

NOTAS TÉCNICAS Nº IDB-TN-2733

Reassentamento Involuntário com Compra Assistida

A experiência de Niterói (RJ)

Autoras:

Aline Nascimento

Giselle Brand

Erika Brum

Rita Motta

Ruth Ribeiro

Martha Martins

Cláudia Camargo

Coordenadoras:

Clementine Tribouillard

Ana Beatriz de Souza Esteves

Ariella Carolino

Banco Interamericano de Desenvolvimento
Divisão de Habitação e Desenvolvimento Urbano
e Unidade de Soluções Ambientais e Sociais

Fevereiro de 2024



Reassentamento Involuntário com Compra Assistida

A experiência de Niterói (RJ)

Autoras:

Aline Nascimento

Giselle Brand

Erika Brum

Rita Motta

Ruth Ribeiro

Martha Martins

Cláudia Camargo

Coordenadoras:

Clementine Tribouillard

Ana Beatriz de Souza Esteves

Ariella Carolino

Banco Interamericano de Desenvolvimento
Divisão de Habitação e Desenvolvimento Urbano
e Unidade de Soluções Ambientais e Sociais

Fevereiro de 2024



**Catálogo na fonte fornecida pela
Biblioteca Felipe Herrera do
Banco Interamericano de Desenvolvimento**

Reassentamento involuntário com compra assistida: a experiência de Niterói (RJ) / Aline Nascimento, Erika Brum, Giselle Brand, Rita Motta, Ruth Ribeiro; coordenadoras, Clementine Tribouillard, Ana Beatriz de Souza Esteves, Ariella Carolino.

p. cm. — (Nota técnica do BID ; 2733)

Inclui referências bibliográficas.

1. Cities and towns-Growth-Brazil. 2. Social integration-Brazil. 3. Housing-Brazil. 4. Human settlements-Brazil. 5. Infrastructure (Economics)-Social aspects-Brazil. I. Nascimento, Aline. II. Brum, Erika. III. Brand, Giselle. IV. Motta, Rita. V. Ribeiro, Ruth. VI. Tribouillard, Clementine, coordenadora. VII. Esteves, Ana Beatriz de Souza. VIII. Carolino, Ariella. IX. Banco Interamericano de Desenvolvimento. Divisão de Habitação e de Desenvolvimento Urbano. X. Banco Interamericano de Desenvolvimento. Unidades de Soluções Ambientais e Sociais. XI. Série

IDB-TN-2733

<http://www.iadb.org>

Copyright © 2024 Banco Interamericano de Desenvolvimento. Esta obra está licenciada sob uma licença Creative Commons CC BY 3.0 IGO (<https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/igo/legalcode>). Os termos e condições indicados no link URL devem ser atendidos e o respectivo reconhecimento deve ser concedido ao BID.

Além da seção 8 da licença acima, qualquer mediação relacionada a disputas decorrentes de tal licença deve ser conduzida de acordo com as Regras de Mediação da OMPI. Qualquer controvérsia relacionada ao uso das obras do BID que não possa ser resolvida amigavelmente deverá ser submetida à arbitragem de acordo com as regras da Comissão das Nações Unidas sobre Direito Comercial Internacional (UNCITRAL). O uso do nome do BID para qualquer finalidade que não seja atribuição e o uso do logotipo do BID estarão sujeitos a um contrato de licença por escrito separado entre o BID e o usuário e não está autorizado como parte desta licença.

Observe que o link da URL inclui termos e condições que são parte integrante desta licença.

As opiniões expressas nesta publicação são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a posição do Banco Interamericano de Desenvolvimento, de sua Diretoria Executiva, ou dos países que eles representam.



Reassentamento Involuntário com Compra Assistida:

FEVEREIRO, 2024

A Experiência de Niterói (RJ)

GESTÃO DE DESAFIOS SOCIAIS
EM INTERVENÇÕES URBANAS



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE





Autoras:

Aline Nascimento
Giselle Brand
Erika Brum
Rita Motta
Ruth Ribeiro
Martha Martins
Claudia Camargo

Edição:

Clementine Tribouillard
Ana Beatriz de Souza Esteves
Ariella Carolino

Revisão:

Alejandro Lopez-Lamia
Zachary Hurwitz
Roberta Assunção

Projeto gráfico e Diagramação:

DUO Design

Esta publicação é uma iniciativa da Divisão de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) e da Unidade de Soluções Ambientais e Sociais (ESG) do Banco Interamericano de Desenvolvimento, em colaboração com a Unidade de Gestão do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social (PRODUIS) da Prefeitura de Niterói. Ela é o fruto de um trabalho coletivo, para as quais todas as pessoas envolvidas agradecem a oportunidade.

Equipe do BID



**Clementine
Tribouillard**

Especialista em
Habitação e
Desenvolvimento
Urbano (HUD)



**Ana Beatriz
de Souza Esteves**

Especialista Social da
Unidade de Soluções
Ambientais e Sociais
(ESG)



**Luciana
Vanzan**

Especialista Social da
Unidade de Soluções
Ambientais e Sociais
(ESG)



**Aline
Nascimento**

Consultora
Social



**Ariella
Carolino**

Consultora Social da
Unidade de Soluções
Ambientais e Sociais
(ESG)



**Roberta
Assunção**

Consultora em
Habitação e
Desenvolvimento
Urbano (HUD)

Equipe do PRODUIS



**Axel Schmidt
Grael**

Prefeito



**Vicente Augusto
Temperini Marins**

Secretário Municipal
de Obras e
Infraestrutura



**Giselle Böger
Brand**

Coordenadora
Geral UGP



**Erika Brum
Palma Pereira**

Coordenadora
Técnica



**Thiago
Lessa**

Coordenador
Administrativo
Financeiro



**Rita Therezinha
dos Santos Motta**

Especialista Social
Sênior



**Ruthnea Costa
da Silva Ribeiro**

Especialista
Jurídico



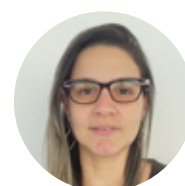
**Claudia
Camargo**

Especialista
Social Pleno



**Martha
Martins**

Assistente
Social - Gestão



**Vanessa
Araújo Salles**

Especialista em
Aquisições e Finanças



**Mariana Vaz
de Souza**

Especialista em
Infraestrutura
Sênior



**Ana Paula
Alves**

Assessoramento
Técnico em
Infraestrutura



**Patrícia da Silva
Sousa Guedes**

Assessora
Administrativa



**Brenno
Soares Leal**

Assessor
Administrativo



**Juliana
Brandão**

Mobilizadora



**Carla Barros
dos Santos**

Assistente
Social Campo



**Natália
Pereira**

Estagiária de
Arquitetura



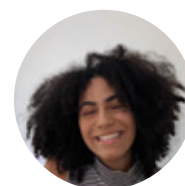
**Ohanna
Lima**

Estagiária de
Arquitetura



**Rebecca
de Sousa**

Estagiária de
Arquitetura



**Luanny
Nascimento**

Estagiária de
Arquitetura

Resumo Executivo

Esta publicação, elaborada dentro do contexto do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social (PRODUIS) de Niterói, objetiva subsidiar operações similares que contemplem o tema de Compra Assistida - tanto no município de Niterói quanto em outros locais do país - e fortalecer a atuação de outras Agências Executoras interessadas no tema. Como o Caderno Técnico intenta revelar, igualmente, todo o processo de reassentamento do Programa sob a modalidade de Compra Assistida teve por finalidade central a **garantia do direito à moradia digna**, com segurança jurídica, respeitando as particularidades e as escolhas de cada família reassentada na busca por seus imóveis da forma menos disruptiva possível.

A publicação encontra-se estruturada em seis capítulos abarcando desde a contextualização do Programa, processos metodológicos, arranjos institucionais, instrumentos jurídicos, até exemplos praticados no PRODUIS contemplando os desafios, aprendizados e boas práticas.

No primeiro capítulo, apresenta-se o contexto regional que permitiu a concepção inicial do Programa, bem como o perfil dos moradores das comunidades de São José e de Igrejinha do Carmujo que foram beneficiados com as melhorias urbanísticas da região. Retrata-se também, em linhas gerais, o planejamento preliminar realizado por meio do Plano Executivo de Reassentamento (PER) para o deslocamento definitivo das famílias.

No segundo capítulo, são expostos os caminhos conceituais para tipificar a Compra Assistida, os desafios e as vantagens dessa medida compensatória. São discutidas ainda as metodologias para avaliação de imóveis e as possibilidades de incremento da faixa de valor indenizatório para compensação via Compra Assistida a fim de viabilizar a aquisição de unidades habitacionais disponíveis no mercado imobiliário. Isso foi feito através do exame das estratégias que foram empregadas pelo PRODUIS e por outros programas similares no Brasil.

Já no terceiro capítulo, detalha-se a experiência metodológica e operacional de Niterói com o reassentamento através da modalidade de Compra Assistida. Aqui são apresentadas as seis fases procedimentais em profundidade, sinalizando as atividades administrativas e normativas desenvolvidas para a conclusão do reassentamento.

No quarto capítulo, sobre organização institucional, apresenta-se o organograma ilustrativo dos órgãos envolvidos e o respectivo fluxo de processos para execução da compensação por Compra Assistida, indicando as principais atribuições destes órgãos.

O quinto capítulo delinea alguns casos excepcionais encontrados durante a operacionalização da medida compensatória, bem como seus desdobramentos, destacando as estratégias arroladas pela Unidade Gestora do Programa (UGP) para lidar com as situações em que a Compra Assistida demandou o envolvimento direto de outros órgãos, como aquele relacionado às políticas de inclusão social e à Procuradoria Geral do Município (PGM). O capítulo expressa as lições aprendidas durante o processo de gestão do reassentamento,

mas, sobretudo, coloca em evidência as estratégias utilizadas pela equipe técnica para viabilizar a Compra Assistida, seguindo a sua característica de atender às necessidades e às escolhas das famílias reassentadas com o respaldo de orientações jurídicas e tendo por fundamento o interesse social.

No sexto e último capítulo, são indicadas as boas práticas desenvolvidas pelo PRODUIS para concretizar a reposição de imóveis através da Compra Assistida. O trabalho direto com a população afetada, no transcurso do Programa, possibilitou à equipe técnica observar a realidade social das famílias e compreender seu contexto e necessidades. A partir desse olhar, foram identificadas demandas específicas dos beneficiários, além de outros tópicos relevantes para a gestão do reassentamento. O capítulo, portanto, procura elencar as principais ações idealizadas e promovidas pela UGP para tratar tais demandas, configurando-se como iniciativas salutares para o êxito do processo de reassentamento definitivo, bem como para possibilitar melhorias socioambientais para as pessoas que permaneceram nas comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo.

Ao final, na seção de **Glossário**, podem ser encontrados os significados dos principais termos utilizados na presente publicação relativos às temáticas de desapropriação e de gestão do reassentamento. Na seção de **Anexos**, por sua vez, estão dispostos os documentos e os instrumentos normativos elaborados/adaptados ao longo do Programa, com o intuito de providenciar material de apoio para a implementação da medida compensatória de Compra Assistida por outras Agências Executoras interessadas na modalidade.



Lista de Ilustrações

FIGURAS:

Figura 1: Localização do Município de Niterói	25
Figura 2: Organograma da Estrutura da UGP	27
Figura 3: Mapa de Niterói com as Poligonais de Intervenção do PRODUIS	28
Figura 4: Poligonal de Intervenção do PRODUIS nas Comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo	28
Figura 5: Núcleos de Subdivisões para Intervenção na Comunidade de São José	29
Figura 6: Poligonal de Intervenção na Comunidade de Igrejinha do Caramujo	29
Figura 7: Fases da Metodologia Idealizada para o Reassentamento com Compra Assistida	38

FOTOS:

Foto 1: Escorregamento na Comunidade de São José	29
Foto 2: Contenção no Ramo 500, na Comunidade de Igrejinha do Caramujo (Acesso à Avenida Jerônimo Afonso e ao Complexo Esportivo do Caramujo)	30
Foto 3: Pavimentação Realizada na Avenida Jerônimo Afonso, na Comunidade de São José	30
Foto 4: Pavimentação Realizada no Núcleo Dona Zinha, na Comunidade de São José	30
Foto 5: Contenção de Encostas Realizada no Núcleo Jardim Alvorada, na Comunidade de São José	30
Foto 6: Praça Pública Construída no Núcleo Biquinha, na Comunidade de São José	30
Foto 7: Imóvel Localizado em Área de Risco Indicado à Remoção	31
Foto 8: Imóvel Localizado em Área de Risco Indicado à Remoção	31
Foto 9: Dinâmica do Grupo Focal	35
Foto 10: Visita em Campo às Comunidades	51
Foto 11: Cartaz Informativo sobre Atendimento no Escritório Social	54
Foto 12: 1ª Reunião Coletiva com as Comunidades de São José e Igrejinha do Caramujo	56
Foto 13: Imóvel Escolhido para Compra Assistida	62
Foto 14: Imóvel Adquirido por Compra Assistida	68
Foto 15: Descaracterização do Imóvel	68
Foto 16: Demolição do Imóvel	69
Foto 17: Pintura realizada nas Escadarias em Parceria com o Projeto Pé de Infância	88
Foto 18: Pista de Skate Construída	89
Foto 19: Equipamento de educação	94
Foto 20: Equipamento de esporte e lazer	94
Foto 21: Infraestrutura básica	94



Lista de Gráficos e Fluxogramas

GRÁFICOS:

Gráfico 1: Condições de Usufruto ou Posse da Propriedade	32
Gráfico 2: Sexo dos Responsáveis pelas Famílias	32
Gráfico 3: Naturalidade dos Responsáveis pelas Famílias	32
Gráfico 4: Faixa Etária dos Responsáveis pelas Famílias	33
Gráfico 5: Declaração Racial dos Responsáveis pelas Famílias	33
Gráfico 6: Renda Familiar Mensal Declarada	33
Gráfico 7: Benefício Social Familiar Declarado	33
Gráfico 8: Escolaridade Declarada do Responsável pela Família	34
Gráfico 9: Ocupação Declarada do Responsável pela Família	34

FLUXOGRAMAS:

Fluxograma 1: Atividades Desenvolvidas na Primeira Fase do Reassentamento	51
Fluxograma 2: Atividades Desenvolvidas na Segunda Fase do Reassentamento	53
Fluxograma 3: Primeira Etapa das Atividades Desenvolvidas na Terceira Fase do Reassentamento: negociação com os moradores indicados ao reassentamento	56
Fluxograma 4: Segunda Etapa das Atividades Desenvolvidas na Terceira Fase do Reassentamento: negociações com moradores e com vendedores	58
Fluxograma 5: Primeira Etapa das Atividades Desenvolvidas na Quarta Fase do Reassentamento: trâmites administrativos do imóvel à venda	63
Fluxograma 6: Segunda Etapa das Atividades Desenvolvidas na Quarta Fase do Reassentamento: trâmites administrativos para Compra Assistida	65
Fluxograma 7: Atividades Desenvolvidas na Quinta Fase do Reassentamento	67
Fluxograma 8: Atividades Desenvolvidas na Sexta Fase do Reassentamento	71
Fluxograma 9: Organograma Geral dos Procedimentos e Órgãos Envolvidos no Reassentamento	75



Lista de Abreviaturas

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

CLIN – Companhia de Limpeza Urbana de Niterói

CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

DPI – Diretoria de Patrimônio Imobiliário

EMUSA – Empresa Municipal de Moradia, Urbanização e Saneamento

ESG – Unidade de Soluções Ambientais e Sociais

GECOPAV – Grupo Executivo para Crescimento Ordenado e Preservação das Áreas Verdes

HUD – Divisão de Habitação e Desenvolvimento Urbano

INCC – Índice Nacional da Construção Civil

IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PER – Plano Executivo de Reassentamento

PGM – Procuradoria Geral do Município de Niterói

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PMN – Prefeitura Municipal de Niterói

PPMU – Procuradoria de Patrimônio, Meio Ambiente e Urbanismo

PRODUIS – Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social

PROSAMIM – Programa Social e Ambiental dos Igarapés de Manaus

PRRU – Plano para Reposição e Remanejamento das Unidades Afetadas pelo Programa

RMRJ – Região Metropolitana do Rio de Janeiro

SECONSER – Secretaria Municipal de Conservação e Serviços Públicos

SEPLAG – Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão

SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro

SMDCG – Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotécnica

SMF – Secretaria Municipal da Fazenda

SMHRF – Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

SMO – Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura

SMU – Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade

SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação

UDAP – Departamento de Avaliação e Perícia

UGP – Unidade de Gestão do Programa

Sumário

Resumo Executivo	8
-------------------------	----------

Introdução	19
-------------------	-----------

1. Niterói e o Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social (PRODUIS)	25
--	-----------

1.1. O Histórico de Ocupações em Áreas de Risco e o PRODUIS	25
1.2. Reassentamento Involuntário na Poligonal do Programa	31
1.3. Plano Executivo de Reassentamento Involuntário: o PER	34

2. Compra Assistida como modalidade compensatória do reassentamento involuntário: marcos conceituais e metodológicos iniciais	41
--	-----------

2.1. Compra Assistida: o que é?	42
2.2. Avaliação de Imóveis: metodologias de valoração e a experiência do PRODUIS	43
2.3. Discrepância entre valor de avaliação e valor de compra: soluções encontradas	45
2.4. Quando aplicar a Compra Assistida: reflexões sobre desafios e oportunidades da modalidade de compensação	48

3. Compra Assistida: a experiência de operacionalização do PRODUIS	51
---	-----------

3.1. Primeira Fase: a preparação para o reassentamento	51
3.2. Segunda Fase: o trabalho de sensibilização com a comunidade	53
3.3. Terceira Fase: a negociação para a medida compensatória e a busca de imóveis para a Compra Assistida	56
A Busca pelo Imóvel a ser adquirido	58
A Solução Tecnológica: o aplicativo “Moralar”	60
Laudo da Defesa Civil	62

3.4. Quarta Fase: trâmites administrativos para Compra Assistida	63
3.5. Quinta Fase: o pagamento da primeira parcela, a mudança e a liberação do imóvel compensado	67
3.6. Sexta Fase: pós-mudança	71

4. Organograma Geral: procedimentos e órgãos **75**

5. Lições aprendidas: casos excepcionais e desafios durante o processo de implementação da Compra Assistida **77**

5.1. Beneficiário com Deficiência Visual	78
5.2. Dois Reassentamentos, um Imóvel Adquirido	79
5.3. Dois Imóveis, Duas Indenizações, o mesmo Terreno e a mesma Família	80
5.4. Imóvel ou Beneficiário já contemplado por outro Programa Habitacional	81
5.5. Imóveis em Área de Preservação Ambiental	82
5.6. Transferência de Caso para outras Instâncias do Poder Público	83

6. As Boas Práticas **85**

6.1. Aumento da Faixa de Valor Indenizatório	85
6.2. Isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	86
6.3. Regularização Fundiária Urbana: elegibilidade de imóveis regularizáveis	87
6.4. Parceria com a Procuradoria Geral do Município	87
6.5. Demolição, Gerenciamento de Resíduos Sólidos e Gestão de Áreas Remanescentes	88
6.6. Medidas Essenciais para a Concretização do Reassentamento	89

Conclusão **93**

Referências Bibliográficas **95**

Glossário **96**

Anexos

99

ANEXO 1: Roteiros de Entrevistas e Grupos Focais	101
ANEXO 2: Convênio nº 001/2021: Cooperação Técnica entre Secretarias e Órgãos Municipais	105
ANEXO 3: Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social “Reurb-S”, nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ	117
ANEXO 4: Decreto nº 13.858/2021: alteração do Decreto nº 13.254/2019, incluindo o incremento de valor para Compra Assistida e criação da CPRAC	132
ANEXO 5: Modelo Checklist Compra Assistida	134
ANEXO 6: Modelo Checklist Dossiê: material entregue pelo campo	138
ANEXO 7: Termo de Referência para contratação de empresa para realizar pesquisa imobiliária	140
ANEXO 8: Declaração de Escolha de Imóvel Compra Assistida	148
ANEXO 9: Relação de Documentos do(s) Vendedor(es)	149
ANEXO 10: Autodeclaração de Imóvel de Posse	150
ANEXO 11: Termo de Referência para contratação de empresa para desenvolvimento de solução tecnológica: aplicativo “Moralar”	151
ANEXO 12: Termo de Consentimento Esclarecido para Imóveis Recomendados a Reparos pela Defesa Civil	191
ANEXO 13: Ateste de Imóvel Regularizável e Parecer Técnico M2 SMHRF	192
ANEXO 14: Termo de Aceite de Demolição com Cessão da Posse e de Benfeitorias	201
ANEXO 15: Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária	203

ANEXO 16: Termo de Compromisso de Mudança e Recebimento de Chaves	238
ANEXO 17: Termo de Entrega de Chaves e Ateste de Imóvel Vazio: vendedores	239
ANEXO 18: Termo de Ciência de Responsabilidade pelo Pagamento e Transferência de Titularidade de IPTU pelo Comprador	240
ANEXO 19: Questionário Pré-mudança	241
ANEXO 20: Guia de Orientação sobre Reassentamento	247
ANEXO 21: Programa de Demolição e Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos: Igrejinha do Caramujo	255
ANEXO 22: Diretrizes para Execução das Demolições Prioritárias em São José	322
ANEXO 23: Questionário Pós-mudança	327
ANEXO 24: Proposta Preliminar de Pós-Ocupação	333
ANEXO 25: Parecer PGM – casos de indenização do MCMV (decisão facultada ao gestor)	350
ANEXO 26: Parecer 004/JCN/PPMP/2020: consulta sobre a alteração do Decreto nº 13.254/2019 com base no MCMV e situações específicas de contemplação em outro programa habitacional	369
ANEXO 27: Parecer 002/JCN/PPMP/2020: sobre a análise da elevação da faixa mínima de valor	380
ANEXO 28: Decreto nº 14.582/2022 altera o Decreto Municipal nº 13.254/2019, incluindo novo incremento de valor para Compra Assistida	391
ANEXO 29: Lei nº 3.698, de 28 de abril de 2022: isenção do recolhimento de ITBI dos imóveis adquiridos por meio da Compra Assistida	392
ANEXO 30: Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização	394



Introdução



A paisagem montanhosa do Estado do Rio de Janeiro é marca registrada de uma das mais belas regiões do mundo. Entretanto, essa paisagem também representa uma difícil realidade dos habitantes do Estado – a convivência com territórios de alta vulnerabilidade ambiental, que vêm sofrendo ainda mais nos últimos anos pelo aumento dos impactos da mudança climática. O desastre natural, resultado de eventos adversos, naturais ou provocados pelo ser humano sobre um ecossistema vulnerável, causa danos humanos, materiais e ambientais e consequentes prejuízos econômicos e sociais.

No Estado do Rio de Janeiro, os desastres relacionados às enchentes e às inundações, ocasionando deslizamentos de terra, são recorrentes, como foi o caso do deslizamento do Morro do Bumba, em Niterói, em 2010. A partir deste desastre, um conjunto importante de medidas foram implementadas, com políticas públicas municipais, visando mitigar os riscos das áreas ainda vulneráveis.

Foi neste contexto que o Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói (PRODUIS), iniciado em 2014 por meio de uma parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), dedicou-se a organizar a urbanização de quatro comunidades particularmente vulneráveis a riscos e desastres: Vila Ipiranga, Capim Melado, São José e Igrejinha do Caramujo, sendo as duas últimas localizadas na região afetada pelo deslizamento do Morro do Bumba.

Programas de urbanização de assentamentos precários fazem parte das metas da Divisão de Habitação e Desenvolvimento Urbano do BID, no Brasil e em toda a região de América Latina e Caribe. No caso do PRODUIS, cujas intervenções provocaram deslocamentos de popu-

lação, o tema dos reassentamentos foi gerenciado em parceria com a equipe da Unidade de Soluções Ambientais e Sociais (ESG) do BID.

Com o apoio técnico e a supervisão de ESG, o Programa foi executado em atendimento às salvaguardas sociais e ambientais e às suas respectivas políticas operativas no Banco. Entre elas, destaca-se a OP-710, em particular, que versa sobre o Reassentamento Involuntário motivado pelo planejamento deliberado de um projeto de desenvolvimento financiado pelo BID¹. Essa política operativa se constitui como o principal arcabouço normativo orientador quanto à implementação de processos de reassentamento involuntário, descrevendo princípios, requisitos e diretrizes sintonizados às melhores práticas internacionais. Como parte de um conjunto amplo de normativas internas do BID focadas em gestão de riscos e impactos sociais e ambientais, a OP-710 parte de um objetivo central: minimizar a perturbação do meio em que vivem as pessoas na área de influência do projeto, evitando ou reduzindo a necessidade de deslocamento físico e assegurando que, quando forem deslocadas, as pessoas sejam tratadas de forma equitativa e possam compartilhar dos benefícios do projeto sempre que possível. Esse deslocamento físico deve ser entendido como qualquer realocação, perda de terreno residencial ou perda de abrigo, independentemente de direitos de propriedade. Para o escopo de aplicabilidade da OP-710, portanto, são pessoas afetadas aquelas que são deslocadas pelo projeto, sofrendo assim impactos negativos em virtude do reassentamento involuntário.

Para alcançar o objetivo central proposto, a política operativa estabelece dois princípios basilares a serem seguidos na preparação de operações financiadas pelo BID que demandem reassentamento, os quais foram atendidos pelo PRODUIS: i) envidar todo esforço para evitar ou minimizar a necessidade de reassentamento involuntário, inclusive através de uma análise completa de alternativas

técnicas e da consideração real de não realização do projeto quando bens e valores de difícil quantificação e compensação estiverem envolvidos; ii) elaborar um plano de reassentamento quando o deslocamento for inevitável, para garantir que as pessoas afetadas recebam compensação e reabilitação adequadas. Nesse caso, serão consideradas justas a compensação e a reabilitação que assegurem às populações reassentada e anfitriã um padrão de vida ao menos equivalente aos níveis anteriores ao reassentamento, a recuperação das perdas causadas pelas dificuldades de transição, a mínima perturbação possível das redes sociais, das oportunidades de emprego e produção e do acesso a recursos ambientais, à infraestrutura e aos serviços públicos.

