

1.1. Caracterização dos assentamentos precários

1.1.1. ZEIS Lagomar

Localizada no extremo norte da cidade, a ZEIS Lagomar está inserida no bairro de mesmo nome que faz parte do Setor Administrativo 06 – Marrom. Possui uma população residente estimada de 9.836 habitantes e 2.990 domicílios, segundo a Contagem da População 2007 do IBGE.

O processo de ocupação irregular teve início na década de 90, sobre área privada do loteamento Balneário Lagomar aprovado em 1976. O empreendimento composto por 520 lotes de 5.000 m² e de, aproximadamente, 329 ha de área total, foi originalmente destinado à instalação de sítios de recreio. A irregularidade na ocupação do loteamento ocorre, principalmente, através de novos parcelamentos realizados nos lotes iniciais de 5.000 m². Esse processo caracteriza-se pela ocupação desordenada, onde pequenos novos loteamentos são constituídos, em média com lotes de 200 m², sem atendimento da infraestrutura necessária. A circulação viária também é prejudicada, na medida em que surgem “vias espontâneas” de acesso aos novos lotes sem configurar um novo sistema viário. Devido à grande extensão territorial, apresenta-se como assentamento precário mais povoado do Município e ao mesmo tempo a segunda menor densidade habitacional.

O referido assentamento é contíguo ao Parque Nacional da Restinga de Jurubatiba, criado em 1998, e que mantém a vegetação original. Na área ocupada, atualmente, encontram-se remanescentes da vegetação de restinga e lagoas costeiras, ameaçadas pelo assoreamento provocado pelas construções que avançam sobre suas margens. Também corta a área o canal Macaé-Campos, cuja faixa marginal de proteção encontra-se parcialmente ocupada por construções.

A área é totalmente plana e possui vias de circulação espaçosas, permitindo a circulação de todos os tipos de transportes terrestres. Apenas a rua principal é asfaltada e as demais são de terra. A maior parte das construções tem um pavimento e o espaçamento entre elas, em sua maioria, é grande (mais de 1m). Possui rede de esgoto e de águas pluviais

nas vias principais do loteamento original. O abastecimento de água é através de caixas coletivas ou de poços artesianos. A coleta de lixo é regular e possui iluminação pública na maioria das ruas. Como equipamento urbano e comunitário possui Escola Municipal Balneário Lagomar, de Ensino Fundamental, a Escola Municipal Ana Cristina e a Escola Municipal Maria Angélica Oliveira das Dores, de Educação Infantil, a sede da associação de moradores e a Unidade Básica de Saúde, com Programa de Agentes Comunitários de Saúde e Programa Saúde da Família.



Foto: Arquivo SECOM



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.2. ZEIS Complexo da Ajuda

No final da década de 80 foi aprovado o loteamento Nossa Senhora da Ajuda, localizado no bairro Ajuda e no Setor Administrativo 05 – Vinho, que posteriormente teve parte do seu território ocupado de forma irregular, caracterizando o atual assentamento precário.

A área é composta por uma parte de relevo acidentado e outra mais baixa e plana, denominadas, respectivamente de Planalto da Ajuda e Ajuda de Baixo.

No Planalto da Ajuda, parte do terreno é de propriedade da Prefeitura, inicialmente destinada à implantação de equipamentos comunitários. Já na localidade da Ajuda de Baixo a maior parte da área é composta por lotes particulares e alguns de propriedade da Prefeitura, originários de lotes caucionados incorporados ao patrimônio público. Nas quadras lindeiras ao canal concentram-se as construções mais precárias e também mais recentes. Existe, ainda, nos limites da ZEIS construções em faixas de proteção *non aedificandi* do gasoduto (Petrobras) e da linha de transmissão de energia elétrica (AMPLA), além de uma pequena área de encosta com risco de deslizamentos, que foi destinada, originalmente, como área verde.

Quanto ao atendimento por infra-estrutura de serviços públicos, a maior parte das vias de circulação é composta de ruas pavimentadas e com iluminação pública. Não há rede de abastecimento de água no Planalto da Ajuda e o esgoto é lançado, sem tratamento, diretamente no canal da Ajuda de Baixo. Toda a área é atendida por coleta regular de lixo. As construções variam entre um e dois pavimentos e o espaçamento entre elas é praticamente inexistente. Possui como equipamentos urbanos, a Escola Municipal Elza Ibrahim, de ensino fundamental, Escola Municipal Renato Martins, de Educação Infantil, Creche AMCORIM, Escola Municipal Laura Sueli de Campos Bacelar de Educação Infantil, duas Unidades Básicas de Saúde, ambas com PACS e PSF, localizadas em Planalto da Ajuda e Ajuda de Baixo. Conta ainda com a Incubadora de Cooperativas e a sede da Associação de moradores do Planalto da Ajuda.

Nas áreas públicas foram realizados levantamentos físicos, cadastrais e sócio-econômicos para elaboração dos Planos de Ocupação e Urbanização, com vistas à regularização fundiária plena. Esses estudos indicam que a população nessas áreas é de 2.850 habitantes, distribuídos em 750 domicílios. Considerando esses dados e utilizando o método de densidade comparada, estima-se que a população total do assentamento

seja de 4.288 habitantes e possua 1.200 domicílios, incluindo os lotes particulares ocupados.



Foto: Arquivo SECOM



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.3. ZEIS Fronteira

A ZEIS Fronteira está localizada no bairro Barra de Macaé, no Setor Administrativo 05 - Vinho, na orla norte da cidade. Segundo o IBGE (Contagem da População 2007) possui 1.281 domicílios e 4.181 habitantes.

O assentamento irregular teve início na década de 80, em área pertence ao patrimônio da União - INCRA e Terreno de Marinha, dando

continuidade a um parcelamento regular denominado Loteamento dos Servidores. Está entre os assentamentos mais densamente ocupados no Município, evidenciando a intensidade do processo de verticalização. Trata-se de uma área extremamente vulnerável a inundações por ressacas, devido à existência de construções na faixa de areia da praia.

Pode ser dividida em três partes distintas. A primeira mais antiga e próxima ao Loteamento dos Servidores é dotada parcialmente de infraestrutura urbana, como pavimentação, iluminação pública, abastecimento de água e coleta de lixo. A segunda, mais recente possui uma única rua sem pavimentação e desprovida de infraestrutura, à exceção da coleta de lixo e da existência de caixas d'água coletivas abastecidas pela Prefeitura; todas as construções são compostas de um pavimento, sendo algumas de madeira. A terceira, praticamente sem construções, é constantemente ameaçada pela expansão da ocupação irregular.

A área foi objeto de estudo do “Projeto Orla” desenvolvido no ano de 2003 e conduzido pelo Ministério do Meio Ambiente, juntamente com o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. De âmbito nacional e através de uma ação sistemática de planejamento, o projeto visava repassar as atribuições da gestão deste espaço para a esfera do Município e, desta forma, incorporando a preocupação do Poder Público Municipal e da sociedade organizada em solucionar os conflitos de ocupação da orla marítima.

As famílias residentes na área recorrem às Escolas Municipais Caetano Dias e Samuel Brust de Ensino Fundamental. Está localizado neste território também a Creche MAI Fronteira e à extensão de Educação Infantil da Escola Municipal Wolfango Ferreira. Contam ainda com duas Unidades Básicas de Saúde com PACS e PSF e uma unidade de atendimento à mulher de média complexidade, bem como a única unidade municipal do Programa de Erradicação do Trabalho Infantil – PETI e a Sede do Sindicato dos Servidores Municipais. Conta ainda com uma unidade da Organização Não Governamental Catalunya em Missão – de Formação profissional.

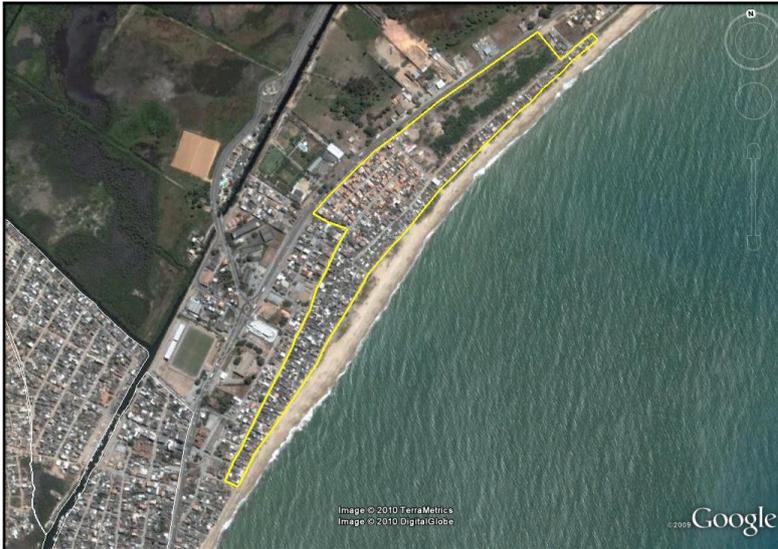


Foto: Arquivo SECOM



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.4. ZEIS Barra de Macaé

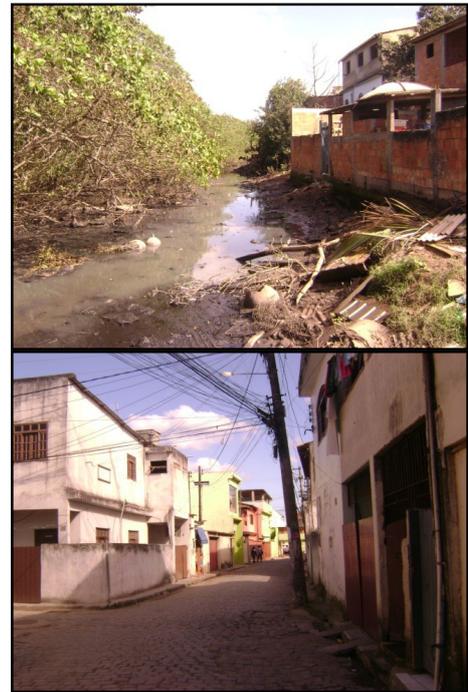
A formação da ZEIS Barra de Macaé remete à ocupação inicial do 2º distrito do Município (atual 1º subdistrito), ainda como vila de pescadores, e sua posterior expansão em direção às margens do canal Macaé-Campos, dando origem a novas localidades, como Brasília e Nova Brasília. Delimitada pela Rodovia Amaral Peixoto e pelo canal Macaé-Campos, está localizada no bairro Barra de Macaé e no Setor Administrativo 06 - Vinho. A população, estimada em 6.535 habitantes, está distribuída em 2.015 domicílios, segundo a Contagem da População 2007 do IBGE, sendo o terceiro assentamento precário mais povoado do Município.

Com topografia predominantemente plana, possui a maior parte das vias de circulação compostas de ruas pavimentadas e com iluminação pública, registrando-se a existência de poucos becos. O adensamento construtivo proveniente da verticalização não é representativo, sendo a maior parte das construções de dois pavimentos, no entanto, o espaçamento entre elas é praticamente inexistente. A infraestrutura urbana é composta por rede coletora de esgoto e águas pluviais, abastecimento de água feito pela CEDAE, coleta de lixo regular, sistema de drenagem e os seguintes equipamentos urbanos: Escola Municipal Wolfango Ferreira, de Ensino Fundamental, CIEP Leonel de Moura Brizola, de Educação Infantil e Ensino Fundamental, Escola Municipal Juventino Pacheco, Colégio Municipal dos Pescadores e Colégio Municipal Neusa Goulart Brizola de Educação Infantil, Escola Municipal Vanilde Natalino Matos, de Ensino Fundamental, Escola Municipal Iracy Pinheiro Marques de Educação Infantil, Centro Municipal Especializado em Atendimento Escolar (CEMEAS), posto de saúde e sede da associação de moradores.

A área que apresenta maior precariedade de infraestrutura e das condições de moradia localiza-se nas proximidades do canal Macaé-Campos e do canal limítrofe com a Ilha da Caieira, caracterizando a expansão do assentamento sobre áreas ambientalmente protegidas, neste caso, representadas pelo manguezal e pelas faixas marginais de proteção de recursos hídricos.



Foto: Arquivo SECOM



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.5. ZEIS Nova Holanda

Também localizado no bairro Barra de Macaé e no Setor Administrativo 06 – Vinho, este assentamento originou-se da ocupação de um loteamento irregular, no início da década de 80, cujo nome, nesta época, era Ilha da Fumaça.

O processo de ocupação inicialmente lento se intensificou no final da mesma década, justificando nos anos seguintes a implantação de uma Unidade de Atendimento Comunitário (UNICA), cujo objetivo consistia em controlar a invasão e melhorar as condições de habitabilidade das construções, através da assistência de técnicos da Prefeitura que permaneciam no escritório local. A experiência iniciada na ZEIS Malvinas (item 11.1.7), embora exitosa, não se estendeu por muitos anos e também não foi aplicada em muitos outros assentamentos. A ZEIS Nova Holanda possui 5.141 habitantes e 1.423 domicílios, segundo a Contagem da População 2007 do IBGE.

Outra experiência vivenciada nesta área diz respeito à autorização, concedida por lei municipal em 1996, para celebração de contratos de

cessão em comodato de lotes urbanizados pelo Poder Público Municipal, tendo sido firmados aproximadamente 800 contratos deste tipo.

Quanto às características físico-territoriais, a ZEIS Nova Holanda apresenta topografia predominantemente plana. A maior parte das vias de circulação é composta de ruas pavimentadas e com iluminação pública. Quase todas as construções são de dois pavimentos e o espaçamento entre elas é praticamente inexistente. Possui como equipamentos urbanos a Escola Municipal Kristus Jean Kousklas e Escola Municipal Maria das Graças da Silva Ribeiro de Educação Infantil, o CIEP Darcy Ribeiro, de Ensino Fundamental, Unidade Básica de Saúde com PACS e PSF, sede da associação de moradores e um Centro de Referência de Assistência Social (CRAS). É parcialmente atendido por infraestrutura, considerando a existência de abastecimento de água e coleta de lixo regular. No momento, a comunidade está passando por obras para implantação do sistema de esgotamento sanitário e drenagem urbana. A ocupação desordenada do loteamento, que está localizado no estuário do rio Macaé, também favorece o avanço das construções sobre o manguezal e as faixas marginais de proteção dos canais existentes, contribuindo para poluição e degradação desses recursos hídricos.



Foto: Luiz Bispo



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.6. ZEIS Nova Esperança

Assentamento contíguo à ZEIS Nova Holanda e, portanto, localizado no bairro Barra de Macaé e no Setor Administrativo 06 – Vinho. Possui 4.217 habitantes e 1.278 domicílios, segundo levantamento realizado pela Prefeitura em 2009. Sofreu processo intenso de ocupação há aproximadamente dez anos.

Caracteriza-se pela ocupação “espontânea” numa propriedade particular sobre área alagável, alcançando as margens do Rio Macaé e avançando sobre manguezais. Com um sistema viário truncado e sem pavimentação, impossibilita a circulação de transportes coletivos oficiais e não possui identificação de ruas. Não dispõe de rede de abastecimento de água nem esgotamento sanitário. Com lençol freático superficial, a população cava o chão em busca de água e a utiliza conforme é encontrada, configurando difíceis situações de salubridade. Quanto à iluminação pública, carece de mais planejamento e investimento públicos, pois há espaços com iluminação insuficiente e muitas ligações clandestinas. A estrutura das

habitações é, via de regra, precária e muitas vezes insalubre, com espaços mínimos e de segurança insuficiente.

Sobre os equipamentos públicos existentes, na área de assistência social, os moradores são referenciados pelo CRAS (Centro de Referência em Assistência Social) Nova Holanda, que acaba acolhendo a demanda de atenção básica também da população da Nova Esperança, em especial de Proteção Social Básica à Infância. Conta, ainda, com Unidade Básica de Saúde, com Programa de Agentes Comunitários de Saúde e Saúde da Família. Atendem aos moradores a Creche Escola Nova Holanda, o CIEP 454, a Escola Municipal Wolfango Ferreira e a Escola Estadual Municipalizada Caetano Dias de Ensino Fundamental; a Escola Municipal Kristus Jean Kousoulas e o CIEP 371 de Educação Infantil.

