOCIAÇÃO FAZENDINHA DO SAPE	[Assinatura]	9802-0019	romi.azevedo@ig.com.br
62 José Amândeo da Silva	SÍTIO CARVALHO PLANTAS LTDA	[Assinatura]	—	—
63 CLAUDIA CORRÊA CRESO	SÍTIO CARVALHO PLANTAS LTDA	[Assinatura]	—	CLAUDIAC@GLOBO.COM
64 Jorge L.A. Carvalho	—	[Assinatura]	—	—
65 Gomes Pimenta	ASSOCIAÇÃO FAZENDINHA DO SAPE	[Assinatura]	—	—
66 Joice da Passarola Jelicano	ASSOCIAÇÃO FAZENDINHA DO SAPE	[Assinatura]	—	—
67 Andreia Louisa da S. Oliveira	Fazendinha	[Assinatura]	95685305	Adm. Reg. Maria Paula
68 Sérgio Roberto	—	[Assinatura]	7518-5600	—
69 Paulo César Ribeiro dos Santos	ARLB	[Assinatura]	86216462	PAULORIBEIRO_NITEROI@IG.COM.BR
70 Paulo F. ...	ARLB	[Assinatura]	1710 7812	luis.foto@uol.com.br

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião na Região de Pendotiba - 13/07/2011 quarta-feira às 19 horas				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
71 Izabel Pinto	—	—	9633-1024	Floralia
72 Aurenio Lima	—	—	3601-4778	Floralia
73 Francisco Lopes	—	—	—	Floralia
74 Haroldo de Souza Pinto	—	—	—	Fazendinha
75 Francisca Souza	—	—	—	—
76 João Batista Pinto	—	—	—	—
77 Juvenio Sobral	—	—	—	—
78 FERNANDO A. RIBEIRO	FAZENDINHA	[Assinatura]	266-6973	—
79 Gilson Soares	FAZENDINHA	[Assinatura]	2974 2400	—
80 Zangellana	FAZENDINHA	[Assinatura]	9423 4540	—
81 Carlos dos Santos	Fazendinha	[Assinatura]	99012343	—
82 Francisco AMORIM	FAZENDINHA	[Assinatura]	96860534	—

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO DE PENDOTIBA– 13/07/2011

LISTA DE PRESENÇA

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião na Região de Pendotiba - 13/07/2011 quarta-feira às 19 horas				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
83 Tania Lúcia dos Santos Lavallo			9508.9454	FAZENDINHA / SAPC
84 Rosemary Castro de M.			7349-2461	FAZENDINHA / SAPC
85 Maria Amélia de Souza Andrade			9753-8920	FAZENDINHA / SAPC
86 Sílvia Maria da Silva			27183631	FAZENDINHA / SAPC
87 Luciana Helena Silva			27183631	FAZENDINHA / SAPC
88 Suelly Ozeirudo Braga			9855-1930	FAZENDINHA / SAPC
89 Fernanda Pereira de S. Silva			2718-3022	FAZENDINHA / SAPC
90 Adilson Aguiar dos Santos			2616-5835	FAZENDINHA / SAPC
91 Jucelino dos Santos Duio			2616 8081	Maria Paula
92 Antonio Carlos de S. Silva			2616 2573	COOPAD
93 PRESIDENTE: Ronaldo Duarte			37119786	ASS: DA COOPAD
94 Cecília Lopes			9755.4102	Floralia

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião na Região de Pendotiba - 13/07/2011 quarta-feira às 19 horas				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
95 M ^{te} Elisângela dos Santos		M ^{te} Elisângela	81.64.54.62	
96 Maria Eulene dos Santos		Maria Eulene dos	83-69-12-26	
97 Antonio Mendes			8271-2762	
98 Maria de Lourdes Mendes		M ^{te} de Lourdes Mendes	9661-3280	
99 Carlos Roberto Silva			72201569	
100 R. S. e J. B. Barbosa			26-08-4488	
101 J. A. L. Barbosa		ASS. BAPU	26164373	
102 J. A. L. Barbosa		ASS. BAPU	26162533	
103 Ana Claudia de M. T.		ASS.	97834400	ASS. BAPU
104 Francisca R. Silva			27128736	Contagalo
105 Walter Indiano de Castro			95327942	Contagalo
106 Antonio Barbosa			80209382	
107 Sílvia de Oliveira Contagalo				Contagalo 2608-6039
108 Genitza da Silva				Desiderio Contagalo

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO PRAIAS DA BAÍA – 14/07/2011

No dia 14 de Julho de 2011, às 19 horas, na Universidade Estácio de Sá - Rua Eduardo Luiz Gomes, 134, foi realizada por iniciativa e organização da Prefeitura Municipal a primeira reunião com os moradores da Região Praias da Baía. Este evento fez parte do processo de construção de um diagnóstico participativo proposto pela metodologia do PLHIS e homologado em audiência pública. Estiveram presentes, além da Secretaria Municipal de Habitação e a LATUS Consultoria, moradores, trabalhadores e representantes comunitários da área em questão.

Após a abertura da reunião pelo representante da SMH, a LATUS fez a apresentação do PLHIS, expondo seus objetivos. Em seguida, para fomentar as contribuições do plenário, divulgou os dados referentes à habitação e infraestrutura da cidade, coletados através de fontes oficiais. Com base nestas informações, a reunião foi aberta a intervenção dos presentes. Seus questionamentos e percepções, que discordavam ou contribuíam com novos elementos ao apresentado, foram incorporados posteriormente ao processo de construção do diagnóstico.



SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
**CONVITE AOS MORADORES DA
REGIÃO PRAIAS DA BAÍA**



Venha trazer a sua opinião sobre os problemas habitacionais da Região Praias da Baía e assim ajudar a elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social de Niterói voltado para as famílias de baixa renda da sua Região.

Dia: 13 de julho de 2011, quarta-feira. **Hora:** 19 horas

Local: Auditório da Universidade Estácio de Sá. Rua Luiz Eduardo Gomes, 134 - Centro - Niterói.

Informações: ~~de~~ Habitação 2719-4573; Integração Comunitária 2613-3409; Administrações Regionais: Centro 2622-6567; Ingd 2717-3994; Icaraí 2610-3335; ~~San~~ Rosa 2612-1097; São ~~Fig~~ 2611-9413; ~~Choriz~~ /Turujuba 2611-0253.

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO PRAIAS DA BAÍA – 14/07/2011

FOTOS



ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO OCEÂNICA– 18/07/2011

No dia 18 de julho de 2011, às 19 horas, na Academia Central do Corpo - Rua Santo Amaro, 41 - Maravista, foi realizada por iniciativa e organização da Prefeitura Municipal a segunda reunião com os moradores da Região Oceânica. Este evento fez parte do processo de construção de um diagnóstico participativo proposto pela metodologia do PLHIS e homologado em audiência pública, a qual propôs a realização de uma segunda reunião para esta região devido a sua complexidade e escala. Estiveram presentes, além da Secretaria Municipal de Habitação e a LATUS Consultoria, moradores, trabalhadores e representantes comunitários da área em questão.

Após a abertura da reunião pelo representante da SMH, a LATUS fez a apresentação do PLHIS, expondo seus objetivos. Em seguida, para fomentar as contribuições do plenário, divulgou os dados referentes à habitação e infraestrutura da cidade, coletados através de fontes oficiais. Com base nestas informações, a reunião foi aberta a intervenção dos presentes. Seus questionamentos e percepções, que discordavam ou contribuíam com novos elementos ao apresentado, foram incorporados posteriormente ao processo de construção do diagnóstico.


SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
CONVITE AOS MORADORES DA
REGIÃO OCEÂNICA 2

 Participação	 Plano Habitacional
--	---

Venha trazer a sua opinião sobre os problemas habitacionais da Região Oceânica 2 e assim ajudar a elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social de Niterói voltado para as famílias de baixa renda da sua Região.

Dia: 18 de julho de 2011, segunda-feira. **Hora:** 20 horas
Local: Academia Central do Corpo, Rua Santo Amaro, 41 - Maravista (indo pela avenida Central entrar na rua da Marmoraria Pietra, é a primeira transversal).

Informações: SMH Habitação 2719-4573; Integração Comunitária 2613-3409; Administrações Regionais: Itaipu 2609-1437; Engenho do Mato 2608-1391.

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO OCEÂNICA– 18/07/2011

FOTOS



ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO OCEÂNICA– 18/07/2011

LISTA DE PRESENÇA

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião Região Oceânica 2 – 18/07/2011				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
WALFRIDO URBANO JR	AMAROF	Walfredo	27032141	
RICHARD TIPADY	AMAROF	Richard	8553-3567	richard.tipady@ig.com.br
MIGUEL VIZORIAN	SMIC	Miguel		
Luiz Inês Barreto	L. Corpo	Luiz Inês	27099280	
FERNANDO TINOCO	COMISSÃO DIREITOS HUMANOS CABANA MUNICIPAL	Fernando	2620-5074	TINOCO.FERNANDO@GMAIL.COM
João Vinícius de Souza	ALPAPI	João	91864347	chico.kau@Hotmail
Roberto Lima	SHCC	Roberto	74507932	
Clayton de Souza Silva	AMAROF	Clayton	96040261/2291717	Clayton99@gmail.com
Katia Valado	CERON	Katia	98328333	KATIAVALADO@YAHU.COM.BR
João Victor B. de Lima		João	8036-1101	JOAOVICTOR.OUEIARA@GMAIL.COM
Roberto Mata	ARESU	Roberto	82609320/26081391	professorroberto.mata@yahoo.com.br
Angela Motta		Angela	99773652	

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião Região Oceânica 2 – 18/07/2011				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
Francisco Ricardo de Almeida		Francisco	21-7117-1818	
SILVIA LOPES		Silvia	21-8578-9981	silvia@ig.com.br
Sonáia Fernandes Fenix		Sonáia	21-9486-8382	sonaiafenix@hotmail.com
Marcelo Guedes Pereira		Marcelo	21-9922-2278	mguedes@iglobo.com
Reinaldo Lima do Nascimento	PUNA	Reinaldo	21-9772-9701	REINALDONASCIMENTO-UNAS@GMAIL.COM
Roberto Lima	AMAROF	Roberto		
CANDIDO ALVES MACHADO FILHO		Candido	71814617	
Praselia Silva de Bore	AMAROF	Praselia	93254651	Praselia@Hotmail.com
Aline Cristina		Aline	96-28-08-44	
Rosângela P. Cunha		Rosângela	2608-2742	
Erica Gonçalves	ALPAPI	Erica	3403-2349	ERIKAITAPI@GMAIL.COM
Valdeli da Costa	AMACA	Valdeli		

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 19/07/2011

No dia 19 de Julho de 2011, às 19 horas, no Fonseca Atlético Clube - Alameda São Boaventura, 1042 - Fonseca, foi realizada por iniciativa e organização da Prefeitura Municipal a segunda reunião com os moradores da Região Norte. Este evento fez parte do processo de construção de um diagnóstico participativo proposto pela metodologia do PLHIS e homologado em audiência pública, a qual propôs a realização de uma segunda reunião para esta região devido a sua complexidade e escala. Estiveram presentes, além da Secretaria Municipal de Habitação e a LATUS Consultoria, moradores, trabalhadores e representantes comunitários da área em questão.

Após a abertura da reunião pelo representante da SMH, a LATUS fez a apresentação do PLHIS, expondo seus objetivos. Em seguida, para fomentar as contribuições do plenário, divulgou os dados referentes à habitação e infraestrutura da cidade, coletados através de fontes oficiais. Com base nestas informações, a reunião foi aberta a intervenção dos presentes. Seus questionamentos e percepções, que discordavam ou contribuíam com novos elementos ao apresentado, foram incorporados posteriormente ao processo de construção do diagnóstico.



Venha trazer a sua opinião sobre os problemas habitacionais da Região Norte 2 e assim ajudar a elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social de Niterói voltado para as famílias de baixa renda da sua Região.

Dia: 19 de julho de 2011, terça-feira. **Hora:** 19 horas

Local: Fonseca Atlético Clube, Alameda São Boaventura, 1042 - Fonseca (pista de subida), entre o Supermercado Resunir e o Habib's

Informações: Set. Habitação 2719-4573; Integração Comunitária 2613-3409; Administrações Regionais: Fonseca 2625-2031; Sta Bárbara 2627-8151; Sta Rosa 3602-0094; Pta Cem Réis 2622-3598.

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 19/07/2011
FOTOS




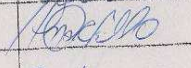
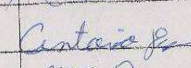
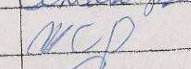
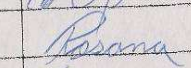
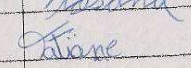
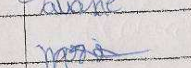
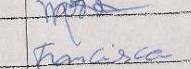
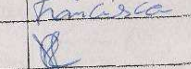



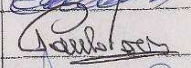
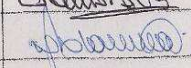
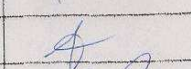

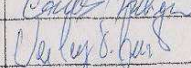
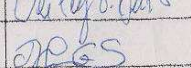
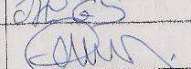

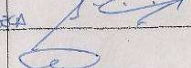
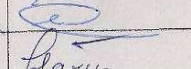
ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 19/07/2011
LISTA DE PRESENÇA

<p align="center">PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO Reunião Região Norte 2 - 19/07/2011</p>					
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL	
1 Angela Motta		<i>[Assinatura]</i>	2627-3695		
2 EDUARDA	STB BONGARA	<i>[Assinatura]</i>	2627-6136		
3 CLAUDIA ORTIZ	NITERÓI como VAMOS	<i>[Assinatura]</i>	—	—	
4 GABRIEL BENTO FERREIRA JUNIOR	VILA IPIRANGA	<i>[Assinatura]</i>	2625-0437		
5 JAILSON LUIZ DOS ANJOS	VILA VILA S.B. BIA	<i>[Assinatura]</i>	2625-9456		
6 Mariade Lourdes Silveira	Vila Zingaro	<i>[Assinatura]</i>	3603-9056		
7 Regi Farkunes da Silva	Bomfim	<i>[Assinatura]</i>	2627-8903		
8 Arelto Sodre Silva	Bomfim	<i>[Assinatura]</i>	2625-5937		
9 Leiza Valéria dos Santos	FRANCA BAHIA	<i>[Assinatura]</i>	—		
10 Edna Lúcia Costa	FRANCA BAHIA	<i>[Assinatura]</i>	—	ednalucia.2005@yahoo.com.br	
11 Thayana dos Santos Alves	Bahia	<i>[Assinatura]</i>	7762-3748	thayana.santos@hotmail.com	
12 Monique J. Soares	Bahia	<i>[Assinatura]</i>	7457-8885	moniquejsoares22@hotmail.com	
13 Feliciano Ribeiro Fernandes	Bahia	<i>[Assinatura]</i>	7642-3807	FFERNANDES@hotmail.com	