Importa ressaltar que o PRODUIS foi executado de acordo com essas premissas fundamentais estabelecidas pela OP-710, seguindo uma hierarquia de mitigação que busca primeiro evitar e reduzir riscos e impactos, para depois propor medidas mitigadoras e de restauração e, então, medidas compensatórias quando as demais alternativas não forem viáveis. É dentro dessa chave da política institucional do BID para reassentamento involuntário que se insere a aplicação da medida compensatória de Compra Assistida, tema deste Caderno Técnico. Na medida em que os impactos advindos do reassentamento involuntário são multidimensionais e seus custos sociais, econômicos e culturais são complexos e de difícil mensuração, foram envidados todos os esforços para evitá-los e minimizá-los durante a preparação do Programa. Nos casos em que isso não foi possível, portanto, a reabilitação dos meios de vida das pessoas afetadas pelo projeto passou pelo planejamento e pela implementação de medidas compensatórias afinadas ao contexto territorial e à análise de variáveis socioeconômicas, tendo sido definidos os critérios de elegibilidade para a Indenização Pecuniária e para a Compra Assistida.

[1] Desde 1º de novembro de 2021, as operações financiadas pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento estão sujeitas ao novo Marco de Políticas Ambientais e Sociais (MPAS), o qual moderniza e atualiza as políticas de salvaguardas do Banco para a gestão de riscos e impactos sociais e ambientais. O MPAS é composto por 10 Padrões de Desempenho Ambiental e Social (PDAS). Para operações que exijam reassentamento involuntário, os requisitos e as diretrizes a serem aplicados estão concatenados no Padrão de Desempenho 5: Aquisição de Terras e Reassentamento Involuntário.

Seguindo os requisitos e as diretrizes da OP-710, a preparação e a supervisão do PRODUIS dedicaram especial atenção ao tema do risco de empobrecimento associado ao reassentamento involuntário, uma vez que as informações de base coletadas apontaram para um número substancial de famílias afetadas de baixa renda e em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Foram levados em consideração os riscos de empobrecimento originados da possível perda de habitação, emprego, meios de produção e de subsistência, assim como de acesso à educação e a redes sociais de assistência. Tendo isso em vista, o plano de reassentamento do PRODUIS foi construído de modo a prever formas de avaliação das perdas sofridas para propor medidas justas e adequadas de compensação, as quais restaurassem ou melhorassem os meios de vida da população afetada, respeitando as suas particularidades.

Em observância aos requisitos da política operativa OP-710, a elaboração do plano de reassentamento do Programa envolveu a participação das partes interessadas e pessoas afetadas, levando em conta os seus pontos de vista e atentando para a representação apropriada dos interesses de grupos mais vulneráveis. Esse processo participativo foi também fundamental para considerar as características da população que seria reassentada e para apoiar na construção de um plano de reassentamento que fosse sensível aos riscos identificados no território da intervenção, contando com o respaldo social para a validação das propostas de soluções compensatórias. Esse planejamento participativo garantiu que as soluções atendessem às necessidades de todos os envolvidos, contribuindo para transformar o processo de deslocamento físico em uma oportunidade de melhoria de vida e de desenvolvimento familiar e comunitário. É um compromisso do Banco Interamericano de Desenvolvimento trabalhar por um desenvolvimento que seja inclusivo, diverso e sustentável, e, para isso, as ações de um projeto não podem deixar ninguém

para trás. A customização no formato de atendimento, a necessária consideração da perspectiva de Direitos Humanos e a dimensão efetivamente participativa são pilares fundamentais do trabalho que as salvaguardas sociais e ambientais do BID, como ferramentas de gestão, facilitam concretizar.

Este Caderno Técnico – *Reassentamento Involuntário com Compra Assistida: a experiência de Niterói (RJ)* – tem por objetivo difundir a sistematização da operacionalização dos procedimentos institucionais para execução do reassentamento através da reposição de imóveis via Compra Assistida, reunindo as experiências acumuladas pela Unidade de Gestão do **Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social (PRODUIS)** da Prefeitura de Niterói (RJ), entre os anos de 2014 e 2020, com aditivo até 2023, executado por meio do contrato de empréstimo 2941/OC-BR com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

O PRODUIS, tendo por fio condutor um desenvolvimento urbano vinculado a processos planejados e amplos de inclusão social, se instituiu como uma estratégia dos gestores municipais para garantir a excelência em serviços e em qualidade de vida da população. O Programa teve como fundamento básico proporcionar a qualidade de vida urbana, através da universalização do acesso à moradia e aos bens e serviços públicos, valorizando o meio ambiente e as relações de convivência social.

A responsabilidade pela sua implementação foi atribuída à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura de Niterói (SMO), enquanto órgão encarregado da viabilização dos projetos urbanos e sociais que visavam “preparar a cidade para um novo ciclo de crescimento econômico, de modo a compatibilizá-lo com a distribuição da riqueza e a melhoria da qualidade de vida” (PRRU, 2006, p. 04). Durante a vigência do contrato de empréstimo, foi instituída uma estrutura organizacional específica para o PRODUIS, vinculada à SMO: a Unidade de Gestão do Programa. A UGP foi constituída para planejar a exe-

cução, realizar a administração geral e financeira, bem como monitorar os avanços e o cumprimento das metas e dos objetivos do Programa. A Unidade desempenhou uma função indispensável na gestão dos recursos do empréstimo, na consecução dos procedimentos relativos às movimentações financeiras e no acompanhamento dos processos de aquisição e de contratações do PRODUIS. A composição da UGP contou com: técnicos especialistas de diversas áreas, nomeados especificamente para assumir atribuições junto ao Programa; servidores municipais de órgãos essenciais para o processo de urbanização; além de consultorias técnicas contratadas para realizar atividades específicas.

O PRODUIS estruturou-se a partir de quatro componentes básicos: I - Urbanização de Comunidades e Inclusão Social, II - Mobilidade Urbana, III - Requalificação de Áreas do Centro e IV - Fortalecimento Institucional. As ações do Componente I, voltadas à Urbanização de Comunidades e Inclusão Social, exigiram intervenções de drenagem, pavimentação, contenção de encostas, e requalificação de vias, entre outras. A maioria dessas intervenções foi realizada nas comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo - nas quais, histo-

ricamente, residem pessoas em situação de vulnerabilidade social -, tendo sido mapeados dentro da poligonal do Programa 78 imóveis situados em áreas propícias a desastres socioambientais e a acidentes geológicos.

Algumas das propriedades identificadas pelo Programa já haviam sido interditadas pela Defesa Civil, devido ao alto risco de deslizamento por estarem em condições de escombros ou por serem construções irregulares. Para prevenir outros acidentes nas comunidades foi necessária a remoção, além dos escombros, de imóveis residenciais ou comerciais. A remoção dessas unidades foi planejada, inicialmente, considerando o Plano para Reposição e Remanejamento das Unidades Afetadas pelo Programa (PRRU/2006) - o qual havia sido elaborado antes do contrato de empréstimo com o BID - e o Manual Operativo de Elegibilidade e Hierarquização (2015). Com base nesses documentos e no Cadastro Socioeconômico realizado nas comunidades, no ano de 2017 foi construído o Plano Executivo de Reassentamento (PER) do PRODUIS no ano de 2020.

No PER, considerando o perfil das famílias afetadas pelo Programa, foram estabelecidas as



modalidades viáveis para a compensação dos imóveis indicados à remoção, bem como seus critérios de elegibilidade e os procedimentos institucionais para o reassentamento involuntário das famílias. Duas medidas compensatórias estabeleceram-se como alternativas para os beneficiários: a “Indenização Pecuniária” e a “Compra Assistida”. A **Indenização Pecuniária** foi destinada às unidades que não tinham o uso para moradia como finalidade; ou seja, os espaços comerciais e os imóveis com característica de escombros e/ou abandonados. A **Compra Assistida**, por outro lado, foi a principal modalidade de reassentamento baseada na reposição de imóveis através de aquisição no mercado imobiliário, tornando-se instrumento prioritário de compensação por reposição habitacional, em razão da possibilidade de assegurar às famílias uma nova residência a partir de sua própria seleção e escolha, seguindo os critérios de habitabilidade estabelecidos no Programa.

No município de Niterói, apesar da ampla **experiência com os procedimentos institucionais** relacionados à desapropriação e ao reassentamento de famílias, era inédita ainda a operacionalização da modalidade de Compra Assistida. Tal

inovação viria a demandar a construção de uma metodologia de trabalho e de gestão que envolveria vários órgãos da estrutura administrativa municipal, de modo a efetivar o reassentamento definitivo de parte de seu público de atendimento por meio desta nova modalidade. Por esse motivo, este Caderno Técnico foi idealizado e redigido para registrar e disseminar os procedimentos metodológicos, arranjos institucionais, instrumentos jurídicos e, não menos importante, o conjunto de aprendizados, de desafios e boas práticas coletados ao longo da experiência de operacionalização da Compra Assistida por parte da UGP em Niterói.

Logo, esta publicação pretende tornar-se uma contribuição valiosa para a disseminação nacional da experiência de implementação da Compra Assistida, reunindo o arcabouço de procedimentos institucionais adotados pelo PRODUIS de Niterói, assim como as lições aprendidas, oportunidades, desafios e boas práticas acumuladas pela UGP. Espera-se que o Caderno Técnico possa servir como insumo relevante para a consolidação dos aprendizados extraídos pela prática concreta de gestão de reassentamento, avançando com a discussão dessa temática no Brasil.

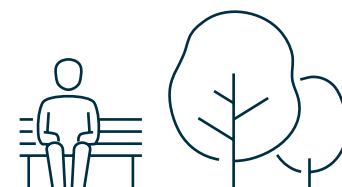
[CRÉDITO] ranimiro / Shutterstock





Niterói e o Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social (PRODUIS)

1



Este capítulo tem como objetivo principal apresentar o contexto territorial em que o PRODUIS executou as suas ações de melhoria urbanística, apresentando o panorama ampliado do município de Niterói que motivou a concepção inicial do Programa, demandando assim o reassentamento involuntário de famílias que viviam em situação de risco geológico e expostas a desastres socio-ambientais. A seção aborda também os primeiros

procedimentos planejados para a remoção de imóveis e para a compensação aos beneficiários.

1.1 O Histórico de Ocupações em Áreas de Risco e o PRODUIS

Niterói é um município localizado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), a leste da Baía de Guanabara.

Figura 1 – Localização do Município de Niterói (RJ), com delimitação em vermelho



Conforme dados atualizados do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022²), sua população atual é estimada em 523.664 pessoas, ao passo que possuía uma população estimada em 487.562 residentes no ano de 2010, representando um aumento de 45.102 habitantes em 12 anos. Esse crescimento populacional do município tem sido uma dinâmica constante desde a criação da Ponte Presidente Costa e Silva, em meados da década de 1970, na medida em que impulsionou uma maior conectividade de Niterói com outros municípios da RMRJ.

No escopo dessa dinâmica territorial, se estabeleceu um fluxo migratório direcionado ao município em estreita relação com a busca de famílias por melhores condições de vida dentro do estado do Rio de Janeiro. No entanto, esses deslocamentos também deram início a um histórico de ocupações não planejadas nas áreas afastadas do centro de Niterói, em locais onde os custos de vida são mais acessíveis, inclusive aqueles relativos à moradia, ainda que sem infraestrutura básica adequada e sem serviços urbanos essenciais. Mesmo nas zonas centrais da cidade foram instaladas moradias precárias próximas a morros e em terrenos de elevada inclinação, conformando-se em áreas de encosta de difícil acesso ao longo do tempo. Nesses territórios, tem predominado uma histórica concentração de população de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social.

Segundo o estudo publicado pela empresa de consultoria Urbaniza³, em 2018, o histórico de ocupação das áreas de abrangência do programa se iniciou na década de 1930. Posteriormente, o primeiro loteamento de moradia das famílias foi dividido em parcelas menores e vendidas a terceiros, que realizaram pequenas melhorias urbanísticas e arquitetônicas, ocultando a sua condição original de área de risco. As habitações precárias, muitas

improvisadas, foram assim estabelecidas em zonas irregulares, sem saneamento básico, com esgoto a céu aberto, sem contar com pavimentação, vulneráveis a riscos geológicos em encostas e em morros⁴.

Moradias com essas características de precariedade tornam seus habitantes vulneráveis e expostos aos riscos de desastres, acarretando a perda de vidas em casos mais graves. Em abril de 2010, por exemplo, o município de Niterói testemunhou um desastre natural de forte magnitude - mais especificamente, na comunidade do Morro do Bumba, localizado no bairro de Viçoso Jardim, que se localiza nos arredores da poligonal do programa - em decorrência de chuvas de grandes proporções, resultando na morte de dezenas de pessoas e na perda de abrigo de milhares de outras.

A “Tragédia do Morro do Bumba”, como ficou conhecido o desastre, impulsionou a busca por medidas de prevenção a acidentes socioambientais por parte da municipalidade. A construção do relatório “Carta de Risco Iminente a Escorregamentos no Município de Niterói”, em 2011, se tornou um documento importante nesse esforço de prevenção, sendo construído a partir de dados do mapeamento realizado pela Defesa Civil durante as vistorias preventivas, as ameaças e as ocorrências dos riscos geológicos, entre os anos de 2009 e 2010. Tanto nele quanto no documento de apoio à revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Niterói, a Defesa Civil apontaria para o fato de que:

“As principais regiões que apresentam registros associados a escorregamentos são caracterizadas por áreas de processo intenso de ocupação não planejada, associadas a cortes irregulares em terrenos com alta declividade que não apresentam condições favoráveis para o uso e ocupação do solo.” (FGV, 2015, p. 131)

[2] Prévia da População dos Municípios com base nos dados do Censo Demográfico de 2022, coletados até 25/12/2022.

[3] A Urbaniza Engenharia Consultiva Ltda foi a empresa contratada pelo PRODUIIS para elaborar o levantamento de informações sobre a região que iria ser requalificada e que, até 28/10/2020, realizou o Trabalho Técnico Social.

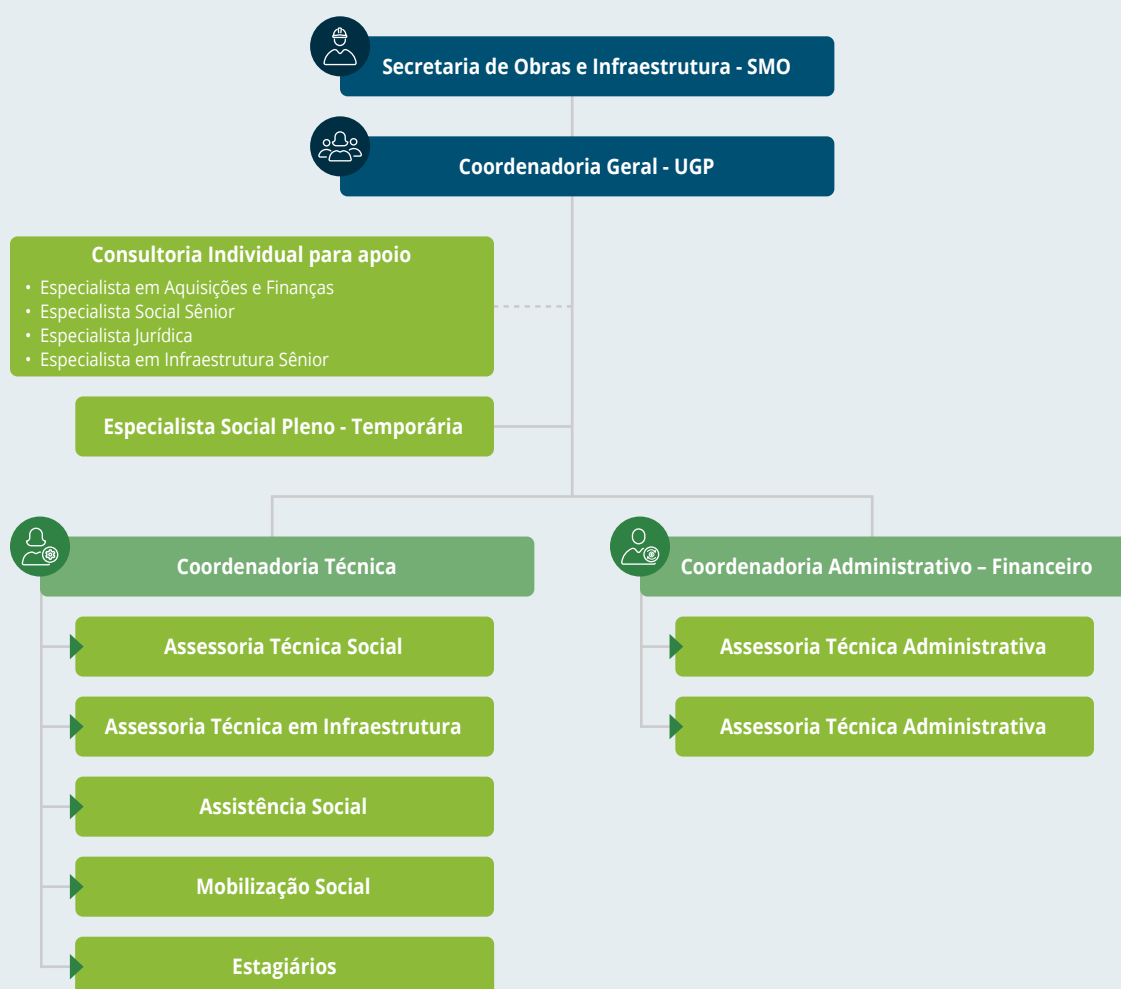
[4] Inclusive, na década de 1980, se originou o “Lixão do Morro do Céu”, atraindo as famílias mais pobres que utilizavam o “lixão” como a principal fonte de trabalho e renda.

É nesse contexto territorial mais abrangente que o PRODUIS se insere, formulado e construído como uma estratégia de atuação integrada para lidar com os principais desafios sociais e urbanísticos de Niterói. Em busca de implementar as medidas de prevenção e de mitigação mais adequadas contra os desastres naturais, o PRODUIS iniciou

suas atividades em 2014 com apoio do BID a partir do contrato de empréstimo nº 2941/OC-BR executado entre 2014 e 2023, promovendo avanços nas condições de urbanização do município.

O PRODUIS é gerido pela UGP, vinculada à Secretaria Municipal de Obras (SMO), cuja estrutura se apresenta a seguir.

Figura 2 – Organograma da UGP



[FONTE] UGP, 2022.

O PRODUIS contempla toda a população residente na área urbana do município, através de seus quatro componentes, cujos objetivos são:

1. Urbanização de Comunidades e Inclusão Social: promover a melhoria das condições

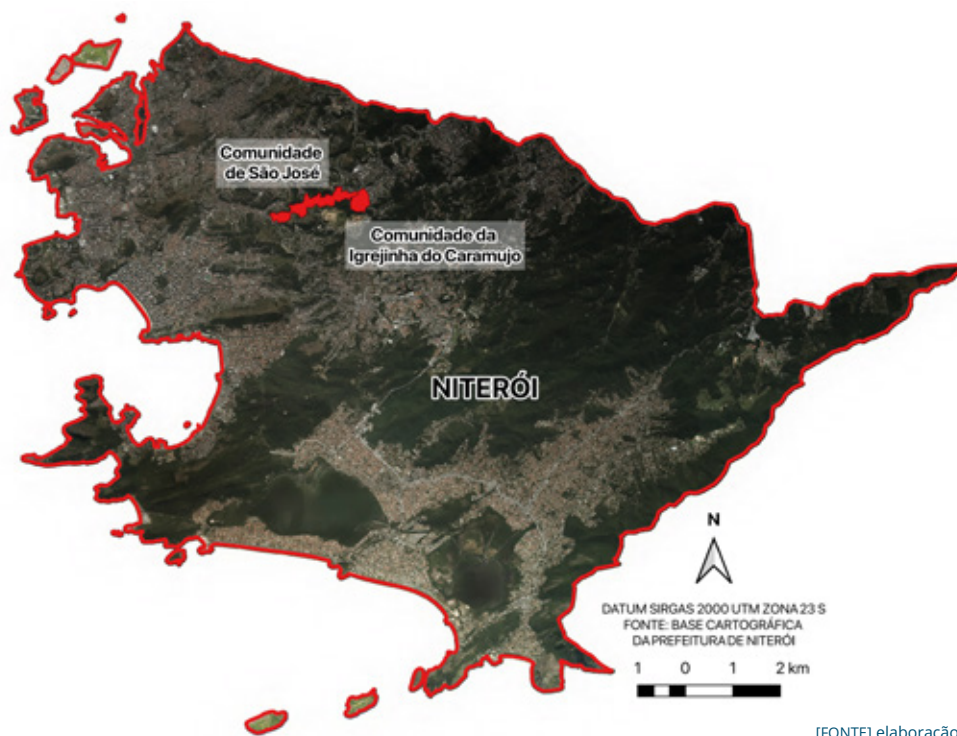
de urbanização e de saneamento ambiental e a ampliação da rede de equipamentos e de serviços sociais.

2. Mobilidade Urbana: avançar nas condições de mobilidade e de segurança no transporte.

- 3. Requalificação de Áreas do Centro:** recuperar as áreas de lazer no centro da cidade.
- 4. Fortalecimento Institucional:** realizar o fortalecimento da gestão e a capacitação dos funcionários municipais.
- Em cumprimento às metas do Componente I,

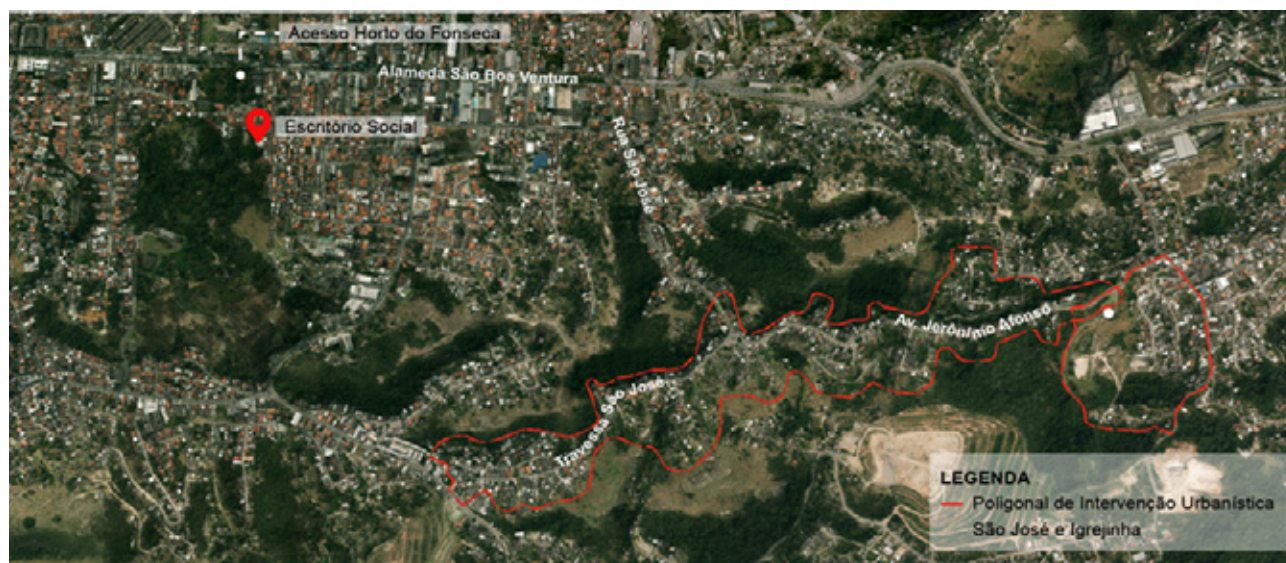
Urbanização de Comunidades e Inclusão Social, foram executadas intervenções como pavimentação, obras de drenagem e de saneamento ambiental, contenção de encostas e construção de equipamentos sociais para a promoção da qualidade de vida das comunidades de São José e de Igreja do Caramujo.

Figura 3 – Mapa de Niterói com as Poligonais de Intervenção do PRODUIS



[FONTE] elaboração própria

Figura 4 – Poligonal de Intervenção do PRODUIS nas Comunidades de São José e de Igreja do Caramujo



[FONTE] elaboração própria

Algumas das intervenções físicas, por questões de segurança, implicaram a remoção das habitações precárias e o reassentamento das famílias que moravam na área das comunidades de São José e de Igreja do Caramujo. Em São José, por

exemplo, cuja área de abrangência possui em torno de 380.000 m², as ações beneficiaram, de forma direta, 1.500 famílias aproximadamente e, por sua extensão territorial, foi subdividida em dez núcleos para intervenção faseada.

Figura 5 – Núcleos de Subdivisões para Intervenção na Comunidade de São José



[FONTE] UGP, 2021.

Em São José, por terem sido realizadas obras de drenagem, pavimentação e contenção de encostas, a remoção de imóveis foi ampla de maneira a eliminar os riscos de novos desastres e contribuir com a construção de alternativas seguras de habitação para as famílias que residiam nessa área.

A comunidade de Igreja do Caramujo, que possui uma extensão de 145.000 m², por sua vez, beneficiará em torno de 850 famílias, diretamente, sendo a intervenção subdividida em duas áreas: Rua Garibaldi e Travessa Trannin.

Foto 1 – Escorregamento na Comunidade de São José



[FONTE] UGP, 2019.

Figura 6 – Poligonal de Intervenção na Comunidade de Igreja do Caramujo



[FONTE] UGP, 2021.

Foto 2 – Contenção no Ramo 500, na Comunidade de Igrejinha do Caramujo (Acesso à Avenida Jerônimo Afonso e ao Complexo Esportivo do Caramujo)



[FONTE] UGP, 2021.

Foto 3 – Pavimentação Realizada na Avenida Jerônimo Afonso, na Comunidade de São José



[FONTE] UGP, 2021.

Foto 4 – Pavimentação Realizada no Núcleo Dona Zinha e Avenida Jerônimo Afonso, na Comunidade de São José



[FONTE] UGP, 2021.

Foto 5 – Contenção de Encostas Realizada no Núcleo Jardim Alvorada, na Comunidade de São José



[FONTE] UGP, 2021.