Na última década, o Poder Público Municipal e o governo do Estado iniciou processo de desapropriação da área, com o objetivo de regularizar e urbanizar os espaços. No momento, o Plano de Urbanização encontra-se em sua fase de implantação.

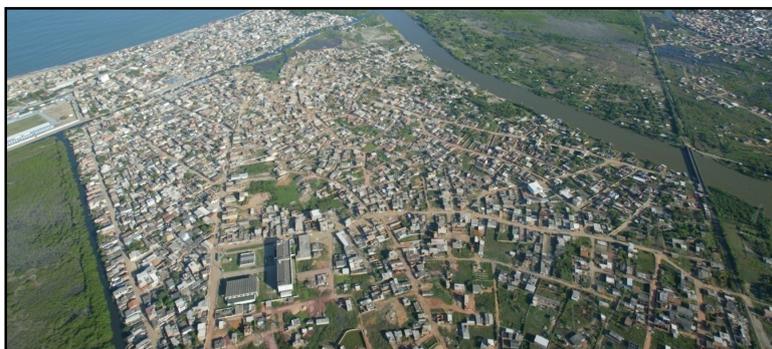


Foto: Arquivo SECOM

1.1.7. ZEIS Malvinas

Em área pertencente ao INCRA, sobre um dique às margens do canal Virgem Santa, seis famílias iniciaram o processo de ocupação irregular, onde também havia um antigo lixão. Na década de 80, houve um aumento acentuado da ocupação na área, o que levou a Prefeitura, ao final da década, a intervir mais efetivamente no controle desta ocupação,

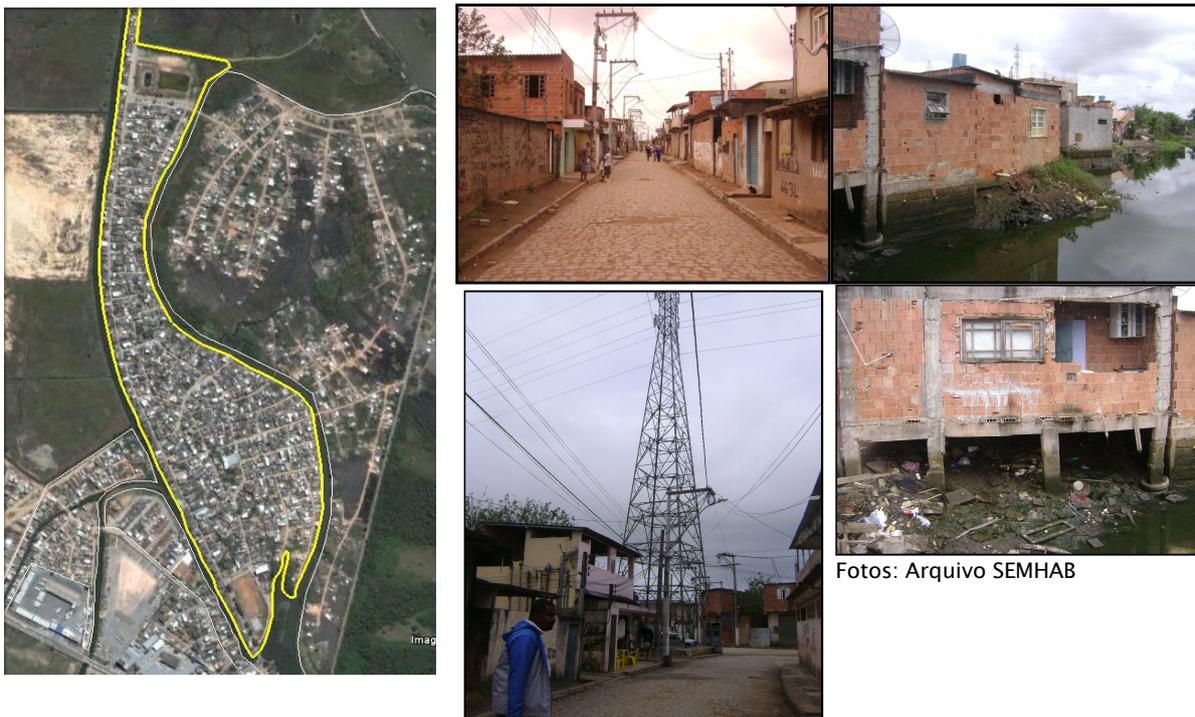
instalando no local uma Unidade de Atendimento Comunitário (UNICA). A intervenção do Poder Público Municipal culminou com a construção da escola, posto de saúde e rede de esgoto, o que ocasionou também a valorização da área, de tal forma que, dois anos depois, em 1991, registrava-se um aumento de 74,18% da população.

Delimitada pelo canal Virgem Santa e pelo braço antigo do rio Macaé, a ZEIS Malvinas está localizada no bairro Botafogo, no Setor Administrativo 03 - Verde. Apresentava uma população de 7.646 habitantes e 2.553 domicílios, segundo a Contagem da População 2007 do IBGE e, embora seja o segundo assentamento precário mais povoado do Município, não está entre as áreas com densidades habitacionais mais elevadas. Inclui-se nos limites desta zona uma ocupação à montante do rio Macaé, às margens do canal Virgem Santa, indicando claramente o vetor de expansão do assentamento.

Seu relevo é predominantemente plano. A maior parte das vias de circulação é pavimentada e possui iluminação pública. Existem alguns becos e travessas. Predominam as construções de dois pavimentos e, ainda, uma menor parte com três pavimentos. Praticamente é inexistente o espaçamento entre as construções. Possui os seguintes equipamentos urbanos: Escola Municipal Eraldo Mussi, de Ensino Fundamental, Escola Municipal Wanderlei Quintino Teixeira, de Educação Infantil, uma Lan house pública, 03 unidades básicas de saúde e uma ampla área de lazer recém reformada. Quanto à infraestrutura, a área é parcialmente atendida por rede coletora de esgoto e águas pluviais, sistema de abastecimento de água e coleta de lixo regular.

Tendo em vista a área estar delimitada por rio e canal, existem construções que avançam sobre as faixas marginais de proteção e sobre manguezais. Algumas construções encontram-se também em situação de risco, sob linha de transmissão de energia elétrica (AMPLA).

Da mesma forma como ocorreu na ZEIS Nova Holanda (item 11.1.5), foram firmados alguns contratos de cessão em comodato de lotes urbanizados pelo Poder Público Municipal.



Fotos: Arquivo SEMHAB



Foto: Arquivo SECOM

1.1.8. ZEIS Piracema

Ocupação irregular recente, em propriedade privada, localizada às margens de importante eixo viário de ligação centro-norte (Linha Azul) e delimitada pelo canal Macaé e pela linha férrea. A ocupação se dá em continuação à ZEIS Nova Esperança, com arruamentos e construções espaçadas.

O maior adensamento e a ocupação mais desordenada ocorrem na divisa norte da propriedade.

A ZEIS Piracema está inserida no bairro Barra de Macaé, no Setor Administrativo 06 - Vinho e possui população estimada de 830 habitantes e 421 domicílios, segundo levantamento da Prefeitura em 2009 e, o que, comparada às demais ZEIS, representa a menor densidade de ocupação.

A velocidade e intensidade do processo de ocupação desordenada são elevadas. Mesmo verificada a existência de áreas vazias, algumas construções avançam sobre a margem do canal e estão localizadas na faixa de segurança *non aedificandi* da ferrovia e sob a linha de transmissão.

O atendimento por infraestrutura é precário, os únicos serviços existentes são a coleta de lixo e caixas d'água coletivas para abastecimento, atendidas pela Prefeitura semanalmente. Não existe pavimentação nas vias e só possui iluminação pública na rua principal. Também não existem equipamentos urbanos ou comunitários. A topografia da área é predominantemente plana e os moradores sofrem com constantes alagamentos.



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.9. SRU Botafogo

O SRU Botafogo está localizado no bairro de mesmo nome, no Setor Administrativo 03 - Verde, no vetor central de expansão da cidade, na direção da rodovia RJ-168. É delimitado pelos canais Virgem Santa e do Capote e compreende parte da área destinada ao uso público do loteamento Botafogo (1983), além de lotes do INCRA (1978).

Trata-se, portanto, de ocupação irregular sobre área pública, iniciada na década de 90, que possui 656 habitantes e 199 domicílios, segundo pesquisa domiciliar realizada pela Secretaria Municipal de Habitação em 2009. Aproximadamente 26% dos domicílios estão localizados na faixa marginal de proteção do canal do Capote e, o equivalente a 20%, é proveniente de projeto habitacional realizado em 2001 com recursos do governo federal (OGU).

Quanto à infraestrutura, o assentamento é atendido por sistema de abastecimento de água e coleta regular de lixo e há lançamento de esgoto *in natura* no canal. Possui praça, Colégio Municipal Botafogo e Escola Estadual Municipalizada Senhor dos Passos, de Ensino Fundamental, Creche Municipal Alcides Ramos, Escola Municipal Iracy Pinheiro Marques de Educação Infantil e um CRAS - Centro de Referência em Assistência Social. As ruas são pavimentadas e com iluminação pública.



Fotos: Arquivo SEMHAB



Foto: Arquivo SECOM. Vista aérea do Botafogo e Novo Botafogo.

1.1.10. SRU Novo Botafogo

O SRU Novo Botafogo é uma extensão do SRU Botafogo e, portanto, possui características semelhantes a este. É composto pela ocupação irregular de área destinada ao uso público do loteamento Botafogo e de área privada com projeto de desmembramento não implantado.

Neste assentamento as condições de infraestrutura apresentam-se mais precárias, com ruas sem pavimentação e existência de becos e travessas. A área é mais extensa e também mais adensada, com 1.323 habitantes e 401 domicílios, segundo pesquisa da Secretaria Municipal de Habitação (2009).

Cortado pelo canal Três Pontes e tendo como limites os canais Virgem Santa e do Capote, apresenta um percentual bastante elevado de domicílios em faixas marginais de proteção, o equivalente a 64%. Também possui domicílios em situação de risco, sob linha de transmissão de energia elétrica (AMPLA).



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.11. SRU Morro do Lazaredo

O Morro do Lazaredo é considerado a primeira ocupação irregular de Macaé. Neste morro existia um local de isolamento de hansenianos e um cemitério, daí a origem do nome do lugar.

O SRU Morro do Lazaredo está localizado no bairro Botafogo, no Setor Administrativo 03 - Verde. Limita-se com o braço antigo do Rio Macaé e é cortado pela linha férrea. Possui 208 domicílios e 686 habitantes, segundo pesquisa domiciliar realizada pela Secretaria Municipal de Habitação em 2009.

O assentamento apresenta uma área de relevo acidentado, sendo esta mais adensada e constituída por uma única via que dá acesso a inúmeros becos. A parte mais plana, que se desenvolve a partir da linha férrea em direção ao rio, encontra-se menos adensada e inclui uma área livre de ocupação. Todo o limite do assentamento com o rio é ocupado por construções que avançam sobre a faixa marginal de proteção. Também existem construções ao longo da linha férrea sobre sua faixa de segurança *non aedificandi*.

Possui apenas uma praça como equipamento urbano. Todas as ruas são pavimentadas e possuem iluminação pública. Possui rede coletora de

esgoto e águas pluviais, à exceção das casas que ficam na beira do rio, que lançam esgoto *in natura* no mesmo. O abastecimento de água é feito pela CEDAE e possui coleta de lixo regular.



Fotos; Arquivo SEMHAB



Foto: Arquivo SECOM

1.1.12. SRU Morro de Santana

No final dos anos 70, coincidindo com o crescimento acelerado da cidade, teve início a ocupação irregular da encosta do Morro de Santana, em área pertencente à Igreja (Confraria de Santana) e localizado num dos bairros mais antigos da cidade, Aroeira, no Setor Administrativo 03 – Verde.

A área do SRU Morro de Santana compreende a ocupação da encosta do morro que é caracterizada por construções em situações de risco, insalubridade e adensamento excessivo. Assim, em direção ao topo do morro, às margens da Ladeira do Santana (Rua Waldemiro Bittecourt), encontra-se elevado adensamento construtivo com diversos becos e escadarias de acesso. Já na direção da base do morro, têm-se construções assentadas sobre grandes taludes, com alto grau de risco de

deslizamento, além de construções sobre a faixa de segurança *non aedificandi* da linha férrea.

Segundo levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, em 2009, a população deste assentamento é de 858 habitantes e 260 domicílios.

A população do bairro é referenciada pela Escola Municipal Amil Tanus, de ensino fundamental e um Posto de Saúde. Constam na área duas organizações não governamentais prestadoras de serviço de Assistência Social: Fundação Esperança e Catalunya em Missão, com ações de Proteção Social básica à Infância.



Fotos: Arquivo SEMHAB

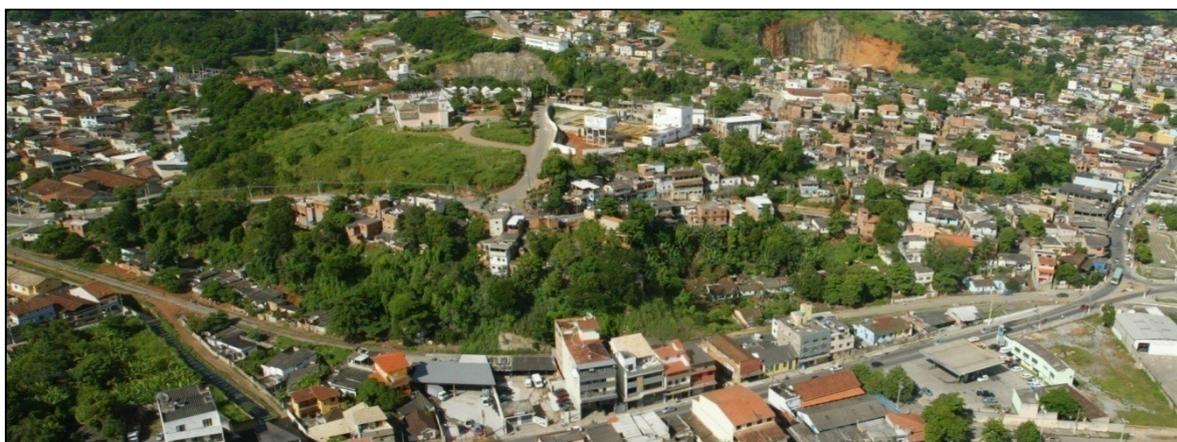


Foto: Arquivo SECOM

1.1.13. SRU Morro de São Jorge

Também situado no bairro Aroeira, a ocupação do Morro de São Jorge é proveniente de loteamento regular, possuindo boa parcela do território legalizado.

A área delimitada pelo SRU Morro de São Jorge corresponde à parte mais baixa do morro, onde existem construções em situações de risco de deslizamento e precariedade de infraestrutura. Inclui-se nos limites do assentamento, a área denominada pelos moradores de “buraca”, que sofre com constantes alagamentos, devido à falta de drenagem urbana na parte alta do morro.

Segundo levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, em 2009, a população deste assentamento é de 633 habitantes e 192 domicílios.



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.14. SRU Alto dos Cajueiros

O bairro Cajueiros, onde está localizado este assentamento, desenvolveu-se como prolongamento do centro da cidade, ainda na década de 50 e atualmente apresenta uma das maiores densidades populacionais.

A área delimitada pelo assentamento está localizada na parte alta do bairro, às margens da linha férrea, onde antigamente funcionou uma carvoaria, que deu origem ao antigo nome da localidade de Morro do Carvão. Além das construções sobre a faixa de segurança *non aedificandi* da ferrovia, existem casos isolados de precariedade das condições de habitabilidade, que foram inseridas nos limites do assentamento.