<p align="center">PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO Reunião Região Norte 2 - 19/07/2011</p>					
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL	
14 JOSÉ DO AZEVEDO	CCOB	<i>[Assinatura]</i>	8894-8861	ccob@NITEROI.MAIL.COM	
15 GEZIVALDO	CAMARA	<i>[Assinatura]</i>	7883-2487	JOSEVICTOR.GEZIVALDO@gmail.com	
16 João Victor B. de Lima		<i>[Assinatura]</i>	2608-0338		
17 Danielle Andreza Lorenz	CPM Camuso	<i>[Assinatura]</i>	8618-2205	cpm-camuso@niteroi.com	
18 Jorge Lima Conceição	CPM Camuso	<i>[Assinatura]</i>	8609-6383	cpm-camuso@hotmail.com	
19 Jelson Costa	Bomfim	<i>[Assinatura]</i>	9141-3021	jelsoncosta@niteroi.com	
20 Manoel do Carmo Silva	S.B.F	<i>[Assinatura]</i>	9739-3959		
21 Fernando Gomes de Souza	Teixeira	<i>[Assinatura]</i>			
22 Denine Maria	esalbeck Silva	<i>[Assinatura]</i>			
23 RODRIGO MATTOS	BOA VISTA	<i>[Assinatura]</i>	8526-8343		
24 JOÃO C. SANDRO DE	BONFIM	<i>[Assinatura]</i>	9883-6590		
25 Demétrio Costa	Camuso	<i>[Assinatura]</i>	2625-9742	GRAFCON@GRAFCON.COM.BR	













ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 19/07/2011
LISTA DE PRESENÇA

<p align="center">PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO Reunião Região Norte 2 - 19/07/2011</p>				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
26 Silvanildo Santos Souza			2626-3824	
27 Gilson Vi Torin da Silva			(021)94737810	
28 JOSÉ CARLOS			9536 5499	
29 IRAN BARROS			71924723	
30 Custódia de Souza da Silva			26089542	
31 Marcos Paulo			26089540	
32 Rosana de Silva			2625 6582	
33 Eliane L. dos Santos			9630-2892	
34 Maria Rodrigues			3604-1073	
35 Francisco Alves de Senze			26258597	
36 Jôrcia Pereira dos Reis			84116389/3015884	
37 Ruth de Alencar			26242153	

<p align="center">PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO Reunião Região Norte 2 - 19/07/2011</p>				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
38 Carlos Castanho	AREG		7879-4543	CastanhoCarlo@16Tmail.com
39 Paulo Jorge	AREG		2628-0909	—
40 José Witz	AM-UTP		26256596	—
41 Sheila Regina da Costa			2627-2474	—
42 Ana Maria Simão			2627-7488	—
43 Carlos Rubens	AMACIM		36040836	—
44 Verly Santos Souza	AMACIM		36040836	—
45 Camilla G. dos Santos	AMACIM		2627-3985	—
46 MAGALDI	Verenodon		99113396	—
47 Antonio Luiz de D. Neto	AD-REG FORTA		7879-1042	regionaldefort@niteroi.rj.gov.br
48 Aparecida Antônia de Souza	Morador		89914933	aparecida602@hotmail.com
49 FLAVIUS Publius de A. Jr	Morador		75630580	—

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 19/07/2011
LISTA DE PRESENÇA

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO					
Reunião Região Norte : 2-19/07/2011					
	NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
50	Cláudia Maria de S. Jinn	AMASB	Cláudia Jinn	2705-9732	nelson.firmino@oi.com.br
51	NELSON FIRMO	AMASB	Nelson Firmo	88993270	Nelson.firmino@oi.com.br
52	ODIMÁRIO DA C. SA	SMH	Odímario	9778 4831	ODIMARIO CD 19. com. BR
53	Angélica P. Bramley	Bonfim	Angélica	36036344	—
54	Neusa F. Coutinho	Bonfim	Neusa F.	2625-5834	—
55	Maria Madalena Delfino	Jose Leon	Maria e. delfino	2625-0346	—
56	João da Costa Delfino	Jose Leon	João da Costa	—	—
57	Bruno Amorim	Pedob	Bruno	(2) 26043306	BRUNO AMORIM 1983@GMAIL.COM
58	Carlos A. Junior	MPTU	Carlos A.	(2) 26094213	quintacena@yahoo.com.br
59	MICHEL VITORIANO	SMC	Michel	—	—
60	M. B. S. Almeida	ALBA	M. B. S.	2612-6620	mibcaillan@hotmail.com
61	JOSE CARLOS DE ALMEIDA	ARTJ	Jose Carlos	3703-8230	SEC. REG. TJ @ GMAIL.COM

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO					
Reunião Região Norte 2-19/07/2011					
	NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
62	Anderson dos Santos	OSMOCOS BONFIM		9403-5346	Anderson.SJL@oi.com.br
63	João da Silva	BONFIM		36026294	
64	Elisane Silva	Bonfim		94382082	
65	Rafaela Regina	Bonfim		86126559	
66	Maria Pereira M. M.	Bonfim		3130863434	maria.munho43@gmail.com
67	Olívia F. S. Santos	Bonfim		97057009	ANALISTA SILVA @ GMAIL.COM
68	Adriana M. Silva	M. M. K.			
69	Carolina A. Pereira	COHAB		9707-1800	
70	Luiz Carlos	Contratado		36095433	
71	SERGIO S. ANTUNES	PRESIDENTE AMARIONAS		9184-5669	amarionadas@yahoo.com.br
72	Regina Helena B. Ribeiro	Amarionas		25293724	
73	Miguel F. Silva	AMASB		26227164	

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO NORTE – 19/07/2011

LISTA DE PRESENÇA

<p align="center">PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO</p> <p align="center">Reunião Das Administrações Regionais e Presidentes das Associações de Moradores da Região Norte 2 - PLHIS Niterói 19/07/2011</p>				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
74 Valma Francisca de Paiva Palmeiras			95983935	
75 Rosane Pa de os da Silva Leiza da Silva			36015874	
76 Maria Madalena de Bezerra			2625.5621	
77 Geralda da Silva Bezerra			2626-0038	
78 Kátia Christina S. Loure	Com fim		2603-7105	katiachristina@gmail.com
79 Angélica R. de Oliveira Almeida			95737774	
80 Clea S. Vianna			2626-0707	
81 Rosângela Neli	COM PUR		96448577	rosangelaneli@hotmail.com
82 Helena Aline de Oliveira	Rua Benf.		27216793	
83 Lucio Helmedes Santos Castro			2625-5535	
84 Marina Airy	Rosário		36015676	
85 Marcelino Costa	Borlim		2625-3794	

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO LESTE– 20/07/2011

No dia 20 de julho, às 19 horas, no Sede da Companhia de Limpeza Urbana – CLIN - Estrada Velha de Marica, 4.644, foi realizada por iniciativa e organização da Prefeitura Municipal a reunião com os moradores da Região Leste. Este evento fez parte do processo de construção de um diagnóstico participativo proposto pela metodologia do PLHIS e homologado em audiência pública. Estiveram presentes, além da Secretaria Municipal de Habitação e a LATUS Consultoria, moradores, trabalhadores e representantes comunitários da área em questão.

Após a abertura da reunião pelo representante da SMH, a LATUS fez a apresentação do PLHIS, expondo seus objetivos. Em seguida, para fomentar as contribuições do plenário, divulgou os dados referentes à habitação e infraestrutura da cidade, coletados através de fontes oficiais. Com base nestas informações, a reunião foi aberta a intervenção dos presentes. Seus questionamentos e percepções, que discordavam ou contribuíam com novos elementos ao apresentado, foram incorporados posteriormente ao processo de construção do diagnóstico. Embora a presença fosse reduzida em relação às outras reuniões devido às próprias características da Região Leste, o encontro foi muito representativo e qualificado.



SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
**CONVITE AOS MORADORES DA
REGIÃO LESTE**



Venha trazer a sua opinião sobre os problemas habitacionais da Região Leste e assim ajudar a elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social de Niterói voltado para as famílias de baixa renda da sua Região.

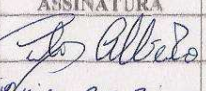
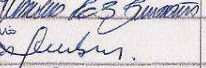
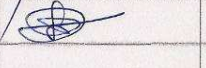
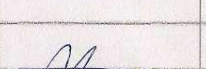

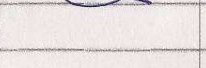
Data: 20 de julho de 2011, quarta-feira. **Hora:** 19 horas
Local: Sede da Companhia de Limpeza Urbana – CLIN,
Estrada Velha de Marica, 4.644 (100 metros após 75º
Delegacia de Polícia)

Informações: ~~de~~ Habitação 2719-4873; Integração Comunitária 2613-3409;
Administrações Regionais: Rio do Ouro 2718-7817; Engenho do Mato 2608-1391.

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO LESTE – 20/07/2011

LISTA DE PRESENÇA

<p align="center">PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO</p> <p align="center">Reunião Das Administrações Regionais e Presidentes das Associações de Moradores da Região Leste - PLHIS Niterói 20/07/2011</p>				
NOME	ORGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
Paulo Alberto	A.R. Rod. Leste		95485727	Paulo.alberto@niteroi.com.br
Uiridius B.S. Guimarães	Assoc. A. N. de Valença		86648381	
José Rodrigues	Centro Comunitário Jongos dos Moradores		27293331	
Luiz F. Rombelle	A.R.R.O.		98745097	Luiz.Foto@ufjf.com.br
Roberto B. Gomes	AMALAM		84863444	
Roberto B. Gomes	ARRD		27187817	
MICHEL VITORIANO	LMIC			
Paulo Henrique	S.R.R.O.		2718-7814	professorpaulohenrique@hotmail.com
José Luiz Pereira	morador Rio do Ouro			
Jorge S. da Cruz	morador V. das Melas			
Leandro N. F. Galvão	morador R. do Ouro			

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO LESTE– 20/07/2011
FOTOS



ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO PRAIAS DA BAÍA – 26/07/2011

Em virtude das dificuldades de comunicação para a primeira reunião regional da Praia da Baía, que acabou impedindo uma participação mais expressiva, no dia 26 de Julho de 2011, às 19 horas, no Auditório da Câmara de Vereadores de Niterói, foi realizada por iniciativa e organização da Prefeitura Municipal a segunda reunião com os moradores desta região. Este evento fez parte do processo de construção de um diagnóstico participativo proposto pela metodologia do PLHIS e homologado em audiência pública. Estiveram presentes, além da Secretaria Municipal de Habitação e a LATUS Consultoria, moradores, trabalhadores e representantes comunitários da área em questão.

Após a abertura da reunião pelo representante da SMH, a LATUS fez a apresentação do PLHIS, expondo seus objetivos. Em seguida, para fomentar as contribuições do plenário, divulgou os dados referentes à habitação e infraestrutura da cidade, coletados através de fontes oficiais. Com base nestas informações, a reunião foi aberta a intervenção dos presentes. Seus questionamentos e percepções, que discordavam ou contribuíam com novos elementos ao apresentado, foram incorporados posteriormente ao processo de construção do diagnóstico.



SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CONVITE AOS MORADORES DA REGIÃO PRAIAS DA BAÍA



Venha trazer a sua opinião sobre os problemas habitacionais da Região Praias da Baía e assim ajudar a elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social de Niterói voltado para as famílias de baixa renda da sua Região.

Dia: 26 de julho de 2011, Terça-feira. **Hora:** 19 horas

Local: Auditório da Câmara Municipal de Niterói, Centro – Niterói.

Informações: tels Habitação 2719-4573; Integração Comunitária 2613-3409; Administrações Regionais: Centro 2622-6567; Ingá 2717-3994; Icaraí 2611-4538; Sta Rosa 2612-1097; São Fco 2611-3162; Charitas/Preventório 2611-0253. Jurujuba 2611-0253

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO PRAIAS DA BAÍA – 26/07/2011

FOTOS



ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS

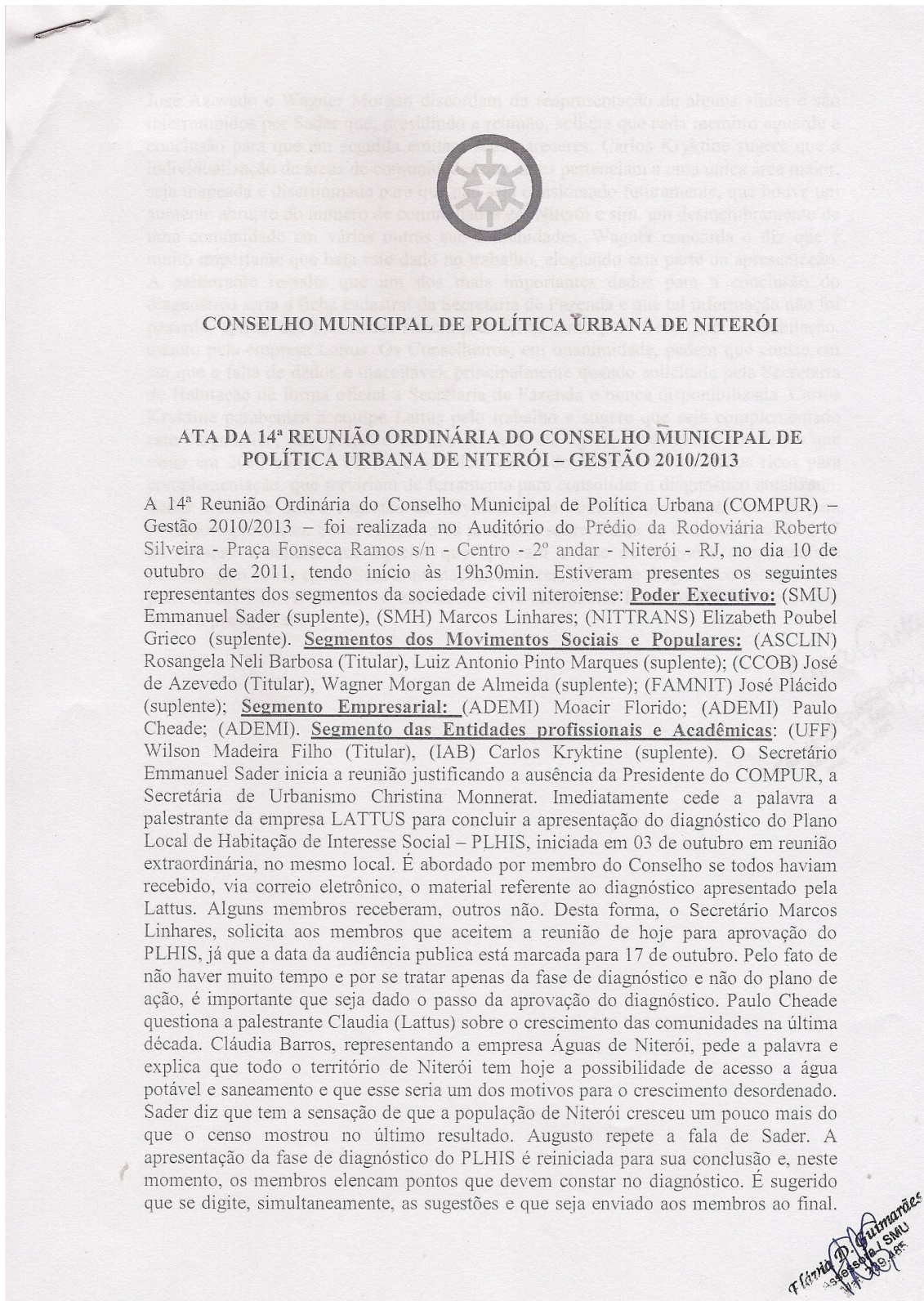
REUNIÃO COM OS MORADORES DA REGIÃO PRAIAS DA BAÍA – 26/07/2011