Foto 6 – Praça Pública Construída no Núcleo Biquinha, na Comunidade de São José



[FONTE] UGP, 2021.

1.2 Reassentamento Involuntário na Poligonal do Programa

Para prevenir a exposição ao risco de desastre de moradores das comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo, o PRODUIS cadastrou 78 famílias para fins de desapropriação de imóveis e reassentamento involuntário, prevendo medidas compensatórias como indenização pecuniária e Compra Assistida. Os principais critérios definidos para a remoção, sob o escopo do Programa, foram:

Foto 7 – Imóvel Localizado em Área de Risco Indicado à Remoção



[FONTE] UGP, 2019.

- Escombros: construções que haviam sido abandonadas pelos residentes e que se encontravam total ou parcialmente destruídas. Em sua maioria, já possuíam laudos de interdição da Defesa Civil do Município, confirmando o estado de inabitabilidade.
- Frente de Obras: construções cuja remoção foi inevitável para a implantação do projeto de melhoria urbana e social, resultando em reassentamento involuntário de famílias.

A maior parte dos imóveis removidos era de uso residencial (96%), localizados em áreas com elevado grau de inclinação e com cobertura vegetal já degradada pela ocupação não planejada. A classificação prévia realizada pelo PRODUIS identificou

- Localização em área de risco: imóveis construídos em áreas propícias ao deslizamento dentro da poligonal, em condições estruturais abaladas e com insalubridade. Alguns desses imóveis já possuíam laudo de alerta ou de interdição emitido pela Defesa Civil Municipal e, além disso, as equipes responsáveis pela execução do projeto revisaram e elaboraram pareceres conclusivos sobre as condições habitacionais das residências.

Foto 8 – Imóvel Localizado em Área de Risco Indicado à Remoção



[FONTE] UGP, 2019.

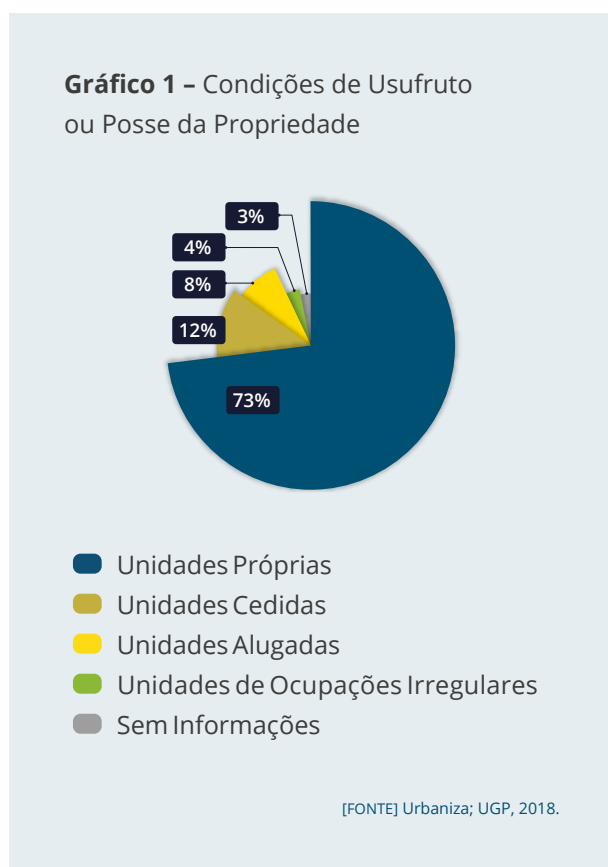
que, dos imóveis indicados ao reassentamento de famílias, apenas 14 foram classificados com estado de conservação bom; 54 foram avaliados como precários ou em estado razoável e, em 06 situações, o estado de conservação não foi informado.

O levantamento de dados realizado pelo PRODUIS também traçou o perfil socioeconômico das comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo. A pesquisa de caracterização populacional, elaborada em 2017⁵ para construção do documento operativo “Plano Executivo para o Reassentamento-PER”, identificou que 137 moradores seriam impactados diretamente pelo processo de reassentamento – uma média de 1,8 habitante por domicílio.

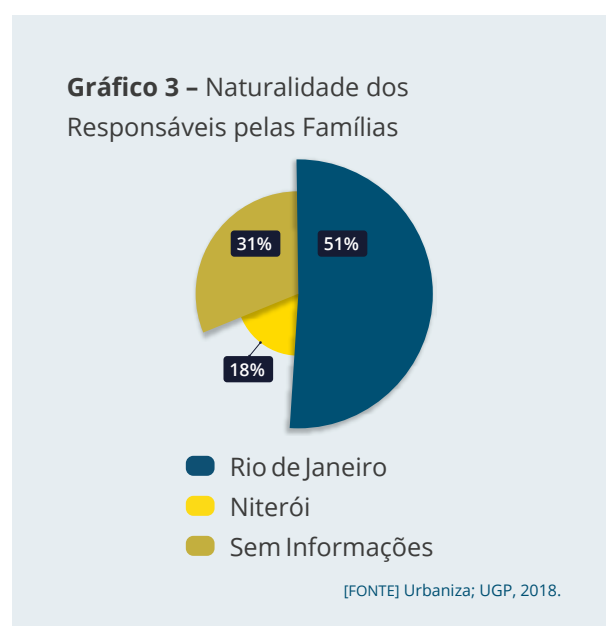
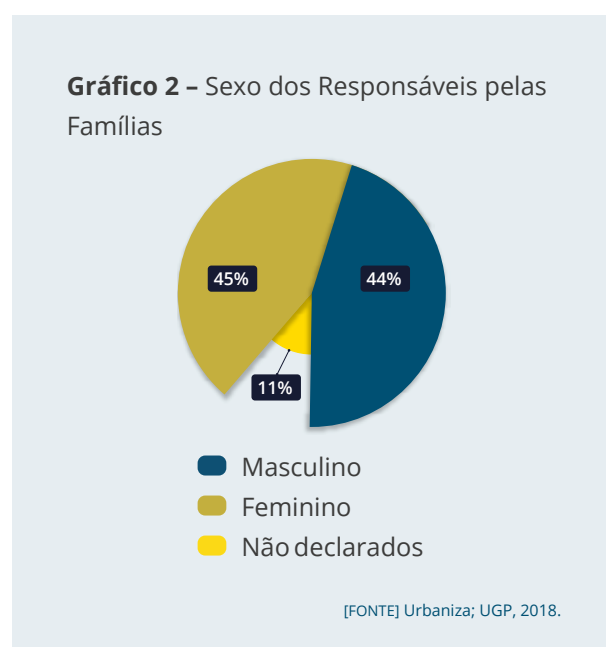
[5] Os dados foram coletados no ano de 2017, porém publicados no documento elaborado em 2020.

O perfil das famílias afetadas com a intervenção física foi fundamental para a elaboração do PER e para a definição das estratégias de compensação. A condição de usufruto ou posse da propriedade foi adotada como critério orientador para a seleção da medida compensatória mais adequada em cada situação de reassentamento. Não obstante, a maioria dos moradores e dos comerciantes ter declarado ser proprietário do imóvel, a comprovação dessa titularidade exigiu a definição de critérios bem estruturados, bem como a formulação de alternativas adequadas e justas de compensação para possuidores e inquilinos.

O retrato das famílias pesquisadas apontou a existência de diversas condições de usufruto de imóveis, contudo, com características populacionais semelhantes.



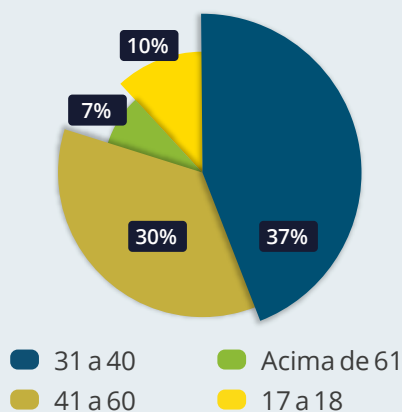
Os dados coletados para compreender o perfil dos moradores e dos comerciantes afetados pela intervenção física centraram-se na sistematização das autodeclarações dos principais responsáveis por cada núcleo familiar, sendo possível identificar um equilíbrio entre os sexos, no tocante aos respondentes. A maioria dos responsáveis familiares é natural da cidade do Rio de Janeiro, confirmando o antecedente histórico de ocupação demográfica do município, em comunidades como as de São José e de Igrejinha do Caramujo, a partir de fluxo migratório.



Apesar de a faixa etária predominante dos chefes de família ser aquela entre 31 e 40 anos de idade, foram identificados idosos enquanto responsáveis por núcleos familiares – o que não contraria a realidade do restante do país, em que idosos são chefes de família por existir uma posição de maior segurança financeira em razão da condição de aposentadoria. Além disso, o perfil racial dos responsáveis pelos núcleos familiares apontou uma prevalência de pessoas negras (51%), somando-se pretos e pardos, conforme orientação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

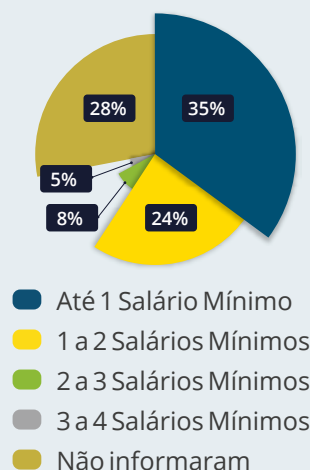
A renda mensal de até 1 salário mínimo foi preponderante entre as famílias pesquisadas (35%) e, somando os percentuais, 32% dos declarantes recebiam entre 1 e 3 salários mínimos. Contudo, apenas 20% declararam receber algum tipo de benefício social. Considerando os custos para o sustento material das famílias, **a condição econômica identificada evidenciou uma situação de pobreza e de vulnerabilidade social nas comunidades englobadas pela poligonal de intervenção do PRODUIS.**

Gráfico 4 – Faixa Etária dos Responsáveis pelas Famílias



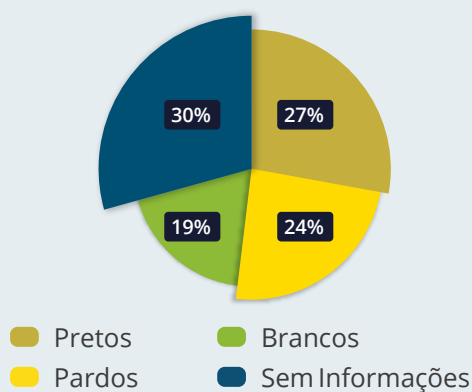
[FONTE] Urbaniza; UGP, 2018.

Gráfico 6 – Renda Familiar Mensal Declarada



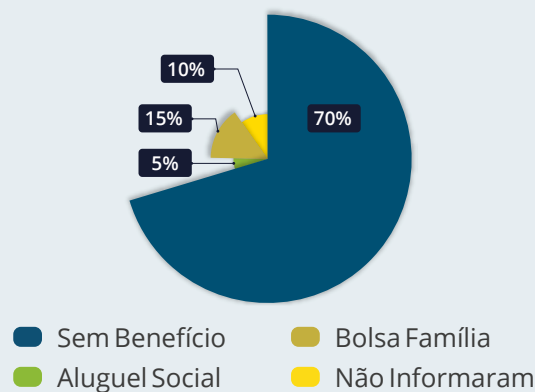
[FONTE] Urbaniza; UGP, 2018.

Gráfico 5 – Declaração Racial dos Responsáveis pelas Famílias



[FONTE] Urbaniza; UGP, 2018.

Gráfico 7 – Benefício Social Familiar Declarado

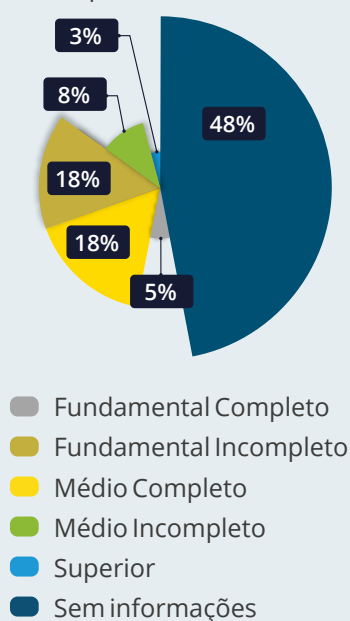


[FONTE] Urbaniza; UGP, 2018.

Não obstante o alto índice de omissão nas respostas referentes à escolaridade, o grau de instrução formal dos responsáveis familiares pesquisados foi relativamente baixo: somente 18% possuíam ensino médio completo e outros 18%, fundamental completo. Além disso, foi possível identificar que as ocupações declaradas pelos res-

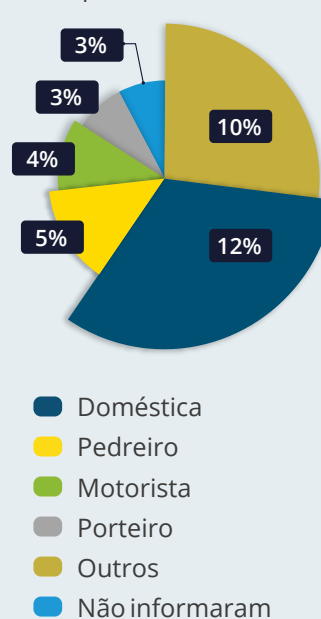
ponsáveis não exigiam alto grau de educação formal - inclusive, no caso das ocupações classificadas como "outros", em que foram citadas as ocupações de manicure, cabeleireira, contador, cobrador de ônibus e costureira. Tais ocupações têm por marca característica o estabelecimento de relações de trabalho instáveis, precárias e informais.

Gráfico 8 – Escolaridade Declarada do Responsável pela Família



[FONTE] Urbaniza; UGP, 2018.

Gráfico 9 – Ocupação Declarada do Responsável pela Família



[FONTE] Urbaniza; UGP, 2018.

A pesquisa de caracterização socioeconômica realizada junto às famílias inseridas na poligonal de intervenção do Programa foi fundamental para definir a linha de base e as melhores alternativas para uma gestão adequada do processo de reassentamento.

1.3 Plano Executivo de Reassentamento Involuntário: o PER

Em toda operação de financiamento do BID, é necessário verificar o cumprimento de suas Políticas Operativas de salvaguardas sociais e ambientais, como é o caso da OP-710, que versa sobre o Reassentamento Involuntário no contexto dos projetos

cofinanciados pelo Banco. Esta política, em especial, regulamenta as atividades que envolvem o deslocamento de populações, estabelecendo diversas diretrizes e orientações para que os Programas apresentem medidas de compensação e mitigação aos impactos do reassentamento.

Dentro dessa lógica, o Plano Executivo de Reassentamento (PER) é o documento elaborado a partir desta Política Operativa do Banco, a OP-710, no qual são definidos as diretrizes executivas, os procedimentos, os critérios e os parâmetros para a execução do processo de deslocamento, remanejamento e reassentamento das famílias e negócios que terão seus imóveis atingidos por causa de intervenções do Programa.

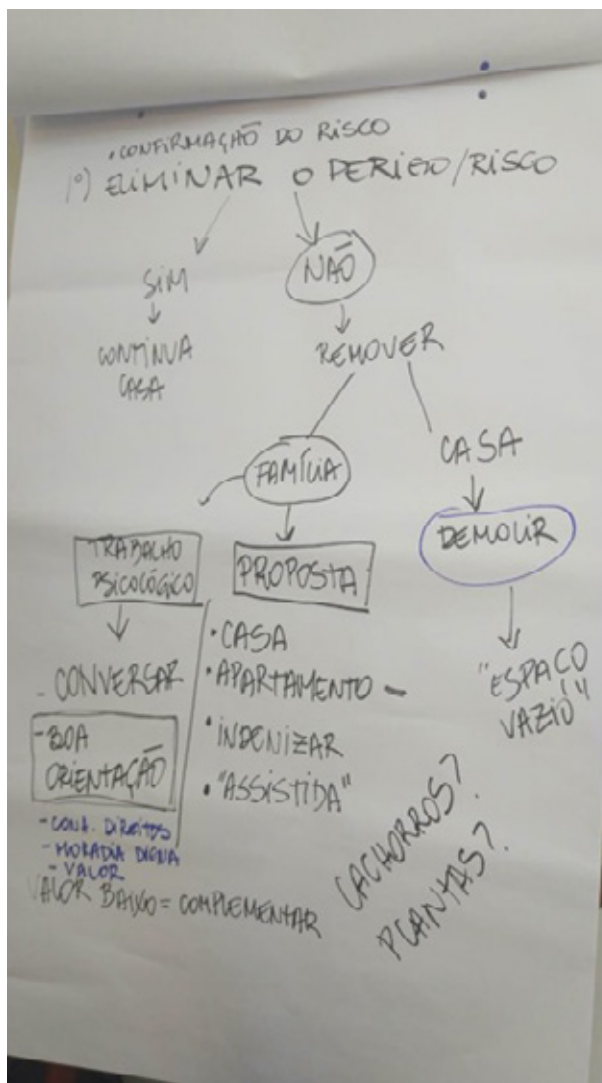
A partir do perfil socioeconômico das comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo, o PRODUIS formulou os procedimentos orientadores para o deslocamento das famílias afetadas e para a remoção dos imóveis em situação de risco, concatenados no seu PER, o qual apresentou as medidas compensatórias disponíveis, os seus respectivos critérios de elegibilidade, os arranjos institucionais e as etapas e ações para a operacionalização das medidas.

Afora as informações disponibilizadas pelo Diagnóstico Fundiário elaborado pela empresa Urbaniza e os dados demográficos levantados pelo Programa, foram aplicadas também outras técnicas qualitativas para a formulação do PER, tais como: (i) análise documental; (ii) entrevistas semiestruturadas (com 11 participantes); e (iii) grupo focal (com 7 participantes). Acesse o roteiro de entrevistas e grupos focais no **Anexo 1**.

A realização de entrevistas com indivíduos das comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo, bem como a organização de um grupo focal com lideranças locais em 2020, se mostraram ferramentas fundamentais para a **atualização das informações coletadas** sobre essas comunidades em 2017. A opinião e as expectativas da população, levantadas antes do início do reassentamento, contribuíram para a elaboração do PER.

Do mesmo modo, os diálogos estabelecidos com os representantes de órgãos municipais, através de entrevistas individuais (**Anexo 1**), foram essenciais para a formação de uma **articulação institucional** entre os diversos órgãos responsáveis pela operacionalização do reassentamento, com a compreensão de suas respectivas responsabilidades no processo. Em Niterói, esse diálogo entre os órgãos e as secretarias municipais incitou ainda a elaboração de um convênio de cooperação técnica indispensável para respaldar as ações previstas pelo Programa.

Foto 9 – Dinâmica do Grupo Focal



O Convênio nº 001/2021, assinado em 15 de abril de 2021 (ver **Anexo 2**), possibilitou a construção de um arranjo institucional sólido entre as secretarias e os órgãos municipais, de modo a viabilizar a implementação eficaz das medidas compensatórias delineadas no PER. As atribuições institucionais e o escopo de responsabilidades relativas ao processo de reassentamento involuntário do Programa foram definidos da seguinte maneira:



 Responsável	 Atribuições institucionais
<p>▶ Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura (SMO)</p>	<p>Através da UGP, competiu-lhe coordenar e monitorar todo o processo de reassentamento e as ações ligadas ao Trabalho Técnico Social.</p>
<p>▶ Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF)</p>	<p>Foi responsável pela política de habitação do município e, no âmbito do PRODUIS, além de apoiar nas negociações e nas tratativas junto à PGM, atuou na busca de imóveis, na coleta e no encaminhamento à UGP de documentação relacionada aos imóveis e seus vendedores, tendo como principais atribuições a ordenação das despesas, a compatibilização de dados sobre os beneficiários dos programas habitacionais, a emissão de empenho para os pagamentos das medidas compensatórias e assinatura dos contratos.</p>
<p>▶ Secretaria Municipal de Mobilidade e Urbanismo (SMU):</p>	<p>Foi-lhe atribuída a responsabilidade pelo desenvolvimento e pela emissão dos laudos de avaliação de benfeitorios imóveis cadastrados. Esses valores foram considerados para pagamento das indenizações. As ações foram desempenhadas pelo seu Departamento de Avaliação e Perícia (UDAP).</p>
<p>▶ Secretaria Municipal da Fazenda (SMF):</p>	<p>Foi a responsável pela liquidação e pelo pagamento dos valores negociados das medidas compensatórias.</p>
<p>▶ Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão (SEPLAG):</p>	<p>Responsável pelo remanejamento e liberação orçamentária.</p>
<p>▶ Empresa Municipal de Moradia, Urbanização e Saneamento (EMUSA):</p>	<p>Apoiou a realização do Trabalho Técnico Social necessário para a consolidação das ações previstas no Programa, através de uma equipe especializada em campo, para acompanhamento das demandas, coleta de documentação e atendimento aos moradores⁶.</p>
<p>▶ Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotécnica (SMDCG):</p>	<p>Foi responsável pela interdição dos imóveis indicados ao reassentamento e pela avaliação estrutural dos imóveis a serem adquiridos através da Compra Assistida, a partir da emissão do ateste de higidez.</p>
<p>▶ Secretaria Municipal de Conservação e Serviços Públicos (SECONSER)</p>	<p>Responsável por realizar a demolição dos imóveis desapropriados.</p>
<p>▶ Grupo Executivo para Crescimento Ordenado e Preservação das Áreas Verdes (GECOPAV):</p>	<p>Equipe encarregada de monitorar as áreas verdes após a desocupação, bem como de isolar a área após a demolição, para evitar a reocupação nesses espaços.</p>
<p>▶ Companhia de Limpeza Urbana de Niterói (CLIN):</p>	<p>Apoiar a limpeza específica do território de intervenção.</p>
<p>▶ Procuradoria Geral do Município de Niterói (PGM):</p>	<p>Responsável por realizar as negociações com as famílias indicadas ao reassentamento pelo PRODUIS, emissão de pareceres jurídicos e, nos casos de Compra Assistida, por elaborar contratos de compra e venda, dando apoio de mediação para efetivar a negociação.</p>

[6] A EMUSA foi responsável por apoiar o Trabalho Técnico Social em campo, junto com a UGP.

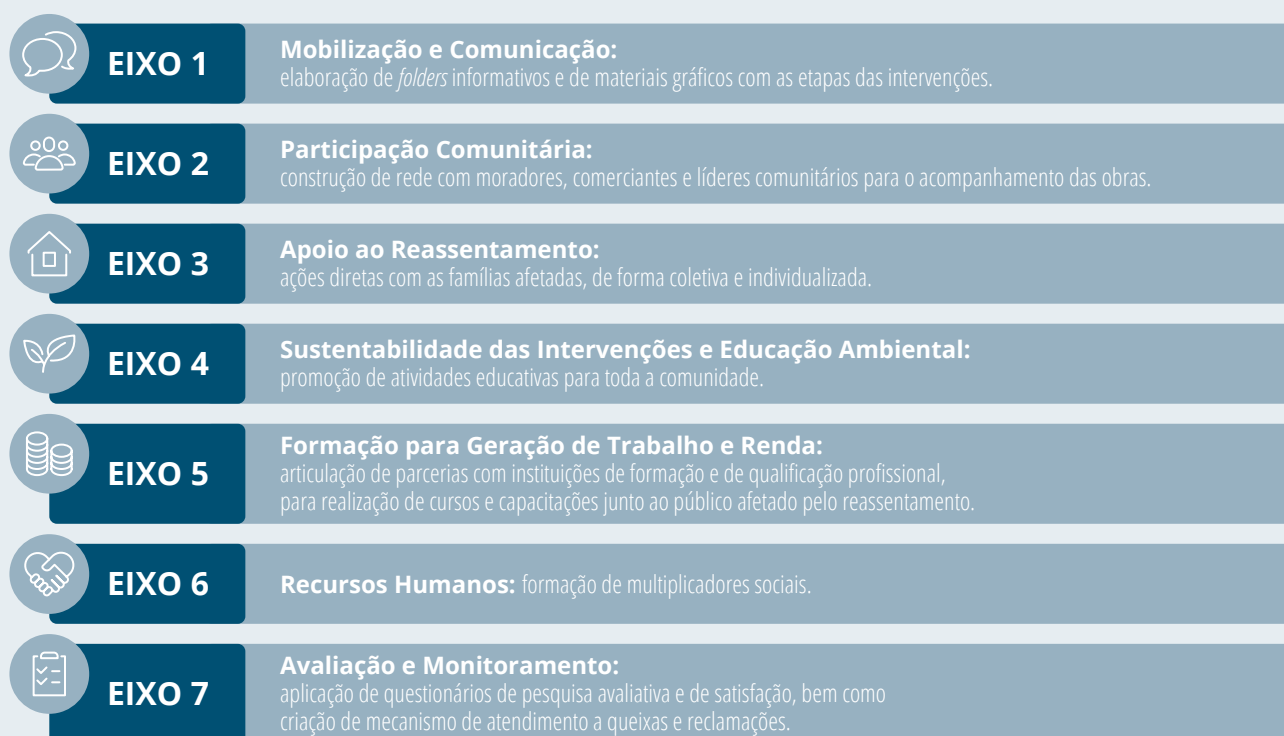
Considerando as condições identificadas de uso e de ocupação dos imóveis indicados à remoção, o PER do PRODUIS definiu um conjunto de três **medidas compensatórias** aplicáveis:

- **Compra Assistida:** esta medida foi a opção prioritária para os imóveis residenciais e consistiu na reposição de imóvel através de aquisição no mercado imobiliário. Para a sua implementação, o programa previu subsídios financeiros, e os beneficiários contaram com orientação técnica durante o processo de aquisição da nova moradia, seguindo os critérios estabelecidos de habitabilidade.
- **Indenização:** foi prevista a indenização pecuniária para os proprietários de imóveis vazios ou com finalidades comerciais, indicados ao reassentamento, desde que não possuíssem, simultaneamente, fins residenciais (uso misto). Além disso, a indenização foi indicada como a principal solução compensatória para os possuidores e os proprietários de benfeitorias que estivessem alugadas e para os proprietários de mais de um imóvel.

- **Auxílio Inquilino:** aos locatários de imóveis, foi previsto um valor indenizatório como medida compensatória, para custear as despesas com a mudança.