O SRU Alto dos Cajueiros possui 587 habitantes e 178 domicílios, segundo pesquisa domiciliar realizada pela Secretaria Municipal de Habitação, em 2009, e está localizado no Setor Administrativo 04 – Vermelho. Conta com a Escola Municipal Joaquim Luiz Freire Pinheiro, de Ensino Fundamental.



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.15. SRU Morobá

O SRU Morobá está localizado às margens da linha férrea, sobre lotes particulares pertencentes ao loteamento Praia Campista (1961), situado no bairro Praia Campista, no Setor Administrativo 02 – Amarelo. Em 1986 uma grande área do loteamento foi desapropriada, incluindo a área do assentamento, cujo início da ocupação irregular estima-se ter ocorrido ainda na década de 70.

Possui 303 habitantes em 92 domicílios (Secretaria Municipal de Habitação, 2009) e, embora tenha extensão territorial aproximada de uma quadra, apresenta a maior densidade habitacional dentre os assentamentos precários identificados. As condições de habitabilidade são precárias na área e o único serviço que desfrutam é o de abastecimento de água. As construções, muitas vezes compostas por apenas um cômodo, são interligadas por estreitas passagens, por onde só é possível circular a pé. A situação piora em dias de chuva forte, quando as casas são inundadas.



Fotos: Arquivo SEMHAB



Foto: Arquivo SECOM

1.1.16. SRU Favela da Linha

O assentamento existente entre as linhas férreas no bairro Cajueiros teve início no ano de 1977, com a ocupação irregular de área da Prefeitura.

Possui 110 domicílios identificados e estimada a população de 363 habitantes. O equivalente a 36% dos domicílios estão localizados sobre as faixas de segurança *non aedificandi* das linhas férreas.

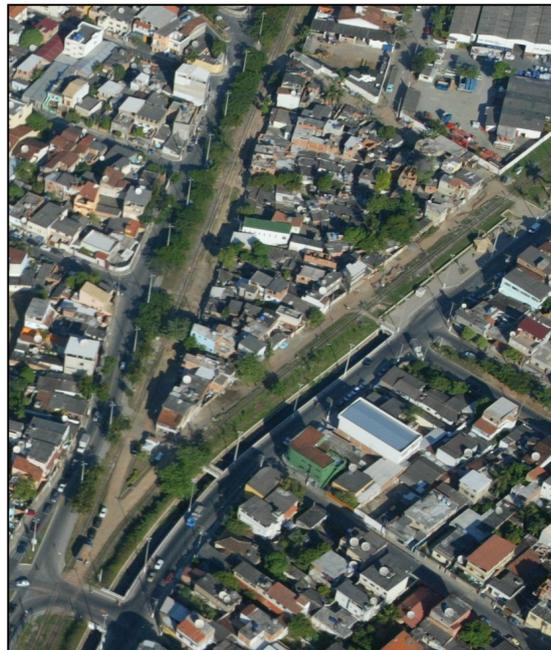


Foto: Arquivo SECOM

1.1.17. SRU Novo Horizonte

O SRU Novo Horizonte está localizado no bairro Riviera Fluminense, no Setor Administrativo 02 - Amarelo, mais ao sul da cidade. Segundo pesquisa domiciliar realizada pela Secretaria Municipal de Habitação, em 2009, possui 496 domicílios e 1.636 habitantes. O assentamento irregular teve início na década de 90, em área destinada ao uso público do loteamento Novo Horizonte (1982).

O relevo dominante é de terreno acidentado. A maior parte das vias de circulação é pavimentada e possui iluminação pública. O acesso às construções localizadas nas encostas é feito por meio de becos e escadarias. Predominam as construções de dois pavimentos com pequenos espaçamentos entre elas. Quanto à infraestrutura, a área é parcialmente atendida por rede coletora de esgoto e de águas pluviais, sistema de abastecimento de água e coleta de lixo regular. A drenagem é feita por meio de canaletas, ralos e bueiros, mas na minoria das ruas. Algumas ruas sofrem com alagamentos. Incluem-se, nos limites do assentamento, duas áreas vazias destinadas à construção de equipamentos urbanos e comunitários.



Fotos: Arquivo SEMHAB

1.1.18. SRU Águas Maravilhosas

Trata-se de uma ocupação irregular recente (ano de 2000) sobre propriedade privada, que até meados de 1990 funcionou como depósito de lixo. Apesar disso, recebeu o nome de Águas Maravilhosas, devido à existência de um canal de águas límpidas próximo ao local.

O SRU Águas Maravilhosas está localizado no bairro Ajuda e no Setor Administrativo 05 - Vinho, às margens de importante eixo viário de ligação centro-norte (Linha Azul), em área ainda pouco adensada, destinada à expansão da cidade.

Possui topografia predominantemente plana e baixa densidade populacional, com 485 habitantes e 147 domicílios, segundo pesquisa domiciliar realizada pela Secretaria Municipal de Habitação, em 2009. A área é precariamente servida de infraestrutura, contando apenas com a coleta de lixo e o abastecimento de caixas d'água coletivas. As ruas não são pavimentadas e também não possuem iluminação pública. Ainda assim, desde o início o assentamento apresenta crescimento acelerado, com grande volume de novas construções. Limita-se com o canal Jurumirim e apresenta construções que avançam sobre a faixa marginal de proteção.

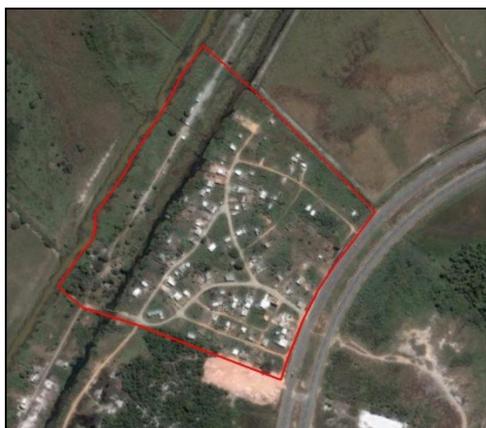


Foto: Arquivo SECOM



Fotos: arquivo SEMHAB

1.1.19. SPA Ilha Leocádia

O SPA Ilha Leocádia situa-se no estuário do Rio Macaé, distante não mais que dois quilômetros de sua foz, numa área de manguezal, alagadiça e adjacente aos assentamentos precários de Malvinas e Nova Esperança. Na Ilha Leocádia a ocupação irregular teve início na década de 90 e é mais adensada na extremidade norte, sendo nesse trecho também conhecida como Nova Malvinas.

Está localizado no bairro Barra de Macaé e no Setor Administrativo 05 – Vinho, com população de 2.075 habitantes e 648 domicílios, segundo a Contagem da População 2007 do IBGE. A maioria das unidades habitacionais não oferece adequadas condições de habitabilidade. Vem sendo ocupada sem infra-estrutura, gerando prejuízo para os moradores e para o sistema ecológico, pois, sem a estrutura de saneamento básico, permanece a comunidade em situação insalubre, além do despejo de todo tipo de lixo na foz do rio.



1.2. Metodologia utilizada para quantificar os assentamentos

O levantamento de domicílios e população residente nos assentamentos precários foi realizado a partir da combinação de diferentes fontes de dados. Inicialmente foram identificados os setores censitários do IBGE inseridos nos limites dos polígonos dos assentamentos precários, utilizando como base de dados a Contagem da População 2007. Por este método foi possível levantar informações para praticamente todas as zonas especiais de interesse social (ZEIS) e um setor especial. O número de domicílios dos demais assentamentos foi levantado *in loco*, através de pesquisa sócioeconômica aplicada nos domicílios e pela identificação das edificações sobre a base cartográfica de cada assentamento. Em alguns casos também foi utilizada a imagem de satélite de 2007, para orientar os trabalhos de campo e complementar a identificação dos domicílios. A população foi estimada aplicando-se a média de 3,3 pessoas por família residentes em domicílios particulares, segundo dado do Censo Demográfico do IBGE de 2000.

O quadro a seguir identifica a fonte e os meios utilizados para quantificar os assentamentos e apresenta o total por método de reconhecimento.

Quadro 12

QUANTITATIVO DOMICILIAR E POPULACIONAL DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS POR MÉTODO DE RECONHECIMENTO

	DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Obtido através da identificação dos setores censitários da Contagem da População 2007 do IBGE inseridos nos limites dos assentamentos.	10.910	35.414
Obtido através de pesquisa domiciliar realizada pela Secretaria Municipal de Habitação nos assentamentos precários, complementada pela contagem dos domicílios sobre imagem de satélite (2007) e restituição aerofotogramétrica (2001).	2.594	8.556
Obtido através da identificação e contagem sobre imagem de satélite (2007).	1.388	4.580
Obtido por densidade comparada a partir de pesquisa domiciliar realizada pela Prefeitura.	1.200	4.288
TOTAL	16.092	52.838

Do total de 169.513 habitantes do Município (IBGE, 2007), aproximadamente 30% estão localizados em assentamentos precários.

Gráfico 1
DOMICÍLIOS POR ASSENTAMENTO PRECÁRIO

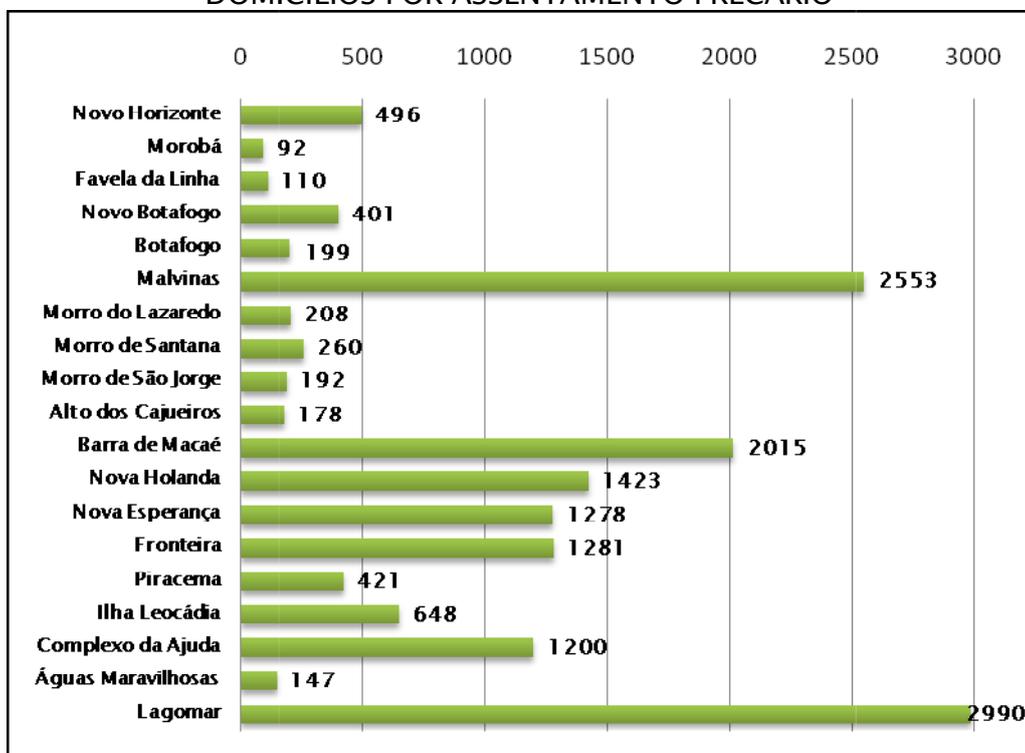
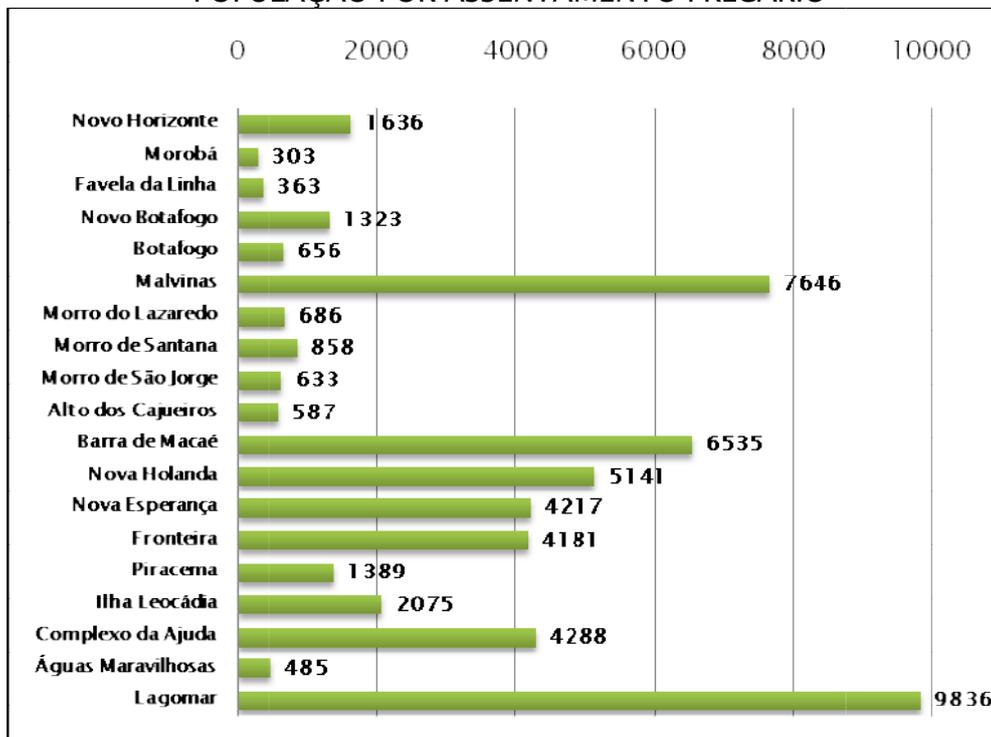


Gráfico 2
POPULAÇÃO POR ASSENTAMENTO PRECÁRIO



1.3. Classificação dos assentamentos segundo as condições de urbanização e a categoria de intervenção

Para análise e classificação dos assentamentos em função das condições de urbanização foram adotadas como referência as definições propostas pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, que classifica os assentamentos precários em consolidados, consolidáveis e não consolidáveis.

Segundo essa conceituação, o que diferencia o assentamento *consolidável* do *consolidado* é a necessidade ou não de intervenções físicas para execução de obras de infra-estrutura básica ou para integrar urbanisticamente o assentamento ao entorno, ou seja, à cidade formal.

O assentamento é classificado como *consolidado* quando apresenta infra-estrutura básica, mas não possui regularização fundiária, ou quando sua população apresenta demandas específicas por programas de pós-ocupação (sociais, de equipamentos ou serviços públicos). Nenhum assentamento precário pôde ser identificado nessa situação.

No entanto, a maioria, apresenta-se em estágio *consolidável*, onde as condições são favoráveis à recuperação urbanística e ambiental e ao reordenamento urbano, podendo haver necessidade de remoções para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, viabilizar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação. Essa situação foi identificada em quinze assentamentos precários.

Os quatro assentamentos restantes, que complementam os dezenove reconhecidos pelo Município, constituem núcleos em que, por situações diversas, a recuperação urbanística torna-se inviável. É o caso de Morobá e Águas Maravilhosas, que se apresentam em situações de risco e insalubridade não solucionáveis, da Ilha Leocádia, que se desenvolveu sobre área de preservação ambiental e da Favela da Linha, devido ao elevado percentual de domicílios em faixa *non aedificandi*.