LISTA DE PRESENÇA

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião Das Administrações Regionais dos Moradores da Região Praias da Baía - PLHIS Niterói 26/07/2011				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
1 Constante do G.C. Amorsiba	AMORSIBA	[Assinatura]	27192203	(RNG C. MORADORES DA REGIÃO PRAIAS DA BAÍA) E ASSOCIADOS
2 ANGELO REZI	AMORSIBA	[Assinatura]	2613-4555	ANGELO REZI @ YAHOO.COM.BR
3 BRUNO E. RIZZO AMATO	AMATO	[Assinatura]	78918636	ASS. MORADORES REGIÃO PRAIAS DA BAÍA (BOLSA)
4 SALVADOR GILBERTO	GILBERTO	[Assinatura]	26226814	
5 Vinicius Taglia	Taglia	[Assinatura]	78483749	VINICIUSTAGLIA@hotmail.com
6 MARCO PAULO SILVA FERREIRA	ARSR	[Assinatura]	7844587	MARCO PAULO @ YAHOO.COM.BR
7 Alexandre Martins Pinto	ARSR	[Assinatura]	2612-7097	SEC. REG. SANTARUM @ GMAIL.COM
8 Paulo Roberto	MORRO DO ESTADO	[Assinatura]	98505284	KOSBERG 17101972027.COM.BR
9 Diogenes Fede' Filho	AMATA	[Assinatura]	26163081	diogenes.fede'@ig.com.br
10 ANTONIO P. FILGUEIRAS	AMATA	[Assinatura]	9892-1085	
11 Renato Barros	AMATA	[Assinatura]	9904-6620	mbarras@terra.com.br
12 JOHANNÉ LIBERDO	LATUS	[Assinatura]		

PREFEITURA DE NITERÓI SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO				
Reunião Das Administrações Regionais dos Moradores da Região Praias da Baía - PLHIS Niterói 26/07/2011				
NOME	ÓRGÃO	ASSINATURA	TEL/CEL	E-MAIL
13 Andreia Fernandes	M. Estado	[Assinatura]	9546-0453/78864596	Chacara e Arroz
14 José Carlos Fernandes	AMC	[Assinatura]	26228464	marcos@chacara.com.br
15 JOSÉ CARDO DE OLIVEIRA MONTEIRO	ALARICO DE SOUZA	[Assinatura]	9942.9743	
16 José Gustavo	GAMA DO VAREDO	[Assinatura]	78941645	
17 Elza Lúcia Lopes da Silva	MECUBA	[Assinatura]	30269289	ELIZABETE63@GMAIL.COM
18 FÁBIO J. G. POROIRA	SRSF	[Assinatura]	78389909	FABIO J. G. POROIRA @ IG.COM.BR
19 WAGNER DA S. CORTES	A.M.L. ARY BARREIRAS - CUTIA	[Assinatura]	9694-5957	WAGNER.10AGO@YAHOO.COM.BR
20 NOEL DA CUTIA	AMC/DP/ MORADO	[Assinatura]	76876674-27112687	
21 FRANCIS A. CORBETT	MP.T.U	[Assinatura]	926945321	CORBETT@HOTMAIL.COM
22 Rosângela Stillel Pulcin	MPTU	[Assinatura]	26198619/88211511	(CAFUBA)
23 Gabriela Luiz	MPTU	[Assinatura]	2609-4439	cafuba@piatuniga.com.br

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO AO COMPUR - 10/10/2010



ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO AO COMPUR - 10/10/2010
FOTOS



ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO AO COMPUR - 10/10/2010

34ª Reunião Ordinária - 10/10/11

1-	M. Christina Monckel
2-	Emmanuel Sader
3-	Miguel Victoriano
4-	Celso Martins Filho
5-	Marcos Jimenez
6-	Patrícia Barros
7-	Sérgio Marcondes
8-	Elizabeth P. Greco
9-	Silvio Krüger
10-	Augusto Alves
11-	Roberto F. Jalis
12-	Rinaldo Carilo
13-	Carlos Magaldi
14-	Carlos Maudo
15-	Jorge Luiz Mesquita
16-	Jorge Luiz Rodrigues Silva
17-	Miriam Ferreira
18-	José Plácido
19-	Paulo F. de Lima
20-	José Wilson B. Santos
21-	Carlos Quintão
22-	José de Azevedo
23-	Wagner Morgan
24-	Dante Luisotto
25-	Marcos Florino
26-	Paulo Chade
27-	Fabiano Gonçalves
28-	Rosângela Neli
29-	Luiz Antônio P. Moraes
30-	Marta Margarida Chetab
31-	Antônio R. Souza Lopes
32-	Wilson Moreira Filho
33-	Carlos R. K. Tine

Flávia D. Guimarães
Assessora / SMU
Mat. 239.486

ANEXO IV – REUNIÕES COM AGENTES EXTERNOS
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO AO COMPUR - 10/10/2010

- 34 -

MARCELO VINÍCIUS MESSINA

Visitantes:

1- CLÁUDIA BARROS	AGUAS DE NITERÓI	
2- FERLIANTO ANALU DA SILVA	SECRET. MUNICIPAL HABITAÇÃO	
3- Jamille Medeiros de Souza	PPGSD - UFF	
4- Cláudio Cesar Viana	NITERÓI COMÉRCIO	
5-		
6-		
7-		
8-		
9-		
10-		
11-		
12-		
13-		
14-		
15- g/a		
16-		
17-		
18-		
19-		
20- g/a		
21-		
22-		
23-		
24-		
25-		
26-		
27-		
28-		
29-		
30-		
31-		
32-		
33-		

Flávia D. Guimarães
Assessora SMU
Mat. 239.486

ANEXO V

Visitas às Comunidades

ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO NORTE
FOTOS

Comunidade Bonfim



Comunidade Boa Vista



Comunidade Caramujo



**ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO NORTE
FOTOS**

Comunidade Castro Alves



Comunidade Igrejinha



Comunidade Travessa Iara



**ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO NORTE
FOTOS**

Comunidade Jerônimo Afonso



Comunidade Jonathas Botelho



Comunidade Juca Branco



ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO NORTE
FOTOS

Comunidade MIC



Comunidade Morro do Abacaxi



Comunidade Morro Serrinha



ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO NORTE
FOTOS

Comunidade São José



Comunidade Morro do Bumba



ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO PRAIAS DA BAÍA
FOTOS

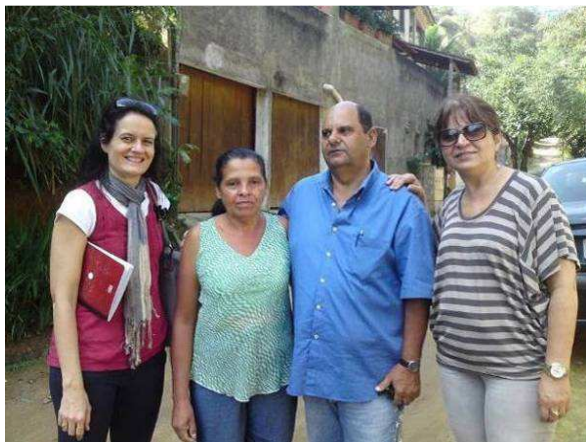
Comunidade Cavalo



Comunidade Chacara

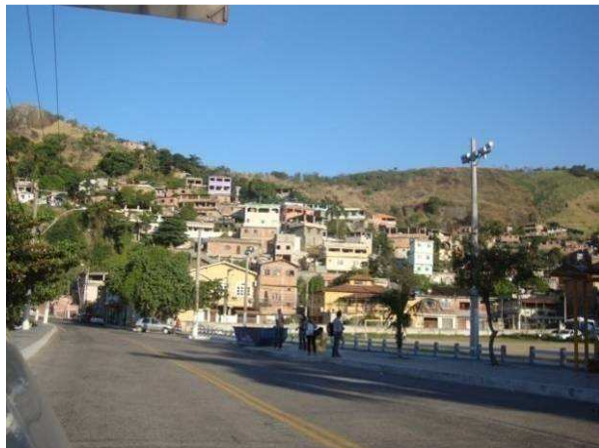


Comunidade Inácio Menezes

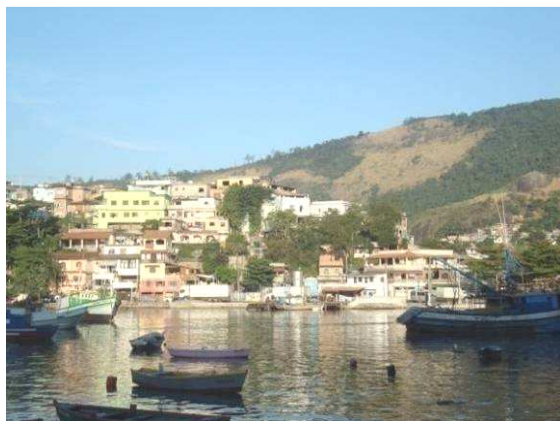


ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO PRAIAS DA BAÍA
FOTOS

Comunidade Peixe Galo



Comunidade Lazareto

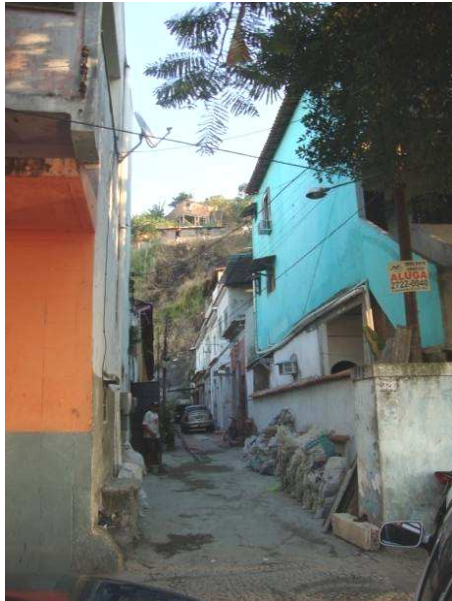


Comunidade Morro da Cutia

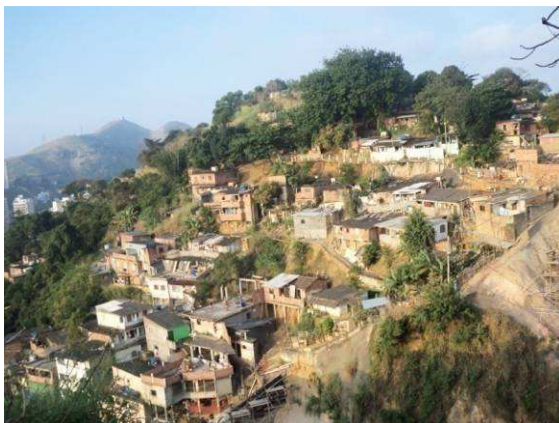


ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO PRAIAS DA BAÍA
FOTOS

Comunidade Morro da Penha



Comunidade Morro do Arroz



Comunidade Morro do Estado

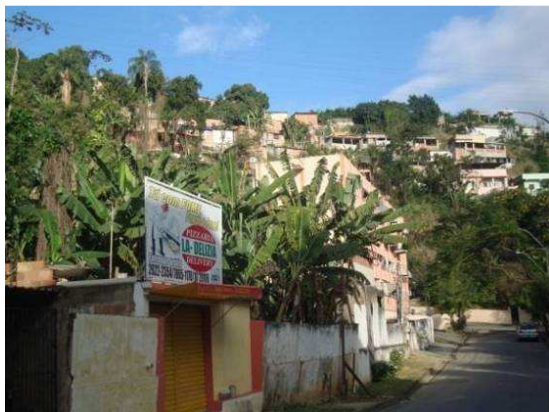


ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO PRAIAS DA BAÍA
FOTOS

Comunidade Morro do Palácio



Comunidade Morro de Fátima

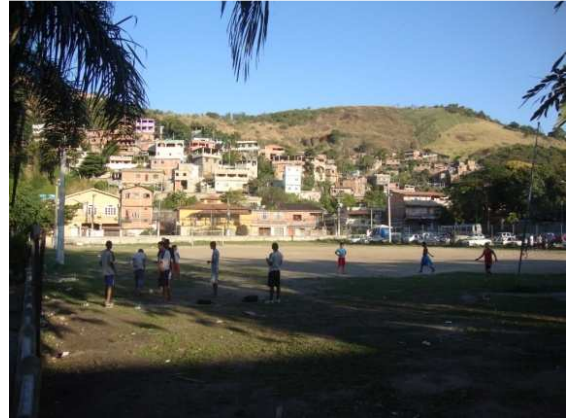


Comunidade Pau Ferro

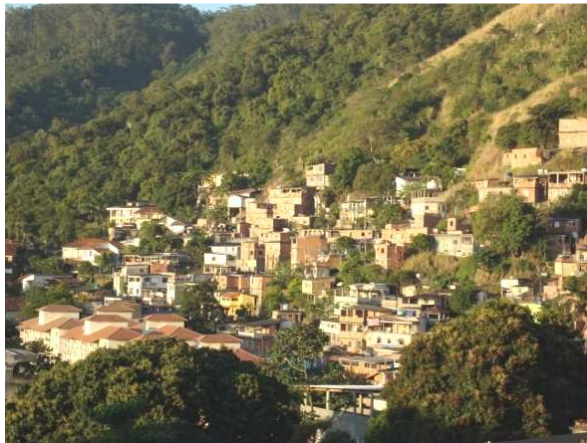


ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO PRAIAS DA BAÍA
FOTOS

Comunidade Ponta da Ilha



Comunidade Preventório



Comunidade Salina / Peixe Galo



ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO PRAIAS DA BAÍA
FOTOS

Comunidade Viradouro



**ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO OCEÂNICA
FOTOS**

Comunidade Sabreira



Comunidade Rua 76



Comunidade Jacaré



ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO OCEÂNICA
FOTOS

Comunidade Beira da Lagoa de Piratininga



ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO DE PENDOTIBA
FOTOS

Comunidade Badu



Comunidade Caminho do Buraco



Comunidade Parque da Colina



ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO DE PENDOTIBA
FOTOS

Comunidade Cantagalo



Comunidade Caranguejo



Comunidade Grota do Surucucu



ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO DE PENDOTIBA
FOTOS

Comunidade Ititioca



Comunidade Maceió



Comunidade Mato Grosso



ANEXO V – VISITAS ÀS COMUNIDADES
REGIÃO DE PENDOTIBA
FOTOS

Comunidade Monan Pequeno



Comunidade Morro da Cocada



ANEXO VI

Audiência Pública

AUDIÊNCIA PÚBLICA DIAGNÓSTICO DO PLHIS

O PLHIS tem como objetivo ajudar a prefeitura e a sociedade de Niterói a orientar a política habitacional do nosso município.

Neste momento estamos debatendo a sua segunda etapa – o diagnóstico.

Este diagnóstico deve apresentar os principais problemas da nossa cidade.

Deve ser a base para a futura organização da nossa política, para o estabelecimento das prioridades de atuação da prefeitura e para a melhoria da condição de moradia da nossa cidade.

**17 de outubro de 2011.
Câmara de Vereadores de Niterói
17hs**

**Venha participar dos debates para
a construção do nosso Plano Local
de Habitação de Interesse Social
– PLHIS!**

**CONTAMOS COM A SUA
PRESENÇA!**



ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011
DIVULGAÇÃO

Publicação do dia 11/10 /2011
Jornal “O FLUMINENSE”

CÂMARA MUNICIPAL
DE NITERÓI

ATO DO PRESIDENTE Nº 163/2011

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI, no uso de suas atribuições legais, **RESOLVE:** **APOSENTAR**, em conformidade com a Constituição Federal, promulgada em 05.10.1988, e de acordo com os preceitos do art. 6º da E. C. Nº 41, publicada em 31.12.2003 e/c art. 2º da E. C. Nº 47, publicada em 06.07.2005, a servidora **ROSANA VALADO DA ROSA**, matrícula nº 101.405-9, no cargo de Coadjutor Legislativo do Quadro Permanente, que torna-se extinto nos termos do art. 1º da Resolução nº 2194/94, Ref. Processo nº 1694/2011. Câmara Municipal de Niterói, 10 de outubro de 2011.