Com o diagnóstico do perfil socioeconômico dos ocupantes dos imóveis e com a definição das alternativas de compensação aplicáveis, o PER desenhou e instituiu as ações que seriam executadas pela equipe de **Trabalho Técnico Social (TTS)**, responsável pela comunicação e interação direta com as famílias indicadas ao reassentamento. Enquanto requisito indispensável e parte integrante da gestão de processos de deslocamento involuntário, o TTS se estabeleceu como eixo transversal de promoção do fortalecimento comunitário e da participação das partes interessadas, bem como de comunicação social, de orientação técnica e de mediação entre as pessoas afetadas e as equipes do Programa.

No PER, foram definidos: (i) o planejamento das ações em consonância com as atividades de obra e de reassentamento; e (ii) a atuação do TTS junto aos moradores que seriam reassentados e a outros segmentos que permaneceriam na poligonal de intervenção, através de sete eixos estruturantes:



Nas ações do Eixo 3 (Apoio ao Reassentamento), foi prevista a continuidade do acompanhamento social das famílias pela equipe do TTS no pós-ocupacional, visando apoiar a sua adaptação na nova residência, após a mudança definitiva. Por essa razão, as atividades de operacionalização do reassentamento involuntário foram planejadas a partir da definição de três etapas principais (preparatória, de mudança e de pós-mudança), as quais foram desdobradas nas seis fases da metodologia do processo de reassentamento, por sua vez:

Etapa Preparatória (Pré-mudança):

- Preparação: atualização cadastral e montagem de dossiês.
- Sensibilização: aproximação, comunicação social e sensibilização das famílias a serem reassentadas.
- Negociação: definição da medida compensatória mais adequada para cada família a ser reassentada e, no caso das elegíveis à Compra Assistida, busca pelo novo imóvel.
- Análise PGM: verificação da documentação da família beneficiária e do imóvel objeto de Compra Assistida com emissão de parecer favorável, uma vez atendidos todos os pré-requisitos.

- Assinatura de Contrato: assinatura do contrato de Compra Assistida entre as partes, na SMHRF.
- Trâmite para Pagamento: envio do processo à SMF para validação de documentação tributária do beneficiário, do vendedor, e do imóvel adquirido, no caso da Compra Assistida. Caso sejam identificados débitos em nome dos vendedores, esses são descontados das parcelas a serem pagas pela municipalidade

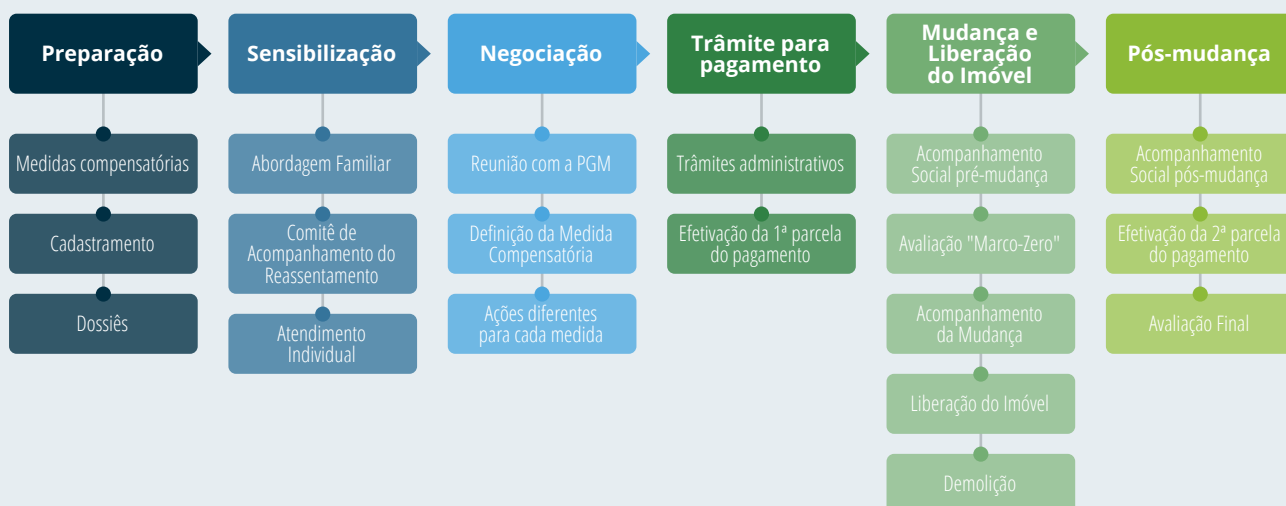
Etapa de Mudança e Liberação do Imóvel:

Após o pagamento da primeira parcela ao vendedor, a família beneficiada realiza sua mudança para o novo imóvel, onde o TTS verifica a liberação dos imóveis desapropriados e o acompanhamento das demolições.

Etapa de Pós-mudança:

- O acompanhamento social das famílias visa contribuir com o processo de inserção territorial, com o fomento às relações de vizinhança e com a aproximação em relação aos equipamentos públicos, e aplicar o questionário pós mudança, que contribui para a avaliação do reassentamento.
- Após a mudança, a segunda parcela é paga ao vendedor.

Figura 7 – Fases da Metodologia Idealizada para o Reassentamento com Compra Assistida



Apesar de a metodologia do processo de reassentamento ter sido previamente detalhada, o PER foi construído a partir do reconhecimento de que, para a Compra Assistida ser uma alternativa viável, seria necessário estabelecer parâmetros e critérios de acesso e de execução bem definidos, mas passíveis de ajustes. Assim, ao longo da operacionalização do reassentamento, tornaram-se necessárias a revisão de procedimentos, a cons-

trução de novas articulações interinstitucionais, a elaboração de instrumentos jurídicos, bem como a realização de ajustes na atuação entre as equipes de trabalho.

O registro final da metodologia consolidada para execução do processo de reassentamento, no PRODUIS, sob a modalidade compensatória de Compra Assistida, encontra-se delineado no terceiro capítulo desta publicação.





Compra Assistida como modalidade compensatória do reassentamento involuntário: marcos conceituais e metodológicos iniciais

2



Este capítulo oferece considerações iniciais sobre a Compra Assistida enquanto uma modalidade de compensação acessível para a reposição de imóveis no contexto do reassentamento involuntário, e da Política Operativa de salvaguardas sociais e ambientais OP-710 do BID referente ao Reassentamento Involuntário no contexto dos projetos cofinanciados pelo Banco. O objetivo principal da seção consiste em refletir sobre as vantagens e as desvantagens da aplicação dessa medida compensatória a partir da experiência do PRODUIIS, em Niterói, e de outros programas que executam ou que já executaram o deslocamento físico de famílias através da Compra Assistida.

2.1 Compra Assistida: o que é?

Entre as modalidades de compensação para o reassentamento involuntário, a Compra Assistida se encaixa como uma alternativa que viabiliza a aquisição direta de imóveis, em que o órgão executor do projeto auxilia os beneficiários na busca de um novo imóvel no mercado imobiliário e realiza a intermediação financeira para a compra de residência regular ou passível de regularização.

No geral, as medidas compensatórias que preveem reposição de imóveis estão vinculadas àqueles casos em que o reassentamento é inevitável e definitivo. Assim, a particularidade da Compra Assistida reside na garantia de acesso a um imóvel com características similares ou superiores àquele desapropriado, garantindo as condições mínimas de habitabilidade, moradia digna e segurança jurídica.

A reposição de imóvel, por meio da Compra Assistida, possibilita ao/a morador(a) a ser reassentado/a a oportunidade de escolher a nova habitação de acordo com as suas necessidades e preferências pessoais, dentro da faixa de valor estipulada para a Compra Assistida mostrando-se uma alternativa interessante para acomodar diferentes composições e demandas familiares. Os detalhes que envolvem o reassentamento com a Compra Assistida - os quais vão desde a seleção dos critérios de elegibilidade até a adaptação da família reassentada à nova região de moradia - exigem planejamento e compatibilização com as demais ações previstas pelo Programa, abrangendo as tratativas com os proprietários dos imóveis à venda.

Para o vendedor do imóvel a ser adquirido no mercado imobiliário, os benefícios de uma Compra Assistida são, sobretudo, aqueles relacionados à segurança jurídica durante o processo de venda. Toda a intermediação promovida por meio de orientações e de consultas públicas a imóveis, junto a órgãos do poder público, para conhecer as condições cadastrais dos imóveis e dos vendedores, garante a legitimidade dos processos de compra e venda - assim, **uma Compra Assistida também se caracteriza, em última instância, por ser uma “Venda Assistida”**. O cumprimento das exigências documentais, as negociações e os acordos formais,

acompanhados por um órgão do poder público, apresentam-se como requisitos benéficos para o vendedor do imóvel, garantindo a transparência e a confiabilidade através dos trâmites administrativos e legais da venda. Para que o poder público possa intermediar jurídica e financeiramente a Compra (e Venda) Assistida, no entanto, são necessários cinco pré-requisitos para operacionalização da compra assistida pelo poder público:

1. Imóvel localizado dentro do município de Niterói;
2. Imóvel compatível com os valores indenizatórios;
3. Imóvel regularizado: Escritura Pública de Compra e Venda, e Registro Geral de Imóvel.
4. Imóvel regularizável: documentação comprobatória de posse (Usucapião);
5. Imóvel com laudo de higidez.

Na Compra Assistida, os valores dos imóveis a serem adquiridos precisam ser compatíveis com a faixa de valores indenizatórios definida por cada programa e aplicada à cada benfeitoria avaliada no âmbito do processo de reassentamento. Por isso, é importante observar a viabilidade financeira do programa antes de optar por essa modalidade de compensação. Para o poder público conceder um valor de indenização justo, em razão da desapropriação, é preciso realizar a avaliação de benfeitoria do imóvel enquanto ponto de partida do processo indenizatório. Além disso, o Laudo de Higidez, emitido pela Defesa Civil, é indispensável para assegurar as condições de habitabilidade das novas residências e, em particular, para obter a anuência do poder público no processo de compra e venda.

Quanto à situação documental das unidades habitacionais a serem adquiridas por meio da Compra Assistida, o imóvel regular exige a apresentação da Escritura Pública de Compra e Venda e do Registro Geral de Imóvel, comprovando a sua titularidade. Quando ocorre aquisição de imóvel passível de regularização, por sua vez, exige-se a documentação comprobatória da posse com sua temporalidade reconhecida nos pareceres da Procuradoria Geral do Município (através do instituto jurídico de Usucapião). Nos casos de imóveis não regulares, esta comprovação da posse e o ateste de imóvel regulari-

zável garantem a possibilidade futura de regularização fundiária pelo beneficiário após a efetivação da Compra Assistida.



Dica

Caso o programa aceite a aquisição de imóveis passíveis de regularização, é importante já prever esta regularização após o trâmite da Compra Assistida. Em Niterói, o PRODUI contou com um **Programa de Regularização Fundiária Urbana**, na modalidade social “Reurb-S”, regulamentado via Decreto Municipal n. 13.254/2019 (ver **Anexo 3**), prevenindo a regularização dos imóveis adquiridos através da Compra Assistida da poligonal, os demais imóveis serão atendidos pela SMHRF.

2.2 Avaliação de Imóveis: metodologias de valoração e a experiência do PRODUI

A avaliação de imóveis consiste, em primeiro lugar, em um procedimento para fins tributários, a partir do levantamento do valor do imóvel desapropriado, que é objeto da avaliação pela administração municipal. O resultado dessa avaliação pode ser utilizado como base de cálculo para desapropriações a fim de definir os valores de compra e venda no mercado imobiliário, bem como para estabelecer compensações financeiras, a avaliação patrimonial.

Em geral, o órgão municipal ou a empresa especializada em avaliações segue as orientações definidas pelo Código Tributário Nacional⁷ e pela Norma Brasileira (NBR) 14.653-2/2011 para definir os métodos de avaliação apropriados a cada circunstância. Na NBR, constam as especificações

técnicas para a identificação do método mais compatível com os objetos e com os objetivos das avaliações. Nas situações em que é necessário indicar o valor do bem, dos seus frutos e dos direitos dos imóveis, costuma-se aplicar os seguintes métodos, sem prejuízo de outros não citados:

- **Método Comparativo de Dados do Mercado:** a avaliação do imóvel fundamenta-se nas informações coletadas de outros imóveis semelhantes encontrados no mercado imobiliário, cujas características similares de estrutura, metragem, localização, conservação, dentre outras variáveis, fornecem a base para a atribuição de valor similar àquela de mercado.
- **Método Involutivo:** este método se apoia no aproveitamento eficiente do imóvel, sendo considerados critérios como a viabilidade econômica, os custos da reprodução entre outros. O método involutivo possui o objetivo de avaliar o empreendimento de acordo com o aproveitamento do terreno, ou seja, é um método utilizado para empreendimentos que ainda serão construídos. Esse método é muito utilizado por construtoras e incorporadoras, que estão realizando as fases iniciais dos projetos (e não se aplica ao escopo e necessidades de avaliação do PRODUI).
- **Método da Renda:** caracteriza-se pela identificação do valor da renda que será gerada pela propriedade, por isso, é o tipo de avaliação mais utilizada para empreendimentos de base comercial (como *shoppings*, hotéis e outros).
- **Método Evolutivo:** identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Pode ser utilizado a partir da conjugação de métodos, em que o valor do terreno, o custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização são considerados.

De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT, 2011), a orientação prevista na Norma Brasileira (NBR) 14.653, parte 02, é de uso

[7] Lei brasileira responsável por definir, para fins tributários, que o valor venal de um imóvel deve ser igual ao seu valor de mercado.

“obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos”. Além das orientações previstas no Código Tributário Nacional, nos decretos e nas legislações municipais, uma avaliação de imóvel de qualidade deve apresentar, portanto, junto com a aplicação de metodologia adequada:

- **classificação do imóvel quanto ao uso:** residencial, comercial, industrial etc.;
- **classificação do imóvel quanto ao tipo:** terreno, casa, apartamento, escritório etc.;
- **classificação do imóvel quanto ao agrupamento:** prédio, conjunto, condomínio etc.;
- **atividade básica da avaliação:** sua finalidade (locação, aquisição, alienação, permuta etc.);
- **caracterização da região:** aspectos gerais e físicos, ocupação do solo, infraestrutura urbana, atividades externas disponíveis e equipamentos comunitários;
- **características do terreno:** utilização atual, restrições físicas e legais, aspectos físicos de suas dimensões, solo, topografia e forma.

Existem procedimentos específicos que vão depender da finalidade da realização da avaliação. Nos casos de desapropriação, é preciso constar na avaliação, pelo menos:

- **dados sobre a extensão:** total, abrangendo a extensão total que atinge o imóvel, ou parcial, aquela que atinge parte do imóvel apenas;
- **dados sobre a duração da desapropriação:** temporária ou permanente;
- **critérios técnicos:** nas desapropriações totais, como título de subsídio, devem constar o custo de reedição, o custo de reprodução e o valor de mercado. Nos casos de desapropriações parciais, o critério básico deve ser a diferença entre a avaliação do imóvel original e aquela do imóvel remanescente, na mesma data de referência. Nas situações de benfeitorias atingidas, as verbas referentes aos custos de obra para adaptação, as questões de perda de funcionalidade e de lucro devem ser previstas.






Todas as avaliações de imóveis dependem do solicitante e da finalidade, devendo ser realizadas por um(a) profissional⁸ com conhecimento técnico e científico adequado e previamente comprovado. A avaliação para desapropriação realizada pelo poder público tem por objetivo executar uma justa indenização ao proprietário ou possuidor que terá seu imóvel desapropriado. No caso da modalidade compensatória da Compra Assistida, portanto, a avaliação do imóvel indicado à desapropriação vem subsidiar o cálculo do valor indenizatório justo para a aquisição da nova unidade habitacional no mercado imobiliário.

Em Niterói, o PRODUIS, através da cooperação técnica com a Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade (SMU) – em especial, com o seu Departamento de Avaliação e Perícia (UDAP) -, realizou as avaliações dos imóveis indicados à desapropriação total por meio do emprego do Método Comparativo de Dados do Mercado.

Os laudos de avaliação respeitaram as observâncias previstas pela Norma Brasileira (NBR) 14.653, parte 02, pelo Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura (CONFEA) e do Instituto de Engenharia. Nos documentos emitidos, foram elencadas as características da região, do logradouro e do imóvel. O Plano Urbanístico da Região foi utilizado como legislação urbana local para identificação da área de inserção territorial dos imóveis e para sinalização das possibilidades de uso e ocupação na região.

Para realizar o cálculo de avaliação do imóvel objeto de indenização, foi conduzida uma pesquisa de mercado com uma amostra de cinco unidades residenciais localizadas na mesma região do imóvel avaliado, considerando ainda como parâmetros para a análise a Área de Construção, o Fator Padrão Construtivo, o Fator Localização e o Fator Conservação. A amostragem recebeu tratamento estatístico com a utilização dos fatores de homogeneização técnica indicados pela NBR 14.653/2011:

[8] Os profissionais habilitados, normalmente, são das áreas de direito, de engenharia e de arquitetura, ou são corretores de imóveis

	Fator de Oferta	Baseia-se na ideia de oferta e de procura. Os imóveis usados enquanto universo amostral tiveram o seu valor ofertado decrescido em 5%, considerando a possibilidade de negociação entre as partes.
	Fator de Área	A partir da topografia do imóvel, foi aplicada a fórmula para comparar a área do imóvel avaliado em relação à área do imóvel pesquisado. A fórmula foi aplicada duas vezes e considerou o valor inferior e superior a 30%.
	Fator de Padrão Construtivo	Levando em conta as diferenças de padrões de acabamento entre o imóvel avaliado e os imóveis da amostragem, o custo unitário do metro quadrado foi baseado na tabela do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON/Rio). A fórmula aplicada comparou o padrão construtivo do imóvel avaliado com o padrão construtivo dos imóveis da amostra.
	Fator de Conservação	Responsável pela adequação entre os imóveis mais velhos e os mais novos. No entanto, a maioria dos imóveis pesquisados necessitava de reparos, assim, foi usada a Tabela de Ross-Heidecke, tendo como premissa 30% de vida útil. A fórmula analisou o atributo do imóvel avaliado em comparação com o atributo dos imóveis da amostra. A Tabela Ross-Heidecke indica os percentuais de depreciação de um bem em relação direta com o estado em que se encontra no momento da análise.
	Fator de Localização	O atributo parte da suposição hipotética de transferência do valor do imóvel de um lugar para outro, de modo a considerar a variável do terreno. A partir da planta indicada pela Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), este fator foi definido com base no valor do metro de testada. O valor do metro de testada do imóvel desapropriado foi comparado com o valor de testada dos imóveis da amostra. Para as avaliações de imóveis do PRODUI, a UDAP não realizou o uso do Fator de Localização em todos os laudos, uma vez que, para alguns imóveis, o cadastro imobiliário da Secretaria da Fazenda não logrou localizar o valor do metro linear de testada. Assim, considerar o Fator de Localização sem dados exatos poderia prejudicar o cálculo do valor indenizatório final da desapropriação.

A partir da Planilha de Homogeneização Técnica, que reúne todos os fatores elencados anteriormente, mais o valor de mercado para compra e venda de imóveis, as unidades habitacionais indicadas para desapropriação tiveram os seus valores de indenização definidos.

2.3 Discrepância entre valor de avaliação e valor de compra: soluções encontradas

Todavia, o PRODUI se deparou com um grande desafio: os resultados dos laudos de avaliação da benfeitoria dos imóveis indicados para remoção, comparados com a pesquisa de mercado realizada para a avaliação e a busca de imóveis à venda, conduzida pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), apontaram para uma **defasagem significativa entre os valores indenizatórios calculados e os valores dos imóveis indicados e disponíveis à venda**. Os contrastes de valores encontram a sua principal justificativa nas condições precárias de habitabilidade e na falta de higiene dos imóveis objeto de indenização. Todos os fatores fundamentais para

realizar a homogeneização técnica do cálculo indenizatório ficaram prejudicados, na medida em que os imóveis afetados das comunidades de São José e de Igreja do Caramujo, além de estarem em área de risco, possuíam construção e estado de conservação precários, bem como localização de difícil acesso.

A solução encontrada pelo PRODUI para equiparar o valor de indenização com os valores dos imóveis disponíveis à venda para a Compra Assistida foi, através do Decreto Municipal nº 13.858/2021 (ver **Anexo 4**), **umentar a faixa de valor indenizatório com base nos critérios do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, para o qual as subvenções econômicas, naquela data (2021), poderiam ser de até R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), se necessário, para aquisição do novo imóvel por parte das famílias com renda de até R\$3.600,00 (três mil e seiscentos reais). Ou seja, estando nessa faixa de renda, a família poderia ter sua indenização majorada até o limite de R\$135.000,00 para fins de composição do valor do crédito para reposição habitacional, mantendo coerência com os valores praticados no âmbito da política habitacional federal e viabilizando a possibilidade de encontrar casas no mercado imobiliário local.

Entre os anos de 2019 e 2022, entretanto, a busca por imóveis residenciais à venda no mercado imobiliário para a realização dos reassentamentos do programa enfrentou uma crescente oscilação de valores e de disponibilidade para a aquisição. Em 2022, o Decreto Municipal nº 13.254/2019 precisou ser atualizado de maneira a adicionar a possibilidade de **considerar o valor médio do metro quadrado dos imóveis disponíveis à venda na região da nova moradia**, ainda que respeitando os limites estabelecidos pelos programas habitacionais do Governo Federal, à exceção de indenizações com valores superiores a tais limites. A nova faixa de valor indenizatório passou a permitir, quando fosse necessário, a aquisição de imóveis com valor de até R\$253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais).

É importante considerar uma visão de médio prazo quando da etapa de planejamento do reassentamento involuntário. Desde a etapa de desenho até a etapa de conclusão do remanejamento de famílias, muitos anos podem haver decorrido, o que implica um desafio de manter os valores das compensações financeiramente competitivos frente às oscilações macroeconômicas e do mercado imobiliário. Para lidar com esse risco, é importante prever uma metodologia para fazer as atualizações nos valores absolutos das compensações financeiras que sejam necessárias ao longo do tempo. Algumas soluções podem ser i) a utilização das faixas do MCMV, ii) a possibilidade de indexar o reajuste dos valores a índices e referenciais amplamente conhecidos, como índices corretivos da construção civil etc. Independentemente da solução técnica a ser adotada, o importante é que ela sempre seja incorporada ao Plano de Reassentamento, porque a recorrência da desatualização dos valores monetários das compensações é um enorme problema a ser contornado na etapa de plena execução do trabalho.

O Bônus Moradia do PROSAMIM

A experiência de Compra Assistida, sob o nome de **“Bônus Moradia”, no Programa Social e Ambiental dos Igarapés de Manaus (PROSAMIM)**, também demandou a busca por soluções que equacionassem o hiato entre os valores, garantindo a reposição habitacional adequada e o reassentamento das famílias.

Em 2006, o PROSAMIM outorgou um crédito de R\$21.000,00 (vinte e um mil reais) para o Bônus Moradia, valor obtido através de **estudo imobiliário** realizado em Manaus, não apenas para a área do programa. Em 2019, seu valor foi atualizado pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), chegando ao montante de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)⁹. No PROSAMIM, a principal solução compensatória adotada para o reassentamento involuntário de famílias cujos laudos de avaliação de imóvel tivessem definido valores inferiores ou iguais a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) foi a indenização por meio de concessão de crédito. Nos casos em que o imóvel foi avaliado acima desse valor, optou-se pela indenização monetária. Tendo em vista ainda o intervalo de tempo necessário para conduzir a busca pelo novo imóvel residencial, o programa estabeleceu a Bolsa Moradia Transitória, uma espécie de aluguel, como alternativa para acelerar a saída das famílias dos locais de risco enquanto buscassem o imóvel para aquisição e aguardassem o processo administrativo de compra e venda.

O reassentamento monitorado de Salvador

O Programa Novo Mané Dendê, em Salvador, através da modalidade intitulada de Reassentamento Monitorado, também realiza a Compra Assistida para a aquisição de imóveis já regularizados. No entanto, os valores obtidos pelos laudos de avaliação de imóveis dificultaram a localização de unidades regularizadas com valores similares àqueles resultantes do cálculo das indenizações. Por esse motivo, foi instituída a Portaria

[9] O INCC é elaborado a partir de pesquisa mensal realizada pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (IBGE) e utiliza como base de cálculo os custos dos insumos usados nas construções habitacionais em sete capitais do país.

nº 043/2020 da Secretaria Municipal da Fazenda, prevendo alternativas de faixa para o escalonamento do subsídio relativo a esta modalidade de compensação, com o objetivo de encontrar unidades à venda com instalações hidrossanitárias completas, com boas condições de conservação e adequadas ao uso, atendendo aos critérios de habitabilidade.

Para os casos em que o laudo de benfeitoria do imóvel do beneficiário a ser desapropriado tenha sido avaliado em até R\$54.166,00 (cinquenta e quatro mil, cento e sessenta e seis reais), o valor de referência para a compra de um novo imóvel passou a ser de até R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais). Já para os imóveis com benfeitorias avaliadas em valor superior a R\$54.166,00, o valor de referência para a aquisição do novo imóvel passou a ser definido a partir da aplicação de **subsídio de 20% sobre o valor do laudo de avaliação, até o valor-limite** de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Esses critérios foram definidos pela Secretaria Municipal da Fazenda de Salvador a partir das dotações consignadas no orçamento do Programa e da realidade dos valores identificados no mercado imobiliário da região de origem das famílias, uma vez que a orientação inicial foi a condução de **pesquisa de dados de mercado das unidades habitacionais no território das intervenções**.

Outras Agências Executoras têm se debruçado, igualmente, sobre o estudo das possibilidades jurídicas e técnicas de edição de reajustes dos valores de aquisição de imóveis a partir do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A principal justificativa para considerar o IPCA como parâmetro consiste no fato de que os projetos urbanísticos para melhoria da qualidade de vida das comunidades, finalidade central dos programas que demandam o reassentamento involuntário de famílias, impulsionam mudanças significativas nas regiões onde estão localizados, acarretando a valorização da terra urbana e, por-

tanto, o incremento dos preços médios dos imóveis no mercado imobiliário local.