Com base nas estimativas de domicílios localizados em faixas marginais de proteção de corpos hídricos (FMP) e em situação de risco, chegou-se aos seguintes resultados:

Quadro 13
DOMICÍLIOS EM APP E EM SITUAÇÃO DE RISCO POR ASSENTAMENTO PRECÁRIO

ASSENTAMENTO	APP	SITUAÇÃO DE RISCO					
		FNA			Deslizamento	Inundação por ressaca	Área contaminada
		Gasoduto	Linha de transmissão	Ferrovia			
ZEIS Lagomar	124	-	-	-	-	-	-
ZEIS Fronteira	-	-	-	-	-	274	-
ZEIS Nova Holanda	207	-	-	-	-	-	-
ZEIS Barra de Macaé	316	-	-	-	-	-	-
ZEIS Malvinas	612	-	52	-	-	-	-
ZEIS Complexo da Ajuda	16	85	-	-	20	-	-
ZEIS Piracema	44*	-	22	-	-	-	-
ZEIS Nova Esperança	74	-	-	26	-	-	-
SRU Alto dos Cajueiros	-	-	-	48	-	-	-
SRU Morro de São Jorge	-	-	-	-	14	-	-
SRU Morro de Santana	-	-	-	20	209	-	-
SRU Morro do Lazaredo	46	-	-	22	-	-	-
SRU Botafogo	52	-	-	-	-	-	-
SRU Novo Botafogo	274*	-	16	-	-	-	-
SRU Novo Horizonte	-	-	-	-	163	-	-
SRU Morobá	-	-	-	25	-	-	-
SRU Favela da Linha	-	-	-	40	-	-	-
SRU Águas Maravilhosas	-	-	-	-	-	-	147
SPA Ilha Leocádia	648	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.413	85	90	181	406	274	147

*Sobreposição de APP com FNA. APP: Área de Preservação Preservação. FNA: Faixa Não Edificável.

Quadro 14
ASSENTAMENTOS SEGUNDO AS CONDIÇÕES DE URBANIZAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO	ASSENTAMENTOS	DOMICÍLIOS A REMOVER	DOMICÍLIOS A CONSOLIDAR
Consolidáveis	Lagomar, Fronteira, Nova Holanda, Barra de Macaé, Malvinas, Complexo da Ajuda, Piracema, Nova Esperança, Alto dos Cajueiros, Morro de São Jorge, Morro de Santana, Morro do Lazaredo, Botafogo, Novo Botafogo, Novo Horizonte	3.098	11.997
Não-consolidáveis	Morobá, Favela da Linha, Águas Maravilhosas, Ilha Leocádia	997	0

A caracterização dos assentamentos precários também deve ter correspondência com as categorias de intervenção necessárias ao processo de urbanização do assentamento, que deverá viabilizar a sua consolidação. A urbanização compreende, dentre outras ações, a implantação de infraestrutura completa, a manutenção total ou parcial da população no local, a adequação do sistema viário, a construção de equipamentos sociais, a promoção de melhorias habitacionais, a execução de obras de consolidação geotécnica (quando for necessário), o reparcelamento de solo (quando couber) e a regularização fundiária.

Neste estudo adotou-se a classificação definida pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, que diferencia a urbanização em simples e complexa. A urbanização é classificada como simples quando o assentamento apresentar baixa ou média densidade, com vias de circulação de traçado regular e a necessidade de obras de infraestrutura urbana apresentar baixa complexidade para sua realização. Por outro lado a urbanização é considerada complexa nos assentamentos com alto grau de densidade, que não apresentam traçado viário regular e com a necessidade de realização de complexas obras de infraestrutura urbana.

A necessidade de remoção de domicílios, especialmente nas situações de risco, também foi considerada na classificação da urbanização e levou em conta o percentual a ser removido, ou seja, até 5%, urbanização simples e acima deste valor, urbanização complexa. Ainda segundo as definições

adotadas pela Secretaria Nacional de Habitação, as remoções podem ocorrer através de remanejamentos, quando a reconstrução das unidades habitacionais ocorre nos limites do assentamento precário que está sendo urbanizado ou, ao contrário, por meio de reassentamentos, quando a reconstrução das unidades é realizada em outro local, preferencialmente próximo ao assentamento precário de origem.

Considerando que neste diagnóstico trabalha-se com estimativas quantitativas, optou-se por identificar a necessidade de remoção total dos domicílios de assentamentos precários considerados não consolidáveis, deixando a especificação de remanejamentos ou reassentamentos para estudos posteriores, como os planos ou projetos de urbanização.

Assim, chegou-se aos números constantes do quadro a seguir, que revela a maioria dos assentamentos precários carecendo de urbanização complexa.

Quadro 15
ASSENTAMENTOS SEGUNDO A CATEGORIA DE INTERVENÇÃO

CATEGORIA DE INTERVENÇÃO	ASSENTAMENTOS	TOTAL
Urbanização Simples	Morro de São Jorge, Piracema, Complexo da Ajuda, Lagomar	04
Urbanização Complexa	Novo Horizonte, Novo Botafogo, Botafogo, Morro do Lazaredo, Morro de Santana, Alto dos Cajueiros, Malvinas, Barra de Macaé, Nova Holanda, Nova Esperança, Fronteira	11
Remoção Total	Morobá, Favela da Linha, Águas Maravilhosas, Ilha Leocádia	04

2. Cálculo das necessidades habitacionais

2.1. Metodologia e conceitos utilizados

Na metodologia do cálculo das necessidades habitacionais utilizou-se o estudo desenvolvido pela Fundação João Pinheiro (FJP, 2004), que diferencia tais necessidades em déficit habitacional, ou quantitativo, e inadequação habitacional, ou déficit qualitativo, conforme já citado.

De acordo com os conceitos da FJP, define-se déficit habitacional como a necessidade de produção de novas habitações, para reposição ou para incremento do estoque de domicílios que não oferece as condições básicas de moradia.

Na composição do déficit habitacional estão incluídos:

- ♦ os domicílios rústicos: são aqueles predominantemente “construídos” com material improvisado e que devem ser repostos (reconstruídos), seja por que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, seja porque representam desconforto e riscos de contaminação por doenças e insalubridade;
- ♦ os domicílios improvisados: são locais utilizados como moradia tendo sido construídos com outra finalidade, denotando necessidade de novas habitações, como por exemplo: vãos de pontes e carcaças de veículos;
- ♦ os cômodos alugados ou cedidos: famílias que moram em quartos ou cômodos alugados ou cedidos usando, de forma comum, áreas de acesso e equipamentos sanitários, com ausência de privacidade;
- ♦ a coabitação familiar: mais de uma família composta por pelo menos duas pessoas residindo no mesmo domicílio da família considerada “principal”.

Já o conceito de inadequação habitacional não está relacionado ao dimensionamento do estoque de domicílios, mas sim às características das moradias urbanas já existentes. Nesta abordagem o objetivo é a melhoria das condições de habitabilidade, o que dificulta calcular com precisão o déficit, uma vez que uma mesma moradia pode ser inadequada segundo vários critérios simultâneos, ou seja, seus componentes não podem ser somados. Outro aspecto a ser considerado diz respeito às situações em que a melhoria das condições de habitabilidade não é resultado apenas da ação na unidade habitacional, mas também nas condições do entorno da moradia.

Compõem o déficit qualitativo os domicílios nas seguintes situações:

- ♦ densidade excessiva: corresponde a domicílios com mais de dois moradores por cômodo servindo de dormitório, excluindo-se as famílias conviventes, já consideradas para cálculo do déficit quantitativo;

- ♦ inexistência de unidade sanitária domiciliar interna: corresponde a famílias que não dispõem de acesso a sanitários ou banheiros no interior de suas moradias.
- ♦ inadequação fundiária urbana: corresponde a famílias que declaram ser proprietárias da edificação, mas não do terreno em que residem, correspondendo a situações de ocupação irregular de terras.
- ♦ carência de serviços de infra-estrutura básica, que refere-se a: domicílios sem acesso a um ou mais dos serviços, tais como: de energia elétrica, de abastecimento de água por rede com canalização interna, de esgotamento sanitário por fossa séptica ou de coleta de lixo;

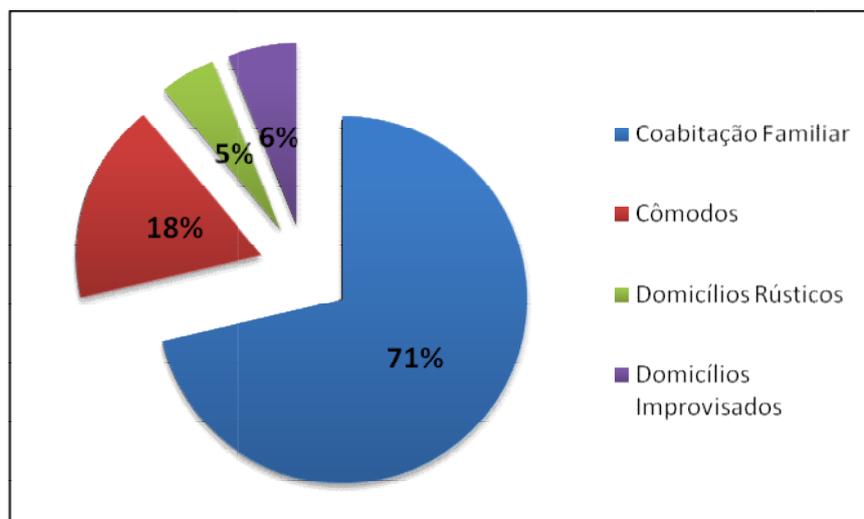
A esses conceitos, soma-se, ainda, o número de domicílios em assentamentos precários que necessitam ser removidos por estarem localizados em situações de risco ou em áreas de preservação ambiental. Além da demanda demográfica, que constitui o número de unidades a construir, suficientes para atender à necessidade por novas moradias, em função do crescimento populacional.

2.2. Déficit quantitativo e qualitativo

O estudo realizado pela Fundação João Pinheiro apresenta para o Município de Macaé a necessidade de construção de 2.932 novas unidades para suprir o déficit habitacional (ou déficit quantitativo) calculado para o ano de 2000, quando a população total recenseada era de 132.461 habitantes.

A distribuição dos componentes deste déficit pode ser verificada no gráfico apresentado a seguir, onde se destaca o maior percentual de domicílios com famílias conviventes, caracterizando a coabitação familiar.

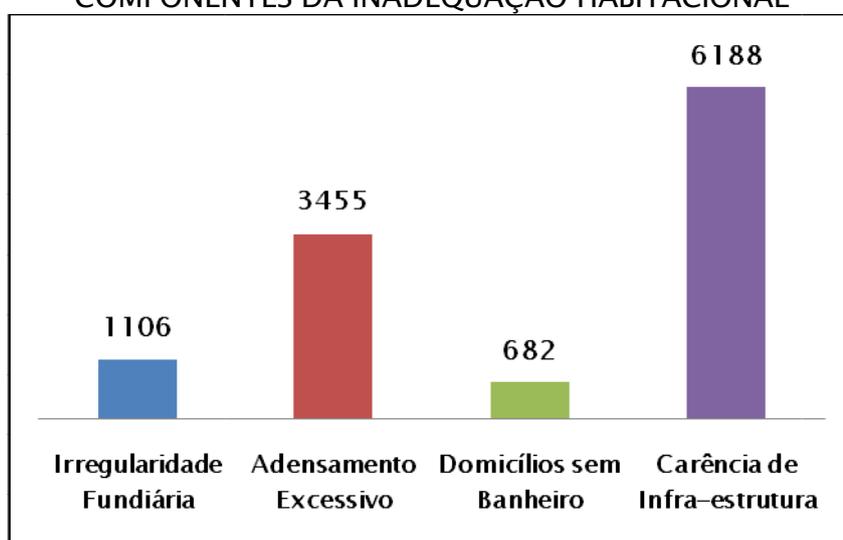
Gráfico 3
COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO



Fonte: Estudo Déficit Habitacional no Brasil, FJP, 2004

Quanto ao déficit qualitativo foram totalizados 9.799 domicílios, distribuídos conforme o gráfico seguinte. Esse número refere-se ao volume de unidades consideradas inadequadas em um dos componentes utilizados no cálculo do déficit e que deverão ser objeto de ações de melhoramentos. Na distribuição desses componentes ressalta-se o percentual elevado de domicílios que apresentam carência de infraestrutura, o que indica que a precariedade nas condições de moradia está relacionada ao seu entorno e, portanto, demandam intervenções em urbanização.

Gráfico 4
COMPONENTES DA INADEQUAÇÃO HABITACIONAL



Fonte: Estudo Déficit Habitacional no Brasil, FJP, 2004

Com relação aos números levantados pela FJP, é importante ressaltar que os dados do IBGE (Censo Demográfico de 2000), tendem a subestimar os valores das necessidades habitacionais do universo de domicílios dentro dos assentamentos precários.

Confrontando-se o mapa do Censo Demográfico de 2000 e o mapa dos assentamentos precários definidos pela Prefeitura, conclui-se que alguns desses assentamentos não estão delimitados por setores censitários e que, por essa razão, necessitam de informações mais precisas quanto às necessidades habitacionais, o que foi obtido através da pesquisa domiciliar já mencionada.

Pode-se observar, no entanto, que outros assentamentos coincidem com a classificação de aglomerados subnormais, ou possuem setores censitários que se sobrepõem aos seus limites e, por esse aspecto, já estão contemplados no cálculo das necessidades habitacionais.

Os seguintes assentamentos precários estão inseridos no cálculo das necessidades habitacionais (déficit quantitativo e déficit qualitativo) apresentado pela FJP:

- ♦ ZEIS Nova Holanda,
- ♦ ZEIS Fronteira,
- ♦ ZEIS Malvinas,
- ♦ ZEIS Complexo da Ajuda,
- ♦ ZEIS Barra de Macaé,
- ♦ ZEIS Lagomar,
- ♦ SPA Ilha Leocádia.

Para os demais assentamentos precários o Município levantou, em 2009, as informações necessárias ao trabalho, são eles:

- ♦ SRU Novo Horizonte,
- ♦ SRU Morobá,
- ♦ SRU Novo Botafogo,
- ♦ SRU Botafogo,

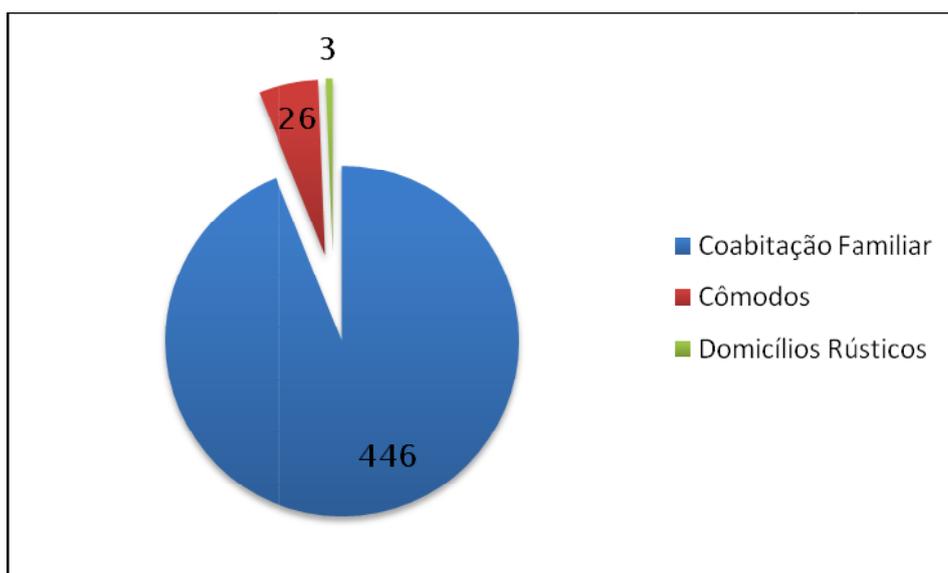
- ♦ SRU Morro do Lazaredo,
- ♦ SRU Morro de Santana,
- ♦ SRU Morro de São Jorge,
- ♦ SRU Alto dos Cajueiros,
- ♦ SRU Águas Maravilhosas,
- ♦ ZEIS Piracema.