DESPACHOS DO PRESIDENTE

FIXAÇÃO DE PROVENTOS

Ficam fixados os proventos da servidora **ROSANA VALADO DA ROSA**, matrícula nº 101.405-9, no cargo de Coadjutor Legislativo do Quadro Permanente, aposentada através do Ato nº 163/2011, datado de 10.10.2011, conforme Processo nº 1694/2011. Depto. Geral de Administração e Recursos Humanos, em 10/10/2011.

E D I T A L

O Presidente da Câmara Municipal de Niterói, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo Art. 38, XIV **CONVIDA:** o Superintendente Regional Centro-Leste Fluminense da Caixa Econômica Federal, **Sr. Raimundo Célio Augusto Macedo**; os **Municípios e Representantes das Entidades da Sociedade Civil** do Município de Niterói para **AUDIÊNCIA PÚBLICA LEGISLATIVA**. Será realizada no **PLENÁRIO BRÍGIDO TINOCO** desta Casa Legislativa, no dia **17 de outubro** do corrente ano, com horário previsto para as **17h00min.** A presente audiência tem como tema apresentação do Diagnóstico do setor habitacional de Niterói, Produto II do **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS DE NITERÓI**, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Habitação, através do ofício SMH 272/11 e Requerimento nº 153/11 aprovado na Sessão Plenária do dia 20/09/11.


Paulo Roberto Mattos Bagueira Leal
Presidente

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

ATA

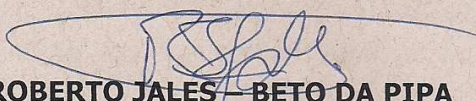
Câmara Municipal de Niterói
Serviço de Atas

Audiência Pública da Apresentação do Diagnóstico do Setor Habitacional de Niterói. Produto II do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, de Niterói, referente ao Requerimento nº 153/11, de autoria da Comissão Executiva, Presidida pelo Vereador Roberto Fernandes Jales (Beto da Pipa).

Às dezessete horas e trinta e cinco minutos do dia dezessete (17) do mês de outubro do ano de dois mil e onze, sob a Presidência do Vereador Roberto Fernandes Jales (Beto da Pipa) foi aberta, nas dependências do Plenário deste Poder Legislativo, a Audiência Pública referente à Apresentação do Diagnóstico do Setor Habitacional de Niterói, Produto II do Plano Local de Habitação de Interesse Social-PLHIS de Niterói, conforme Requerimento nº. 153/11, de autoria da Comissão Executiva, aprovado na Sessão Ordinária do dia 06 de novembro de dois mil e onze e seu Edital foi publicado no jornal O Fluminense, no dia onze de outubro do ano de dois mil e onze. Neste momento, o Senhor Presidente convidou para compor a Mesa os senhores: Marcos Silva Linhares, Secretário Municipal de Habitação; Fernando Amalio da Silva, Subsecretário de Habitação; Representando a Caixa Econômica Federal, Pablo Costa Sarmento; Defensor Público, Fernando Francisco Horta; Representando o Presidente da EMUSA, Emmanuel Sader. Neste momento, o Senhor Presidente registrou as presenças das Senhoras Regina Ribeiro, Subsecretária de Habitação; Cláudia Barros Silva, Representante da empresa Águas de Niterói; Regina Brum, da Petrobrás; e os Senhores Antônio Mendes, Administrador Regional do Largo da Batalha; Carlos Alberto Rego, do COMPERJ; Miguel Vitoriano, Secretário de Integração Comunitária; e os Vereadores João Gustavo e Gezivaldo de Freitas (Renatinho). Dando início aos trabalhos, o Senhor Presidente passou a palavra ao Senhor **Marcos Linhares**, Secretário Municipal de Habitação, que comentou sobre as três etapas que se divide o Plano Local de Habitação de Interesse Social e, de imediato, passou a palavra a **Cláudia Damásio**, arquiteta, representante da Latus Consultoria Pesquisa e assessoramento de Projetos Ltda, Empresa que ganhou a licitação para realizar o Plano Local de Habitação, fez uma demonstração através de *slide* da etapa Diagnóstico frisou que o objetivo por estarem na Audiência seria o de fazer entender a questão da moradia em Niterói e visualizar todas as suas faces sob o ponto de vista das Administrações e como a sociedade olhava este problema. A seguir, ressaltou que o trabalho tinha um vínculo com a política nacional de habitação e que o município de Niterói ao contratar este trabalho estaria

cumprindo uma determinação do Governo Federal em fazer o planejamento da política habitacional. A seguir, apresentou através de gráficos aspectos da região metropolitana e municípios que a compunham, destacando uma questão bastante peculiar do Estado do Rio de Janeiro, que era importante no papel da Região Metropolitana frente ao Estado do Rio; ressaltou ainda em termos de crescimento populacional em Niterói entre os anos de dois mil e dois mil e dez e informou que o Município que mais se destacou foi o Município de Maricá que teve uma taxa de crescimento muito significativo na última década. Continuando, verificou que Niterói cresceu dentro do padrão Metropolitano e que o município do Rio de Janeiro aumentou sobre o ponto de vista populacional. Prosseguindo, comentou sobre o ponto de vista do desenvolvimento econômico da cidade do Rio de Janeiro, porém se vislumbrava uma tendência de modificar esse quadro pelo fortalecimento de outras regiões. Finalizou, mostrando através dos gráficos a importância de Niterói no setor terciário. Neste momento, o Senhor Presidente passou a direção dos trabalhos ao Vereador João Gustavo para se ausentar por alguns minutos. Com a palavra, o senhor **Carlos Quintão** iniciou sua fala comentando que o assunto era muito grave. A seguir, criticou Niterói por não ter o cadastro multifinalitário, e a Secretaria de Fazenda por não fornecer dados e informações necessária para se fazer o Pano Local de Habitação. Finalizou, manifestando preocupação em como se irá utilizar a verba do Projeto "Minha Casa, Minha Vida". Neste momento, retorna a Presidência o Vereador Roberto Jales (Beto da Pipa). Com a palavra, o professor **Wilson Madeira** apontou as seguintes questões: dados sobre os vazios urbanos e os dados da Secretaria Municipal de Fazenda, sem os quais não será possível mensurar o valor dos imóveis; a não utilização da ferramenta do Estatuto da Cidade. Finalizou, comentando sobre parte da população de baixa renda que ficava isolada, criando o "racismo ambiental". Com a palavra, professora **Regina Bienestein** ressaltou pontos para evitar guetos na área habitacional; não ser possível fragmentar o objeto habitação da ação fundiária, mas sim fundir os dois aspectos. Finalizou, fazendo considerações sobre os trabalhos diagnósticos apresentados pela Latus Consultoria. Com a palavra, a senhora **Angélica Gonçalves** elogiou a apresentação da arquiteta Claudia Damásio e enfatizou que gostaria de ouvir também a palavra do povo e não só a dos governantes. Com a palavra, o senhor **José Plácido**, FAMNIT comentou que na sua opinião o referido Projeto será mais um para ficar dentro das gavetas. Finalizou solicitando dos parlamentares a Regularização Fundiária. Com a palavra, o senhor **Fernando Tinoco**, Chefe do Gabinete da Comissão Permanente de Direitos Humanos lembrou que na outra Audiência sobre o Plano Local de Habitação alertou que seria difícil conseguir dados para o trabalho diagnóstico e que realmente houve dificuldades para colher informações importantes, como foi dito pela representante da Latus Consultoria. Finalizou, solicitando que levantasse Audiência Pública também no Executivo. Com a palavra, o senhor **Luiz Antônio Pinto Marques** solicitou saneamento, água, luz e esgoto nas comunidades alegando que, como não chegava o saneamento adequado se viravam como podiam, ou seja, colocando gatos. Finalizou parabenizando a Latus Consultoria pelo trabalho, mas acrescentou que o município poderia contratar uma Empresa de Niterói e não do Sul do Brasil. Com a palavra, **Dudu**

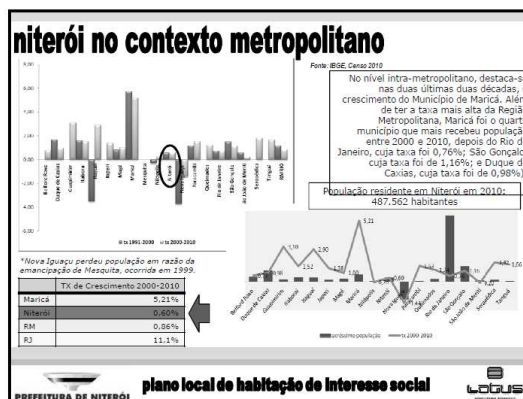
do **Cavalo** parabenizou a Câmara Municipal pelas Audiências realizadas e lamentou a ausência de alguns vereadores. Finalizou, propondo a cobrança do IPTU nas comunidades e que em contrapartida a Prefeitura atenderia as necessidades básicas das mesmas e aproveitou o ensejo para informar as inúmeras dificuldades que os moradores do cavalo passavam. Com a palavra, o senhor **Ronaldo Conceição de Azevedo** da Associação de Moradores da Fazendinha fez algumas considerações importantes sobre os dados apresentados pela Latus Consultoria; inclusive sobre a média de salários dos moradores das comunidades de Niterói. Finalizou, lamentando o descaso da Prefeitura com os Moradores da Fazendinha. Com a palavra, o senhor **Sidney Amorim** se dirigiu aos integrantes da Latus Consultoria questionando a razão de não contemplarem na relação de comunidades apresentadas nos gráficos pela referida empresa a comunidade do Sapê e Fazendinha. Finalizou solicitando a Defensoria Pública presente na reunião em apreço que revisse a ação do usucapião na Fazendinha. Com a palavra, o senhor **Antônio** enfatizou que o município de Niterói estava elaborando o Plano Local de Habitação em cima da hora em virtude da inacessibilidade de recursos, e se não fizesse agora perderia a verba. Com a palavra o vereador **Geivaldo de Freitas (Renatinho)** elogiou o trabalho da equipe da Latus Consultoria e louvor o empenho do Secretário de Habitação em querer resolver a situação Habitacional no município. Finalizou, criticando o Senhor Prefeito pelo descaso com os menos favorecidos da cidade de Niterói e se mostrou solidário com os moradores da Fazendinha por merecerem o respeito de todos. Com a palavra, o senhor **Beto Saad** solicitou que Deus abençoasse a todos os presentes. A seguir, elogiou o senhor Prefeito por escolher o Secretário de Habitação. Em seguida, defendeu a qualidade de vida para os desabrigados e informou que estava preocupado com o prédio que estava sendo construído por cima de um rio para atender os moradores do Morro do Bumba. Com a palavra, o Doutor **Francisco Horta Filho**, Defensor Público iniciou sua fala esclarecendo algumas questões levantadas por um morador da Fazendinha e salientou que a Defensoria Pública era a única Instituição vinculada à justiça presente na Audiência, em apreço. Com a palavra, o Secretário Municipal de Habitação **Marcos Linhares** esclareceu que as casas desocupadas nas áreas de risco seriam derrubadas imediatamente e, não ocupadas por outros moradores, conforme dito por um orador anteriormente e que a Secretaria de Habitação estará atenta a todas as situações a fim de não incorrer em erros. Finalizou, ressaltando que o Projeto só não sairá do papel se a sociedade não quiser e respondeu a vários questionamentos colocados durante a Audiência. Neste momento, o Senhor Presidente encerrou a presente Audiência Pública, às vinte horas e quinze minutos, agradecendo a presença de todos.


ROBERTO JALES – BETO DA PIPA
PRESIDENTE

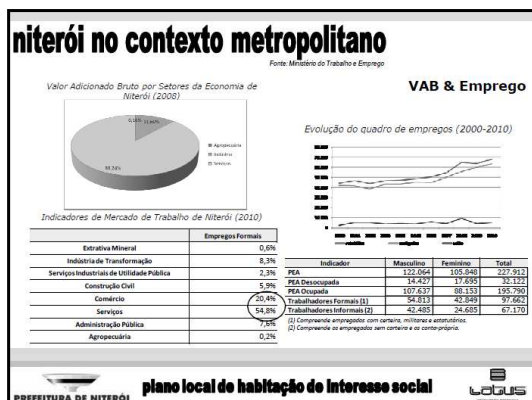
ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

APRESENTAÇÃO



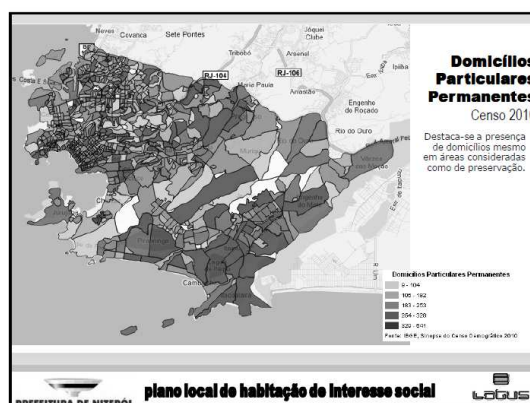
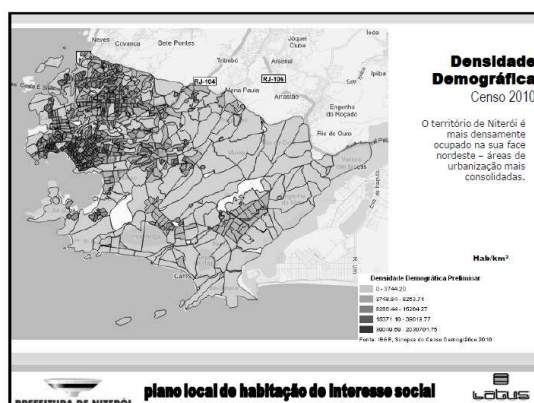
ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011
APRESENTAÇÃO



ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

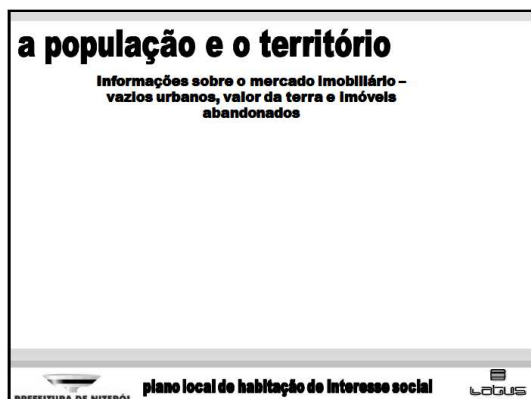
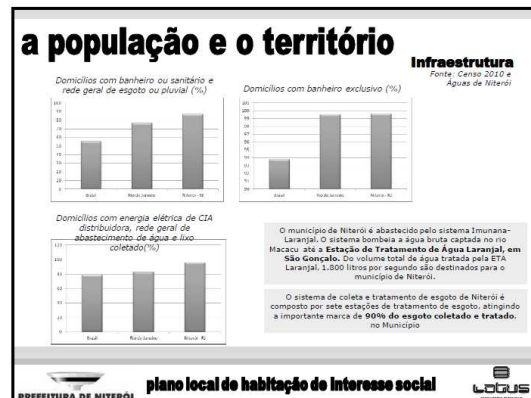
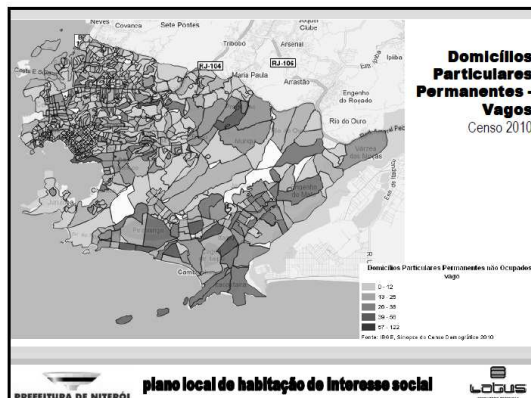
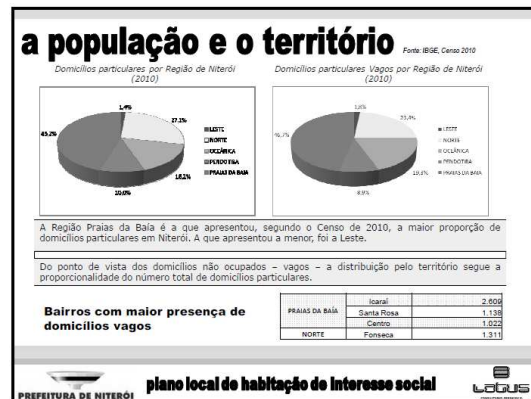
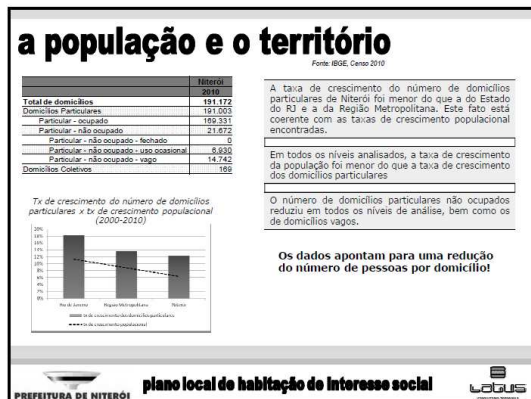
APRESENTAÇÃO



ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

APRESENTAÇÃO



ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

APRESENTAÇÃO

Niterói no contexto metropolitano

a população e o território

o quadro de necessidades habitacionais

caracterização das comunidades

características da demanda de HIS

política habitacional & agentes




plano local de habitação de interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

o quadro de necessidades habitacionais

Conceitos & Metodologia – Os dados oficiais



DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2007

Com base no levantamento de carência e apuramento, o trabalho da FIP teve como principal missão a identificação de: **novas contribuições realizadas anteriormente de forma inovadora.** Era um importante marco para a elaboração do chamado “**deficit habitacional**”, por sua abordagem, ampliação e desenvolvimento dos resultados. Tornou-se referência nacional e foi adotado pelo governo federal, pela maioria dos governos estaduais, por governos municipais, redes acadêmicas, empresas, universidades, centros de pesquisas e entidades profissionais.”