Podem existir duas formas de **interferência indireta de programas e de projetos de infraestrutura urbana no mercado imobiliário**, pelo menos: primeiro, as intervenções urbanísticas em comunidades com condições de precariedade habitacional induzem a elevação dos valores dos imóveis a partir do contexto de localização e de área. Em segundo lugar, a própria procura por imóveis, alavancada pela demanda do processo de reassentamento, pode gerar um impacto negativo de aumento dos preços de venda das unidades habitacionais pelo mercado imobiliário ao modular novas dinâmicas de oferta e de procura.

Essas duas formas de influência indireta sobre a dinâmica do mercado imobiliário resvalam, por consequência, na **desvalorização do valor indenizatório inicialmente estabelecido** e inviabilizam a utilização dos laudos de avaliação do imóvel desapropriado como o único parâmetro para a definição do valor de aquisição do novo imóvel. Por isso, as soluções encontradas pelo PRODUI, pelo PROSAMIM e pelo Programa Novo Mané Dendê, para equacionar a diferença entre a faixa de valor indenizatório e os valores dos imóveis disponíveis à venda no mercado imobiliário, se converteram em estratégias fundamentais para operacionalizar o reassentamento involuntário através da modalidade compensatória da Compra Assistida.

No entanto, é importante considerar que os métodos para a compatibilização das indenizações estabelecidas para as desapropriações com os valores dos imóveis no mercado imobiliário dependem das distintas realidades regionais e locais em que os programas ou projetos estão inseridos, além do perfil das famílias atendidas. Não menos importante, é necessário considerar também, nas alternativas propostas, tanto a viabilidade orçamentária do programa quanto o embasamento técnico-jurídico que sustenta a nova faixa de valor indenizatório.

2.4 Quando aplicar a Compra Assistida: reflexões sobre desafios e oportunidades da modalidade de compensação

A implantação dos tradicionais conjuntos habitacionais - na maioria das vezes, em áreas periféricas das cidades brasileiras - tem sido questionada por reproduzir a lógica de segregação espacial de grupos sociais em situação de maior vulnerabilidade socioeconômica, dificultando o acesso diário deles às oportunidades de emprego e renda e à provisão adequada de equipamentos comunitários e de serviços públicos. Somada à problemática do direito à cidade, a progressiva obsolescência do modelo vigente de reposição de imóveis tem sido impulsionada, entre outros em Niterói, pela exposição destes conjuntos habitacionais às atividades do crime organizado e a episódios recorrentes de violência urbana, motivando a recusa de muitas famílias em serem reassentadas nas suas unidades habitacionais. Novas configurações familiares (com suas preferências, necessidades e expectativas em torno da moradia), adicionalmente, têm suscitado transformações nas costumeiras soluções de compensação aplicadas por programas e projetos em matéria de reassentamento involuntário, ao demandarem estruturas residenciais não providas pelos usuais conjuntos habitacionais.

Nesse contexto de insatisfações generalizadas relacionadas à oferta de unidade em conjunto habitacional como medida compensatória, **a Compra Assistida tem ganhado espaço crescente e se tornado uma modalidade estratégica para a reposição habitacional em tempos mais recentes, apresentando ao beneficiário a possibilidade de escolha de um imóvel segundo as suas preferências e necessidades pessoais.** Essa solução compensatória tem viabilizado a consecução do reassentamento definitivo com uma maior flexibilidade e com relativa rapidez, quando comparada ao tempo demandado para efetuar os trâmites administrativos de contratação e a construção integral de um conjunto habitacional, sem prejuízo da garantia dos critérios de habitabilidade e de segurança jurídica às famílias. Ademais, a pos-

sibilidade de seleção e de aquisição de um imóvel já disponível no mercado imobiliário carrega várias vantagens, como a oportunidade de buscar outros bairros para construir laços de vizinhança e outros locais com serviços públicos mais próximos, o atendimento customizado de acordo com os arranjos familiares (inclusive, para famílias numerosas, permitindo a junção de grupos familiares) e a acomodação mais apropriada dos usos mistos nos imóveis selecionados (com a conjugação de moradia e espaço de trabalho).

Não obstante, **cada uma das vantagens promovidas pela medida compensatória da Compra Assistida também se depara com desafios correspondentes.** A escolha direta do imóvel a ser comprado, por exemplo, incentiva a busca de unidades habitacionais segundo as preferências das famílias afetadas e a disponibilidade de equipamentos e serviços urbanos consolidados na área de interesse. Contudo, essa premissa abre margem para diferentes opções de escolha no seio familiar, podendo ser um obstáculo operacional para o programa quando as famílias encontram dificuldade de estabelecer filtros em suas prioridades.

Outro tipo de obstáculo pode ser posto pela objeção do grupo familiar em ampliar a outros bairros as buscas por imóveis disponíveis à venda e viáveis financeiramente, por priorizarem os laços de vizinhança e as redes de assistência locais já estabelecidas em suas comunidades de origem, podendo alongar o processo. Por sua vez, quando o reassentamento implica um deslocamento do bairro ou da comunidade de origem, o poder público precisa lidar com um monitoramento e com um acompanhamento pós-ocupacional mais complexos e desafiadores, exigindo do Trabalho Técnico Social um bom planejamento anterior das ações para superar a questão da dispersão territorial das famílias originadas do reassentamento em diferentes localidades.

A possibilidade de adquirir uma residência pronta para a moradia permite trabalhar com cronogramas dinâmicos – *o que* não necessariamente significa que serão mais curtos que a construção de conjuntos habitacionais, mas que provavelmente contarão com uma perspectiva de agilidade quan-

do a modalidade está bem estruturada. Porém, pode também influir sobre dinâmicas externas alheias ao controle do programa, como aquela do mercado imobiliário. Como descrito anteriormente, as oscilações deste mercado estão associadas à valorização dos imóveis disponíveis para a venda, inclusive, sob a influência da valorização resultante das intervenções de requalificação urbanística do próprio Programa, e do aumento da procura por imóveis. Em todo caso, é preciso atentar para o desafio das influências recíprocas que são estabelecidas entre as ações do programa e a dinâmica do mercado imobiliário local.

A medida compensatória da Compra Assistida possibilita localizar imóveis disponíveis para aquisição que atendam tanto aos critérios de habitabilidade e de segurança jurídica quanto às expectativas das famílias, mas nem sempre essas duas condições simultâneas estão alinhadas aos valores indenizatórios definidos pelo programa. Assim, é necessário que o programa analise a viabilidade orçamentária de incrementar a faixa de valor indenizatório atribuída aos beneficiários elegíveis à Compra Assistida, sem prejuízo da alocação de recursos suficientes para todo o processo de reassentamento (incluindo as demais soluções habitacionais aplicáveis), assegurando o atendimento equitativo de todas as famílias contempladas por esta medida compensatória com o amparo de um embasamento técnico-jurídico adequado para justificar a elevação de valores.

Além das dificuldades vinculadas à busca por imóveis, aos valores indenizatórios praticados

e à dinâmica externa do mercado imobiliário, alguns outros obstáculos podem ocorrer no tocante ao levantamento documental para execução dos processos de compra e venda, principalmente, em razão da exigência de documentos apropriados para cada situação legal e de usufruto do imóvel a ser adquirido. Esse desafio de ordem formal, todavia, tem conseguido ser contornado e resolvido por meio da orientação jurídica em tempo oportuno e do papel mediador desempenhado por órgãos do poder público responsáveis pela execução dos programas.

Apesar dos variados desafios que envolvem a operacionalização da Compra Assistida, **a implementação do reassentamento involuntário através desta solução compensatória ainda tem se mostrado vantajosa, ganhando a gradual adesão de Agências Executoras (AE) de outros programas e projetos de infraestrutura no Brasil.** As experiências anteriores e aquelas ainda em andamento, conduzidas por AE com contrato de empréstimo junto ao BID - a exemplo do PROSAMIM em Manaus e do Projeto Novo Mané Dendê em Salvador -, têm demonstrado desfechos positivos para o reassentamento de populações vulneráveis que residiam em áreas de risco, garantindo às famílias o protagonismo na escolha de seu novo imóvel e o direito à justa compensação, por meio de reposição de unidade habitacional dotada de todos os critérios de salubridade, segurança e higiene, bem como localizada em área com infraestrutura e serviços urbanos.





Compra Assistida: a experiência de operacionalização do PRODUIS

3

Neste capítulo, são apresentados os procedimentos administrativos e normativos consolidados pela experiência do PRODUIS de Niterói para a operacionalização da modalidade compensatória de Compra Assistida. Para tanto, são esboçadas as seis fases do

processo de reassentamento involuntário de forma pormenorizada, as quais foram concatenadas no Plano Executivo de Reassentamento (PER), considerando ainda as alterações e as adaptações realizadas ao longo da execução do programa.

3.1. Primeira Fase: a preparação para o reassentamento

Fluxograma 1: Atividades Desenvolvidas na Primeira Fase do Reassentamento



Foto 10 – Visita em Campo às Comunidades



A primeira fase do reassentamento foi decisiva para a boa execução de todas as etapas posteriores. Subdividida em duas macroações principais, a validação das famílias cadastradas durante a pesquisa realizada em 2017 e a definição das medidas compensatórias, a equipe do Trabalho Técnico Social (TTS) iniciou as atividades diretamente nas comunidades inseridas na poligonal de intervenção do PRODUIIS: São José e Igreja do Caramujo.

Na primeira atividade do TTS, portanto, realizou-se a atualização cadastral através da busca ativa da população indicada à remoção (Acesse o documento Modelo Checklist de Compra Assistida, que apoia na realização da atualização cadastral, no **Anexo 5**). Os titulares ou moradores dos imóveis anteriormente identificados foram reconhecidos a partir dos endereços e/ou contatos telefônicos disponibilizados pelo cadastro socioeconômico efetuado no ano de 2017. No decorrer da busca ativa, a equipe de TTS do programa dedicou-se à:

- conferência e coleta de documentação dos moradores;
- verificação da composição familiar;
- coleta de documentação dos imóveis;
- identificação de novas edificações e/ou reformas nos imóveis cadastrados.

Através da visita em campo, o TTS pôde registrar as alterações na titularidade dos imóveis, muitas das quais resultantes do falecimento do possuidor/proprietário que havia sido cadastrado em 2017. Também foi possível identificar a existência de novas construções na poligonal de obras, sendo a maioria edificações no quintal ou ampliações no número de andares das unidades que já haviam sido indicadas ao reassentamento. Essa verificação prévia, *in loco*, foi fundamental para levantar as transformações ocorridas nas comunidades de São José e de Igreja do Caramujo, no intervalo de tempo entre a realização do cadastro inicial e a sua atualização, bem como para antecipar o planejamento das alternativas de compensação.

Ainda que o cadastro físico e socioeconômico realizado no ano de 2017 tenha servido para o congelamento de dados da área afetada pelas obras, naquela ocasião, não houve coleta de documentação para a montagem dos dossiês de cada família

a ser reassentada, tendo a coleta sido feita pelo TTS no ano de 2019, quando foram consolidadas as informações mais atualizadas sobre os imóveis e sobre as famílias. Os dossiês foram construídos a partir do levantamento das seguintes informações:

- Código atribuído para identificação do imóvel e nomes dos moradores.
- Ficha de Atualização Cadastral.
- Documentação de identificação do morador e dos demais componentes familiares residentes no imóvel.
- Certidão de Casamento ou Declaração de União Estável, Certidão de Óbito (quando necessário).
- Inscrição no CadÚnico, em caso de beneficiário de programas assistenciais.
- Protocolo de inscrição no Programa Minha Casa Minha Vida (caso houvesse).
- Comprovante de residência que identificasse o endereço do imóvel (por exemplo: declaração de residência emitida por associação de moradores, IPTU, conta de energia elétrica, conta de água e conta de cartão de crédito).
- Declaração de vizinho, informando há quantos anos teria conhecimento de que o morador seria possuidor do imóvel cadastrado.
- RG, CPF e comprovante de residência do vizinho que assinou a declaração mencionada anteriormente.
- Documento do imóvel ou terreno, como Registro Geral de Imóveis (RGI) e/ou Recibo de Compra e Venda (caso houvesse), Laudo da Defesa Civil ou Habite-se (caso houvesse).
- Termo de agendamento para negociação com a Procuradoria Geral do Município.

O levantamento das informações e dos documentos se constituiu em passo importante para definir o contexto físico e demográfico do processo de reassentamento e para estabelecer as soluções compensatórias mais apropriadas aos imóveis que seriam desapropriados (ver modelo de checklist dos dossiês no **Anexo 6**). A confirmação da tipologia de usufruto e da condição de regularização fundiária de cada imóvel possibilitou à equipe de TTS avançar com as soluções e com as tratativas es-

pecíficas junto aos responsáveis das famílias afetadas (independentemente de serem proprietários, possuidores ou inquilinos).

Desafio da Primeira Fase

Considerando que a entrega das documentações pelos moradores se impunha como o ponto de partida para que a Unidade de Avaliação e Perícia (UDAP) pudesse realizar os cálculos de avaliação do imóvel e assim emitir os seus laudos, a dificuldade de comprovação da titularidade ou da posse, bem como do estado civil e de outras variáveis relevantes, se colocou como um desafio para o início das tratativas de negociação. A alternativa encontrada pela equipe da PGM foi a formulação da chamada **declaração de vizinho**, para a com-

provação da posse do imóvel cadastrado por parte do morador.

Lição Aprendida na Primeira Fase

A atualização das informações e a montagem dos dossiês foram importantes para a Unidade Gestora do Programa detectar a existência de titulares cadastrados já beneficiados por outro programa habitacional, mas que não tivessem concluído o seu reassentamento ou que tivessem retornado aos seus imóveis em área de risco. A parceria com a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) possibilitou, durante a montagem dos dossiês, o **crucamento de dados** para identificar esses casos particulares e a construção de alternativas de compensação junto à Procuradoria Geral do Município (PGM).

3.2 Segunda Fase: o trabalho de sensibilização com a comunidade

Fluxograma 2 – Atividades Desenvolvidas na Segunda Fase do Reassentamento



A partir da presença do TTS nas comunidades, o diálogo com os moradores e com os comerciantes foi sendo fortalecido e os vínculos de confiança, construídos para o recolhimento dos documentos e das informações necessárias para o andamento do processo de reassentamento.

Ainda que a segunda fase tenha sido direcionada para a sensibilização da comunidade da área de intervenção do programa, algumas atividades mais

administrativas foram executadas paralelamente ao trabalho em campo. De posse dos documentos solicitados para a atualização cadastral, a UGP pôde dar abertura formal ao processo administrativo para o reassentamento, avaliando e indicando a medida compensatória mais adequada a partir da comprovação da condição de usufruto de cada imóvel. Com o processo administrativo aberto, a Secretaria Municipal de Mobilidade e Urbanismo (SMU), através da

UDAP, iniciou a elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis indicados à remoção. Foram realizadas as visitas técnicas para levantamento de informações como planta baixa, metragem quadrada, tipo de revestimento das paredes, dos pisos, do teto e do telhado, assim como registros fotográficos dos cômodos e do acesso ao imóvel, foram importantes para definir o valor indenizatório final de cada imóvel. Esse levantamento físico foi realizado pela equipe técnica da empresa contratada para execução das ações de TTS, com supervisão da UGP e EMUSA.

A UDAP contou com uma equipe técnica qualificada, a qual se utilizou de metodologia de cálculo de valores compensatórios alinhada à metodologia para desapropriação, baseada na Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos (NBR 14.653-2/2011). A avaliação de benfeitoria foi realizada com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme visto no **capítulo 2** deste Caderno Técnico. Todos os imóveis avaliados foram comparados com cinco imóveis localizados na região, com características semelhantes, usados como amostra.

Em paralelo ao trabalho realizado pela UDAP, a fase de sensibilização teve início com o TTS em campo, realizando contato direto com os segmentos afetados (moradores, comerciantes, transeuntes etc.) e com as partes interessadas na poligonal de obras. A aproximação com lideranças comunitárias foi adotada como estratégia para disseminar as informações e orientações sobre o programa aos demais moradores.

A abertura do Escritório Social, próximo à comunidade de São José, permitiu estabelecer um ponto focal e de referência para o acolhimento das demandas espontâneas e/ou oriundas das ações de comunicação previamente planejadas. Esse espaço foi composto por uma equipe de TTS com 04 integrantes, sendo 02 assistentes sociais, 01 sociólogo e 01 mobilizadora comunitária. Nas atividades da equipe alocada no Escritório Social, foram incluídas visitas técnicas à poligonal de intervenção e a busca ativa de moradores indicados ao reassentamento que ainda não tivessem realizado a atualização cadastral por motivos diversos (incompatibilidade de horários por questões de trabalho, viagens, abstenção em participar do programa, entre outros).

Foto 11 – Cartaz Informativo sobre Atendimento no Escritório Social



[FONTE] UGP, 2019.

Ainda que o Escritório Social tenha sido implantado como ponto de referência para as duas comunidades afetadas pelo PRODUI, para que sua atuação estivesse mais próxima da comunidade de Igrejinha do Caramujo, foi realizada uma parceria com a Paróquia Nossa Senhora de Nazareth para a realização do Plantão Social no local, duas vezes por semana, com a presença dos técnicos designados do TTS. Com o Escritório Social e o Plantão Social em funcionamento, os primeiros atendimentos individuais foram iniciados para o esclarecimento de dúvidas e de curiosidades em sua maioria. As perguntas mais frequentes do público atendido residiram nos motivos do reassentamento, na razão pela qual a região seria considerada área de risco, nas medidas compensatórias que seriam previstas, em como se daria a remoção das unidades habitacionais e no que seria construído em seu lugar.

Esse diálogo mais próximo com as pessoas residentes das comunidades – as quais, muitas vezes, procuravam a equipe de TTS apenas para tirar dúvidas sobre as suas curiosidades - foi relevante para identificar as famílias sujeitas ao reassentamento e para indicar as modalidades compensatórias apropriadas a cada imóvel. Os casos específicos que se encaixaram como Compra Assistida foram divididos em 05 lotes, utilizando como critério de classificação a urgência em relação à remoção.

Na fase de sensibilização, de forma simultânea às atividades mais diretas de reassentamento das famílias, a equipe de TTS realizou um trabalho de comunicação ativa em cada frente de trabalho iniciada, minimizando os anseios e dirimindo as dúvidas das comunidades. *Folders*, cartazes, informativos, contato telefônico, convite individual para as reuniões, carro de som com atualizações e informações sobre o programa, uso de rádio comunitária, redes sociais e circulação próxima à poligonal de obras foram algumas das estratégias planejadas para mobilizar e manter uma comunicação constante com a população local.

A equipe de TTS também construiu atividades de mobilização especificamente voltadas à constituição da Comissão de Acompanhamento de Obra (CAO), a qual teve o papel de acompanhar cada etapa das intervenções, bem como mediar a relação dos moradores com a equipe de obras, sendo o principal multiplicador de informações do projeto. Os moradores foram convidados a escolher representantes de suas comunidades para compor a CAO, assim como os agentes executores do PRODUIS e do poder público puderam indicar os seus representantes. Após a composição da comissão, os participantes acordaram sobre a necessidade de uma capacitação que aportasse quanto às situações de risco e quais procedimentos a serem adotados em caso de fortes chuvas e, em último caso, de deslizamentos em alinhamento às atividades e as responsabilidades da comissão ao longo do processo de intervenção do PRODUIS nas comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo.

A capacitação contou com a participação da Defesa Civil do município, que tratou de temas relacionados ao Núcleo de Defesa Civil (NUDEC) que tem como principal objetivo a prevenção e minimização dos riscos e desastres nas áreas de maior vulnerabilidade. A capacitação abordou ainda temáticas como a importância da comunicação e da articulação de parcerias com órgãos do poder público, as interfaces entre meio ambiente, saneamento e cidadania, os conceitos prioritários para o entendimento das atribuições e do regimento interno da comissão. A CAO foi um instrumento de engajamento e de participação que contribuiu para sanar as dúvi-

das coletivas sobre as demolições, sobre os reassentamentos e seus impactos nas comunidades.

Embora as ações presenciais de aproximação com as comunidades tenham sido suspensas com a pandemia de COVID-19, no ano de 2020, foram sendo construídas e implementadas alternativas de comunicação remota no decorrer da conjuntura sanitária desafiadora do país. Ao final, as atividades de sensibilização implementadas foram essenciais para promover e para manter um diálogo direto com as comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo, fortalecendo a credibilidade em relação ao programa.

Desafio da Segunda Fase

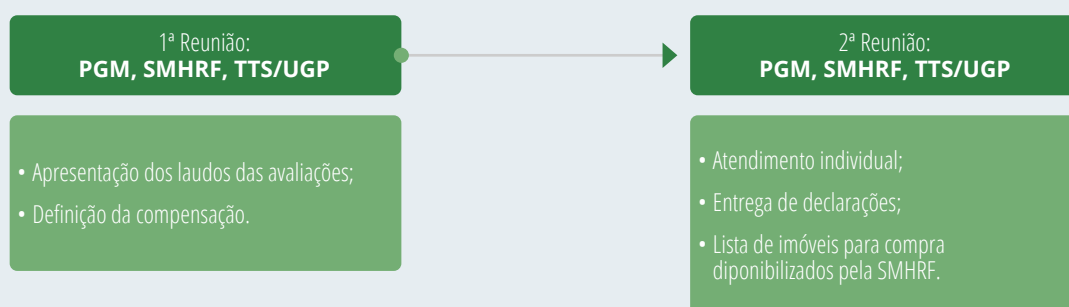
Uma vez que os residentes das comunidades afetadas socializaram e trocaram informações entre si - fator que trouxe benefícios significativos durante muitos momentos da execução das ações do programa -, a fase de sensibilização carregou o desafio de mediar as contestações sobre os critérios técnicos para remoção dos imóveis em razão das condições de risco iminente de desastres naturais, dando relevo às tratativas diferenciadas de cada imóvel (e família) no processo de reassentamento. Como estratégia, foram realizadas ações de educação socioambiental no curso do desenvolvimento das demais atividades de mobilização comunitária. Temáticas como a ocupação territorial, as percepções dos riscos, a preservação ambiental e as conexões entre resíduos e saúde foram abordadas pelo Trabalho Técnico Social do PRODUIS.

Lição Aprendida na Segunda Fase

A aproximação com as lideranças comunitárias, a criação do Escritório Social próximo às comunidades, a constituição representativa da CAO e a presença de uma mobilizadora comunitária na equipe de TTS, com experiência e conhecimento da região de intervenção, foram elementos que facilitaram a construção do referencial do programa no território e a manutenção de uma comunicação ativa com as comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo.

3.3 Terceira Fase: a negociação para a medida compensatória e a busca de imóveis para a Compra Assistida

Fluxograma 3 – Primeira Etapa das Atividades Desenvolvidas na Terceira Fase do Reassentamento: negociações com moradores indicados ao reassentamento



A terceira fase pode ser considerada a mais complexa para o reassentamento executado através da Compra Assistida, dadas as minúcias procedimentais e o caráter iterativo das atividades desempenhadas. No caso do PRODUI, esta fase teve início após a conclusão dos laudos de avaliação de imóveis emitidos pela UDAP.

Foi subdividida em duas etapas - a negociação da medida compensatória e a busca por imóveis. A fase de negociação com os moradores consistiu na articulação de reuniões por parte da equipe de TTS, tendo por finalidade a mediação e a construção de acordos e de compromissos para o reassentamento junto às famílias afetadas.

A primeira atividade desta fase buscou o envolvimento comunitário através da entrega de convites individuais e de contato telefônico com os moradores e os comerciantes cujos imóveis haviam sido indicados à remoção, para participarem de reunião coletiva. Essa primeira reunião teve como objetivo central esclarecer as dúvidas sobre o PRODUI e sobre o projeto de intervenção, detalhando ainda os procedimentos para o reassentamento e as propostas de compensação.

Foto 12 – 1ª Reunião Coletiva com as Comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo



[FONTE] UGP, 2019.

Na reunião, estiveram presentes a PGM, a SMHRF, técnicos da UGP e um membro do TTS de campo. Os moradores foram informados sobre a modalidade de indenização mais apropriada para cada situação específica, bem como foram entregues os laudos de avaliação de imóveis. Na ocasião, os moradores indicados para a Compra Assistida

foram orientados a buscar o imóvel para aquisição, com ajuda de técnica da SMHRF, levando em consideração os valores estabelecidos pelos laudos de avaliação emitidos pela UDAP.

A primeira reunião individual com cada beneficiário, por sua vez, teve por objetivo conhecer a situação familiar mais de perto, por meio do diálogo e da escuta atenta. As equipes da PGM, da SMHRF e do TTS também aproveitaram a oportunidade para reforçar os motivos por trás da necessidade de desapropriação de cada imóvel e para apresentar os trâmites envolvidos na operacionalização da Compra Assistida. Os moradores puderam esclarecer as suas dúvidas e salvo os casos com alguma grande pendência documental, obtiveram a ciência dos valores de seus laudos e autorização para a busca de imóveis. Nos atendimentos individuais, a técnica da SMHRF apresentou o primeiro relatório de imóveis disponíveis para a compra a partir da sistematização do banco de dados da própria Secretaria, destacando os valores dos imóveis à venda e a respectiva compatibilidade com cada indenização. Durante os atendimentos, alguns moradores contestaram os valores estabelecidos para as indenizações em seus laudos de avaliação. Nesses casos, novas reuniões precisaram ser agendadas para fornecer os devidos esclarecimentos, esmiuçar os parâmetros técnicos da avaliação e então prosseguir com novas negociações. Os beneficiários que já haviam iniciado a busca por imóvel ressaltaram a dificuldade de encontrar unidades habitacionais na região de origem com valores compatíveis àqueles definidos pelos laudos de avaliação da UDAP. Entretanto, as famílias poderiam acessar o benefício da elevação de faixa, que estabeleceu um teto para o valor dos imóveis a serem adquiridos, à partir do subsídio fornecido pela PMN (Desde o início do Programa as famílias podiam contar com a elevação para 135 mil reais).

Foram planejadas até três reuniões de negociação por família, inicialmente. Todavia, quando não foi possível alcançar um acordo no intervalo de

três reuniões, a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC)¹⁰ pôde ser acionada e, no caso de persistência do conflito ou do dissenso sobre o valor indenizatório, as instâncias judiciais puderam ser acionadas como último recurso.