2.3. Necessidades habitacionais complementares

O total levantado para o déficit habitacional (ou déficit quantitativo) nos assentamentos precários pesquisados pela Prefeitura, corresponde a 475 novas unidades, enquanto a inadequação habitacional (ou déficit qualitativo) totaliza 1.093 domicílios. Não foram identificados domicílios improvisados. Os assentamentos precários classificados como “não-consolidáveis”, não foram contados na montagem do cálculo do déficit qualitativo, por serem sujeitos ao reassentamento total.

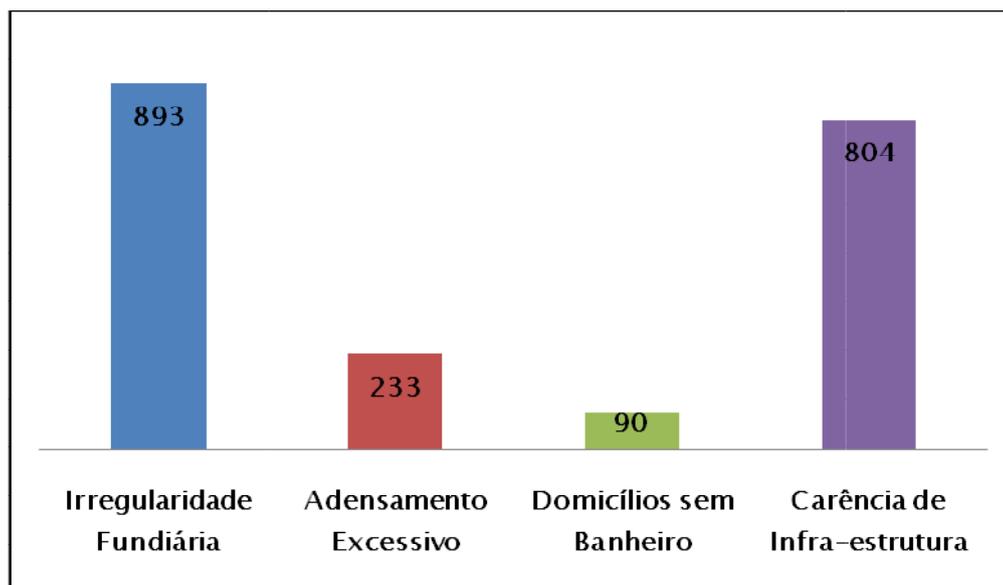
A composição do déficit habitacional quantitativo e qualitativo está representada nos gráficos seguintes.

Gráfico 5
COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL DA PESQUISA



A quase totalidade do déficit habitacional é atribuída à coabitação familiar (94%), sendo quase nula a existência de domicílios rústicos (1%). Dentre o total de domicílios pesquisados, 21% possuem famílias conviventes secundárias, ou seja, estão coabitados.

Gráfico 6
COMPONENTES DA INADEQUAÇÃO HABITACIONAL DA PESQUISA



Na distribuição dos componentes do déficit qualitativo, considerando o total de domicílios pesquisados, destacam-se os valores mais elevados para irregularidade fundiária (58%) e carência de infra-estrutura (52%), se comparados ao adensamento excessivo (15%) e aos domicílios sem banheiro (6%). Esses resultados evidenciam a necessidade de intervenções em urbanização e regularização fundiária como meio para alcançar melhorias nas condições de habitabilidade dos domicílios localizados em assentamentos precários.

A distribuição das necessidades habitacionais entre os assentamentos pesquisados, considerando os valores totais do déficit e da inadequação, está representada nos gráficos seguintes.

Gráfico 7
 NECESSIDADES HABITACIONAIS NOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

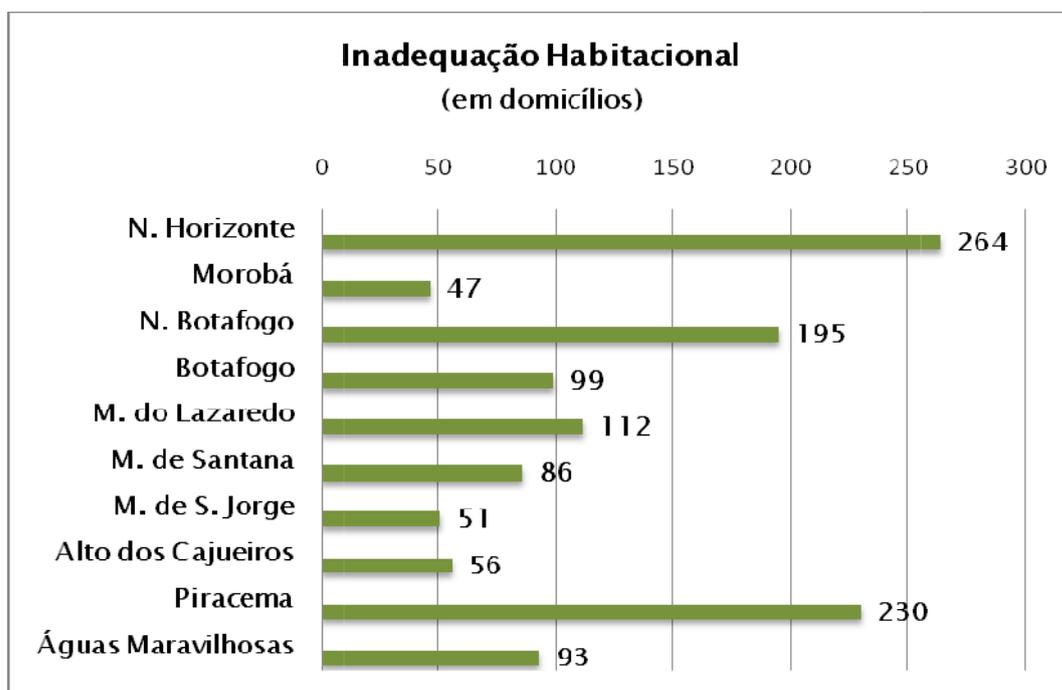
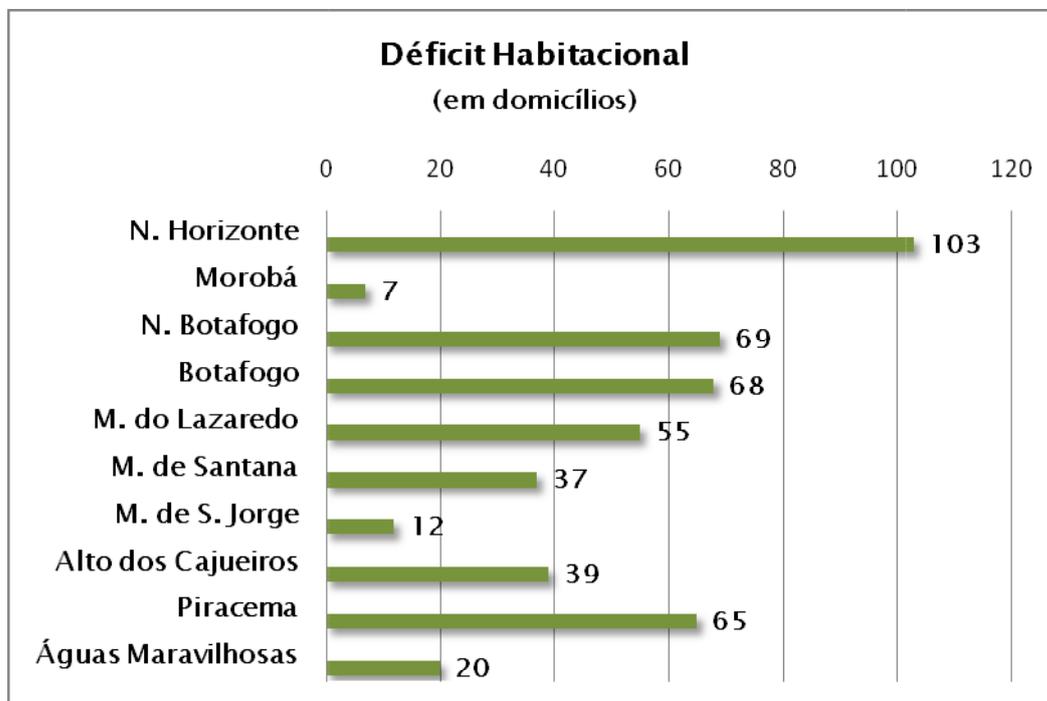
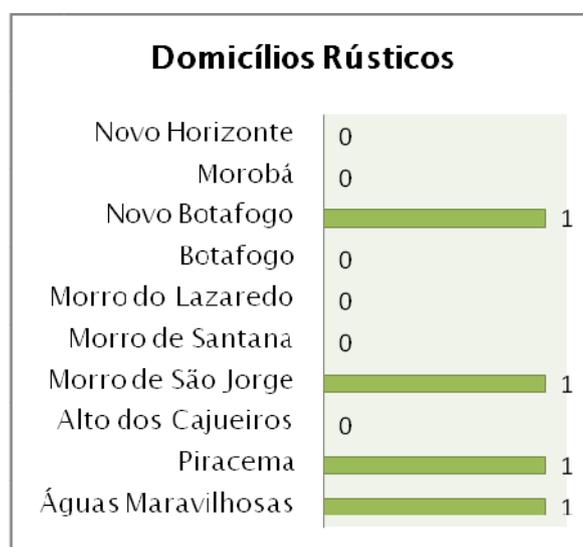
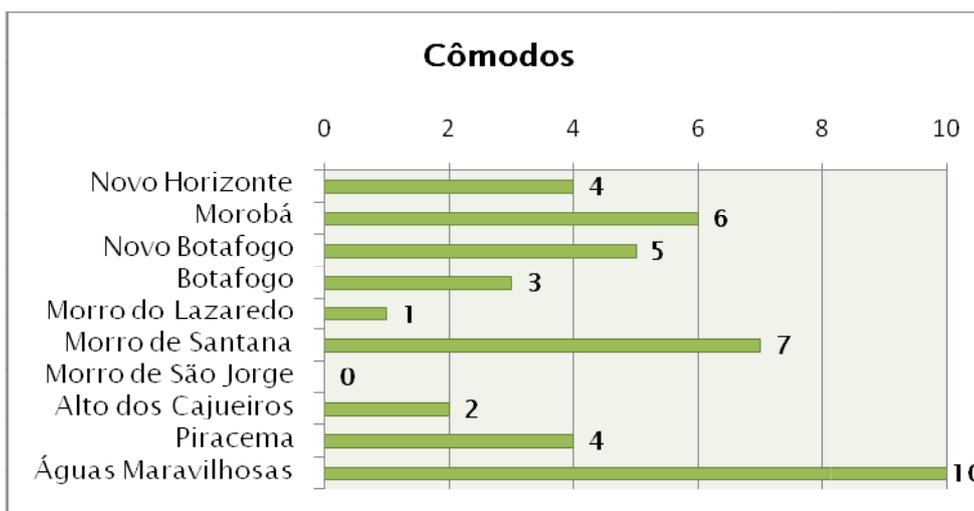
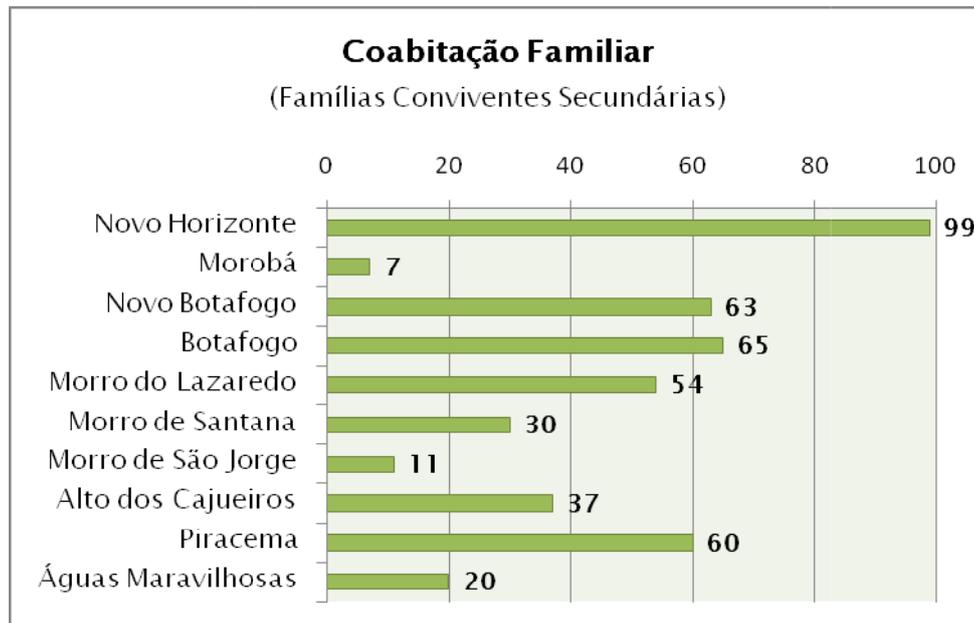
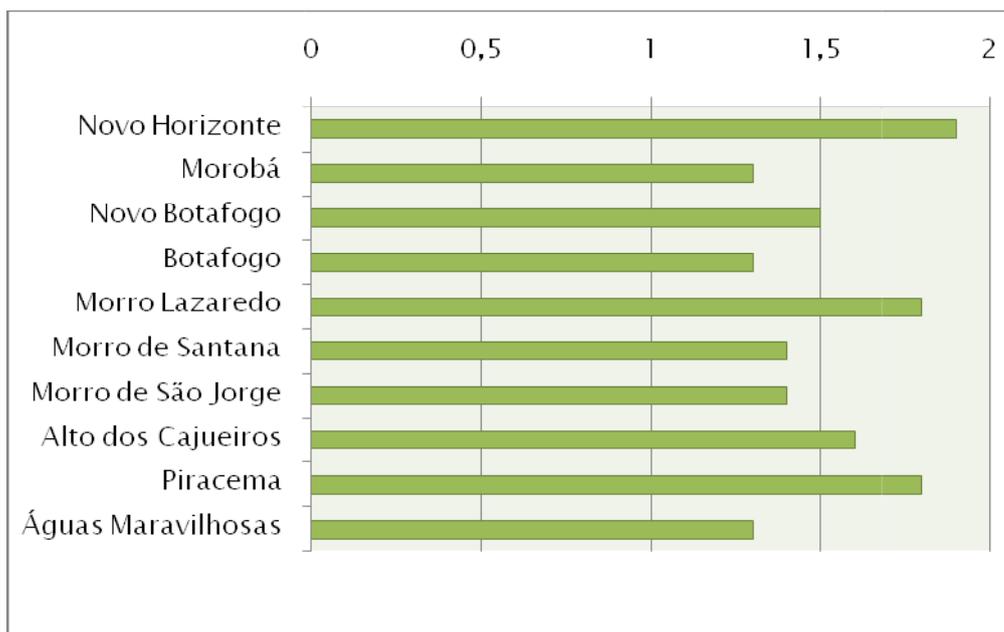


Gráfico 8
DISTRIBUIÇÃO DOS COMPONENTES POR ASSENTAMENTO



Acrescenta-se às informações levantadas pela pesquisa domiciliar, a distribuição da renda domiciliar por assentamento precário, indicando que os assentamentos estão incluídos na faixa de atendimento prioritário, ou seja, de zero a três salários mínimos.

Gráfico 9
FAIXA DE RENDA DOMICILIAR POR ASSENTAMENTO (S.M.)