DÉFICIT

INADEQUAÇÃO

Representa a **NECESSIDADE DE REPOSIÇÃO E INCREMENTO** do estoque de moradias existente

Representa a **NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO** da moradia existente

plano local de habitação de interesse social

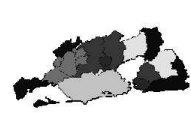
PREFEITURA DE NITERÓI

o quadro de necessidades habitacionais

DÉFICIT - Os dados oficiais

Situação Atual:

- A metodologia adotada oficialmente pelo Plano Nacional de Habitação e pelo Ministério das Cidades é a elaborada pela Fundação João Pinheiro;
- Os dados mais atuais trabalhados pela Fundação João Pinheiro para os municípios brasileiros têm origem no Censo de 2000. Os dados mais atuais trabalhados para os Estados e Regiões Metropolitanas, têm origem na PNAD de 2007.



Indicador	Valor
Déficit Habitacional Niterói	10.004
Déficit Habitacional RM RJ	275.025

Fonte: FIP, 2000.

O que foi feito:

- Avaliou-se uma série de variáveis e concluiu-se que a proporção da população é a variável que mais contribui para a definição da proporção do déficit por município da Região Metropolitana do RJ;
- Tornou-se os dados da FIP de 2007 para a Região Metropolitana do RJ e distribuiu-se pelos municípios, conforme a sua contribuição para o total da população da Região Metropolitana.

plano local de habitação de interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

o quadro de necessidades habitacionais

DÉFICIT - Os dados oficiais

População de Niterói (2010)	487.562	4,14%
População Urbana da Região Metropolitana (2010)	11.777.497	100,00%
Déficit Urbano Região Metropolitana (2007)	376.139	9,50%
Déficit Estimado para Niterói (2007)	15.571	9,20%



DÉFICIT = coabitação + domicílios rústicos + domicílios improvisados

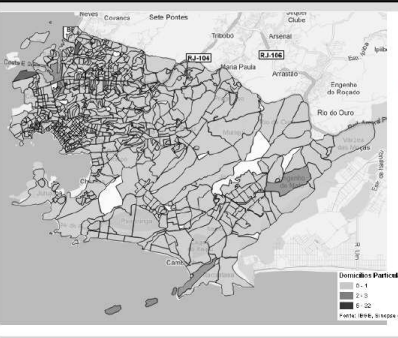
plano local de habitação de interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

Domicílios Particulares Improvisados - Ocupados

Censo 2010

Niterói, segundo o Censo de 2010, apresenta 93 domicílios improvisados ocupados. Estes se concentram, principalmente em setores dos bairros: Ponta D'Areia, Barreto, Fonseca, Caravelas.



plano local de habitação de interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

o quadro de necessidades habitacionais

INADEQUAÇÃO - Os dados oficiais

INADEQUAÇÃO HABITACIONAL:

carência de banheiro	Não é um problema de grande significado em Niterói. Segundo os dados do IBGE (2010), o Município apresenta 660 domicílios sem banheiro exclusivo (0,35%).
adensamento excessivo em imóveis não alugados	Não se dispõe até o momento, de informação do Censo de 2010 que quantifique este tipo de inadequação. Para se ter uma ideia da proporção deste problema, tomamos o cálculo para a RM RJ a partir da PNAD de 2007. Segundo esta estimativa, 3,5% dos domicílios urbanos teriam esta condição. Se aplicarmos este parâmetro aos dados de domicílios particulares de Niterói (Censo de 2010) chegaríamos a uma proporção de 6.665 domicílios.
inadequação da cobertura	Problema de pequena relevância. Não está nas práticas de construção usuais de Niterói, a utilização de técnicas construtivas que envolvam materiais considerados como inadequados pela FIP.
carência de infraestrutura	Niterói apresenta – segundo os dados do Censo de 2010 – taxas bem menores de carência de infraestrutura do que as realidades da RM RJ, do Estado do RJ e do Brasil.
inadequação fundiária	PROBLEMA DE MAIOR RELEVÂNCIA!!!

plano local de habitação de interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

APRESENTAÇÃO



Região Praias da Baía:

AEIS	COMUNIDADES	Bairro	Área Ocupada (m²)	Nº de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE
PB01	Morro do Pau Ferro	Jurububa	26.413	231	300,552	152
PB02	Morro do Morcego	Jurububa	7.221	46	209,503	+
PB03	Lustanilo	Jurububa	70.057	471	252,788	134
PB04	Morro Cangunga	Jurububa	75.761	399	171,163	250
PB05	Morro do Inventário	Charitas	252.610	1.490	205,774	1238
PB06	Vila Brasil	Coaraci-Vila Brasil	341.132	1555	145,411	150
	Cavalo	Coaraci				931
	Morro Souza Soares	Viradouro				449
	Crux	Viradouro				140
PB07	Papagaio	Viradouro	43.502	345	272,022	288
	Aflicção	Viradouro				288
PB09	Alanco de Souza	Santa Rosa	160.978	635	129,779	36
	Catu	Santa Rosa				256
	Belbo **	Viradouro/ Santa Rosa				346
PB10	Morro do Inácio Meneses	Santa Rosa	72.128	486	221,681	161
	Martins Torres	Santa Rosa				45
PB11	Morro de Fátima	Pe Reguemo	44.707	216	158,955	278
	Morro do Arco	Centro	35.521	310	287,126	1053
PB12	Morro da Chácara	Centro	115.972	1.627	453,145	618
PB13	Morro do Estado	Enga	79.043	788	332,181	84
PB14	Morro do Palácio ou Morro do Inga	São Domingos	20.092	144	275,931	260
PB15	Lara Vilela ou Morro 94	São Domingos	224.104	664	195,523	44
PB16	Morro da Fênix	Paraná da Área	4.135	55	453,359	770
PB17	Morro da Cota	Coaraci				152

plano local de habitação de interesse social

LATUS

Região Leste:

AEIS	COMUNIDADES	Bairro	Área Ocupada (m²)	Nº de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE
RL01	Rua do Brito	Vicinas das Moças	34.417	106	95,592	+
	Camêdima Invasão	Vicinas das Moças				114
	Rua Solca	Rio do Ouro				+
	Rua Jean Valentin Moulic	Rio do Ouro				+
	Pene Alta do Rio do Ouro	Rio do Ouro				+
	Travessa Regina	Vila Progresso/ Muriqui				45
	Morro Rancido	Vila Progresso/ Muriqui				

plano local de habitação de interesse social

LATUS

Região Norte:

AEIS	COMUNIDADES	Bairro	Área Ocupada (m²)	Nº de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE
RN02	Rio Leopoldina	Banato	136.888	478	97,48	463
RN02a	Manu ou Buraco do Boi	Banato	109.733	793	237,756	770
	Martinhos	Banato/ Engenhooca				+
	Pires	Banato/ Engenhooca				+
RN03	Papagaio **	Banato/ Engenhooca	165.088	944	196,133	+
	São José II **	Banato/ Engenhooca				+
	D. Lina **	Banato/ Engenhooca				+
	Salgado Filho **	Banato/ Engenhooca				+
RN04	Nova Brasília	Banato	153.992	1.138	197,36	682
RN02a	Rio Leopoldina	Banato	136.888	478	97,48	463
	Manu ou Buraco do Boi	Banato	109.733	793	237,756	770
	Martinhos	Banato/ Engenhooca				695
	Pires	Banato/ Engenhooca				+
RN03	Papagaio **	Banato/ Engenhooca	165.088	944	196,133	+
	São José II **	Banato/ Engenhooca				+
	D. Lina **	Banato/ Engenhooca				+
	Salgado Filho **	Banato/ Engenhooca				+
RN07	Morro do Castro	Fonseca	21.862	148	221,309	+
RN08	Travessa Esquedas	Fonseca	38.178	110	119,954	+
	Borfin	Fonseca				186
RN09	Rádio Relógio Federal **					
	Tr. A. Oliveira **		306.711	1.350	144,811	
	Colpa Quente **					237
	Santo Cristo	Fonseca				+
RN10	Lagoinha	Caramujo	194.418	568	108,973	101
	Ipapinha	Caramujo				+
	Garibaldi **	Caramujo				+

plano local de habitação de interesse social

LATUS

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

APRESENTAÇÃO

Região Norte:						
AEIS	COMUNIDADES	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS Nº de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE Nº de Domicílios
RN11	Crua da Onça	Baldador	32.976	115	114.735	115
RN12	Santa Bárbara	Santa Bárbara	21.524	103	157.438	103
RN13	Travessa Regina	Santa Bárbara	24.231	105	142.565	98
RN14	Sabão Teodoro	Santa Bárbara	20.921	97	110.728	85
RN15	Morro da Bela Vista	Caramujo/Sapal	53.805	241	147.913	105
RN16	Silaboca	Caramujo/Vigosa Jardim	247.139	919	122.34	23
RN17	Jardim Alvorada	Vigosa Jardim	96.443	432	119.15	35
RN18	Morro do Barro	Vigosa Jardim/Fonseca	132.383	393	96.257	207
RN19	Abacari ou Querosene ou Jara	Cubango	66.956	215	105.644	116
RN20	Boa Vista	São Lourenço	180.890	942	178.099	765
RN21	Morro do Salão	São Lourenço	18.374	123	276.517	123
RN22	Morro do Melocito	Santana	62.355	209	143.417	205
RN23	Jardim Almo ou São Feliciano	Fonseca	16.479	119	237.501	135
RN24	Sede	Cubango/São Lourenço	203.508	945	136.593	159
RN25	Morro do Cão	Vigosa Jardim/Caramujo	942.835	921	55.31	159
RN26	Mangueirinha	Vigosa Jardim/Caramujo	942.835	921	55.31	159
RN27	Vila Colina	Fonseca				183
	Caixa D'Água	Fonseca				279
	Esplanada	Fonseca				1
	Campo Verde	Fonseca				1
	Vila Guarani	Fonseca				1

PREFEITURA DE NITERÓI plano local de habitação de interesse social LATUS

Região Norte:						
AEIS	COMUNIDADES	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS Nº de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE Nº de Domicílios
	Santa Clara	Caramujo				1
	Amor	Caramujo				1
	Mundo Novo	Caramujo				1
	Alcides São Lourenço	São Lourenço				1
	Comunidade do Poço	Cubango				1
	Jardim Botelho	Cubango				1
	Rua Professor Elycia ou Campo do Mineiro	Cubango				1
	Travessa Jara	Cubango				1
	Rua Teveira de Freitas	Fonseca				296
	Barro do Pardo	Fonseca				1
	2 de Março	Fonseca				1
	Travessa Pinor	Fonseca				1
	Soldado Manoel Machado de Souza	Fonseca				1
	Morro do Pimba	Fonseca				1
	Comunidade da Nilo Reganha	Caramujo				1
	Rodadas	Fonseca				66
	Travessa Maciente	Fonseca				1
	Gruta	Venente Jardim				1
	Comunidade da Marília	Venente Jardim				1
	Buraco do Juca	Fonseca				3

PREFEITURA DE NITERÓI plano local de habitação de interesse social LATUS

Região Oceânica:						
AEIS	COMUNIDADES	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS Nº de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE Nº de Domicílios
RO01	Tibau	Jardim Imbuí	9.357	53	184.352	53
RO02	An. Acúrcio Torres	Warington	31.421	193	202.085	224
RO03	Lata Verde Warington	Warington	21.798	74	111.469	74
RO04	Berra da Lagua	Warington	6.324	74	284.978	74
RO05	Palmeiras	Warington	6.604	38	288.259	38
RO06	Fazenda do Calvão	Warington	45.777	315	226.361	146
RO07	Morro do Calvão	Calvão	72.904	335	149.8	335
RO08	Morro do Bonafonso	Warington	68.706	361	208.064	389
RO09	Jacaré	Jacaré	5.170	113	436.147	113
RO10	Morro da Luz	Maravista	25.027	122	157.517	108
RO11	Engenho do Mato	Engenho do Mato	31.238	94	99.001	94
RO12	Salvador / Morro da Esperança	Jacaré/Santa Antônio	71.366	308	178.579	308
RO13	Jacaré II	Jacaré	9.333	89	286.571	120
RO14	Vila Verde	Jacaré	21.281	42	64.531	42
RO15	Arque Fazendinha I	Serra Grande	24.650	15	20.01	15
RO16	Arque Fazendinha II	Serra Grande	17.841	45	81.503	30
RO17	Quilômetro	Maravista	4.505	16	118.568	16
RO18	Rua 76	Engenho do Mato	7.387	30	135.447	30
RO19	Praga do Trilho	Engenho do Mato	10.788	35	76.242	35
RO20	Mangueirão	Engenho do Mato	21.937	45	67.489	39
RO21	Colônia de Pescadores	Itaipu	28.220	80	63.267	50
RO22	Cacilda Duro	Engenho do Mato	3.952	8	66.599	8
	Jacaré I	Jacaré				120
	Serra Grande	Engenho do Mato				1
	Fazenda Terra Brás	Engenho do Mato				1
	Itaipu	Itaipu				1
	Morro da Andorinha	Itaipu				1
	Campal	Calvão				1
	Vila Fêla	Engenho do Mato				1