O atendimento individual funcionou como uma estratégia fundamental para o tratamento de cada caso particular em detalhe, ao mesmo tempo em que possibilitou à família expressar, através de declaração, o seu aceite ou não em participar do programa. Durante a execução do reassentamento do PRODUIIS, duas famílias se recusaram a ser reassentadas, tendo sido necessário o apoio judicial. Até o fechamento deste caderno, o decurso do processo legal estava em andamento.

Desafio da Etapa de Negociação

Com a conjuntura de pandemia, em virtude da COVID-19, as primeiras reuniões de negociação precisaram ocorrer de forma virtual e com participações adaptadas a um modelo híbrido: os moradores participaram das reuniões no Escritório Social, junto com um representante da equipe de TTS, enquanto os membros dos demais órgãos públicos envolvidos estiveram presentes em formato remoto, transmitidos por um equipamento de televisão. Essas reuniões de negociação foram lideradas pela equipe da PGM para garantir isonomia e transparência.

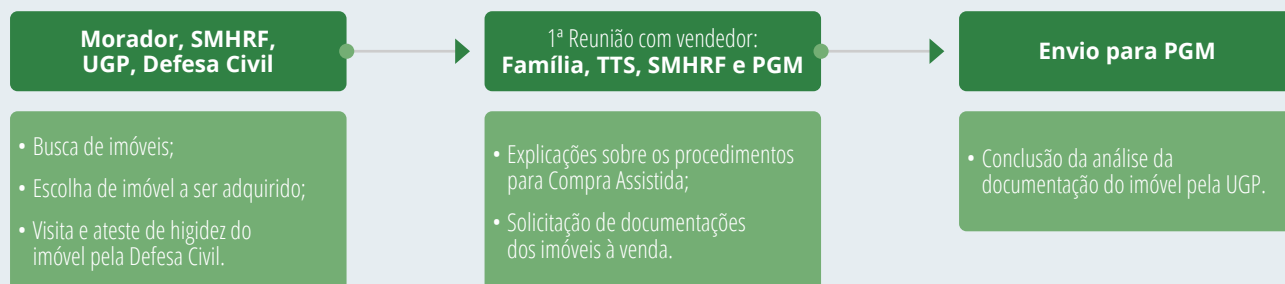
Lição Aprendida na Etapa de Negociação

A criação da CPRAC foi um recurso essencial para o andamento dos processos de negociação, inclusive porque, nos casos de não comparecimento dos beneficiários a nenhuma reunião, ou de esgotamento das agendas de negociação, foi instituída uma convocação pública no Diário Oficial do Município, para reunião direta com a CPRAC - a última instância para resolução de conflitos administrativos antes de uma possível judicialização.

[10] A CPRAC foi criada pelo Decreto Municipal n.13.254/2019 no âmbito do processo de reassentamento para execução das intervenções do PRODUIIS. A Câmara foi composta por um representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão (atuando como presidente da instância), um representante da SMHRF, um representante da SMU, um representante da Secretaria de Fazenda e um representante da PGM.

A Busca pelo Imóvel a ser adquirido

Fluxograma 4 – Segunda Etapa das Atividades Desenvolvidas na Terceira Fase do Reassentamento: a busca pelo imóvel e as negociações com moradores e com vendedores



A busca de imóvel para a Compra Assistida contou com várias estratégias, incluindo a autonomia do morador a ser reassentado para identificar os imóveis disponíveis à aquisição.

Primeiramente, foi contratado um serviço especializado de empresa de engenharia de avaliações¹¹ para realizar o levantamento de 300 imóveis disponíveis à venda no mercado imobiliário local (ver termo de referência para a contratação da empresa no **Anexo 7**). A pesquisa levou em considera-

ção o valor de mercado das unidades habitacionais e/ou territoriais na região. O levantamento dos imóveis focou-se nas comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo e nas suas áreas adjacentes, dentro de um raio de 1 a 5 km, considerando os limites do município de Niterói. O levantamento físico e georreferenciado dos imóveis apresentou as principais informações coletadas sobre as unidades, por meio de um formulário cadastral, contendo:



registro fotográfico do imóvel;



características do imóvel: estado de conservação geral, disponibilidade de serviços públicos (rede de energia elétrica, abastecimento de água etc.), acesso a equipamentos públicos (escolas, postos de saúde etc.) e acesso a transporte público;



dados do vendedor do imóvel (nome, telefone, e-mail);



situação legal do imóvel;



coordenadas para georreferenciamento;



planta baixa básica com medidas gerais, para facilitar a compreensão da divisão interna do imóvel;



proporção das faixas de valores correspondentes aos valores indenizatórios e limite do incremento de valor autorizado pelo município de Niterói, sendo:

- 86% dos imóveis disponíveis para aquisição com valores de R\$60.000,00 a R\$135.000,00;
- 2% dos imóveis disponíveis para aquisição com valores de R\$136.000,00 a R\$145.000,00;
- 5% dos imóveis disponíveis com valores de R\$146.000,00 a R\$190.000,00;
- 5% dos imóveis disponíveis com valores de R\$220.000,00 a R\$260.000,00;
- 2% dos imóveis disponíveis para venda no valor de R\$290.000,00 a R\$305.000,00.

[11] A AGRAR Consultoria e Estudos Técnicos S/C Ltda foi a empresa contratada, através de licitação pública, para realizar a pesquisa imobiliária.

O levantamento final dos imóveis foi disponibilizado à UGP por lotes, considerando as faixas de valores. O relatório cruzou os dados referentes ao levantamento de imóveis à venda, aos moradores elegíveis à Compra Assistida, aos valores indenizatórios estabelecidos e ao atendimento das demandas específicas de cada família.

Esta pesquisa imobiliária foi empregada como subsídio para a busca de imóveis conduzida pela técnica da SMHRF e, ao final dela, a sistematização das informações coletadas possibilitou a elaboração do catálogo de venda, um mecanismo que facilitou a classificação dos imóveis cumprindo com os requisitos legais e administrativos da Compra Assistida.

Não obstante, **a pesquisa imobiliária realizada pela SMHRF foi o principal recurso empregado para localizar os imóveis disponíveis no mercado.** A busca por imóveis pelas equipes técnicas centrou-se na localização de unidades próximas às comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo, devido ao reconhecimento importante de que a qualidade de vida da população reassentada não envolve apenas aspectos urbanos e socioeconômicos, mas também se vincula à possibilidade de permanência dos laços comunitários e das redes de vizinhança e assistência já estabelecidos em seu território de origem. A técnica designada pela SMHRF para acompanhar e auxiliar os moradores na identificação de imóveis foi quem apresentou às famílias os imóveis compatíveis com o valor e perfil desejado pelas famílias.

A equipe de Trabalho Técnico Social também desempenhou um papel relevante na busca dos imóveis, procurando evitar a competição por uma mesma residência entre os moradores indicados à Compra Assistida. A interlocução com os beneficiários para identificar, de modo sensível, as suas necessidades habitacionais e para lhes indicar as unidades mais pertinentes contribuiu para acelerar o processo de compatibilização entre preferências familiares e custos de imóveis à venda, atentando para valores indenizatórios e para a adequação à demanda customizada de cada família. A cada imóvel encontrado e escolhido por um morador, a equipe de TTS e a técnica da SMHRF se debruçaram

para conversar sobre a decisão com a família, de modo a garantir que a nova residência atendesse às necessidades e às preferências familiares plenamente. Acesse o modelo da declaração de escolha do imóvel da Compra Assistida no **Anexo 8**.

Uma vez escolhido o imóvel, a UGP solicitou que a Defesa Civil visitasse as unidades com vistas ao ateste de higiene dos imóveis. Em caso positivo, a última atividade desta etapa consistiu na realização de reunião com vendedores e famílias beneficiárias para explicação dos procedimentos administrativos exigidos pela Compra Assistida. Ambos puderam receber todas as informações referentes à intermediação do processo de compra e venda conduzida pelo poder público, incluindo os prazos e as formas de pagamento, podendo manifestar assim a sua concordância ou discordância em participar da compra e venda do imóvel. A situação documental preliminar do imóvel selecionado (se regular ou regularizável) definiu os requisitos do seu procedimento administrativo e orientou a solicitação de documentação para dar início ao processo de compra e venda. Cada vendedor obteve orientações específicas de acordo com a condição formal do seu imóvel, para entrega de documentação comprobatória (ver **Anexo 9**) sobre direitos de propriedade individual, sobre possível vinculação do imóvel a processos de inventário e de destinação de herança, bem como orientação sobre outras situações singulares, como existência de documentação de compra e venda precária (ver o documento de autodeclaração de imóvel de posse no **Anexo 10**).

Desafios da Etapa de Busca de Imóveis

No início do programa, a UGP empenhou-se em realizar parceria com corretores imobiliários da região, através do contato com o CRECI. No entanto, não houve receptividade por parte desses profissionais em virtude do público da Compra Assistida se enquadrar em faixas de renda mais baixas, e desta modalidade compensatória exigir requisitos específicos para a compra, assim como não prever o pagamento de honorários de corretagem. Assim, a solução encontrada pelo programa foi o envolvimento direto da técnica da SMHRF na busca de imóveis.

Considerando as oscilações de valores do mercado imobiliário, a busca por um imóvel que atendesse às expectativas das famílias, com segurança e condições de higiene, mas que também tivesse preço de venda compatível com o valor indenizatório, se colocou como um dos maiores desafios para a concretização da Compra Assistida. O recurso encontrado foi a elevação da faixa de valor indenizatório, para que as famílias adquirissem imóveis em boas condições de habitabilidade no mercado imobiliário, em localização provida por infraestrutura urbana e por serviços públicos adequados.

Pela impossibilidade de gestão e controle dos procedimentos institucionais da Compra Assistida para além dos limites político-administrativos do município do programa (como a expedição do Ateste de Laudo de Higiene pela Defesa Civil, a isenção de despesas cartorárias e as demais políticas incidentes de redução tributária do PRODUIS), **a Compra Assistida precisou ser executada dentro dos limites territoriais estritos do município** de Niterói. A compra de imóveis focou-se, portanto, nas comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo e em suas áreas adjacentes, preferencialmente (dentro de um raio de 1 km), ou em sua área do entorno mais abrangente (com um raio de até 5 km), sem ultrapassar os limites geográficos impostos à competência do poder público municipal de Niterói.

Por fim, como a aceitação do vendedor em participar da Compra Assistida não inviabilizava a

continuação da oferta do imóvel no mercado imobiliário, outro desafio residiu na garantia de disponibilidade do imóvel durante todo o desenrolar do processo de compra e venda intermediado pelos órgãos públicos. A estratégia utilizada foi ajustar e coadunar os tempos de trabalho dos órgãos envolvidos, para otimizar as ações interinstitucionais, enquanto a equipe de TTS se debruçava sobre a mediação entre as partes interessadas na compra e venda, mantendo-as cientes de cada passo do processo.

Lições Aprendidas na Etapa de Busca de Imóveis

A escolha da nova residência precisou comportar vários fatores para que pudesse assegurar a melhoria da qualidade de vida da família reassentada, mas sem perder de vista as restrições financeiras colocadas pelo custo de venda do imóvel. Dessa maneira, a consolidação das pesquisas de mercado imobiliário a partir de variáveis diversas como localização, necessidades familiares, estado de conservação, valores indenizatórios, entre outras, se tornou vital para avançar com as buscas e com as escolhas finais de imóveis pelos beneficiários. Desse aprendizado institucional, emergiu a concepção inicial do desenho para a criação de um recurso tecnológico na forma de aplicativo, o “Moralar”, formulado para dar conta da sistematização e do cruzamento de dados necessários à busca por imóveis no processo de reassentamento involuntário.

A Solução Tecnológica: o aplicativo “Moralar”

O aplicativo “Moralar” é uma ferramenta informatizada de gerenciamento integrado de dados, criada para auxiliar na busca de imóveis em processos de reassentamento realizados com Compra Assistida, e em particular para facilitar o match entre os perfis das famílias demandantes e as características das unidades identificadas à venda. No entanto, as suas funcionalidades permitem também o acompanhamento de todo o processo de reassentamento, incluindo o pós-mudança.

Foi primeiramente criada uma solução tecnológica (compatível com ambientes *web*, iOS e Android) que consolidou as informações importantes do processo de reassentamento, e logo originou-se o aplicativo com configuração de entrada para quatro tipos diferentes de usuários: o morador a ser reassentado, o membro da equipe de Trabalho Técnico Social (TTS), o gestor público envolvido com o programa e o administrador. A cada um desses usuários foram atribuídas interfaces de uso diferenciadas, com níveis de autorização e de acesso à informação distintos. O “Moralar” foi estruturado em cinco principais funcionalidades:

- **Página inicial:** solicita informações de acesso diferenciadas para os quatro tipos de usuários e apresenta a opção de recuperação de senha e a concordância com os Termos de Uso e com a Política de Privacidade.
- **Linha de tempo:** encontram-se agendamentos e o status dos processos de reassentamento, reuniões e curso.
- **Match da casa:** apresentação de catálogo de opções de casas pré-selecionadas para o morador que já estiver elegível.
- **Pós-mudança:** possibilita o acompanhamento e o monitoramento da família após a mudança e a sua reinserção na rede de serviços básicos locais.
- **Comunicação interativa:** permite a interação direta com a família reassentada, facilitando abordar os assuntos pertinentes ao processo de reassentamento.

Algumas funcionalidades permitidas pelo aplicativo trazem a possibilidade de organizar e de simplificar processos segundo o tipo de usuário. Por exemplo:

- **Ao morador a ser reassentado:** permite a visualização do catálogo de imóveis disponíveis, assim que for elegível, para aquisição de acordo com a sua faixa de valor indenizatório, assim como agendar as visitas a esses imóveis, acompanhar todo o seu processo de reassentamento e solicitar visita domiciliar da equipe do TTS quando necessário.
- **Ao gestor público:** possibilita extrair relatórios analíticos através da função “Análise de *Matches* dos Imóveis”, para acompanhar os interesses de cada morador e evitar a competição entre eles.
- **À equipe de Trabalho Técnico Social (TTS):** viabiliza agendamento de visita de TTS e marcação de reunião, o acompanhamento de pendências, a solicitação de documentos específicos e a extração de relatórios individualizados das famílias com o quantitativo de imóveis já visitados.
- **Ao administrador:** O administrador possui função de enviar enquetes, ativar e desativar imóveis, gestores públicos, profissionais TTS e famílias.

Em conclusão, o aplicativo “Moralar” foi concebido para organizar, gerenciar e otimizar os fluxos do processo do reassentamento com Compra Assistida, possibilitando tanto um monitoramento mais eficiente durante a execução quanto um maior engajamento da população reassentada com as ações desenvolvidas. Por se tratar de um aplicativo de tecnologia com código aberto, o “Moralar” apresenta a vantagem também de ser uma solução replicável e customizável a outras Agências Executoras que tenham demandas similares de reassentamento com Compra Assistida.

Desafio para a Concepção do Aplicativo

A criação do aplicativo exigiu conhecimentos muito específicos da área de tecnologia, até mesmo para a elaboração do Termo de Referência (TdR) de contratação da empresa especializada que iria desenvolver a ferramenta (ver **Anexo 11**). A solução encontrada pelo BID e a UGP foi estabelecer, através do TdR, os requisitos de desenvolvimento em código aberto e de compatibilidade com ambientes *web (Progressive Web Application)* e/ou *mobile* (iOS e Android), prevendo ainda etapas de teste, revisão e validação antes da finalização do aplicativo. Outro desafio significativo do empreendimento consistiu na administração do tempo para o desenvolvimento completo das funcionalidades previstas, alcançando a operacionalização do produto final.

Lições Aprendidas na Criação do “Moralar”

Não obstante a sua interface amigável (*user-friendly*), o aplicativo é uma solução tecnológica que exige um mínimo de conhecimento e de habilidade para ser usado. Considerando que existem variados perfis socioeducacionais de moradores no contexto de um reassentamento, o aplicativo deve ser indicado como uma ferramenta complementar, sem inviabilizar o emprego de outros mecanismos para a busca de imóveis. O acompanhamento presencial e remoto por outros meios - como contato telefônico e *WhatsApp* -, para assistir à compra de uma nova unidade habitacional, são estratégias essenciais para garantir a inclusão no processo de reassentamento.

Laudo da Defesa Civil

Após a escolha do imóvel para aquisição, a Defesa Civil procede com a elaboração e com a expedição do Laudo de Higidez, informando a sua avaliação final sobre as condições de habitabilidade e de estabilidade do imóvel após a realização de vistoria técnica. O relatório (construído por técnicos da Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotecnia em Niterói) pode concluir pela aprovação, pela indicação de obras ou pela reprovação do imóvel selecionado. As características gerais da unidade, o seu estado de conservação e a existência, ou não, de patologias indicadoras do risco de colapso do imóvel são destacados no relatório.

Nos casos em que foi indicada a realização de ajustes no imóvel, o vendedor foi orientado a avaliar os custos das obras. Tal medida se tornou necessá-

ria porque, uma vez finalizadas as obras indicadas, não existia nenhuma formalização que garantisse o laudo de aprovação do imóvel, ao mesmo tempo em que o investimento realizado poderia ainda aumentar o valor do metro quadrado e terminar por retirar o imóvel da faixa de valor indenizatório para a Compra Assistida. Veja o termo de consentimento esclarecido com recomendação de reparos ao imóvel pela Defesa Civil no **Anexo 12**.

Desafio Encontrado durante a Emissão do Laudo de Higidez

A depender da localidade em que o imóvel fosse escolhido, tornava-se um obstáculo a identificação de imóveis que atendessem, simultaneamente, aos critérios de salubridade e de segurança habitacional, de possibilidade de regularização fundiária

Foto 13 – Imóvel Escolhido para Compra Assistida



e de faixa de valores indenizatórios. A solução traçada foi incentivar a busca de imóveis em áreas cuja maior parte das unidades habitacionais existentes já tivesse sido regularizada, podendo então lançar mão da faixa mínima de incremento de valor caso houvesse uma incompatibilidade com o valor proposto da indenização.

Lições Aprendidas na Emissão do Laudo de Higidez

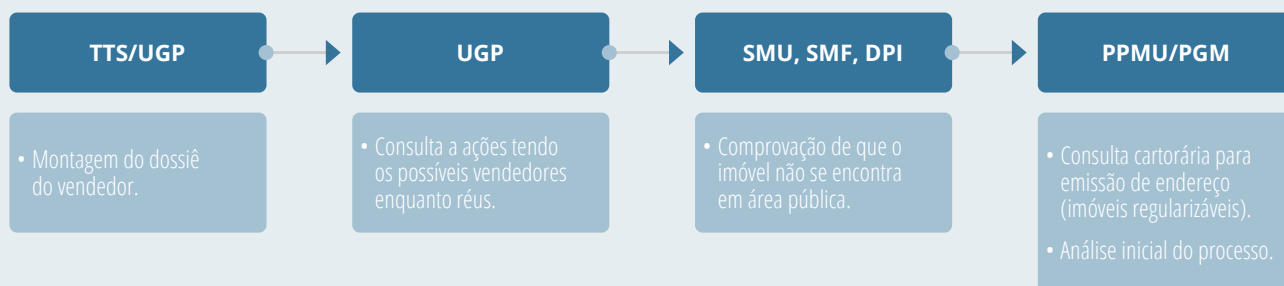
O relatório da Defesa Civil contém termos especializados sobre avaliação de risco estrutural, por isso, foi importante a pactuação de um parágrafo-padrão en-

tre as equipes envolvidas no reassentamento, para atestar a higidez do imóvel de forma explícita, facilitando assim a compreensão do laudo, a comunicação interinstitucional e o andamento do processo administrativo para a Compra Assistida.

Outra medida relevante adotada consistiu na designação pela UGP de uma especialista em infraestrutura da equipe para conduzir uma inspeção simples logo após a escolha do imóvel e antes da solicitação formal da avaliação da Defesa Civil, para evitar a realização de vistorias em imóveis claramente inadequados quanto às condições de higidez. Essa ação prévia otimizou o processo de vistoria e, por consequência, a emissão dos laudos pela Defesa Civil.

3.4 Quarta Fase: trâmites administrativos para Compra Assistida

Fluxograma 5 – Primeira Etapa das Ações Desenvolvidas na Quarta Fase do Reassentamento: trâmites administrativos do imóvel à venda



A quarta fase de execução da Compra Assistida compõe-se basicamente por ações administrativas que envolvem vários órgãos do poder público. Uma vez definido o imóvel a ser comprado e tendo o laudo de aprovação de higidez emitido pela Defesa Civil, têm início as tratativas documentais pelo TTS

para efetivar o processo de compra e venda, substanciada no dossiê do vendedor do imóvel.

A montagem do dossiê do vendedor inclui, além dos seus documentos pessoais (como RG, CPF, Certidão de Casamento ou similares), os dados do imóvel à venda:



Comprovante de residência dos últimos 5 anos, que identifique o endereço do imóvel (como declaração de residência emitida por associação de moradores, IPTU, conta de energia elétrica, conta de água, conta de cartão de crédito). Em caso de posse, são reunidos os comprovantes mais antigos e o mais novo.



Declaração de inexistência de dívida junto a concessionárias de serviços essenciais e de processos judiciais tendo o vendedor como réu ou como objeto de cobrança de qualquer outro tipo.



Documento do imóvel ou terreno – Registro Geral de Imóveis (RGI), Recibo de Compra e Venda, Notas Promissórias, Habite-se, IPTU etc.



Em caso de posse de imóvel recebido por herança, formal de partilha, apresenta-se a Certidão de Óbito dos pais e o RG e o CPF dos demais herdeiros. O vendedor deve solicitar a assinatura dos demais herdeiros, seja para renunciar ao imóvel, seja para assinar a venda dele em conjunto.



Em caso de imóvel que não possua RGI, solicita-se a declaração de vizinho (e de associação de moradores) com cópias do RG, do CPF e do comprovante de residência do vizinho declarante.



Declaração com dados bancários preenchida pelo próprio vendedor e cópia de cartão da conta bancária (sem mostrar o número de segurança do cartão).



IPTU ou qualquer outro documento comprobatório de titularidade do imóvel.



Laudo de avaliação de higidez emitido pela Defesa Civil.

Com o dossiê simples montado, a UGP procedeu com a consulta em nome dos vendedores e de seus cônjuges, nos Fóruns Federal e Estadual¹², para investigar se haveria **ações judiciais com os possíveis vendedores enquanto réus**. Essa busca foi importante para evitar que o imóvel à venda pudesse ser objeto de penhora. Em seguida, o Setor de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Niterói encarregou-se de consultar, com base no endereço do imóvel, o seu **enquadramento como propriedade municipal**. De maneira semelhante, a Secretaria Municipal de Urbanismo investigou se o imóvel se tratava de **propriedade pública** em qualquer esfera federativa. Tais consultas foram indispensáveis

para prevenir contestações futuras que viessem a causar a desapropriação do imóvel em nome da utilidade pública. Quando o imóvel é regular é necessário que o vendedor apresente o RGI atualizado.

As **consultas a débitos de IPTU** foram empreendidas pela Secretaria Municipal da Fazenda com o objetivo de resguardar os reassentados, para não assumirem tais débitos durante a aquisição do novo imóvel.

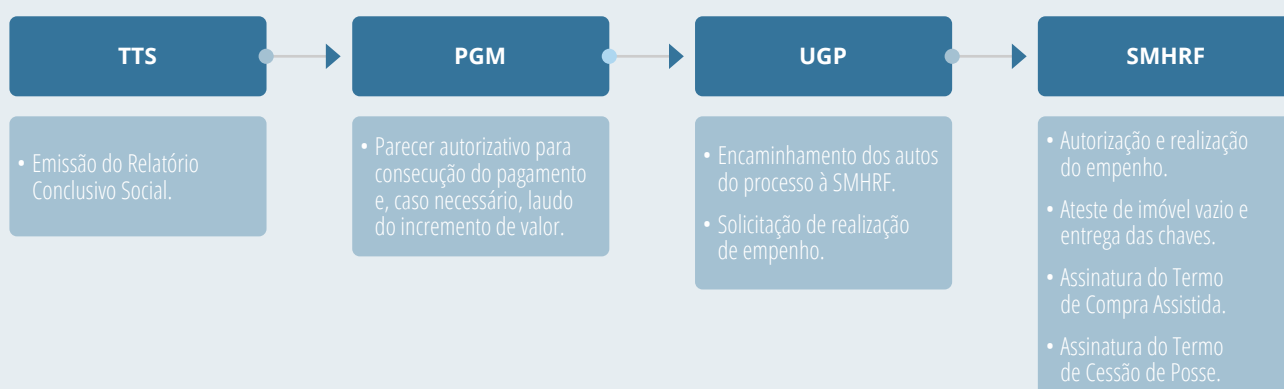
A Diretoria de Patrimônio Imobiliário (DPI) da PGM, por sua vez, foi a responsável por fazer uma consulta em seu banco de dados para obter o endereço exato de sua localização e emitir a certidão de que o imóvel não estaria em área pública.

[12] Civil, vara de sucessões, execuções fiscais municipais, setor fazendário.

Todas as declarações resultantes das consultas foram anexadas ao dossiê do vendedor como comprovação da regularidade exigida para o poder público intermediar a compra da unidade residencial (ver o documento de ateste de imóvel

regularizável e parecer técnico do imóvel realizado pela SMHRF no **Anexo 13**). Nos casos dos imóveis regulares, houve dispensa das consultas realizadas nos Fóruns Federal e Estadual, bem como da Certidão de Imóvel Não Localizado em Área Pública.

Fluxograma 6 – Segunda Etapa das Atividades Desenvolvidas na Quarta Fase do Reassentamento: trâmites administrativos para Compra Assistida



A segunda etapa da quarta fase do reassentamento tem início a partir da emissão do Relatório Social Conclusivo, documento que reúne o escopo das informações técnicas obtidas pelo TTS ao longo do processo de acompanhamento social realizado junto a cada família indicada ao reassentamento. Os dados do processo, os resumos das ações sociais empreendidas durante as visitas aos moradores, as intercorrências encontradas pelo TTS em campo, os resultados das negociações, a manifestação da concordância quanto à medida compensatória ofertada, o resumo da situação do imóvel escolhido pelo beneficiário, os documentos produzidos para atestar a veracidade do processo, as indicações de pareceres anteriores da PGM sobre o mérito: todos esses elementos compõem o rol de conteúdos para a elaboração do Relatório Social Conclusivo, que serve como um documento de **consolidação da instrução processual**.