Salário mínimo considerado R\$ 465,00 (2009)

Quadro 16
QUADRO SÍNTESE DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

S.A.	Nome	Bairro	Tipologia	Década de início da ocupação	Domínio da Terra	Área (m2)	Estimativa Nº Domicílios	Estimativa Nº Habitantes	Densidade habitacional (dom/ha)	Faixa de Renda Média (SM)	Déficit Habitacional		Estimativa Nº Domicílios em APP	Estimativa Nº Domicílios Situação de Risco	Condições de Urbanização	Tipo de intervenção
											Quantitativo	Qualitativo				
Amarelo 02	Novo Horizonte	Riviera Fluminense	SRU	1990	público e privado	94.955	496	1.636	52	0 – 3	103	264	0	163	Consolidável	Urbanização Complexa
	Morobá	Praia Campista	SRU	anterior a 1980	público	7.530	92	303	122	0 – 3	7	47	0	25	Não-Consolidável	Remoção Total
	Favela da Linha	Praia Campista	SRU	1980	público	12.757	110	363	86	sem dados	sem dados	sem dados	0	40	Não-Consolidável	Remoção Total
Verde 03	Novo Botafogo	Botafogo	SRU	1990	público e privado	51.105	401	1.323	78	0 – 3	69	195	274	16	Consolidável	Urbanização Complexa
	Botafogo	Botafogo	SRU	1990	público	33.621	199	656	59	0 – 3	68	99	52	0	Consolidável	Urbanização Complexa
	Malvinas	Botafogo	ZEIS	1980	público	314.042	2.553	7.646	81	sem dados	FJP	FJP	612	52	Consolidável	Urbanização Complexa
	Morro Lazaredo	Botafogo	SRU	anterior a 1980	público	32.059	208	686	65	0 – 3	55	112	46	22	Consolidável	Urbanização Complexa
	Morro de Santana	Aroeira	SRU	anterior a 1980	público e privado	38.430	260	858	67	0-3	37	86	0	229	Consolidável	Urbanização Complexa
	Morro de São Jorge	Aroeira	SRU	anterior a 1980	privado	32.843	192	633	58	0-3	12	51	0	14	Consolidável	Urbanização Simples
Vermelho 04	Alto dos Cajueiros	Cajueiros	SRU	anterior a 1980	privado	16.000	178	587	111	0 – 3	39	56	0	48	Consolidável	Urbanização Complexa
Vinho 05	Barra de Macaé	Barra de Macaé	ZEIS	anterior a 1980	privado	225.066	2.015	6.535	89	sem dados	FJP	FJP	316	0	Consolidável	Urbanização Complexa
	Nova Holanda	Barra de Macaé	ZEIS	1980	público	133.200	1.423	5.141	106	sem dados	FJP	FJP	207	0	Consolidável	Urbanização Complexa
	Nova Esperança	Barra de Macaé	ZEIS	2000	público	766.100	1.278	4.217	17	sem dados	sem dados	sem dados	74	26	Consolidável	Urbanização Complexa
	Fronteira	Barra de Macaé	ZEIS	1980	público	117.608	1.281	4.181	108	sem dados	FJP	FJP	0	274	Consolidável	Urbanização Complexa
	Piracema	Barra de Macaé	ZEIS	2000	privado	468.451	421	1.389	8	0 – 3	65	230	44	22	Consolidável	Urbanização Simples
	Ilha Leocádia	Barra de Macaé	SPA	1990	privado	1.289.735	648	2.075	5	sem dados	sem dados	sem dados	648	0	Não-Consolidável	Remoção Total
	Complexo da Ajuda	Ajuda	ZEIS	1990	público	290.520	1.200	4.288	41	0 – 3	FJP	FJP	16	105	Consolidável	Urbanização Simples
	Águas Maravilhosas	Ajuda	SRU	2000	privado	100.945	147	485	14	0 – 3	20	93	0	147	Não-Consolidável	Remoção Total
Marrom 06	Lagomar	Lagomar	ZEIS	1990	privado	3.298.024	2.990	9.836	9	sem dados	FJP	FJP	124	0	Consolidável	Urbanização Simples

2.4. Cálculo da demanda futura por novas moradias

Para o cálculo da demanda por novas moradias, foi analisado o resultado do crescimento demográfico do Município para os próximos quinze anos. Isto foi feito através da projeção por método aritmético, com base nos dados do IBGE.

O primeiro passo envolveu o cálculo da demanda demográfica, ou seja, o acréscimo de população previsto para o período de 2010 a 2024, considerando a taxa média de variação do crescimento demográfico anual, igual a 3,58 %.

De acordo com os cálculos realizados, em 2024 o Município de Macaé contará com uma população de 298.813 habitantes. Esta projeção aponta para um crescimento demográfico de 104.400 habitantes, que equivale a 31.636 domicílios, quando aplicado o número médio de 3,3 pessoas por domicílio, de acordo com o levantamento realizado pelo IBGE no Censo de 2000.

Se utilizada a mesma fonte de dados, e considerando que seja mantida a distribuição dos rendimentos domiciliares, do total de 31.636 novos domicílios, 44 % corresponderão à faixa de rendimentos compreendida entre zero e três salários mínimos (12.654 domicílios) e 18 % à faixa entre três e cinco salários mínimos (5.694 domicílios), faixas estas prioritárias em termos de atendimento pelos programas habitacionais do Município.

Isto significa que, além de atender ao déficit atual, será necessário criar condições de acesso para cerca de 18.000 novas unidades habitacionais nos próximos quinze anos.

Tendo em vista a projeção demográfica futura ter sido elaborada com base na análise do ritmo de crescimento populacional nos últimos anos, poderão ocorrer imprecisões e erros decorrentes de transformações cujos impactos não podem ser mensurados. Ressalta-se, ainda, que a fonte de dados mais precisa disponível para o Município é o Censo Demográfico de 2000, que apresenta significativa defasagem temporal.

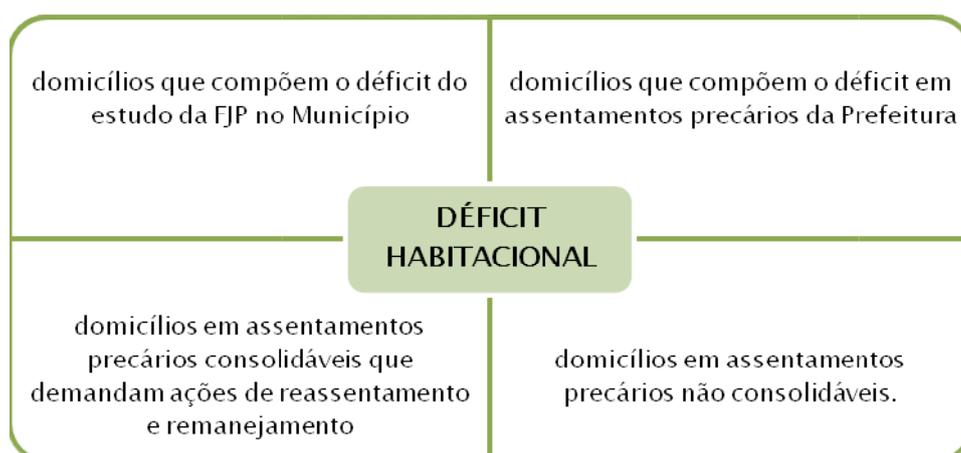
Assim, foi elaborada a distribuição da demanda futura por moradia para os seguintes períodos:

	2010–2013	2014–2017	2018–2021	2022–2024
Até 3 salários mínimos	3.374	3.374	3.374	2.532
Mais de 3 a 5 salários mínimos	1.518	1.518	1.518	1.140
TOTAL	4.892	4.892	4.892	3.672

Como o horizonte temporal do PLHIS envolve quatro gestões municipais, estão previstas revisões para os anos de 2013, 2017, 2021 e 2024, que coincidem com os anos de elaboração dos Planos Plurianuais (PPAs).

2.5. Síntese das necessidades habitacionais

Na consolidação do déficit quantitativo não foi considerada a divisão para domicílios dentro e fora dos assentamentos, devido à impossibilidade de o Município ter acesso aos dados do estudo da FJP desagregados para todos os assentamentos precários reconhecidos pela Prefeitura. Desta forma, o cálculo do déficit englobou:



Em relação ao déficit qualitativo, optou-se por mensurar a inadequação de moradia utilizando o universo dos assentamentos precários, por considerar que a questão da precariedade habitacional no caso de Macaé, configura-se, principalmente, como um problema de intervenção nos

assentamentos, que acumulam inadequações de natureza urbanística e ambiental, com problemas de irregularidade de propriedade e, ainda, com situações sociais de maior gravidade. Assim, somando-se os valores do déficit qualitativo da FJP e da Prefeitura chega-se ao total de 10.892 domicílios, que se apresenta inferior ao valor adotado de 11.997 domicílios referentes ao total existente nos assentamentos precários consolidáveis excluídos àqueles sujeitos a reassentamentos.

Quadro 17
SÍNTESE DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

Déficit Quantitativo	Acumulado	<i>Fundação João Pinheiro (2005)</i>	2.932
		<i>Déficit Quantitativo Complementar (Prefeitura, 2009)</i>	475
		<i>Domicílios a remover (reassentamento ou remanejamento)</i>	4.095
	SUBTOTAL	7.502	
		Demanda prioritária futura 2010–2024 (0 a 5 s.m.)	18.348
TOTAL			25.850
Déficit Qualitativo	Domicílios em assentamentos precários		11.997

3. Atendimento das necessidades habitacionais

3.1. Disponibilidade de solo urbanizado

A distribuição dos assentamentos precários na malha urbana caracteriza-se pela concentração dos setores de requalificação urbano-ambiental (SRU) na área central e em direção à região sul da cidade, que possui menor disponibilidade de terreno vazio. Já as zonas especiais de interesse social (ZEIS) e o setor de preservação ambiental (SPA) estão localizados no vetor norte da cidade, que ao longo dos últimos anos apresentou grande crescimento populacional sem, contudo, receber proporcionalmente investimentos em infra-estrutura urbana. Ainda assim, é uma área de expansão da cidade com grandes extensões de glebas vazias e loteamentos com baixa densidade de ocupação.

Para provisão de novas moradias e atendimento do déficit habitacional nos assentamentos foi feito o levantamento das áreas de propriedade do Poder

Público e dos terrenos livres de ocupação, independente do domínio da terra, que constituem vazios urbanos aptos para habitação de interesse social. Buscou-se, também, identificar áreas vazias nos limites dos assentamentos, favorecendo a manutenção das famílias nos assentamentos, através do remanejamento dos domicílios em situações de risco.

O levantamento das áreas disponíveis para produção habitacional resultou no total de 1.464.304,00 m² de área apta para produção habitacional, sendo:

- ♦ 1.336.069,00 m² de área pública;
- ♦ 49.631,00 m² de áreas vazias próximas aos assentamentos, e;
- ♦ 78.604,00 m² de áreas vazias nos limites dos assentamentos.

Com base nos elementos apresentados no item anterior, sabe-se que o universo do déficit habitacional acumulado é da ordem de 7.000 domicílios e de aproximadamente 18.000 domicílios para suprir a demanda prioritária futura (de 0 a 5 s.m.).

Sobre as áreas identificadas foram realizadas simulações de projetos para implantação de unidades habitacionais de 41,15 m² (padrão médio de referência do Município), com o objetivo de estimar o número de unidades habitacionais para cada área, totalizando 7.216 domicílios.

Quadro 18
ÁREAS APTAS PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

	Identificação	Área (M ²)	Total de UH estimado	Subtotal (M ²)
Áreas públicas	Área 1	614.663	2.382	1.336.069
	Área 2	456.406	1.500	
	Área 3	265.000	2.000	
Áreas vazias próximas aos assentamentos	Área 4	15.118	288	49.631
	Área 5	20.827	400	
	Área 6	13.686	176	
Áreas vazias nos limites dos assentamentos	Área 7	7.530	144	78.604
	Área 8	13.508	224	
	Área 9	57.566	784	

Mapa 7
ÁREAS APTAS PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



Considerando o quantitativo de áreas aptas para produção de habitação de interesse social (1.464.304m²) e o número de novas unidades passíveis de implantação (7.216), conclui-se que é possível atender ao déficit habitacional acumulado (7.108).

Cabe ressaltar que a análise apresentada tem caráter exploratório, sendo necessários estudos mais aprofundados no sentido de confirmar vocações, delimitar perímetros e elucidar a situação fundiária das áreas vazias utilizadas para o estudo, com vistas à demarcação de novas ZEIS destinadas a programas habitacionais.

Na relação de áreas identificadas pode, ainda, haver terrenos com impedimentos de natureza diversa, uma vez que não há uma base de dados que permita depurar a informação. Da mesma forma, devem existir áreas aptas que não tenham sido demarcadas.

Por fim, parece relevante comentar que o levantamento realizado incluiu algumas áreas que podem não estar cumprindo a função social da propriedade urbana, que hoje se coloca como um dispositivo constitucional e uma diretriz relevante da política urbana nacional. São áreas vazias ou destinadas à utilização esporádica por segmentos específicos da sociedade local, que poderão ser objeto de reconversão de uso que as oriente ao atendimento de interesses da coletividade.

Quanto ao atendimento à demanda prioritária futura, considerando a insuficiência de área pública disponível identificada neste item, recomenda-se que sejam desenvolvidos mecanismos para alocação de terras, visando ampliar a disponibilidade para a produção de habitação de interesse social e a constituição de um *banco de terras*. A criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (Lei 2.854/06), já citado anteriormente, pode contribuir nesse sentido. Além dele, os instrumentos da política urbana, elencados pelo Plano Diretor, devem ser utilizados com esta finalidade, dentre eles: a operação urbana consorciada, o direito de preempção, o IPTU progressivo no tempo, a outorga onerosa do direito de construir e o estabelecimento de ZEIS “vazias”.

3.2. Custos para produção habitacional e urbanização

O cálculo dos custos para atendimento das necessidades habitacionais foi feito tomando-se por base:

- ♦ a remoção para reassentamento ou remanejamento dos domicílios localizados em áreas protegidas por legislação ambiental, situações de risco e assentamentos não-consolidáveis;
- ♦ a produção de novas moradias para atendimento ao déficit habitacional acumulado, com base no cálculo apresentado pela FJP e complementado pela Prefeitura;
- ♦ a produção de novas moradias para atendimento da demanda prioritária futura, considerando a renda de 0 a 5 salários mínimos;
- ♦ a urbanização dos assentamentos precários consolidáveis, excluídos os domicílios destinados à remoção;
- ♦ a regularização fundiária dos domicílios localizados nos assentamentos precários a consolidar, ou seja, excluídos aqueles destinados à remoção.

Os custos para urbanização variam com as características físico-territoriais específicas de cada assentamento e com os parâmetros de projeto adotados. No caso de Macaé, a pouca experiência neste tipo de trabalho não permite que se chegue, por experiência própria, ao custo médio de urbanização a ser utilizado neste item. Sendo assim, foram adotados os valores definidos pelo Governo Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e do Programa de Urbanização Regularização e Integração de Assentamentos Precários.

Referências de custos médios segundo o tipo de intervenção (R\$):

- ♦ Produção de unidades habitacionais verticalizadas: 42.000,00
- ♦ Produção de unidades habitacionais horizontais: 38.000,00
- ♦ Urbanização: 11.000,00
- ♦ Regularização fundiária: 500,00

A estimativa de custos apresentada por este Plano, devido à insuficiência de informações, também não considerou o valor de aquisição da terra para produção habitacional. Os resultados encontram-se no quadro seguinte:

Quadro 19

ESTIMATIVA DE CUSTOS PARA ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

NATUREZA DO DÉFICIT	PROGRAMAS	Nº DE DOMICÍLIOS	CUSTO UNITÁRIO (R\$)	CUSTO TOTAL (R\$)	
Déficit Quantitativo Acumulado	Reassentamento	4.095	46.200 ⁽¹⁾	189.189.000	
	Produção de novas moradias	3.407	46.200 ⁽¹⁾	157.403.400	
Déficit Quantitativo p/ Demanda Futura	Produção de novas moradias	Casa	9.147	41.800 ⁽¹⁾	383.473.200
		Apto	9.174	46.200 ⁽¹⁾	423.838.800
Déficit Qualitativo	Urbanização	11.997	11.000	131.967.000	
	Regularização Fundiária	11.997	500	5.998.500	
TOTAL				1.291.869.900	

(1) Custo de produção, incluindo valor referente à infra-estrutura (10%).