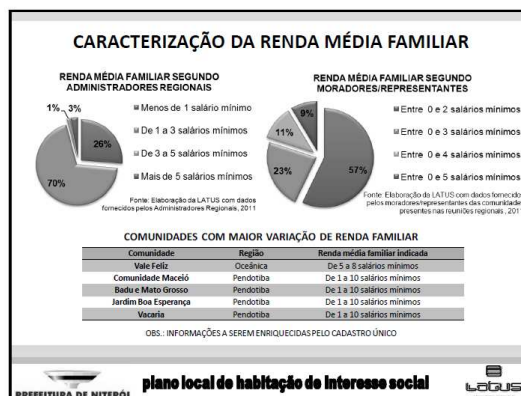
PREFEITURA DE NITERÓI plano local de habitação de interesse social LATUS

Região Pendotiba:						
AEIS	COMUNIDADES	Bairro	Área Ocupada (m²)	PEMAS Nº de Domicílios	Densidade Demográfica (Hab./Ha)	IBGE Nº de Domicílios
RP02	Morro da União	Cachoeira				193
	Gruta do Surucucu	Cachoeira				969
	Trapiço	Cachoeira	216.553	955	145.378	96
RP03	Caminho do Buraco	Itaboraí	209.121	631	99.429	7
RP04	Mato Grosso	Itaboraí	222.621	201	72.488	618
RP04a	Morro da Cocada	Itaboraí	72.530	173	76.474	62
RP05	Fazendinha	Itaboraí	30.669	78	81.674	362
RP06	Morro do Carapicó	Carapicó	66.108	333	165.724	1
	Morro da Galinha	Carapicó				1
RP07	Moran Pequeno	Carapicó	22.951	188	246.47	93
RP08	Morro do Carapicó	Carapicó	46.554	266	245.163	137
RP09	Rua Polina	Maripá	17.390	29	54.865	1
RP10	Comunidade Barão	Maripá	28.473	73	84.35	369
RP11	Coque Negro	Itaboraí	127.076	416	70.05	472
RP12	Amaba	Itaboraí				75
	Campal I	Campal				472
	Parque Verde	Maripá				75
	Morro Frei Orlando	Vila Progresso				111

PREFEITURA DE NITERÓI plano local de habitação de interesse social LATUS

COMUNIDADES NÃO CITADAS PELO PEGAS NEM PELO IBGE INDICADAS PELOS MORADORES/REPRESENTANTES DAS COMUNIDADES E ADMINISTRADORES REGIONAIS. Não foi possível mapear essas comunidades e, por isso, existe a possibilidade destas áreas já estarem contempladas	
REGIÃO PRAIAS DA BAIA	REGIÃO OCEÂNICA
Morro do Vinte	Rua 23
Porta da Areia e adjacências	Av. 2
Morro da Brasília	Alagados
São Francisco	Ribeirinha
	Pau-Rosso
REGIÃO LESTE	Comunidade da Berra do Rio
Calu Boca	Rua 501 a 505
Jado Nunes	Rua 41, 42 e 43
Invasão (Jado Nunes)	Rua 53
	Rua 20 (São Ramos)
REGIÃO NORTE	Aracá (Rua 214)
Baldador	Comunidade na Biquinha
Nº 504 Onça	
Morro do Euclipto	REGIÃO PENDOTIBA
Sem Terra	Castro
Carvalho	Vizão
Dep. José Leoni	Comunidade do Jardim Castelo
São Gerardo	Mau Cantinho
Lote 40	São do Ferro
Estrada da Figueira	Vacaria
	Comunidade da Rua B
	Moran Grande
	Matança
	Santo Inácio

PREFEITURA DE NITERÓI plano local de habitação de interesse social LATUS



PREFEITURA DE NITERÓI plano local de habitação de interesse social LATUS

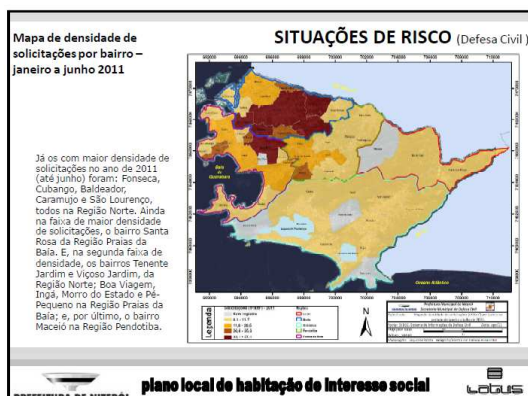
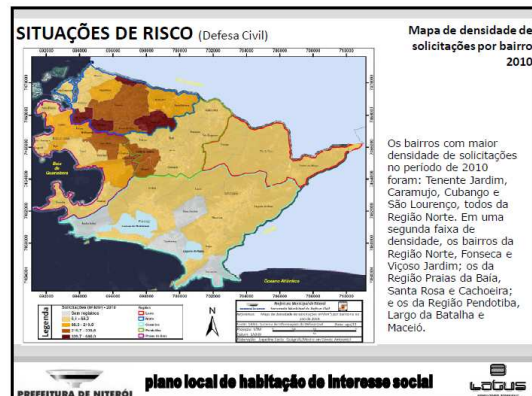
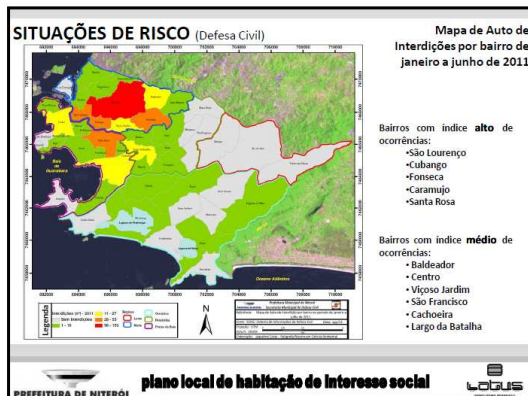
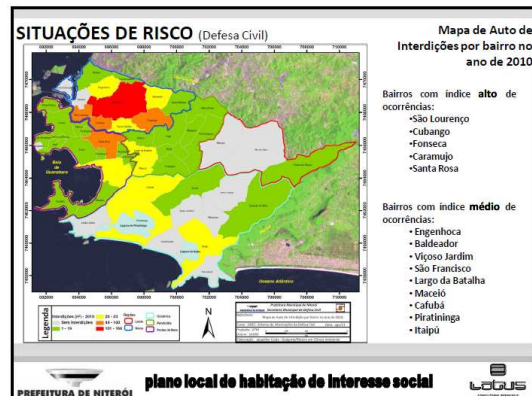
ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011 APRESENTAÇÃO

MORADIAS EM SITUAÇÕES DE RISCO (PEMAS)			
NÚMERO DE MORADIAS SITUADAS EM ÁREAS DE RISCO E DE PROTEÇÃO AMBIENTAL SEGUNDO O PEMAS			
Áreas	Quantidade	Nº de domicílios	População
Inundações	2	190	760
Desabamentos	-	-	-
Localização em faixas de domínio de oleodutos, linhas de transmissão e outros	-	-	-
Insalubres (lodos, alagados)	1	728	2.912
Proteção de mananciais	-	-	-
Área de Preservação Permanente	5	78	312
Total	8	996	3.984
Densidade domiciliar nas áreas de risco (habitantes/domicílio)			
			4,00

Fonte: Secretaria de Urbanismo 728 (nº de famílias em loteamentos diretamente no entorno do aterro sanitário do Morro do Céu (2004))

NÚMERO DE MORADIAS QUE DESABARAM OU FORAM DANIFICADAS DEVIDO A DESLIZAMENTOS, ENCHENTES E OUTROS ACIDENTES			
	2002	2003	2004
	387	916	1796

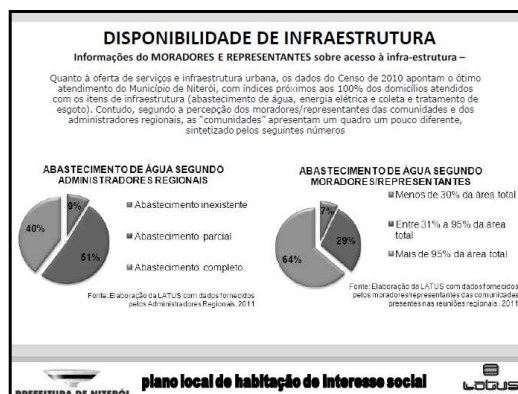
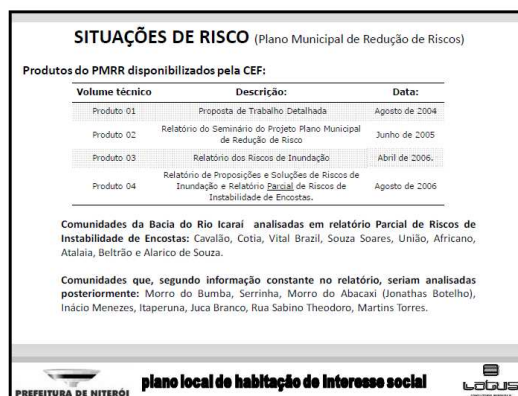
Fonte: Defesa Civil de Niterói ano de 2004



ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

APRESENTAÇÃO



ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

APRESENTAÇÃO

política habitacional & agentes

A questão da solução de moradia para a população de menor renda sempre foi um desafio para o poder público local o qual foi implementando algumas ações dispersas mas que não chegaram a se caracterizar como uma política completa para a habitação popular.

DÉCADA DE 80	DÉCADA DE 90	DÉCADAS DE 2000/2010
Instituto Benefício Assistência dos Servidores Municipais (IBASM)	Programa Habitar Brasil BID - HBS	PAR
Companhia Fluminense de Habitação (COFLUHAB)	EMUSA e Secretaria de Urbanismo	Criação da Sub-secretaria de Habitação (Sec. Urbanismo)
Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado (IPASE)	Águas de Niterói	Criação da Secretaria de Habitação
	Aprovação do Plano Diretor (AEIS)	Alteração do Plano Diretor - Criação do COMUR e Regulamentação de Instrumentos
		Adesão do Município ao SNHIS
		Lei 2.660/2009 - MCMV em Niterói
		Conselho de administração do Fundo de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária

plano local de habitação de Interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

política habitacional & agentes

Legislação urbana e habitacional existente:

- Lei nº1967, de 2002 - Estabelece Diretrizes e prioridades para a Região das Praias da Baía
- Lei nº1968, de 2002 - Estabelece Diretrizes e prioridades para a Região Oceânica
- Lei nº 2123, de 2004 - Atualiza o Plano Diretor, alterando o capítulo que trata dos Instrumentos da Gestão Urbana, introduzindo o uso de instrumentos que se somaram aos previstos na Lei Orgânica do Município. Dentre estes destacam-se: o Estudo de Impacto de Vizinhança, o Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária, a Contribuição de Melhorias, a Concessão do Direito Real de Uso, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, a Concessão Especial de Imóvel Urbano, o Direito de Superfície, o Direito de Preempção, as Operações Urbanas Consorciadas, a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda, o referendo popular e o plebiscito. Somaram-se instrumentos previstos desde 1992, mas nunca utilizados: a Concessão Onerosa do Direito de Construir (Solo Criado) e de Modificação de Uso; a Transferência do Direito de Construir e o Parcelamento, Construção e Utilização Compulsória, combinada com o IPTU Progressivo.
- Lei nº2124, de 2004 - Cria o Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária, vinculado à Secretaria de Urbanismo e Controle Urbano, e o Conselho de Administração dos Recursos do Fundo. (regulamentada pelo decreto 9493/2005; complementada pela Lei 2372/2006)
- Lei nº 2233, de 2005 - Estabelece diretrizes e prioridades para a Região Norte
- Lei nº2550, de 2008 - Dispõe sobre diretrizes e providências para a arrecadação de bem imóvel urbano abandonado.

plano local de habitação de Interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

*Quando concluído, atendeu a famílias desalojadas do Morro do Bumba, tendo sido comprado pelo Governo do Estado

política habitacional & agentes

PRODUÇÃO HABITACIONAL MAIS RECENTE E EM ANDAMENTO - PAR

EMPREENHIMENTO	ENDEREÇO	ANO	NPURH
PAR SANTA BARBARA	Rua Vinte e Dois	2003/2004	96 LH
PAR SANTA ROSA	Rua Martins Torres	2004/2005	170 LH
PAR BARRETO	RUA Dr Marsh	2006	178 LH
PAR CARAMUJO	Rua Nilo Peçanha	2007	61 LH
PAR VARZEA DAS MOÇAS*		2008/2009	93 LH

plano local de habitação de Interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

*Quando concluído, atendeu a famílias desalojadas do Morro do Bumba, tendo sido comprado pelo Governo do Estado

política habitacional & agentes

PRODUÇÃO HABITACIONAL MAIS RECENTE E EM ANDAMENTO - MCMV

SITUAÇÃO	BARRO	QTD DE UNIDADES	FAIXA DE RENDA FAMILIAR
EM ANÁLISE NA CAIXA	FOFSECA	454	0/3
	FOFSECA	126	3/10
	RIO DO OURIO	340	3/10
	CARAMUJO	620	0/3
	ATALAIA	126	3/10
	VARZEA DAS MOÇAS	126	3/10
	STA BARBARA	60	3/10
	SURE	60	3/10
	FOFSECA	280	3/10
	VIGOSO JARDIM	180	0/3
EM ANÁLISE NA PREFEITURA DE NITERÓI	CARAMUJO	688	3/10
	ENG DE MATO	100	0/3
	PIRATININGA	392	3/10
	JACARE	450	0/3
	BARROSA FATIMA	120	0/3
	RIO DO OURIO	680	3/10
	PIRATININGA	94	3/10
	ITITIOCA	150	0/3
	MARIA PAULA	30	3/10
	VARZEA DAS MOÇAS	200	3/10
EM DESENVOLVIMENTO NAS CONSTRUTORAS	SAPÉ TERBANI	408	0/3
	VARZEA DAS MOÇAS	420	0/3
	FAZ MOFRETAS	100	0/3
	CARAMUJO	180	3/10
	Total 0 a 3	2.498	
	Total 3 a 10	2.904	
	TOTAL GERAL	5.402	

plano local de habitação de Interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

política habitacional & agentes

ASSENTAMENTOS COM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ANDAMENTO

previsão de benefício para 2.493 famílias

Nome do Assentamento	Número de famílias com processo de Regularização Fundiária em andamento	Região
Morro da Cocada	466	Pendotiba
Comunidade Hipica - Charitas	87*	Praias da Baía
Vila Ipiranga	1.723	Norte
Capim Medado	293	Pendotiba
Grota do Surucucu	13	Pendotiba
Argeu Fazendinha	17	Oceânica

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo em ofício respondido à Secretaria Municipal de Habitação, processo 060/100960/2011. A sexta tabela foi acrescentada, pela LATUS a coluna "região".

* Segundo a secretaria, a comunidade da Hipica - não foi demarcado como (AEIS).

* Na Grota do Surucucu 2% da população residente foi contemplada pelo processo.

OUTROS PROCESSOS EM ANDAMENTO APONTADOS PELOS MORADORES:

- Morro da Cotta (AEIS da região Praias da Baía)
- Comunidade Boa Vista (AEIS da região Norte)

plano local de habitação de Interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

política habitacional & agentes

Alguns aspectos gerais:

- Niterói não está explorando o potencial dos instrumentos do Estatuto da Cidade para ampliar o acesso à terra, como o PEUC/IPTU Progressivo. O Plano Diretor precisa ser revisado.
- O instrumento AEIS não está sendo explorado como instrumento de reserva de área para produção de HIS.
- A questão da habitação em Niterói é tratada de forma fragmentada: A SMH se encarrega dos projetos no âmbito dos programas administrados pela CAIXA para produção de novas habitações. A EMUSA trata da urbanização de favelas, na medida em que se ocupa da realização das obras necessárias. A Secretaria de Urbanismo se encarrega da regularização fundiária.
- Não se verifica uma atuação de agentes sociais na produção de moradia - potencial do PMCMV que poderia estar sendo utilizado.
- Nas Estratégias de Ação do PLHIS estes temas deverão ser aprofundados.

plano local de habitação de Interesse social

PREFEITURA DE NITERÓI

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

APRESENTAÇÃO



apontamentos do COMPUR para o diagnóstico

Temas considerados cruciais:

- Regularização Fundiária;
- Integração entre os departamentos municipais;
- Processo de gestão da política habitacional;
- Desabitados e desalojados em decorrência das chuvas;
- Vazios urbanos, imóveis subutilizados e abandonados;
- Legislação urbana não aplicada e/ou não regulamentada;

Complementações ao diagnóstico:

- Agregar outros estudos sobre áreas de risco já elaborados;
- Saneamento em Niterói – revisar e aprofundar dados;
- Identificação de vazios urbanos e de imóveis subutilizados;
- Complementação/atualização do diagnóstico a partir dos dados do Censo que serão disponibilizados no ano que vem.