Os registros concatenados na documentação social, coletados ao longo do processo de reassentamento, foram utilizados como suporte para a construção da fundamentação técnica endereçada

à PGM, como prévia do mérito e para contribuir com a emissão do **parecer final** deste órgão. Após a análise do dossiê do vendedor e do Relatório Social Conclusivo da família, a PGM pôde emitir seu parecer com base em fundamentos legais, indicando uma das três avaliações possíveis:

- **Favorável:** sem solicitações adicionais, permite que o processo siga para a etapa de empenho de valores.
- **Favorável com restrições:** solicita a elaboração de novos documentos, mas sem restrições quanto ao direito justo à compensação, indicando que, após a entrega das documentações adicionais, a Compra Assistida pode prosseguir normalmente.
- **Desfavorável:** a análise indica que o direito à compensação - em questão de mérito e/ou de valor justo de indenização - encontra-se comprometido, sendo solicitadas novas justificativas e comprovações para assegurar o direito à Compra Assistida.

Nos casos em que novos documentos precisaram ser solicitados, o TTS acionou os moradores

ou os vendedores e lhes indicou um prazo para o prosseguimento do processo. Todavia, considerando a adequação dos cadastros das famílias, do acompanhamento social, dos laudos de avaliação dos imóveis e de todas as justificativas técnicas para a compensação elaboradas pela equipe de TTS, não houve nenhum caso cuja solicitação de Compra Assistida tenha sido avaliada como desfavorável pela PGM.

Somente com o parecer favorável da PGM, a UGP pôde proceder com a solicitação à SMHRF de **realização de empenho** para a Compra Assistida. A SMHRF e a UGP executaram então a validação do contrato entre as partes, e o Termo de Compra Assistida pôde ser assinado pelo beneficiário, pelo vendedor, pela SMHRF e por duas testemunhas. Junto à **assinatura do contrato**, o morador pôde também assinar o **Termo de Cessão de Posse** (ver **Anexo 14**), transferindo ao município de Niterói o poder de decisão sobre o imóvel afetado - documento indispensável para o início do processo de demolição da unidade desapropriada. Na mesma oportunidade, a SMHRF entregou às famílias a **Certidão de Posse do Imóvel**, tendo por finalidade a futura comprovação da posse mansa e pacífica junto ao programa de regularização fundiária do município (com base no Decreto nº 13.254/2019, que instituiu o Programa de Regularização Fundiária Urbana na modalidade social “REURB-s”, nas áreas de São José e de Igrejinha do Caramujo).

Em processo de implementação ainda, o Programa de Regularização Fundiária Urbana é fruto de um estudo preliminar que indicou o quantitativo de 1.078 unidades sujeitas ao processo de regularização na área de São José e de Igrejinha do Caramujo. No âmbito do PRODUIIS, devem participar 45 imóveis sob o acompanhamento da SMHRF. A execução do referido programa tem sido realizada com o apoio de uma empresa especializada, para atender aos processos de Licenciamento, Aprovação e Registro (RGI) (veja o termo de referência da

contratação dos serviços especializados para dar continuidade a execução do Projeto de Regularização Fundiária no **Anexo 15**). Os imóveis adquiridos através da Compra Assistida, cujos beneficiários sejam contemplados pelo Programa de Regularização Fundiária Urbana, ficam vedados à venda, à doação ou à cessão a qualquer título, e não podem ser vendidos por um período mínimo de 05 anos

Desafio da Quarta Fase

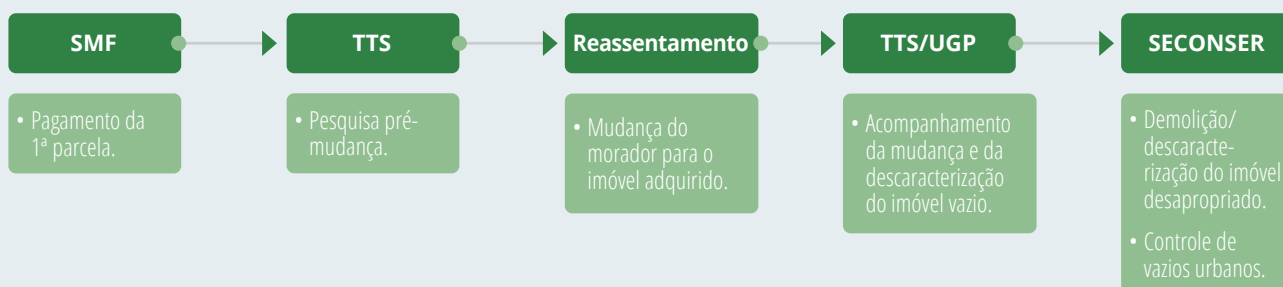
Para cada processo de Compra Assistida iniciado, as ações administrativas demandaram o envolvimento de vários órgãos do poder público. Com isso, a **manutenção de prazos céleres** entre as emissões de certidões, as consultas públicas e outros trâmites se colocou como um desafio adverso para a conclusão da compra do imóvel. Para acelerar as ações, a equipe da UGP passou a efetuar algumas consultas através da internet, enquanto alguns órgãos passaram a emitir respostas a consultas públicas e certidões via e-mail.

Lição Aprendida na Quarta Fase

A cooperação técnica firmada no início do processo de reassentamento entre as secretarias municipais e outros órgãos públicos, como a PGM, foi essencial para legitimar e otimizar a operacionalização da Compra Assistida. Um exemplo nítido disso, na quarta fase da metodologia proposta, foi a atuação da SMHRF na mediação processual do reassentamento e no acompanhamento da regularização fundiária. A SMHRF tem por atribuição o desempenho das ações relativas às questões de habitação e de regularização fundiária do município, portanto, a participação direta desta Secretaria nas solicitações à PGM, na autorização à SMF e na celebração dos contratos foi fundamental para dotar de transparência e de segurança jurídica o reassentamento com Compra Assistida executado pelo programa.

3.5 Quinta Fase: o pagamento da primeira parcela, a mudança e a liberação do imóvel compensado

Fluxograma 7 – Atividades Desenvolvidas na Quinta Fase do Reassentamento



Após a celebração do contrato de compra e venda, teve início a quinta fase do reassentamento com o **pagamento da primeira parcela** da Compra Assistida ao vendedor do imóvel. Com a autorização da SMHRF, a Secretaria Municipal da Fazenda fez o depósito em conta corrente, em nome do vendedor, no montante de 50% do total do valor do imóvel (Acesse alguns termos que são assinados junto à celebração do contrato nos **Anexo 16, 17 e 18**).

O passo seguinte foi realizado pela equipe de TTS: a pesquisa pré-mudança (ver **Anexo 19**). A pesquisa tem por objetivo estabelecer um marco zero (**linha de base**) das condições socioeconômicas das famílias logo antes de sua transferência para a nova unidade habitacional, de maneira a comparar, posteriormente, com os resultados da pesquisa pós-ocupacional e assim avaliar os impactos do processo de reassentamento na vida dessas famílias. Na ocasião da pesquisa pré-mudança desenvolvida pelo PRODUIIS, foram registradas as seguintes informações:

- a composição familiar;
- a existência de animais;
- questões básicas de saúde e/ou de acesso à rede de saúde, assistencial, de educação, bem como o deslocamento para a rede de ensino;

- o uso de serviços urbanos, como transporte e lazer;
- a presença de pessoas com deficiência e/ou comorbidades;
- as ocupações e as atividades laborais desempenhadas pelos membros da família;
- a eventual escolha de reaproveitar elementos da estrutura do imóvel antes de sua descaracterização.

O momento de aplicação da pesquisa também possibilitou prestar as orientações necessárias para a mudança das famílias aos novos imóveis. Informações sobre os serviços sociais disponíveis na nova região de moradia (como aqueles de educação, saúde, cultura, assistência social etc.), a organização e a logística da mudança, as responsabilidades por pertences pessoais e por animais de estimação no dia do reassentamento definitivo estiveram entre os temas relevantes abordados na **visita domiciliar pré-mudança**. Como material de apoio complementar, a equipe de TTS produziu um material intitulado “Guia de Orientações sobre o Reassentamento”, de maneira a facilitar os preparativos das famílias para a mudança (ver **Anexo 20**).

Foto 14 – Imóvel Adquirido por Compra Assistida

[FONTE] UGP, 2022.

Na mesma oportunidade da visita domiciliar, aproveitou-se para **agendar a data de mudança** de cada uma das famílias, em compasso com a Secretaria Municipal de Conservação e Serviços Públicos (SECONSER) - órgão encarregado da demolição dos imóveis desapropriados. O Programa se preocupou em executar as demolições imediatamente após a efetivação das mudanças, visando evitar assim a reocupação por terceiros.

Com as mudanças agendadas, as equipes de TTS foram a campo para atuar na comunicação junto aos moradores e aos comerciantes que permaneceram nas comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo, para informar sobre os possíveis transtornos associados às demolições e sobre as medidas de segurança comunitária na área, para evitar acidentes com transeuntes.

Foto 15 – Descaracterização do Imóvel

[FONTE] UGP, 2019.

Após a retirada dos bens e dos pertences das famílias, a SECONSER iniciou o processo de descaracterização ou de **demolição dos imóveis**. A descaracterização da unidade habitacional consistiu na retirada de portas, janelas, esquadrias e outros elementos, como medida de segurança para evitar a reocupação

do espaço interdito, ao mesmo tempo em que viabilizou uma possível venda ou reutilização de tais elementos pelos seus proprietários. A descaracterização foi implementada apenas para aqueles imóveis cuja demolição exigisse um planejamento mais detalhado para evitar acidentes laborais ou comunitários.

Foto 16 – Demolição do Imóvel



[FONTE] UGP, 2019.

No dia agendado para o desfazimento, foram implantadas as devidas estruturas de segurança e sinalizações de alerta no entorno do imóvel afetado (por meio de placas, cones, telas de proteção etc.). As demolições e as descaracterizações respeitaram as normativas do Programa de Demolição e do Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos do PRODUIIS (ver **Anexo 21**), bem como as Diretrizes para Execução das Demolições Prioritárias do PRODUIIS (ver **Anexo 22**). Esses documentos seguiram a norma NR 18 do Ministério do Trabalho, bem como as Diretrizes para Execução das Demolições Prioritárias, reiterando as suas recomendações e colocando em prática:

- O uso completo dos Equipamentos de Proteção Individual (EPI) para o tipo de atividade: capacete, óculos de proteção, máscara (de preferência, com fator de proteção P2), vestimenta adequada e botas.
- A umectação prévia dos materiais construtivos a serem demolidos e removidos, para reduzir a formação de poeira.
- No caso de material com amianto, a implementação de cuidados específicos quanto ao manuseio de materiais perigosos, conforme as normas legais aplicáveis.
- Na limpeza da área e na fragmentação do material resultante da demolição, a execução de medidas para evitar a emissão de poeira.

- No armazenamento do material demolido ou retirado do imóvel, o cuidado para não obstruir o trânsito de pessoas ou de veículos e para não impedir o escoamento natural das águas, prevenindo também o depósito do material em encostas e taludes.
- A não realização de queima de qualquer natureza.

Desafio da Quinta Fase

Um dos desafios-chave da quinta fase residiu no engajamento e no incentivo à participação dos moradores e dos comerciantes cujos imóveis não foram indicados à remoção, permanecendo na poligonal do Programa, na medida em que era preciso construir uma interface sólida entre o eixo de mobilização social do TTS e as atividades de gestão das áreas remanescentes. A solução encontrada para engajar e mobilizar a comunidade foi desenvolver um conjunto de ações socioeducativas voltadas àqueles que continuaram na área, com o objetivo de garantir a manutenção e a preservação das intervenções (através de oficinas de educação

ambiental, pintura de escadarias, plantio de horta comunitária e outras iniciativas).

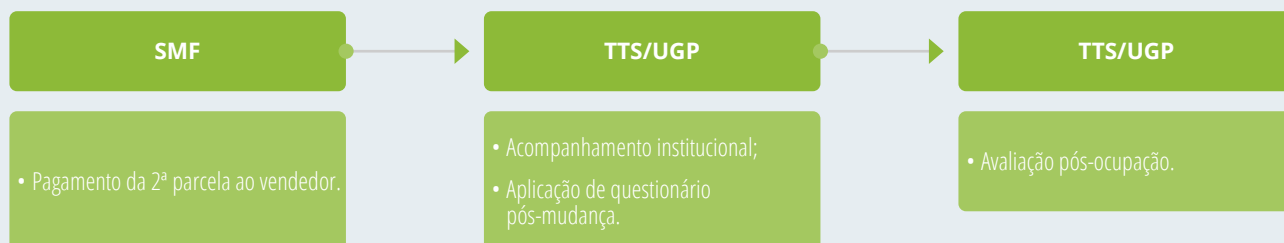
Lição Aprendida na Quinta Fase

Considerando o imperativo de evitar novas ocupações nas áreas de risco identificadas - e, a partir disso, a necessidade de conciliar os tempos entre a desocupação do imóvel objeto de compra assistida, o pagamento da primeira parcela, a mudança das famílias reassentada e a demolição dos imóveis desapropriados-, revelou-se igualmente importante a conciliação entre as atividades de remoção das unidades habitacionais afetadas com a gestão posterior das áreas remanescentes. Nesse sentido, mostrou-se interessante o planejamento de contratação de empresa especializada em demolição para que esta seja realizada de maneira concomitante à mudança da família- visto o dinamismo do fluxo de reocupação por outros membros do núcleo familiar/ou invasão- que executasse também a gestão das áreas remanescentes, para otimizar os fluxos de processo e assegurar a sustentabilidade das intervenções na poligonal de obras do Programa.



3.6 Sexta Fase: pós-mudança

Fluxograma 8 – Atividades Desenvolvidas na Sexta Fase do Reassentamento



Na última fase do reassentamento (o pós-mudança), o vendedor do imóvel recebe a **segunda parcela** devida pela venda, e a SMF finaliza o processo de pagamento. Ademais, a sexta fase abrange as atividades indispensáveis para compreender os desafios e os benefícios originados da experiência de compensação efetuada através da Compra Assistida. Mediante o acompanhamento institucional realizado pelo TTS, duas ações principais são desenvolvidas para viabilizar a **adaptação das famílias ao seu novo território** e concluir a operacionalização do reassentamento: a transferência de serviços públicos e articulação de parcerias na região das novas moradias.

Com a transferência de serviços, de saúde, de educação e de assistência social foi proposta a criação de um Grupo de Trabalho (GT) com representantes de instituições do poder público, com competência sobre a regulação dessas políticas sociais, e com representantes da UGP e do TTS.

O GT prevê as seguintes colaborações:

- **Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos (SEASDH):** será responsável por realizar a atualização cadastral das famílias, o monitoramento de dados do Bolsa Família e, quando couber, a inscrição nos demais programas sociais e a articulação com concessionárias de serviços públicos.
- **Secretaria Municipal de Saúde (SMS):** será indicada para realizar a atualização cadastral das famílias nas Unidades Básicas de Saúde, com a transferência automática para as novas unidades de saúde de referência.

- **Secretaria Municipal de Educação (SME):** será encarregada da atualização cadastral das famílias na rede de ensino público e da transferência automática entre as unidades de ensino.
- **Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF):** será responsável pela atualização cadastral para o acompanhamento de possível regularização fundiária do novo imóvel.

O TTS também buscou acompanhar e orientar as famílias no que se refere aos serviços públicos fornecidos através de concessionárias. Considerando que as comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo detinham um histórico de instalação informal de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia, as relações de convivência com esses serviços formalizados demandaram orientações específicas, incluindo o auxílio para a inscrição em tarifas sociais.

A partir de um período mínimo de trinta dias após a mudança da família reassentada, foi aplicado o questionário de pós-mudança pela equipe de TTS. O objetivo da pesquisa consistiu em identificar a eventual necessidade da família de obter mais apoio técnico social, em avaliar a sua adaptação tanto ao imóvel comprado quanto à dinâmica da nova área, incluindo o seu acesso oportuno aos serviços essenciais. Além dos dados da composição familiar, as informações colhidas pelo questionário procuraram investigar:

- **Pets:** A permanência dos animais de estimação.

- **Saúde:** a efetivação, ou não, da transferência de equipamento de saúde, o nome do novo equipamento cadastrado e se, depois da mudança, a família já teria feito uso do novo estabelecimento de saúde designado.
- **Educação:** a efetivação, ou não, da transferência de equipamentos de educação, o nome dos equipamentos cadastrados e se, depois da mudança, a família já teria utilizado as instituições de ensino e/ou creche.
- **Transporte:** a utilização do transporte público da nova localidade pela família, o grau de satisfação com a oferta de transporte público e se houve melhora no transporte com a nova moradia.
- **Moradia:** a melhoria quanto às condições de habitabilidade e aos serviços de abastecimento de água, de energia e de esgotamento sanitário. Nos casos em que havia pessoas com deficiência, investigou-se também se a nova moradia atendia às necessidades dessas pessoas.
- **Lazer/alimentação/outros serviços:** a existência de outros serviços importantes no entorno, a exemplo daqueles associados ao lazer e à alimentação, bem como o estado de conservação deles.
- **Trabalho e emprego do responsável familiar:** as eventuais mudanças de ocupação profissional após o reassentamento e, em caso de desemprego, a avaliação das causas e da possível correlação com o reassentamento.
- **Percepção pós-reassentamento:** se a família percebeu alguma melhora na condição de vida de seus familiares, se o acompanhamento por parte do TTS atendeu as necessidades, se está satisfeito com a sua casa nova e se está se adaptando ao novo bairro/moradia.

Além das articulações junto aos órgãos da Prefeitura de Niterói, foram planejadas ações pelo TTS de **aproximação com as associações de moradores** dos novos bairros de moradia, de modo a contribuir com a construção de redes de vizinhan-

ça das famílias reassentadas e com a sua inserção nas comunidades anfitriãs. A equipe de TTS também procurou estabelecer **parcerias para a formação e a qualificação profissionais** da população reassentada a partir do apoio de instituições privadas, de ONGs, do SINE, do Sistema S (como Sebrae e Sesi), entre outras organizações.

O acompanhamento das famílias realizado pelo TTS do PRODUIIS, no pós- mudança, contou com o desenvolvimento de técnicas e de atividades tanto presenciais quanto remotas (ver Questionário do Pós-Mudança no **Anexo 23**). No escopo das atividades presenciais, foram realizadas visitas domiciliares, uma por família, para a condução das ações de monitoramento e de avaliação do Programa. No acompanhamento remoto, houve uma busca ativa através de contato telefônico e de uso de aplicativo de mensagem instantânea (WhatsApp), para comunicação com as famílias reassentadas, bem como parcerias com instituições locais. O atendimento remoto se estabeleceu, todavia, como uma estratégia complementar ao atendimento presencial, de forma a não comprometer o acompanhamento pós-mudança em razão de eventuais dificuldades tecnológicas e de acesso à internet do público afetado pelo reassentamento.

Os procedimentos do reassentamento serão finalizados com a elaboração da Avaliação Pós-ocupação. A avaliação final consistirá na elaboração de um relatório comparativo sobre a realidade de vida e de moradia dos reassentados, a partir das percepções coletadas nos questionários aplicados antes e após a mudança, acrescidas das percepções processuais das equipes diretamente envolvidas na execução da Compra Assistida. O objetivo da Avaliação Pós-ocupação é identificar e avaliar as transformações sociais, econômicas, culturais e urbanísticas ocorridas junto à população reassentada pelo PRODUIIS, em comparação à sua situação de origem, a partir da compensação realizada via reposição de imóveis com Compra Assistida.

Para conhecer em maior detalhe a proposta de pós-ocupação, acesse o **Anexo 24**.

Aspectos relevantes observados na Sexta Fase:

No momento da conclusão deste Caderno, o relatório de pós-ocupação ainda se encontra em fase de consolidação. Porém, a partir das percepções da equipe técnica, em particular durante a aplicação dos questionários, já é possível traçar algumas observações. Com o acompanhamento pós mu-

dança, foi possível perceber a transformação da população reassentada em sua dinâmica de vida e familiar. Além dos benefícios práticos como acesso a serviços, tomando como exemplo as famílias que optaram por residir em áreas formais da cidade, a equipe do TTS pôde perceber a transformação individual, principalmente dos titulares quanto a cuidados de saúde e redução de vícios.

[CRÉDITO] UGP





Organograma Geral: procedimentos e órgãos

4

Fluxograma 9 – Organograma Geral dos Procedimentos e Órgãos Envolvidos no Reassentamento





Lições aprendidas: casos excepcionais e desafios durante o processo de implementação da compra assistida

5

A metodologia desenvolvida pelo PRODUIIS para o reassentamento involuntário de famílias que viviam em áreas de risco, em Niterói, foi previamente delineada em seu PER. No entanto, dadas as especificidades da região contemplada pelo Programa e as particularidades de cada família reassentada, ao longo da operacionalização do PER, circunstâncias adversas ou excepcionais provocaram a revisão e a construção de novas estratégias operacionais pelas equipes de trabalho. Assim, para determinados casos, foi possível ainda extrair lições e aprendizados adicionais da gestão do reassentamento com Compra Assistida, apresentados neste capítulo.



5.1 Beneficiário com Deficiência Visual

Com o início do Trabalho Técnico Social na poligonal de obras e, em especial, com a atualização cadastral da população afetada, a equipe identificou que a posse de um dos imóveis indicados à remoção pertencia a uma pessoa diagnosticada com deficiência visual. Dessa forma, para garantir a transparência no processo de reassentamento, toda a negociação para a Compra Assistida contou com a participação e com a mediação da Secretaria de Acessibilidade do município.

Dois técnicos da Secretaria foram designados para acompanhar as negociações, sendo uma assistente social e um advogado. As dúvidas e os pedidos de esclarecimento do morador foram mediados por esses profissionais, os quais desempenharam um papel importante na identificação e na ponderação quanto às necessidades familiares do beneficiário. O imóvel adquirido garantiu todos os critérios para a acessibilidade adequada ao tipo de deficiência física do reassentado e, no processo de busca dos imóveis, a Compra Assistida se consolidou como uma modalidade compensatória fundamental para assegurar ao beneficiário a oportunidade de escolher uma unidade habitacional compatível com as suas necessidades pessoais e de saúde.

No ato de assinatura do contrato de compra e venda, os termos foram lidos em voz alta, e os representantes da Secretaria de Acessibilidade assinaram o documento como testemunhas, garantindo a veracidade e a transparência do processo de reassentamento.



Lição Aprendida

A cooperação técnica com a Secretaria de Acessibilidade e com a Secretaria de Assistência Social - ou com órgãos similares que atuem com políticas sociais voltadas a pessoas com deficiência e a grupos sociais com demandas especiais de saúde - é indispensável para acompanhar as negociações da medida compensatória e para dar relevo às necessidades específicas do reassentado, considerando a diversidade de condições de saúde que se apresentam entre a população afetada. Além disso, solicitar a participação de instâncias do poder público com atribuições que tangenciam o escopo de temáticas e de demandas abarcadas pelo Programa favorece uma comunicação interinstitucional mais célere e fortalece a lisura das ações desempenhadas no reassentamento.

5.2 Dois Reassentamentos, um Imóvel Adquirido

Durante o processo de negociação, duas irmãs contempladas com a Compra Assistida, ao buscarem seus imóveis, gostaram da mesma unidade. Tanto na perspectiva das beneficiárias quanto do ponto de vista da avaliação de higidez do imóvel, a unidade habitacional identificada comportaria duas famílias. Levando em consideração o desejo das irmãs em adquirir o mesmo imóvel, a equipe de Trabalho Técnico Social se debruçou sobre a construção argumentativa em favor da viabilidade de atender o interesse e a disposição de duas famílias em residir no mesmo imóvel.

A UGP consultou a Procuradoria Geral do Município sobre a possibilidade jurídica de realizar uma compra conjunta, a qual concedeu parecer favorável ao pleito. O valor do imóvel adquirido consistiu no somatório das duas indenizações, tendo sido abertos dois processos administrativos para a Compra Assistida com empenhos autônomos.

Os procedimentos para o reassentamento das duas famílias seguiram todos os trâmites separadamente, uma vez que se originaram de duas desapropriações distintas. Não houve duplicidade de indenizações, portanto, mas uma junção do valor indenizatório devido a duas famílias contempladas com a Compra Assistida, cujas residências foram indicadas à remoção. Apenas os trâmites administrativos do vendedor do imóvel e os termos comprobatórios da Compra Assistida foram unificados durante o processo. O pagamento ao vendedor foi realizado em duas parcelas, por sua vez, de acordo com o laudo de avaliação individual de cada um dos imóveis desapropriados.



Lição Aprendida

Na Compra Assistida, a busca por imóvel pode ensejar a concorrência entre os beneficiários indicados ao reassentamento, que podem vir a disputar pela pouca disponibilidade de imóveis que atendam às características aderentes ao crédito disponibilizado para realizar a reposição habitacional, principalmente quando se observa um processo

de valorização imobiliária estimulado pela demanda criada pelo Programa.

Contudo, a operacionalização dessa modalidade de compensação deve procurar se antecipar a tal risco, sendo importante traçar alternativas e desenhar soluções benéficas para todos os envolvidos no contexto, durante a etapa de negociações. Nesse sentido, a convergência entre o apoio jurídico e a habilidade do Trabalho Técnico Social é crucial para realizar as mediações necessárias ao reassentamento.

Embora haja a situação de disputa, há também a emergência de soluções criativas entre beneficiários, que, sendo da mesma família, muitas vezes unem os benefícios de mais de um atendido para compor um valor superior capaz de prover uma moradia de maior qualidade e que atende às necessidades de manutenção de laços familiares e redes de solidariedade locais. Quando há manifestação de interesse de famílias em realizar esse tipo de arranjo, o ideal é buscar todas as maneiras para viabilizá-lo por parte da Administração Pública, facilitando o acesso aos mecanismos de formalização do processo e evitando perder uma oportunidade de agregar valor à cartela de soluções de reposição habitacional.