PARTE 3: Estratégias de Ação

4. Princípios e Diretrizes Orientadores

4.1. Princípios

O Plano Local de Habitação tem como fundamento os seguintes princípios:

1. O direito à cidade para todos, compreendendo, conforme o Plano Diretor de Macaé em seu Art. 6º, inciso III, o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

2. A função social da cidade e da propriedade, conforme o Art. 182 da Constituição Federal, regulamentado pelo Estatuto da Cidade e ratificado pelo Plano Diretor Municipal;

3. A sustentabilidade, entendida como o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações;

4. O reconhecimento da habitação como direito básico social da população;

5. A compatibilidade e integração com as políticas habitacionais de âmbito federal e estadual, bem como com as demais políticas setoriais do município, em particular com as políticas de desenvolvimento urbano, ambiental e de inclusão social, conforme o estabelecido no Art. 4º da Lei Federal 11.124;

6. A gestão democrática e participativa da política habitacional, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento;

7. O reconhecimento da existência de demandas específicas e diferenciadas, tais como o significativo número de famílias chefiadas por

mulheres, a população portadora de necessidades especiais e a população idosa.

4.2. Diretrizes

Para o pleno atendimento dos objetivos da política habitacional do município, o Plano Local de Habitação estabelece como suas diretrizes:

a. Orientar as ações do Poder Público Municipal, de modo a assegurar às famílias, especialmente as de menor renda, o acesso, de forma gradativa, à habitação;

b. Interferir nas políticas fundiárias, incluindo a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, como forma de viabilizar o acesso a terra urbanizada e o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

c. Promover a regularização de assentamentos precários consolidados, priorizando o reassentamento das famílias residentes em áreas insalubres, de risco de vida ou de preservação ambiental, através de ações integradas com os demais órgãos e entidades da administração pública;

d. Proporcionar a melhoria das condições de habitabilidade das moradias existentes de modo a corrigir suas inadequações, inclusive em relação à infraestrutura urbana e aos acessos a serviços urbanos essenciais;

e. Propor mecanismos de controle e fiscalização visando coibir a ocupação irregular de novas áreas, articulando-se com os órgãos e entidades municipais responsáveis;

f. Proporcionar a melhoria constante da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais;

g. Garantir a diversificação dos programas e dos mecanismos de financiamento como forma de facilitar o acesso a terra urbanizada e à habitação digna para a população de menor renda;

- h. Estabelecer mecanismos de cotas nos programas e projetos habitacionais, para idosos, pessoas portadoras de necessidades especiais e famílias chefiadas por mulheres, visando garantir o atendimento diferenciado e adequado às necessidades específicas dessas demandas;
- i. Priorizar o atendimento de mulheres em situação de vulnerabilidade e suas famílias nos programas e projetos da política municipal de habitação;
- j. Proporcionar a melhoria dos níveis de qualificação da mão-de-obra utilizada na produção de habitações de interesse social, atendendo, de forma direta, à população mais vulnerável, associando processos de desenvolvimento social e de geração de renda;
- k. Garantir a captação e a disponibilização de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais de interesse social, utilizando-se de fontes privadas e governamentais, incluindo aquelas externas ao Município;
- l. Primar pela sustentabilidade econômica e financeira dos programas e projetos implementados;
- m. Atuar de forma integrada com as políticas públicas específicas nas intervenções de urbanização dos assentamentos precários, com vistas a garantir o acesso da população em situação de vulnerabilidade a serviços, programas, projetos e benefícios de saúde, educação, assistência social, geração de emprego e renda, proteção ambiental e outros que se fizerem necessários de acordo com as características de cada assentamento;
- n. Estimular a participação da iniciativa privada e da sociedade civil organizada na promoção e execução de projetos compatíveis às diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- o. Promover o uso habitacional prioritariamente nas áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana, visando à redução dos custos de urbanização dos programas habitacionais de interesse social;

p. Utilizar prioritariamente os terrenos de propriedade do Poder Público Municipal para implantação de projetos habitacionais de interesse social;

q. Estabelecer canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional;

r. incentivar a pesquisa e a incorporação de novas tecnologias e formas alternativas de construção, utilizando-se de processos inovadores que garantam a melhoria da qualidade e a redução dos custos da produção habitacional e da construção civil em geral.

5. Objetivos

5.1. Objetivo geral

O Plano Local de Habitação tem como objetivo geral reverter o processo de segregação sócioespacial na cidade, através da oferta de áreas, do incentivo e indução à produção habitacional dirigida à população de menor renda, bem como pela urbanização e regularização dos assentamentos precários existentes.

5.2. Objetivos específicos

Os objetivos específicos deste Plano visam atender às necessidades habitacionais expressas no Diagnóstico:

- a. Eliminar situações de risco de domicílios localizados em áreas impróprias à ocupação humana;
- b. Recuperar e preservar o estuário do Rio Macaé, o canal Macaé-Campos, as lagoas costeiras e demais áreas de interesse ambiental comprometidas com ocupações irregulares;
- c. Integrar os assentamentos precários ao conjunto da cidade, através da implementação de projetos de urbanização e de regularização fundiária;
- d. Garantir na elaboração dos Planos de Urbanização de assentamentos precários, além do conteúdo estabelecido no Plano Diretor Municipal, a previsão de equipamentos urbanos e comunitários tais como, creches,

- escolas, postos de saúde, áreas de lazer e centros de convivência, em atendimento à necessidade local identificada;
- e. Conceder os títulos de propriedade da terra ou das unidades habitacionais, preferencialmente às mulheres;
 - f. Suprir o déficit habitacional do Município para população de 0 a 5 s.m.;
 - g. Criar estoque de terras para provisão de novas unidades habitacionais;
 - h. Eliminar situações de risco e insalubridade nas habitações da população de menor renda;
 - i. Propiciar e garantir a participação da população moradora dos assentamentos precários, entidades de classe, sindicais e empresariais ligadas ao setor habitacional na definição das ações e prioridades e no controle social dos programas habitacionais;
 - j. Articular com instituições reconhecidas de Educação Profissionalizante a formação de mão-de-obra feminina para a construção civil, especialmente voltada para produção habitacional de interesse social;
 - k. Articular de forma democrática as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, visando à otimização dos recursos disponíveis.

6. Linhas Programáticas de Ação

6.1. Urbanização e regularização de assentamentos precários

Relaciona-se tanto com o déficit qualitativo como quantitativo, e compreende desde obras para eliminar situações de risco e de insalubridade até a urbanização integral dos assentamentos precários. Visa também à regularização fundiária e urbanística dos mesmos, integrando-os à legalidade urbana.

Metas:

- Promover a remoção dos assentamentos precários não-consolidáveis.
- Promover a realocação dos domicílios localizados em situação de risco dos assentamentos precários consolidáveis e identificados como prioritários pela Defesa Civil.
- Promover a realocação dos domicílios localizados em FMP.

- Promover a integração urbanística dos assentamentos precários consolidáveis.
- Promover a regularização fundiária dos assentamentos precários urbanizados ou em processo de urbanização.

6.2. Provisão e adequação habitacional

Relaciona-se principalmente ao atendimento do déficit quantitativo de moradias, compreendendo a produção de novas unidades habitacionais e a melhoria das condições de habitabilidade de unidades existentes.

Metas:

- Reduzir o déficit quantitativo.
- Atender à demanda por novas moradias para realocação de famílias.
- Levantar os domicílios que necessitam de melhorias habitacionais.
- Delimitar como ZEIS áreas vazias dotadas de infraestrutura para atender a famílias com renda de 0 a 5 s.m.

6.3. Ações normativas e institucionais

Referem-se a alterações nas leis e normas habitacionais e urbanas de âmbito municipal e à melhoria nos recursos materiais e humanos, nos procedimentos e na gestão administrativa das instituições públicas envolvidas.

Metas:

- Elaborar Planos de Trabalho para intervenção nos assentamentos precários.
- Elaborar Planos de Urbanização e Projetos de Regularização Fundiária para integração dos assentamentos precários.
- Elaborar legislação específica para os assentamentos urbanizados ou em processo de urbanização.
- Consolidar em legislação municipal específica os procedimentos para promoção de regularização fundiária no Município.

- Elaborar legislação específica de regulamentação dos instrumentos da política urbana instituídos pelo Plano Diretor, prioritariamente àqueles que facilitam o acesso da população de menor renda à terra urbanizada.
- Elaborar cadastro georreferenciado dos imóveis passíveis de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e do imposto predial e territorial progressivo no tempo, a fim de destinar os imóveis desapropriados com títulos da dívida pública para produção de habitação de interesse social.
- Criar um sistema de banco de dados de áreas públicas, identificando imóveis aptos a viabilizar programas habitacionais.
- Estabelecer parâmetros edilícios e urbanísticos, bem como procedimentos de aprovação, específicos para os empreendimentos habitacionais de interesse social, como forma de incentivo à participação da iniciativa privada na produção habitacional.
- Implantar Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Habitação de Interesse Social, de forma a agilizar os processos de aprovação de parcelamento do solo e edificações.
- Consolidar o Conselho Municipal de Habitação como instância participativa, ampliando a presença do governo e da sociedade civil organizada em sua composição.
- Ampliar a capacitação de técnicos e lideranças políticas e comunitárias envolvidos com a questão habitacional, visando melhorar o desempenho na aplicação e cumprimento dos objetivos fixados neste Plano.
- Dotar o órgão responsável pela implementação da PMHIS de infraestrutura adequada ao atendimento da demanda.
- Estabelecer convênios com entidades de classe e acadêmicas para assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais de menor renda.
- Implementar os instrumentos previstos no Plano Diretor para facilitar o acesso à terra urbanizada e viabilizar programas habitacionais de interesse social.
- Atualizar e disponibilizar informações referentes aos assentamentos precários para todos os setores da Prefeitura, e para a população em geral.

- Criar um sistema de elegibilidade e priorização de intervenções em assentamentos precários.

7. Programas e Projetos

7.1. Macaé sem favelas

O Programa Macaé sem Favelas consolida grande parte das ações previstas neste Plano, sendo especialmente voltado para o atendimento das famílias de menor renda localizadas em assentamentos precários. Envolve ações de urbanização, realocação de famílias, recuperação ambiental das áreas degradadas pela ocupação desordenada, bem como outras ações de trabalho social, com o objetivo de garantir condições para o exercício da participação comunitária e para a melhoria da qualidade de vida das famílias.

As intervenções propostas pelo Programa têm como objetivo assegurar:

- a aplicação de medidas para a estabilização da expansão da ocupação da área;
- o atendimento exclusivo à área de intervenção definida;
- a melhoria das relações funcionais do assentamento precário em relação ao tecido urbano em que se insere;
- o atendimento a todas as necessidades básicas diagnosticadas na área, especialmente em relação à eliminação de situações de risco;
- a adoção de medidas de desadensamento, quando for o caso, visando eliminar a subnormalidade habitacional;
- a regularização, do ponto de vista jurídico-fundiário do assentamento, em favor das famílias moradoras;
- a adequação do sistema viário, de forma a possibilitar acesso a serviços públicos e atendimentos emergenciais;
- a melhoria da qualidade de vida das famílias, por meio da execução de trabalho técnico-social, com o objetivo de criar mecanismos capazes de fomentar e valorizar as potencialidades dos grupos sociais atendidos, fortalecer os vínculos familiares e comunitários e viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços

Ao final de sua execução, a população residente do assentamento contará com serviços de água, esgoto, energia, unidades habitacionais, direitos de uso de propriedade dos terrenos, e com os riscos ambientais controlados ou mitigados. Para tanto e de acordo com as características de cada assentamento precário, o programa Macaé sem Favelas será desenvolvido considerando as seguintes etapas:

- I. Reassentamento ou remanejamento: consiste na construção de novas unidades habitacionais para atender à necessidade de remoção dos domicílios localizados em situações de risco, áreas de preservação ambiental ou para efeito de desadensamento do assentamento, além dos domicílios localizados em assentamentos precários não consolidáveis, constituindo nesses casos, situações de reassentamento total.
- II. Urbanização: compreende a execução de obras para implantar infraestrutura de saneamento, viabilizar a circulação interna e externa ao assentamento e eliminar as situações de risco, com vistas à melhoria das condições de habitabilidade da população residente e integração do assentamento com o entorno.
- II. Regularização fundiária: visa à titulação dos moradores, de forma a integrá-los à legalidade urbana, garantindo uma fração mínima de solo por família que permite a regularização da moradia com padrões de habitabilidade adequados.
- III. Trabalho técnico social: consiste no conjunto de ações educativas planejadas pelo Município, adequadas à realidade sócio-econômica e cultural da comunidade sob intervenção, com o intuito de promover a mobilização e organização comunitária, a educação sanitária e ambiental, à capacitação profissional e/ou geração de trabalho e renda, tendo como objetivo a criação de mecanismos capazes de viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implementação e manutenção dos bens e serviços, a fim de adequá-los às necessidades e à realidade dos grupos sociais atendidos, bem como incentivar a participação da comunidade na gestão do empreendimento, garantindo sua sustentabilidade.
- IV. Recuperação ambiental: tem o objetivo de auxiliar na redução ou prevenção da degradação do ambiente, envolvendo várias soluções como a correção dos processos já instalados e o tratamento das áreas marginais dos canais e do Rio Macaé.

O Programa Macaé sem Favelas será implantado inicialmente nos assentamentos precários identificados neste Plano. A priorização das intervenções nos assentamentos levou em conta, dentre outros aspectos, os projetos e obras já iniciados, os assentamentos com situações de maior risco, a previsão ou garantia de recursos para execução das obras e a interface com outros projetos do governo Municipal.

A atuação do Poder Público Municipal nos assentamentos precários seguirá o cronograma apresentado a seguir:

Quadro 20
CRONOGRAMA DO PROGRAMA MACAÉ SEM FAVELAS

Setor Administrativo	Assentamento	Implantação do programa		
		até final de 2013	até final de 2017	até final de 2024
Amarelo – 02	SRU Novo Horizonte		X	
	SRU Morobá		X	
	SRU Favela da Linha		X	
Verde – 03	SRU Novo Botafogo			X
	SRU Botafogo			X
	ZEIS Malvinas			X
	SRU Morro Lazaredo			X
	SRU Morro de Santana		X	
	SRU Morro de São Jorge		X	
Vermelho – 04	SRU Alto dos Cajueiros			X
Vinho – 05	ZEIS Barra de Macaé		X	
	ZEIS Nova Holanda	X (parcial)	X	
	ZEIS Nova Esperança	X		
	ZEIS Fronteira	X (parcial)		X
	SRU Piracema			X
	SPA Ilha Leocádia	X		
	ZEIS Complexo da Ajuda	X		
	SRU Águas Maravilhosas	X		
Marrom – 06	ZEIS Lagomar	X (parcial)	X	

7.2. Atendimento ao cadastro da SEMHAB

Para os inscritos no cadastro da SEMHAB serão desenvolvidos projetos habitacionais para atender às famílias com renda até 5 s.m. As unidades habitacionais possuem em média 40 m², podendo ser produzidas pelo Poder Público Municipal e também através de parceria com a iniciativa privada. Nesta alternativa, fica a cargo do Município a aquisição de área e sua destinação para habitação de interesse social. O investimento em infraestrutura é compartilhado e o empreendedor assume os custos referentes à construção das unidades habitacionais, comprometendo-se a fazer a transferência de parte delas ao Fundo Municipal da Habitação. Estas unidades são, então, direcionadas a inscritos no cadastro com renda de até 3 s.m. e as unidades restantes são vendidas diretamente pelo parceiro para as famílias com renda acima de 3 s.m. A urbanização ocorre de forma progressiva, com o Município concentrando esforços na implantação de equipamentos comunitários e na ampliação da oferta de serviços públicos.