 **plano local de habitação de interesse social** 

PREFEITURA DE NITERÓI


LATUS
CONSULTORIA, PESQUISA E
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.

www.latus.com.br
latus@latus.com.br

 **plano local de habitação de interesse social** 

PREFEITURA DE NITERÓI

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011
FOTOS



ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

LISTA DE PRESENÇA

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ASSUNTO: APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL DE NITERÓI, PRODUTO II DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – **PLHIS DE NITERÓI.**

DATA: 17/10/11**LOCAL:** PLENÁRIO**HORÁRIO DE INÍCIO:** 17h00min

USO DA PALAVRA

- 01 - ~~Pinto~~ - Carlos Alberto ~~Pinto~~ OK
- 02 - ^{PROF.} WILSON MADEIRA FILHO OK
- 03 - ^{PROF.} Regina Breitenstein OK
- 04 - Angelica Gomes OK
- 05 - ~~João~~ Acácio OK
- 06 - FERNANDO TINOCO - CHEFE DE GABINETE VER. RENATINHO (PSOL) OK
- 07 - WIZ ANTONIO PINTO MARQUES OK
- 08 - DULCE CAVALÃO OK
- 09 - MARIA INÊS VELOSO
- 10 - RONARD CONCEIÇÃO DE AZEVEDO OK
- 11 - Sidnei Almorim OK
- 12 - ANTONIO OK
- 13 - RENATINHO OK
- 14 - BELO SAAD OK
- 15 - //

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011
LISTA DE PRESENÇA



Câmara Municipal de Niterói
Secretaria da Mesa Diretora e das Comissões Permanentes

DATA: 17/10/11

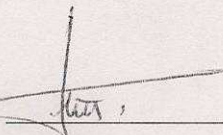
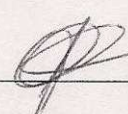

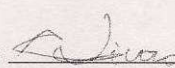
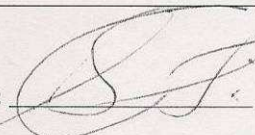
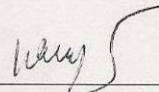

HORÁRIO PREVISTO: 17h00min

LOCAL: PLENÁRIO

AUDIÊNCIA PÚBLICA – APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL DE NITERÓI, PRODUTO II DO PLAM
LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHS DE NITERÓI – REQ. Nº 153/11 – COMISSÃO EXECUTIVA

- 01 - NOME: Guilherme Figueira ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: CCCRN
EMAIL: cccrn@ccrn.org.br
- 02 - NOME: Angelica Goncalves Siqueira ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: Procuradoria Geral do Município de Niterói
EMAIL: angelicysgs@bol.com.br
- 03 - NOME: Wilson Maderia Filho ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: Universidade Federal Fluminense
EMAIL: wilsonmaderiafilho@hotmail.com
- 04 - NOME: WAGNER MOREIRA DE ALEIXA ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: CCOR - Cons. Com. Org. de Biot. - UFF/UnB
EMAIL: wagneramorim@gmail.com Tel. 76 22 9332
- 05 - NOME: Claudia Brandão de Souza ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: NAPP - Núcleo de Análise, Planejamento e Pesquisa
EMAIL: claudie_souza@gmail.com
- 06 - NOME: Regina C. P. Ribeiro ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: PMN - SMH
EMAIL: reginaacer@gmail.com

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011
LISTA DE PRESENÇA

07 - NOME:	Francisco Horta Filho	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	Defensoria Pública - RJ		
EMAIL:	francisco_hortafilho@dphor.com.br		
08 - NOME:	Pablo Costa Sarmiento	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	CAIXA ECONOMICA FEDERAL		
EMAIL:	PABLO.SARMENTO@CAIXA.GOV.BR		
09 - NOME:	MARIA INÊS VELOSO	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	VFF PROGRAMA DE GRADUAÇÃO CIÊNCIA POLITICA		
EMAIL:	inexveloso@gmail.com		
10 - NOME:	Sérgio Filipe Correia	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:			
EMAIL:			
11 - NOME:	CLAUDIA VIVAS	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	PROCURADORIA DA CÂMARA		
EMAIL:			
12 - NOME:	SALOMÃO F. DOS SANTOS	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	PROCURADOR DA CÂMARA		
EMAIL:			
13 - NOME:	WILLINGTON SERRANO	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	JORNAL A TRIBUNA		
EMAIL:	jornaltribunaWS@GMAIL.COM		
14 - NOME:	Edmar GARRON	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	IMPRENSA		
EMAIL:			

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011
LISTA DE PRESENÇA

15 - NOME:	<u>Elaine Cunha Cardoso</u>	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	<u>O Fluminense</u>		
EMAIL:	<u>elaine.jardel@fluminense.com</u>		
16 - NOME:	<u>CLAUDIA CRESPO CARVALHO</u>	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	<u>NITERÓI COMO VAMOS</u>		
EMAIL:	<u>CLAUDIA C 3@GLOBO.COM</u>		
17 - NOME:	<u>Carla Brunnerat Guindouga</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>Habitagás (Secretaria)</u>		
EMAIL:			
18 - NOME:	<u>FERNANDO AMARIL DO SOUZA</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>SECRET. MUNICIPAL HABITAÇÃO (NITERÓI)</u>		
EMAIL:	<u>fernandof@yaho.com.br</u>		
19 - NOME:	<u>Elvise Zuleika de Silva Agostinho</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>Secretaria municipal de Habitação</u>		
EMAIL:	<u>agostinhos23e@hotmail.com</u>		
20 - NOME:	<u>Regina Bernat</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>SMH</u>		
EMAIL:	<u>reginabernat@yahoo.com.br</u>		
21 - NOME:	<u>Regina Moura</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>SMH</u>		
EMAIL:			
22 - NOME:	<u>Cristiane Ferreira</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>SMH</u>		
EMAIL:			

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA
APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011
LISTA DE PRESENÇA

23 - NOME: Jonas Azevedo Gomes ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: ASSOCIAÇÃO DO SAPÊ
EMAIL: _____

24 - NOME: William da Costa Vale ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: ASS. AMIGOS DAS FAZENDINHA
EMAIL: _____

25 - NOME: Renato Sadoi dos Santos ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: ASS. AMIGOS DA FAZENDINHA SAPÊ
EMAIL: _____

26 - NOME: RONALD CONCEIÇÃO DE AZEVEDO ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA FAZENDINHA - SAPÊ
EMAIL: RONI.AZEVEDO@IG.COM.BR

27 - NOME: GUILHERMINA MARIA DE AZEVEDO ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA FAZENDINHA - SAPÊ
EMAIL: _____

28 - NOME: Gliziane da Costa Vale ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: ASS. dos moradores da fazendinha Sapê
EMAIL: _____

29 - NOME: Patrícia Conceição de Azevedo ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA FAZENDINHA
EMAIL: _____

30 - NOME: ELAÍDIA BARNES P. E SILVA ASSINATURA: [assinatura]
INSTITUIÇÃO: ALGUNS DE NITERÓI
EMAIL: ELBARNOS@ALGUNSDENITEROI.COM-BR

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

LISTA DE PRESENÇA

- 31 - NOME: NUBIA FRANÇA DE OLIVEIRA NEMEZIO ASSINATURA: Nubia Nemezio
INSTITUIÇÃO: NAPP
EMAIL: nubiafranca@hotmail.com
- 32 - NOME: ANTONIO OSCAR PRIXO VIRIAR ASSINATURA: Antonio Oscar P
INSTITUIÇÃO: NITERÓI COM VÁRIOS / OBSERVATÓRIO SOCIAL DA NITERÓI
EMAIL: AMOSCAR.VIRIAR@GMAIL.COM
- 33 - NOME: ZILDA MARIA DOS SANTOS ASSINATURA: Zilda Santos
INSTITUIÇÃO: UMB (ARG. APOSENTADA)
EMAIL: zildas.70@gmail.com
- 34 - NOME: ANTONINO MENDES GONÇALVES ASSINATURA: Ant
INSTITUIÇÃO: REGISTRAÇÃO REG. LUGO DA BATACHA
EMAIL: ANTONINO.MENDES501@GMAIL.COM
- 35 - NOME: Edsonaldo da R. Sente Dado ASSINATURA: Ed
INSTITUIÇÃO: CAVALAR
EMAIL: — 98081564
- 36 - NOME: Felipe Carlos Fernandes Guedes ASSINATURA: Felipe
INSTITUIÇÃO: ASS. DO Cantagalo
EMAIL: 8297.2656
- 37 - NOME: LUIZ ANTONIO PINTO MARQUES ASSINATURA: Luiz
INSTITUIÇÃO: FAMMIT - COMPUK - SERRA
EMAIL: SANBONARLUI@YAHOO.COM.BR
- 38 - NOME: GRASIEL VILAR DE BARROS ASSINATURA: Grasiel Vilar
INSTITUIÇÃO: JANIT
EMAIL: HOTMAIL.COM

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

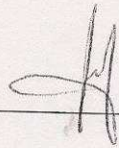
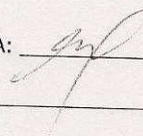

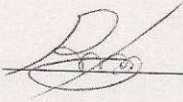

LISTA DE PRESENÇA

39 - NOME:	<u>José Paes</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>Sammit</u>		
EMAIL:	<u>jospaes@gmail.com - 9320-3170</u>		
40 - NOME:	<u>CARLOS ALBERTO M. REGO</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>PETROBRAS/COMPERT</u>		
EMAIL:	<u>carlos.hope@petrobras.com.br</u>		
41 - NOME:	<u>Roberto Paschoalino</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>NEHU/UFF - IPPUR/UF RJ</u>		
EMAIL:	<u>ROBERTO.COM.BR@GMAIL.COM</u>		
42 - NOME:	<u>Regina Feinstein</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>NEHU - UFF</u>		
EMAIL:	<u>feinsteinr@gmail.com</u>		
43 - NOME:	<u>Alexandre Mariel</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:			
EMAIL:	<u>a.dacore@ig.com.br</u>		
44 - NOME:	<u>CARLOS HENRIQUE MONTENEGRO SILVA</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:			
EMAIL:	<u>chs@ymtel.com.br</u>		
45 - NOME:	<u>Sidnei Amorim</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>Ass. Peritos da Funudinha - sape</u>		
EMAIL:	<u>AmorimSD@yaho.com.br</u>		
46 - NOME:	<u>FERNANDO TINOCO</u>	ASSINATURA:	<u>[assinatura]</u>
INSTITUIÇÃO:	<u>MANDATO VEREADOR RENATINHO - PSOL</u>		
EMAIL:	<u>MANDATORENATINHO@YAHOO.COM.BR / TINOCO.FERNANDO@GMAIL.COM</u>		

ANEXO VI – AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO – 17/10/2011

LISTA DE PRESENÇA

47 - NOME:	FERNANDO A. SCHAFFNER	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	P.M.V.		
EMAIL:	FernandoSchaffner@yahoo.com.br		
48 - NOME:	MARIA CRISTINA GONÇALVES RAU	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	PEPROBRAS		
EMAIL:	mariaacrisbmaur@gmail.com		
49 - NOME:	Helvécia Guerra de Carvalho	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	NEPHU		
EMAIL:	helvécia@ig.com.br		
50 - NOME:	Rodrigo Cláudio A. Monteiro	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	Cidade Niteroiense		
EMAIL:	Rodrigo.aouada@papp.com.br		
51 - NOME:	JUENIL CUNHA	ASSINATURA:	
INSTITUIÇÃO:	VICE-PRESIDÊNCIA DO PTN		
EMAIL:			

ANEXO V

Periódicos

TUDO FICOU MAIS FÁCIL

CIDADES



Diagnóstico habitacional em curso

★★★★★



Cerca de 7 mil habitações estão sendo viabilizadas. Foto de arquivo/ Evelyn Gouvêa.

18/06/2011

Tamanho da fonte: [A-](#) [A+](#)

Município tenta traçar estratégias direcionadas

O município iniciou conversas para fazer um diagnóstico da situação habitacional de Niterói e traçar estratégias para solucionar problemas como déficits de moradia e ocupações irregulares em áreas de risco, entre outros. Ontem, o secretário municipal de Habitação, Marcos Linhares, se reuniu com representantes da secretaria de Integração Comunitária, administradores regionais da Prefeitura de Niterói e com a equipe do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

A Prefeitura calcula que o déficit habitacional do município para famílias de baixa renda gira em torno de 20 mil unidades. No momento, estão sendo viabilizadas dentro do programa "Minha Casa Minha Vida" cerca de 7 mil unidades habitacionais voltadas a famílias com renda de zero a três salários mínimos.

O objetivo do encontro foi colher informações sobre as comunidades e estabelecer quais as que serão visitadas. "É uma oportunidade ímpar para o município ter um diagnóstico de seu setor habitacional, de interesse social, e de estratégias de ação pactuadas com a sociedade, para que possam ser superados os problemas identificados, com a realização de suas potencialidades", disse Linhares.

O subsecretário de Habitação e coordenador do grupo de trabalho do PLHIS, Fernando Amalio da Silva, apresentou a metodologia do plano e da Ficha de Caracterização dos Assentamentos Precários, cujo objetivo é colher dados e informações para o trabalho em curso. Segundo ele, serão realizadas nos dias 28 e 29 as duas primeiras reuniões das cinco Regiões de Planejamento de Niterói. As regiões Norte e Oceânica, por suas dimensões e singularidades, terão duas reuniões cada uma.

Ficou acordado que as administrações Regionais, a Federação das Associações dos Moradores do Município de Niterói (Famnit), juntamente com as secretarias de Habitação e secretaria de Integração Comunitária, irão realizar reuniões de esclarecimento sobre o PLHIS com os dirigentes das associações de moradores de cada região de planejamento.

 VISITE A GALERIA DE FOTOS DO JORNAL O FLUMINENSE

Publicidade:



Fonte: <<http://jornal.ofluminense.com.br/editorias/cidades/diagnostico-habitacional-em-curso>>.



NITFISCAL. MAIS SIMPLES. MAIS LEGAL.

PREFEITURA DE NITERÓI

CIDADES

Consultoria aponta que déficit habitacional cresceu 50% em Niterói

★★★★★



Audiência pública foi realizada na segunda-feira para discutir o Plano Local de Habitação e Interesse Social (PLHIS). Foto: Marcello Almo

Por: Elaine Chistofori 18/10/2011

Tamanho da fonte: [A-](#) [A+](#)

Número de comunidades aumentou 286% no município nos últimos 11 anos. Habitação foi tema de audiência pública realizada na Câmara dos Vereadores

O déficit de moradias em Niterói cresceu 50% nos últimos anos, e o número de comunidades cresceu 286%. Os dados são da Consultoria Latus e está presente no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) da cidade. A consultoria, contratada pela Prefeitura para desenvolver o plano, apresentou, na segunda-feira, em audiência pública o diagnóstico do município na área de habitação, na Câmara de Vereadores.