7.3. Lotes urbanizados

Esta modalidade de empreendimento habitacional deverá ser desenvolvida pelo Município em parceria com a iniciativa privada. O programa possibilita aos proprietários de áreas e loteadores, executar projetos de loteamentos com parâmetros urbanísticos diferenciados para zonas especiais de interesse social, como lotes menores e infraestrutura simplificada. A SEMHAB orienta a elaboração dos projetos, de acordo com as diretrizes da política habitacional do município e do planejamento da cidade. Depois, acompanha a sua aprovação na Prefeitura, agilizando os trâmites burocráticos, e fiscaliza as obras. O empreendedor assume todos os custos do investimento e compromete-se a fazer a transferência de parte dos lotes produzidos ao Fundo Municipal da Habitação. Estas unidades são ofertadas a inscritos no cadastro com renda de até 3 s.m., as unidades restantes são vendidas diretamente pelo parceiro para as famílias com renda acima de 3 s.m. Os loteamentos recebem melhorias gradativas, executadas pelo município, à medida que se consolida a ocupação pelas famílias.

7.4. Aquisição de terras para habitação de interesse social

Tomando-se como exemplo o projeto Bosque Azul já implantado, o Município deverá ampliar a oferta de áreas para habitação de interesse social de forma a atender a demanda por terra e imóveis correspondentes às necessidades habitacionais prioritárias identificadas neste Plano. Nesse sentido, assume relevante importância a articulação de instrumentos, recursos e agentes envolvidos no equacionamento do problema. No caso de instrumentos jurídico-urbanísticos, estão disponíveis no Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) diversos institutos que, de um modo geral, dizem respeito à criação de condições para o acesso à terra urbana e à regularização fundiária dos assentamentos precários e que deverão ser mobilizados no enfrentamento das necessidades habitacionais do Município. Assim, a política municipal de habitação deverá focalizar o aperfeiçoamento desses instrumentos na formulação de uma política específica para a aquisição de terra e imóveis aptos à construção de HIS.

7.5. Engenharia e Arquitetura Pública

Serviço de assistência técnica em habitação de interesse social com a finalidade de prestar assessoria técnica gratuita à população para a regularização e construção de moradias. Consiste na elaboração de projetos de casas térreas com até 70m² e na emissão de alvará autorizando a construção. Dispensa a contratação de responsável técnico (engenheiro ou arquiteto) para a obra e o pagamento de taxas. O projeto da casa é feito pela equipe de técnicos, de acordo com as aspirações e as necessidades de cada família. Durante a construção, a família terá orientação técnica e, ao final, irá requerer a certidão de “habite-se” e fazer a averbação no Registro de Imóveis. Com o registro, a família ganha outro benefício, que é a isenção de IPTU, concedida pela Prefeitura para imóveis localizados em ZEIS.

8. Recursos e Fontes de Financiamento

O principal desafio a ser enfrentado para suprir as necessidades habitacionais de Macaé nos próximos quinze anos consiste na falta de recursos financeiros para implementar as ações e atingir as metas

definidas neste Plano. Mantendo-se o atual nível de investimento, principalmente nos recursos do Município, dificilmente o Município conseguirá equacionar seu problema de moradia, como será demonstrado adiante.

Tomando como referência os valores para produção de unidades habitacionais e para urbanização definidos pelo Governo Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e do Programa de Urbanização Regularização e Integração de Assentamentos Precários, obtêm-se os seguintes resultados por linha de ação e metas estabelecidas:

Quadro 21

CRONOGRAMA FINANCEIRO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DO PLHIS

em R\$

LINHA DE AÇÃO	Curto prazo (até 2013)	Médio prazo (até 2017)	Longo prazo (até 2024)
Urbanização e regularização de assentamentos precários	104.093.200,00	114.104.000,00	108.957.300,00
Provisão e adequação habitacional	254.564.200,00	254.564.200,00	455.587.000,00
TOTAL POR META	358.657.400,00	368.668.200,00	564.544.300,00

Ao analisar o demonstrativo das aplicações diretas e indiretas dos recursos municipais estabelecidas no Plano Plurianual 2010/2013 para atendimento das necessidades habitacionais, observa-se que a previsão orçamentária atual atinge o equivalente a 44% (R\$ 157.953.273) do total estimado neste Plano para o mesmo período, quando são estabelecidas as metas de curto prazo (R\$ 358.657.400).

Quadro 22

DEMONSTRATIVO DAS APLICAÇÕES DO PPA 2010/2013

em R\$

ATIVIDADE		2010/2013
APLICAÇÃO DIRETA	Implantação de Projetos de Loteamento Populares	8.462.052
	Intervenção Urbanística em Zonas de Especial Interesse Social	58.945.738
	Implementação de Programas Habitacionais	5.798.764
	Erradicação de Aglomerados Subnormais Urbanos	4.510.103
	Construção de Unidades Habitacionais para o Servidor Público	1.057.756
APLICAÇÃO INDIRETA	Manutenção de Programas Habitacionais	148.727
	Ampliação Melhorias e Modernização de Infraestrutura Urbana	77.682.851
	Assistência Técnica em Projetos de Habitações de Interesse Social	R\$ 44.977
	Saneamento Básico Zona Urbana	R\$ 1.302.305
TOTAL		R\$ 157.953.273

Diante dessa situação, a principal estratégia a ser adotada para alavancar a política municipal de habitação consiste na ampliação dos investimentos através das origens de recursos identificadas no cronograma financeiro apresentado a seguir e que, por sua vez, reflete a expectativa de atendimento das necessidades habitacionais expressas neste Plano.

Quadro 23
CRONOGRAMA FINANCEIRO POR PPA

em R\$

Esfera	Origem	<i>Curto Prazo</i>	<i>Médio Prazo</i>	<i>Longo Prazo</i>		TOTAL (R\$)
		2010-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2024	
Municipal	PPA	157.953.273	130.000.000	130.000.000	130.000.000	547.953.273
	FMHIS	11.647.000	14.996.000	14.996.000	14.996.000	56.635.000
	Subtotal	169.600.273	144.996.000	144.996.000	144.996.000	604.588.273
Federal	OGU/FNHIS/FAR	188.580.000	219.700.000	133.300.000	133.300.000	674.880.000
	FGTS	500.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	12.500.000
	Subtotal	189.080.000	223.700.000	137.300.000	137.300.000	687.380.000
Total		358.680.273	368.696.000	282.296.000	282.296.000	1.291.968.273

9. Indicadores, Monitoramento e Avaliação do PLHIS

9.1. Indicadores

Os indicadores irão privilegiar as ações produtivas, ou seja, as quantidades de unidades habitacionais efetivamente entregues à população e de áreas precárias urbanizadas, considerando que da produção de habitação de interesse social e da regularização de assentamentos precários resulte um quadro melhor nas condições de habitabilidade para a população de menor renda de Macaé.

Os dados da produção decorrem diretamente das metas estabelecidas para as linhas programáticas componentes do PLHIS, resultando no quadro a seguir:

Urbanização e regularização de assentamentos precários

Metas	Curto prazo (até 2013)	Médio prazo (até 2017)	Longo prazo (até 2024)
Promover a remoção dos assentamentos precários não-consolidáveis.	795 famílias removidas	268 famílias removidas	-
Promover a realocação dos domicílios localizados em situação de risco dos assentamentos precários consolidáveis e identificados como prioritários pela Defesa Civil.	271 famílias realocadas	505 famílias realocadas	397 famílias realocadas
Promover a realocação dos domicílios localizados em FMP.	405 famílias realocadas	382 famílias realocadas	1.072 famílias realocadas
Promover a integração urbanística dos assentamentos precários consolidáveis.	435 ha de área urbanizada	52 ha de área urbanizada	103 ha de área urbanizada
Promover a regularização fundiária dos assentamentos precários urbanizados ou em processo de urbanização.	3.142 famílias beneficiadas com títulos de propriedade	5.282 famílias beneficiadas com títulos de propriedade	3.573 famílias beneficiadas com títulos de propriedade

Provisão e adequação habitacional

Metas	Curto prazo (até 2013)	Médio prazo (até 2017)	Longo prazo (até 2024)
Reduzir o déficit quantitativo.	5.743 novas unidades habitacionais construídas	5.743 novas unidades habitacionais construídas	10.269 novas unidades habitacionais construídas
Atender à demanda por novas moradias para realocação de famílias.	1.471 novas unidades habitacionais construídas	1.155 novas unidades habitacionais construídas	1.469 novas unidades habitacionais construídas
Levantar os domicílios que necessitam de melhorias habitacionais.	Atendidos os domicílios de 3 assentamentos precários.	Atendidos os domicílios de 5 assentamentos precários.	Atendidos os domicílios de 7 assentamentos precários.
Delimitar como ZEIS áreas vazias dotadas de infraestrutura para atender a famílias com renda de 0 a 5 s.m.	-	ZEIS aprovadas atendendo a 6.000 famílias	ZEIS aprovadas atendendo a 10.000 famílias

9.2. Monitoramento

A Lei 3.278/2009, que dispõe sobre a Política Municipal de Habitação, cria e estabelece atribuições para o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, constituindo importante ferramenta para construção de um sistema de monitoramento do PLHIS.

Dentre as atribuições estabelecidas por lei, destacam-se:

- coletar, processar e disponibilizar informações que permitam estimar as demandas potencial e efetiva de habitação no Município;
- identificar os padrões de moradia habitáveis predominantes nas diversas regiões administrativas do Município;
- acompanhar a oferta de imóveis para fins residenciais e os investimentos para infra-estrutura;
- elaborar indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município nos campos do desenvolvimento urbano e da habitação, destacando, neste, a habitação de interesse social;
- tornar acessível, por via eletrônica, as legislações federal, estadual e municipal nos campos do direito urbanístico e habitacional e do financiamento da habitação, quando disponibilizados pelos órgãos responsáveis;
- incluir informações sobre os terrenos e edificações de propriedade de entes públicos ou de suas entidades descentralizadas, assim como de propriedade privada, situados em zonas servidas por infra-estrutura, que se encontrem vagos, subutilizados ou ocupados por famílias enquadráveis em projetos habitacionais de interesse social, segundo definido em regulamento;
- incluir informações sobre a distribuição espacial dos equipamentos urbanos, de modo a propiciar maior racionalidade em seu aproveitamento e a orientar a localização de novos empreendimentos habitacionais com menores custos de infra-estrutura;
- conter o cadastro de todos os cidadãos beneficiados nos programas de habitação de interesse social do Município;
- executar outras tarefas vinculadas ao suporte estatístico de estudos, programas e projetos de interesse da PMHIS;

- manter cadastro restritivo de pessoas impedidas de receber benefício da moradia.

Torna-se desejável, no entanto, a ampliação desse sistema para a criação de um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM). O CTM compreende uma base única para toda a infraestrutura de dados espaciais referentes ao território municipal. Sua estrutura contém a junção de cadastros temáticos que detêm informações preciosas para a busca de soluções relacionadas à problemática das irregularidades urbanas, em especial nos processos de regularização de assentamentos precários.

9.3. Avaliação

A primeira avaliação do PLHIS deverá ser executada até o final de 2013. Após a primeira revisão estabelecem-se prazos que compatibilizam a avaliação das ações desenvolvidas no PLHIS com a programação da elaboração do PPA, momento em que as diretrizes estratégicas e os programas de governo são atualizados e/ou revistos.

Sendo assim, as datas para a avaliação do PLHIS de Macaé correspondem respectivamente aos períodos de: 2014/2017, 2018/2021 e 2022/2024.

A avaliação anual do PLHIS deve ser prevista como parte integrante e obrigatória das etapas que compõem o ciclo orçamentário de gestão da ação governamental. Visa subsidiar a tomada de decisão após a avaliação, assegurando um processo sistemático de aperfeiçoamento de toda a gestão pública.

A integração do PLHIS com os outros dois componentes do sistema orçamentário, a LDO e a LOA, também deve ser observada, pois serve como ferramenta capaz de minimizar as distorções orçamentárias e financeiras na alocação e na disponibilidade de recursos.

A avaliação do PLHIS será realizada de acordo com o cronograma proposto e incluirá a verificação do esforço despendido pelos diversos órgãos que, direta e indiretamente, compõem o ambiente institucional no qual se desenvolvem as ações de habitação. Nessa ocasião, a SEMHAB consolidará

todas as informações de forma a viabilizar a revisão dos programas e suas ações.

Para o sucesso desta proposta torna-se fundamental o envolvimento de todos os setores que executam ações municipais afins aos resultados do PLHIS, de forma que seus objetivos sejam alcançados e traduzidos em ações concretas para a sociedade.

Referências Bibliográficas

Arso, Luis Ramos. “Forasteiro: Vilão ou Benfeitor” – monografia UERJ . p.22

Baruqui, Solange Silva Carvalho. “A cidade formal e a cidade informal em Macaé: uma análise do crescimento habitacional na década de 90”.

Dissertação UCAM.

Brasil, Lei 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre 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.

Brasil, Lei Nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Câmara dos Deputados, 2001, Estatuto da Cidade. Guia para Implementação pelos Municípios e Cidadãos. Brasília.

Fundação João Pinheiro, 1995, Déficit Habitacional no Brasil. Centro de Estudos Políticos e Sociais. Belo Horizonte.

Fundação João Pinheiro, 2006, Déficit Habitacional no Brasil 2005. Belo Horizonte.

IBGE, Censo Demográfico 2000 – Resultados do universo.

IBGE, Contagem da População 2007.

Instituto Pólis, 2002, Regularização da terra e moradia: o que é e como implementar. São Paulo.

Lapa, Sonia. Monografia Pós-graduação em Direito Ambiental com ênfase em Petróleo – UCAM 2007.

Prefeitura Municipal de Curitiba, Plano Municipal de Habitação e Habitação de Interesse Social, Curitiba/PR, 2008.

Prefeitura Municipal de Macaé, Lei Complementar nº 076/2006. Institui o Plano Diretor Municipal.

Prefeitura Municipal de Macaé, Lei Complementar nº 141/2010. Institui o Código de Urbanismo do Município.

Prefeitura Municipal de Macaé, Lei Municipal nº 042/2004. Cria Áreas e Zonas de Especial Interesse Social.

Prefeitura Municipal de Macaé, Lei Municipal nº 027/200 Institui o Código de Meio Ambiente.

Prefeitura Municipal de Macaé, Lei Complementar nº 111/2008 Cria a Secretaria Municipal de Habitação.

Prefeitura Municipal de Macaé, Lei Municipal nº 2.854. Institui a Política Municipal de Habitação, cria o Fundo Municipal de Habitação e se Conselho Gestor e a Lei Municipal nº 3.278/2009 que a modifica.

Prefeitura Municipal de Santo André, Plano Municipal de Santo André, Santo André/SP, 2006.

Prefeitura Municipal de São Vicente, Plano de Habitação de Interesse Social, São Vicente/SP, 2006.

Ministério das Cidades, Plano Nacional de Habitação de Interesse Social. Brasília, 2007.

Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2004, Política Nacional de Habitação, Cadernos Mcidades. Brasília.

Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2006, Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social SNHIS/FNHIS – Guia de Adesão para Estados, DF e Municípios. Brasília.

Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2008, Plano Nacional de Habitação, Produto 5. Brasília.

Ministério do Meio Ambiente, Resolução CONAMA 369/2006, Brasília.

Ministério do Meio Ambiente, Resolução CONAMA 303/2002, Brasília.

Nunes, Cláudia Márcia Manhães. “Os municípios de Macaé e Carapebus e o Parque Nacional de Restinga de Jurubatiba: reflexões sobre como harmonizar instrumentos urbanísticos e instrumentos ambientais”. Dissertação UCAM, 2004.

Silva, Leonardo de Carvalho. “ Urbanização e Segregação Socioespacial em Macaé/RJ”. Monografia UENF, 2004.