Segundo o estudo, o número de comunidades, baseado em pesquisa de campo, atualmente, é de 166 - 286% a mais do que revelou o Censo de 2000 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que apresentava 43 favelas. E pesquisa da Fundação João Pinheiro sobre a Região Metropolitana em 2007, revela um déficit de 15 mil moradias na cidade, frente a 10 mil no Censo 2000. Os bairros da Zona Norte são os que têm maior número de comunidades, aproximadamente 45%, em uma área que representa 17% do território da cidade.

"É justamente nesta região que tem mais comunidades que foi verificado mais ocorrências de deslizamentos entre 2004 e 2011, registrando 53% dos casos da cidade, segundo dados da Defesa Civil", explicou a consultora da empresa Latus, Cláudia Danáio.

O diagnóstico também menciona fatores problemáticos como o valor do terreno na cidade. As áreas distantes ou com pouca infraestrutura, como: Maria Paula, Sapê, Fonseca, Caramujo, Várzea das Moças e Rio do Ouro são os bairros com território de baixo custo. Do outro lado, os bairros de Icaraí, Ingá, Charitas e São Francisco são os territórios de custo altíssimo.

"Temos alguns dificultadores importantes na cidade para superar o déficit de moradia. O terreno em Niterói é muito valorizado. A topografia da cidade é difícil, Niterói está espremida entre o mar e a montanha. Quando se encontra um terreno plano, ele tem valor alto", disse o secretário municipal de Habitação, Marcos Linhares.

O diagnóstico também apontou que a cidade tem 20.688 famílias, até o momento, cadastradas no Programa Federal Minha Casa Minha Vida. No município 2.130 habitações estão em desenvolvimento nas construtoras; 1.078 são para famílias que ganham menos de três salários mínimos e o restante para famílias com renda entre três e dez salários. Além destes dados, existem 1.660 unidades em análise na Prefeitura e 2.162, em análise na Caixa Econômica Federal.

O secretário Marcos Linhares destaca que o PLHIS, que terá o plano de ação apresentado no final de novembro, não se concentra em construção de residências.

"A política habitacional não é só fazer casas, é algo mais abrangente que reúne urbanização, regulamentação fundiária e melhorias habitacionais".

Para a coordenadora do Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos da UFF, Regina Bienenstein, seria vantajoso discutir melhor o diagnóstico do plano para desenvolver ações específicas às necessidades da comunidade.

Fonte: <<http://jornal.ofluminense.com.br/editorias/cidades/deficit-habitacional-cresce-50>>.



O GLOBO
MUITO ALÉM DO PAPEL DE UM JORNAL

Bairros.com
GRANDE TIJUCA
SÃO GONÇALO
ILHA
ZONA OESTE
BARRA
CENTRO

A sua comunidade na w

CÂMARA ÀS CLARAS Enviado por Bairros.com - 17.10.2011 | 14h49m

✶ POR DENTRO DE NITERÓI

Audiência pública debate plano de habitação social

A Câmara de Vereadores de Niterói realiza nesta segunda-feira (DIA 17), às 17 horas, audiência pública para apresentação do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), desenvolvido pela Secretaria de Habitação do município. O encontro trará à Câmara o secretário municipal de Habitação, Marcos Linhares e o superintendente regional para o Centro-Leste Fluminense da Caixa Econômica Federal, Raimundo Célio Augusto Macedo, além da equipe técnica contratada pela Prefeitura para o desenvolvimento do Plano. Esta é a segunda audiência pública realizada na Câmara sobre o tema e vai discutir, desta vez, o diagnóstico do setor habitacional. Na última terça-feira a proposta foi apresentada exclusivamente aos vereadores no gabinete do presidente Paulo Bagueira (PPS).

Aprovadas na última semana pelos vereadores, a Câmara realiza na próxima semana mais duas audiências públicas. Uma será sobre o polo gastronômico da Rua Nóbrega, no Jardim Icaraí, que acontecerá no dia 24, às 18 horas, por solicitação do vereador Rodrigo Farah (PMDB). A outra, proposta pelo vereador João Gustavo (PPS) será sobre a utilização dos postes na cidade por diversas concessionárias e empresas de energia, telefonia, internet e tv a cabo e acontece no dia 27, às 14 horas.

Siga o Bairros.com no Twitter: [@BairrosPontocom](#).

Fonte: <<http://oglobo.globo.com/rio/bairros/posts/2011/10/17/audiencia-publica-debate-plano-de-habitacao-social-411706.asp>>.

Atribuna

Estado do Rio, Sexta-feira, 03 de Fevereiro de 2012

ALO
REDAÇÃO
2719-1886
DEBATE - OPINIÃO - SUGESTÃO

EXPEDIENTE | ASSINE | ANUNCIE | GRÁFICO

TEMPO

CLIMATEMPO

RJ - Niterói

03/02 Sex
20°C / 35°C
0%, 0mm

Sol com algumas nuvens. Não chove.

Verifique a previsão

CHARGE (passe o mouse)

BUSCA

Busca por palavra-chave

ok

MAIS NOTÍCIAS

Aluguéis sofrerão um aumento médio de R\$ 45,30 em Niterói

É HOJE: CONCURSO

Vai começar coleta de informações

Publicado em: 18/06/2011

O secretário municipal de Habitação, Marcos Linhares, se reuniu com representantes da secretaria de Integração Comunitária, administradores regionais da Prefeitura de Niterói e com a equipe do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS. O objetivo da reunião, que aconteceu no auditório da Caixa Econômica Federal da agência Niterói, foi estabelecer quais as comunidades que serão visitadas por indicação dos administradores e colher informações sobre todas as comunidades de Niterói.

A reunião foi aberta pelo Secretário de Habitação, Marcos Silva Linhares, que destacou a importância do Plano para Niterói. "É uma oportunidade ímpar para o município ter um diagnóstico de seu setor habitacional de interesse social e de estratégias de ação pactuadas com a sociedade, para que possam ser superados os problemas identificados com a realização de suas potencialidades".

O subsecretário de Habitação e coordenador do grupo de trabalho do PLHIS, Fernando Amalio da Silva, apresentou a metodologia do plano e da Ficha de Caracterização dos Assentamentos Precários, cujo objetivo é colher dados e informações para o trabalho em curso. Ele destacou que de acordo com a metodologia aprovada serão realizadas nos dias 28 e 29 de junho, as duas primeiras reuniões das cinco Regiões de Planejamento de Niterói. As regiões Norte e Oceânica, por suas dimensões e singularidades, terão duas reuniões cada uma, atendendo a solicitação feita na audiência pública. Após as apresentações vários administradores regionais e dirigentes da FAMNIT manifestaram apoio ao PLHIS e fizeram sugestões.

Ficou acordado que as administrações Regionais, a Federação das Associações dos Moradores do Município de Niterói (FAMNIT), juntamente com as secretarias de Habitação e a secretaria de Integração Comunitária, irão realizar reuniões de esclarecimento sobre o PLHIS com os dirigentes das associações de moradores de cada região de planejamento. Essas reuniões servirão como preparação para a mobilização e sensibilização das reuniões de planejamento das Regiões Norte e Oceânica, dos dias 28 e 29 de junho. O local, hora e data ainda serão divulgados.

A primeira fase do PLHIS se deu com sua apresentação aos integrantes do Comitê de Política Urbana de Niterói (Compur), vereadores e sociedade em geral nos dias 30 de maio e 31 de maio, e com a realização de uma audiência pública na Câmara Municipal que aconteceu em primeiro de junho.

A Prefeitura de Niterói calcula que o déficit habitacional do município para famílias de baixa renda gire em torno de 20 mil unidades. No momento, estão sendo viabilizadas pelo governo municipal, dentro do programa "Minha Casa, Minha Vida", cerca de 7 mil unidades habitacionais voltadas a famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.

Fonte: <<http://www.tribunarnj.com.br/noticia.php?id=7021&titulo=Vai%20come%20coleta%20de%20informa%20E7%F5es>>.

Atribuna

Estado do Rio, Sexta-feira, 03 de Fevereiro de 2012

ALO
REDAÇÃO
2719-1886
DEFUNÇÃO • FÓFOS • SUGIRA

EXPEDIENTE ASSINE ANUNCIE GRÁF

TEMPO

CLIMATEMPO

RJ - Niterói

04/02 Sáb

20°C / 35°C

0%, 0mm

Sol com algumas nuvens. Não chove.

Assista a previsão

CHARGE (passe o mouse)

BUSCA

Busca por palavra-chave

OK

MAIS NOTÍCIAS

- Aluguéis sofrerão um aumento médio de R\$ 45,30 em Niterói
- É HOJE: CONCURSO MUSA DO PISCINÃO TERÁ 8 FINALISTAS
- Fé, emoção e esperança nas saudações a Iemanjá
- Secretário indicado pelo Estado
- Camisinhas distribuídas no carnaval
- Pesca do novo Arcebispo

Crescer sim, mas para onde?

Publicado em: 15/10/2011

Foto: Luiz Barros

O diagnóstico do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Niterói, um Raio X do Setor Habitacional do Município, será apresentado nesta segunda-feira, às 17h, em audiência pública na Câmara Municipal de Niterói. De acordo com a pesquisa, a Região Praias da Baía é a mais populosa da cidade, mas a Oceânica foi a que mais cresceu.

Em relação à demanda por habitação de interesse social, o cadastro do Programa Minha Casa, Minha Vida, da Secretaria Municipal de Habitação, inclui 20.698 famílias com renda familiar mensal menor do que 3 salários mínimos. Estas famílias estão bem distribuídas pelo território de Niterói. Os três bairros que apresentaram maior concentração foram: Fonseca (Região Norte), com 14%; Santa Rosa (Praias da Baía), 6%; e Caramujo (Região Norte), 5%. Ainda segundo o cadastro do Minha Casa, Minha Vida, por tipo de renda, 83% é formal,

POPULAÇÃO POR REGIÕES

Praias da Baía	42%
Norte	31%
Oceânica	14%
Pendotiba	11%
Leste	3%

CRESCIMENTO HABITACIONAL

Região Norte	-3%
Praias da Baía	6%
Oceânica	24%
Pendotiba	14%

BAIRROS MAIS POPULOSOS

Fonseca (Região Norte)	14%
Santa Rosa (Praias da Baía)	6%
Caramujo (Região Norte)	5%

11% informal, 4% não possui renda e 2% é formal-informal; Do conjunto de famílias com renda menor do que três salários mínimos, cerca de 13%, declararam residir atualmente em área de risco. Destas cerca de 43% declararam residir nos bairros Caramujo, Fonseca e Baldeador. É importante destacar que estes bairros localizam-se na Região Norte, identificada pela concentração de comunidades em geral e de situações de risco.

Levantamento da defesa civil apontou os bairros Caramujo e Fonseca com o maior número de ocorrências e, na faixa seguinte, também aparece o bairro Baldeador.

Do conjunto de famílias com renda menor do que três salários mínimos, 256 declararam apresentar pessoa com deficiência motora (1,2%). Destas, cerca de 14% declararam residir no bairro Fonseca.

Dentre o conjunto de dados e informações pode-se destacar, entre outros, o crescimento populacional nas regiões da cidade. Segundo o IBGE, no Censo de 2010, Niterói apresentou no período 2000 a 2010 taxa de crescimento da população (0,60%) inferior ao da RMRJ (0,86%), inferior à do município do Rio (0,76%), inferior à do Estado do Rio de Janeiro (11,1%). A Região Norte é a segunda mais populosa congregando 31% de população do município, contudo, perdeu população (-3%) na última década. A Região Praias da Baía é a mais populosa com 42% da população de Niterói, sendo a terceira que mais cresceu (6%). Já a Região Oceânica é a que apresenta o maior território e é a terceira mais populosa, congregando 14% da população de Niterói. Foi a que mais cresceu (24%). A Região Pendotiba é a segunda menos populosa, congregando 11% da população de Niterói e foi a segunda que mais cresceu (14%). A Região Leste é a menor de todas, apresentando apenas dois bairros e somente 3% da população de Niterói.

ANEXO V – PERIÓDICOS

JORNAL A TRIBUNA – 15/10/2011

<p>Possê do novo Arcebispo de Niterói</p> <p>Confirmação de matrículas no Estado</p> <p>COM OBRAS DO PLAZA E DE NIEMEYER, CENTRO TERÁ MAIS 1.294 SALAS</p> <p>Relatório registra 2 novos casos de dengue do tipo 4 em Niterói</p> <p>TRÊS MORTOS EM TIROTEIO COM A PM EM MORRO DE SANTA ROSA</p> <p>Festas de santos viram patrimônio cultural</p> <p>Escolas mais seguras no município</p> <p>Hoje é dia de oferendas no mar</p> <p>Cresce a economia no interior</p> <p>Postos de perícia médica reformados</p>	<p>Estratégias de ação</p> <p>A apresentação na Câmara será feita pela Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoramento de Projetos Ltda., empresa licitada e contratada pela Prefeitura para elaborar o Plano. O diagnóstico do PLHIS servirá para o ingresso do plano em sua fase três, com a elaboração das estratégias de ação para superar os dificultadores e aproveitar as potencialidades locais identificadas no diagnóstico. Entre as informações de destaque estão as que mostram em números o crescimento populacional nas diversas regiões da cidade, entre outros aspectos. Nos dias 3 e 10 de outubro, em duas reuniões extraordinárias, a empresa Latus apresentou o Pré-Diagnóstico para os membros do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR). Na segunda reunião, dia 10 de outubro, coordenada pelo conselheiro Emmanuel Sadler, foi feita uma representação seletiva dos slides aos membros do conselho, com o objetivo de facilitar a compreensão e o oferecimento de sugestões. Nesta segunda-feira será apresentado, na Câmara de Vereadores, o diagnóstico do PLHIS, que é composto por cerca de 80 slides que serão projetados num telão para serem debatidos na audiência pública. O trabalho demandou inúmeras pesquisas junto a diversas fontes: oficiais de abrangência nacional, como o Censo de 2010 do IBGE, levantamentos e estudos nacionais de diversas origens, documentos produzidos por várias secretarias, órgãos e agências de serviços públicos municipais, bem como, a coleta de dados, informações e percepções obtidos por meio de oito reuniões públicas regionais, abrangendo os bairros da Cidade, entrevistas com administradores regionais, moradores, associações de bairros etc. Antes de ser apresentado em audiência pública, o documento passou por discussões no âmbito da Equipe Executiva, da Equipe Ampliada do PLHIS e pelas duas reuniões extraordinárias do COMPUR, mencionadas.</p> <p>Norte Baldeador, Barreto, Caramujo, Cubango, Engenhoca, Fonseca, Ilha da Conceição, Santa Bárbara, Santana, São Lourenço, Tenante Jardim, Viçoso Jardim</p> <p>Praias da Baía Boa Viagem, Cachoeira, Centro, Charitas, Fátima, Gragoatã, Icaraí, Ingá, Jurujuba, Morro do Estado, Pé Pequeno, Ponta D'areia, Santa Rosa, São Domingos, São Francisco, Viradouro, Vital Brazil</p> <p>Região Oceânica Cafubá, Camboinhas, Engenho do Mato, Itacoatiara, Itaipu, Jacaré, e Piratininga</p> <p>Pendotiba Badu, Cantagalo, Ititioca, Largo da Batalha, Maceió, Maria Paula, Matapaca, Muriqui, Sapê, Vila Progresso</p> <p>Leste Rio do Ouro e Várzea das Moças</p>
---	--

Fonte: <<http://www.tribunarnj.com.br/noticia.php?id=7653&titulo=Crescer%20sim,%20mas%20para%20onde?>>>.