Na mesma linha de raciocínio de agregar valor à solução de Compra Assistida, é sempre importante verificar com antecedência e priorizar a possibilidade de permitir que os beneficiários contribuam para reforçar a capacidade de atendimento do crédito para reposição habitacional. Sempre que seja possível utilizar, por exemplo, FGTS para majorar o crédito e melhorar as possibilidades de acesso às moradias, vale a pena o esforço de investigar os mecanismos para validar esse procedimento, sempre de maneira antecipada na etapa de planejamento.

Todas essas ações facilitam que a Compra Assistida seja uma opção interessante e que mantém sua atratividade junto aos atendidos, facilitando as negociações, reduzindo os conflitos e consolidando a ideia de que o reassentamento deve ser, sempre que possível, mais do que uma reposição de danos, mas uma oportunidade de desenvolvimento pessoal e comunitário.

5.3 Dois Imóveis, Duas Indenizações, o mesmo Terreno e a mesma Família

A realização do recadastramento e o recolhimento dos documentos das famílias foram importantes para identificar as mudanças ocorridas na poligonal de obras. Em um caso ilustrativo, por exemplo, um imóvel indicado à remoção possuía áreas livres para novas construções, e a sua possuidora realizou modificações no terreno entre o período do primeiro cadastro social e a repescagem realizada pela equipe de Trabalho Técnico Social. A casa em que residia a família já havia sido interditada pela Defesa Civil, considerada como área de risco socioambiental, mas a família começou a construir um novo imóvel à revelia, finalizando-o quase por inteiro no momento em que as obras foram iniciadas na comunidade.

No processo de negociação, a moradora solicitou a reavaliação do valor da sua indenização, tendo em vista as alterações significativas no seu terreno, no qual passou a existir dois imóveis na mesma área já declarada de risco antes. A equipe de Trabalho Técnico Social considerou pertinentes as justificativas apontadas pela família e solicitou uma nova avaliação das benfeitorias. A Unidade de Avaliação e Perícia (UDAP) efetuou a avaliação das duas unidades, sinalizando a existência de dois imóveis no mesmo terreno, com ambientes suficientemente autônomos para a habitação.

A Procuradoria Geral do Município, diante dos laudos dos imóveis, analisou a situação e autorizou a junção de duas indenizações para a Compra Assistida para a mesma possuidora. Na compreensão da PGM, a família havia realizado o

investimento no terreno, mas era indiscutível a necessidade de remoção das unidades habitacionais em razão da exposição da família e da comunidade do entorno à situação de risco. Assim, a alternativa mais justa encontrada, para proceder com a desapropriação e com o reassentamento da família, foi autorizar a junção de duas indenizações.



Lição Aprendida

Entre o primeiro contato com as comunidades afetadas e o início da execução do Programa na poligonal de obras, várias transformações significativas podem acontecer no território. A percepção do novo cenário exige, além do olhar diagnóstico das equipes de trabalho, o diálogo próximo com a população que vive e trabalha na região das intervenções. Ademais, o Trabalho Técnico Social é fundamental para que os moradores que tiveram suas residências indicadas à remoção tenham confiança no processo do reassentamento e na negociação justa de sua medida compensatória. A identificação das demandas específicas de cada família só é possível com um Trabalho Técnico Social ativo que construiu vínculos transparentes com os moradores. De maneira semelhante, a busca por alternativas, durante as negociações, se torna viável somente com a disponibilidade e com o compromisso da PGM em analisar cada situação particular.

5.4 Imóvel ou Beneficiário já contemplado por outro Programa Habitacional

No decorrer do processo de execução da Compra Assistida, foram encontrados doze casos diferentes em que a família já tinha sido beneficiária do programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV). Todavia, a legislação brasileira impede que um mesmo beneficiário receba duas vezes um benefício habitacional público, o que o tornaria inelegível para a Compra Assistida no âmbito do PRODUIS. Para esses casos, os procedimentos utilizados no reassentamento se estabeleceram a partir das orientações da Procuradoria Geral do Município.

Em uma das situações, após iniciar os trâmites administrativos para a Compra Assistida, foi identificado, através das consultas realizadas à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), que o imóvel já havia sido contemplado com o Programa MCMV. No entanto, o ocupante intermitente do imóvel não havia sido o beneficiário. Assim, por orientação da PGM, a Compra Assistida foi declarada inapropriada, e o ocupante teve a sua indenização revertida para Auxílio Inquilino. Nos casos em que tanto o morador quanto o imóvel já haviam sido objeto de indenização pelo Programa MCMV, a PGM realizou uma análise detalhada (ver [Anexo 25](#)). Diante de robusto arcabouço técnico-social ilustrando o risco à vida das pessoas que, mesmo beneficiadas, por questões diversas continuaram a residir nos imóveis interditados e não nas unidade com as quais tinham sido beneficiadas, autorizou, de modo facultado ao gestor e ao ordenador de despesas, o pagamento das indenizações por valor de laudo, desde que houvesse a comunicação do desvio de finalidade do uso da unidade MCMV ao órgão gestor do referido Programa. Baseou-se nos direitos e princípios legais, e por tratar-se de questões fáticas e deferência técnica, entre outros elementos e respaldados pelo art.22 LINDB. (PARECER 004/JCN/PPMP/2020 no [Anexo 26](#)).



Importante

No âmbito do PRODUIS, o Auxílio Inquilino se firmou como uma medida compensatória baseada no pagamento de aluguel, indicada para os casos que não se enquadravam na Compra Assistida ou na desapropriação.



Lição Aprendida

Através do cruzamento de dados com a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), foi possível localizar os moradores e os imóveis já contemplados por outro programa habitacional. Essa operação evitou a duplicidade de benefícios sociais.

Em situações como a relatada, por sua vez, ficou clara a importância do acompanhamento social do Programa durante e após a etapa de demolição e de descaracterização dos imóveis considerados inadequados para a moradia, evitando a permanência dos moradores no local ou a reocupação do mesmo imóvel em área de risco por terceiros.

Ao se deparar com situações em que a pessoa ou o imóvel indicado à indenização tenha sido beneficiado por outro programa habitacional, são indispensáveis o envolvimento e a atuação da Procuradoria Geral do Município para a tomada de decisão sobre a indenização cabível, de modo a assegurar tanto o direito à justa compensação do beneficiário, se assim couber, quanto a lisura no gasto dos recursos públicos.

5.5 Imóveis em Área de Preservação Ambiental

Após as negociações entre o morador a ser reassentado e o vendedor do imóvel a ser adquirido, tem início os trâmites administrativos e de levantamento documental para a execução da Compra Assistida. Nessa etapa, os imóveis em condição formal de posse e passíveis de regularização são submetidos a consulta aos cadastros de áreas públicas. Em um dos casos encontrados na experiência do PRODUIS, identificou-se que o imóvel à venda estava localizado em área de preservação ambiental, tendo a possuidora da unidade alegado desconhecimento sobre a situação legal do terreno.

Imóveis em área de preservação ambiental são irregulares e não podem ser objeto de indenização de programas habitacionais. Considerando que o possuidor de um imóvel em área de preservação ambiental poderá ser punido pela Lei n. 9.605/1998, a Secretaria de Meio Ambiente orientou a Unidade Gestora do Programa a informar, oficialmente, à mesma Secretaria sobre ter encontrado um imóvel à venda em área de preservação ambiental, direcionando ainda o vendedor a acionar a referida Secretaria para a busca de alternativas legais diante da sua condição irregular de moradia.

É importante lembrar que um dos requisitos para a efetivação da Compra Assistida reside na condição do imóvel ser regular ou passível de regu-

larização. De acordo com a Lei n. 9.985/2000, imóveis que estão em área de preservação ambiental pertencem ao Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e não podem ser objeto de regularização fundiária. Por esse motivo, os imóveis que pertencem ao SNUC não podem ser adquiridos por meio da medida compensatória de Compra Assistida. No caso relatado, a UGP suspendeu o processo de compra e venda iniciado, e o beneficiário precisou retornar à terceira fase do reassentamento: a busca pelo imóvel.



Lição Aprendida

Todas as consultas a áreas públicas, para verificação dos imóveis passíveis de regularização, são fundamentais e seus resultados devem ser anexados ao processo para que, futuramente, a compra não se configure como ilegal. Nesse sentido, a cooperação técnica com a Secretaria de Meio Ambiente e com outros órgãos ambientais é chave para qualquer projeto de requalificação e processo de reassentamento, mesmo em áreas urbanas, na medida em que prestam orientações e auxiliam na tomada de decisão adequada a cada circunstância.

5.6 Transferência de Caso para outras Instâncias do Poder Público

Na atualização cadastral, a equipe de Trabalho Técnico Social identificou um imóvel que havia sido interditado pela Defesa Civil e cuja moradora já havia sido contemplada com uma unidade habitacional, através do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), mas que permaneceu residindo na área declarada de risco.

A moradora não compareceu a nenhuma reunião de negociação promovida pelo PRODUIS, sendo necessária uma convocação pública no Diário Oficial do Município, para realização de reunião na Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC).

A UGP buscou ainda alternativas junto à Defesa Civil, à Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos (SEASDH) e à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), contudo, a moradora se esquivou de participar das negociações.

Não tendo sido possível alcançar um acordo entre as partes e considerando a localização do imóvel em área altamente suscetível a risco de desastre - expondo a comunidade do entorno a situação de risco com a permanência do imóvel -, a UGP transferiu a competência deste processo ad-

ministrativo para a Justiça de Niterói. O Judiciário expediu o mandado de desocupação da moradora para remoção do imóvel, enquanto a UGP, com o apoio da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos, se dedicou às ações de acompanhamento social da moradora para evitar o despejo e prestar auxílio na mudança e no reassentamento da família



Lição Aprendida

A cooperação técnica com outras secretarias municipais pode auxiliar nos processos de negociação e, nos casos de persistência das discordâncias e dos conflitos, tais secretarias contribuem também para evitar judicializações. Nas situações em que a atuação da Justiça é inevitável, é importante transferir formalmente a competência pela remoção da família da área de risco, mas construir alternativas em paralelo, junto às secretarias que atendem diretamente os grupos sociais mais vulneráveis, com o objetivo de apoiá-los no reassentamento e de evitar uma sobreposição adicional de vulnerabilidades.



As Boas Práticas

6

Ao longo da execução do Programa, alguns alinhamentos institucionais e a construção de certos processos administrativos e jurídicos se destacaram como boas práticas, sendo responsáveis por operacionalizar a Compra Assistida de forma eficaz. Neste capítulo, essas boas práticas são sistematizadas e apresentadas como ações exitosas que contribuíram para o reassentamento adequado e oportuno das famílias.

6.1 Aumento da Faixa de Valor Indenizatório

Inicialmente, os valores indenizatórios para a Compra Assistida previstos pelo PRODUIS estavam vinculados aos laudos de avaliação dos imóveis indicados à remoção. Todavia, observou-se que os valores do mercado imobiliário local não possibilitavam a aquisição de uma nova unidade habitacional dentro das condições de habitabilidade exigidas. O caminho encontrado pelo Programa foi a adoção do parâmetro trazido pelo Programa Minha Casa Minha Vida (estabelecido no art. 6º, §1º e 3º, da Portaria Interministerial n. 99 de 2016), para o qual as famílias com renda mensal de até R\$3.600 receberiam uma subvenção econômica de até R\$135.000 (conforme o PARECER 002/JCN/PPMP/2020 no **Anexo 27**). Desse modo, mesmo após a avaliação do imóvel realizada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade (SMU), as famílias indicadas à remoção poderiam usufruir do incremento de valor, se necessário, chegando ao teto de R\$135.000 para a compra da nova unidade.

A equipe de TTS, em parceria com a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), ao conduzir as buscas por imóveis para a Compra Assistida, com o passar do tempo, identificou uma nova incompatibilidade entre os valores dos imóveis disponíveis para aquisição no mercado imobiliário de Niterói e os valores indenizatórios estabelecidos pelo PRODUIS, não obstante o incremento inicial da faixa de valor a partir dos critérios do MCMV. As avaliações de benfeitoria dos imóveis afetados demonstraram que as residências localizadas nas áreas de risco eram igualmente desprovidas de infraestrutura apropriada para a moradia, limitando assim as indenizações correspondentes. Dentro da margem de valor indenizatório definida pelo Programa, encontravam-se unidades à venda inadequadas quanto aos critérios de higidez e de documentação de posse. Com essas informações, a UGP solicitou à Procuradoria e à Controladoria do Município a revisão do decreto que autorizava o primeiro incremento de valor.

A PGM considerando as orientações da Lei Orgânica do Município, autorizou a alteração do decreto, instituindo que, para fins de medida compensatória de Compra Assistida, poderia ser respeitado o valor médio do metro quadrado dos imóveis ofertados na região onde seria feita a aquisição da nova residência. No entanto, o valor da unidade habitacional escolhida não poderia exceder os valores estabelecidos pelos programas habitacionais do Governo Federal, à exceção dos casos em que a avaliação do imóvel indenizado fosse superior aos limites definidos por tal parâmetro.

Destarte, foi preciso realizar duas atualizações no decreto regulamentador original: a primeira em 2020, quando famílias com avaliações de benfeitoria inferiores a R\$135.000 puderam fazer jus ao incremento e à equiparação desse valor para aquisição do novo imóvel; a segunda atualização em 2022, quando então foi ajustada a nova faixa de valor indenizatório para R\$253.000 (Decreto nº 14.582/2022 no **Anexo 28**). As referidas atualizações foram baseadas em pesquisa de valores de mercado e na Lei Orgânica do Município (no que se refere à obrigatoriedade do poder público de propor soluções para os conflitos de uso e ocupação do solo, garantindo a possibilidade de urbanização e de regularização fundiária).

A experiência do aumento de faixa de valor viabilizou a busca e a compra de imóveis, assegurando a operacionalização do reassentamento. Tal medida não acarretou ônus financeiro ao Programa tampouco, uma vez que o planejamento orçamentário do PRODUIS previa ajustes diante da possibilidade de mudanças no cenário econômico do país, bem como de eventuais demandas extraordinárias. A esse respeito, os pareceres da PGM sinalizavam ainda que o levantamento de despesas previstas e as prestações de contas apontavam para uma administração equilibrada dos recursos, indicando a viabilidade de empregar o incremento de valor indenizatório quando necessário.

6.2 Isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

A partir do perfil socioeconômico das famílias reassentadas e da realidade das áreas de risco em que habitavam, nas quais a maior parte das taxas de serviços públicos não figurava no rol de despesas costumeiras dos moradores, a equipe de trabalho do PRODUIS compreendeu que essas famílias não possuíam condições financeiras de custear o ITBI e o IPTU dos novos imóveis adquiridos. Contando com a motivação e com a cons-

trução argumentativa da UGP, portanto, foram alinhavadas articulações institucionais para conceder aos imóveis adquiridos por meio da Compra Assistida, inseridos tanto dentro quanto fora da poligonal de obras do Programa, o benefício da isenção do ITBI primeiramente (através da Lei nº 3.698/2022, que alterou a Lei nº 2.754/2010 no **Anexo 29**). Essa deliberação foi fundamental para que o reassentamento definitivo das famílias não resultasse em dívidas em razão do processo de aquisição dos imóveis.

Outra estratégia para diminuir custos futuros para as famílias afetadas pelas intervenções do Programa consistiu na articulação para a elaboração do Projeto de Lei do IPTU Social, prevendo uma tarifa social deste imposto para os imóveis adquiridos por meio da Compra Assistida, no âmbito do PRODUIS, e que participassem do Programa de Regularização Fundiária na modalidade social “REURB-s”. Capitaneada pela UGP, a iniciativa concedeu isenção parcial do IPTU pelo prazo de 05 anos, a ser renovada após esse período pela família beneficiada. O benefício se estenderá a todo imóvel regularizável adquirido via Compra Assistida, no Programa, localizado tanto na poligonal de obras quanto fora dela.

A isenção do ITBI e o benefício de IPTU Social para os reassentados contemplados com a Compra Assistida estão amparados no entendimento de que a condição de vulnerabilidade socioeconômica da população afetada deve ser levada em consideração no processo de reassentamento involuntário, refletindo as salvaguardas sociais do BID e as boas práticas já estabelecidas, as quais preconizam a necessidade de definir medidas de prevenção e de mitigação contra o risco de empobrecimento decorrente do reassentamento. Partindo de tais premissas, a situação similar de vulnerabilidade verificada entre as famílias que permaneceram na poligonal de intervenção e aquelas que, por motivo de exposição ao risco, precisaram ser reassentadas em outros bairros do município serviu como linha argumentativa central da UGP para advogar a expansão do público beneficiário do IPTU Social frente a outros órgãos municipais.

6.3 Regularização Fundiária Urbana: elegibilidade de imóveis regularizáveis

Com o respaldo jurídico da Procuradoria Geral do Município quanto ao objetivo final da Compra Assistida – qual seja, assegurar que o beneficiário seja reassentado em outro local com segurança de moradia -, e em face da justificativa da UGP sobre a dificuldade de encontrar imóveis regularizados, em Niterói, compatíveis com os valores indenizatórios estabelecidos, o Parecer nº 03/LMLA/PPMU/2020 (ver **Anexo 30**) autorizou a compra de unidades habitacionais com documento de posse, desde que fossem: i) passíveis de regularização e ii) automaticamente incluídas no Programa de Regularização Fundiária do município (na modalidade social “REURB-s”, instituída pelo Decreto nº 13.254/2019). Assim, os reassentados das comunidades de São José e de Igreja do Caramujo que adquiriram os seus imóveis através da Compra Assistida, mediada pelo PRODUIS, passaram a ter o direito à regularização fundiária. De forma semelhante, os imóveis não abrangidos pelos critérios de risco e, portanto, não removidos pelo Programa também foram inseridos no escopo de participantes do “REURB-S”.

Ao final de sua execução no município, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) dará seguimento à regularização de imóveis obtidos por meio da Compra Assistida adquiridos fora da poligonal do programa. Por esse motivo, a certidão de posse e o ateste de imóvel regularizável, entregues pela SMHRF ao reassentados, se converteram em documentos fundamentais para garantir aos beneficiários a regularização posterior da sua nova residência.

6.4 Parceria com a Procuradoria Geral do Município

A atuação oportuna da Procuradoria Geral do Município de Niterói assegurou a lisura e a transparência dos processos de negociação das medidas compensatórias, fossem de Compra Assistida ou

outras formas de indenização disponibilizadas pelo PRODUIS.

A primeira orientação da PGM, através do Parecer 001/2021, sobre a documentação dos beneficiários da Compra Assistida e dos vendedores dos imóveis, necessária para a abertura do processo administrativo, foi decisiva para o planejamento das reuniões de negociação e para a organização dos dossiês. A equipe de Trabalho Técnico Social pôde dar início às reuniões de negociação com os moradores, solicitando os documentos exigidos e definindo estratégias de substituição deles a partir das orientações da PGM igualmente. Essa articulação institucional prévia com a PGM contribuiu para a maior celeridade na primeira fase do reassentamento, mas também para a fluidez do processo administrativo de compra e venda mais à frente.

Na segunda fase do reassentamento, após a busca por imóveis se tornar um desafio para o Programa, devido aos valores indenizatórios estabelecidos pelos laudos de avaliação serem incompatíveis com os valores dos imóveis encontrados no mercado imobiliário local, o Parecer 002/JCN/PPMP/2020 da PGM também se mostraria decisivo para dar fundamentação legal à necessidade de elevação da faixa mínima de valor das indenizações, em concordância com as justificativas técnicas sustentadas pela UGP. O posicionamento da PGM foi importante, por conseguinte, para concretizar as duas alterações no decreto regulamentador, com indicação de incremento de valor para a Compra Assistida.

Quando acionada, a PGM emitiu parecer para cada caso específico em que foi consultada pela UGP, avaliando, por exemplo, a situação de imóveis não cadastrados durante o primeiro levantamento realizado em 2017, ou de imóveis que foram construídos (no mesmo terreno) depois do congelamento de dados, ou ainda de imóveis que estavam vazios e nos quais famílias passaram a residir depois da realização do cadastro socioeconômico. Além disso, os casos de famílias já previamente contempladas com unidades habitacionais por algum outro programa ou política habitacional exigiram a orientação da PGM quanto à conduta a ser adotada no processo de reassentamento.

Cada caso foi analisado de modo a garantir à família reassentada a sua justa medida compensatória, o que foi possível somente com a participação da PGM e com o apoio contínuo fornecido por este órgão à equipe de Trabalho Técnico Social durante a operacionalização do reassentamento (desde a fase das negociações até a assinatura do Termo de Compra Assistida). Os pareceres, as orientações e os decretos endossados pela PGM fizeram da experiência da Compra Assistida, no município de Niterói, além de inovadora, confiável e legítima em termos de legalidade.

6.5 Demolição, Gerenciamento de Resíduos Sólidos e Gestão de Áreas Remanescentes

Em 2021, foram elaborados o Programa de Demolição e o Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos para o PRODUIS. No Programa de Demolição, o objetivo consistiu em estabelecer os procedimentos e as rotinas adequados à execução das demolições dos imóveis indicados à remoção por estarem em áreas de alto risco geológico. Através dele, foram definidos os critérios de controle e de segurança para a demolição em consonância com as normativas da NR-18 da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia, além de considerar as diretrizes de salvaguardas sociais e ambientais do BID. Em seu escopo, foram traçadas as estratégias para o controle ambiental das áreas, prevendo as ações necessárias para evitar, minimizar e mitigar os impactos da atividade de demolição sobre o ambiente local e sobre a comunidade do entorno. O Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, por sua vez, estabeleceu as diretrizes para o gerenciamento de acordo com as normativas nacionais aplicáveis, priorizando a redução na geração de resíduos sólidos, o correto manuseio, o incentivo à reciclagem e a destinação e disposição final ambientalmente adequadas e seguras. A responsabilidade pela implementação

Foto 17 – Pintura realizada nas escadarias em parceria com o Projeto Pé de Infância



[FONTE] UGP, 2021.

de ambos os programas recaiu sobre o PRODUIS, em cooperação técnica com a Secretaria Municipal de Conservação e Serviços Públicos (SECONSER), encarregada da execução das demolições.

Na gestão das áreas remanescentes, houve um empenho para realizar o alinhamento prévio dos trabalhos desempenhados pela SECONSER e pela equipe do PRODUIS, de maneira a evitar novas ocupações no intervalo de tempo entre a demolição e a construção dos espaços de convivência planejados pelo Programa.

As principais ações para a gestão das áreas remanescentes foram realizadas a partir da parceria com o programa Urban95¹³, uma iniciativa internacional da Fundação Bernard Van Leer que busca incluir as dimensões da infância no planejamento urbano.

A implementação dos espaços de convivência demandou, igualmente, articulações com outras secretarias municipais, as quais já possuíam experiência com a construção de equipamentos semelhantes, a exemplo de brinquedos elaborados sob a Política Pública para a Primeira Infância do município, também com o apoio da iniciativa Urban95. Como resultado dessas articulações, o

[13] Saiba mais em: <https://urban95.org.br/o-que-e-a-urban95/> ou em <https://bernardvanleer.org/>

Foto 18 – Pista de Skate construída no Parque Esportivo e Social do Caramujo



[FONTE] UGP, 2021.

PRODUIS incorporou a ação “Pé de Infância”, que busca promover mudanças nos espaços públicos a partir de um enfoque nas crianças. Nessa ação, foram realizadas dinâmicas socioeducativas com a participação de crianças das comunidades afetadas, para a pintura das escadarias que dão acesso às unidades residenciais que permaneceram na poligonal de obras.

Em paralelo às obras de saneamento ambiental nas comunidades de São José e de Igreja do Caramujo, o programa também construiu três praças públicas de convivência e quatro brinquedos para a interação das crianças que residem na região¹⁴.

A UGP, através da equipe de arquitetura e engenharia, elaborou um catálogo de projetos arquitetônicos para praças e brinquedos em espaços públicos, o qual foi ofertado à Secretaria Municipal de Obras de Niterói (SMO) como um leque de possibilidades de construção em outras áreas remanescentes. A SMO, que já possuía interesse no tema e tinha a previsão de construção desses espaços e equipamentos, com o catálogo disponibilizado pelo PRODUIS, pôde viabilizar melhor a execução dos projetos.

6.6 Medidas Essenciais para a Concretização do Reassentamento

As parcerias e os convênios realizados pelo PRODUIS, junto aos órgãos municipais, foram estratégias fundamentais para a operacionalização eficaz do reassentamento involuntário com Compra Assistida. Em especial, a atuação das secretarias municipais, na fase de adaptação das famílias à sua nova região de moradia, no pós-reassentamento, foi central para mitigar os impactos relativos ao deslocamento físico e para assegurar a sua reinserção nas redes de serviços públicos essenciais – como saúde, educação e assistência social.

Em atendimento às salvaguardas sociais do BID e ao planejamento previsto em seu Plano Executivo de Reassentamento (PER), o PRODUIS promoveu uma série de atividades e ações para mitigar os impactos negativos originados do reassentamento involuntário e para compensar a população afetada de forma justa e adequada, com destaque para:

- A garantia de participação das pessoas afetadas e das partes interessadas durante o processo, através de grupos focais e de entrevistas para a construção do PER, bem como por meio da realização de visitas técnicas às comunidades e de trabalho de mobilização social com aproximação dos líderes comunitários.
- A instalação de Escritório Social próximo à região de intervenção, para atender às demandas espontâneas da população afetada e para facilitar o trabalho de busca ativa.
- A criação da Comissão de Acompanhamento de Obra (CAO), cumprindo o papel de elo mediador na relação entre os moradores e a equipe do Programa e funcionando como o principal multiplicador de informações sobre as intervenções.
- A implementação das ações do Plano de Comunicação Social, com atenção ao direito de acesso à informação e ao perfil socioeco-

[14] As ações citadas foram realizadas até março de 2023.

nômico das comunidades de São José e de Igrejinha do Caramujo na produção de material informativo sobre o PRODUIIS e sobre o reassentamento.

- A estruturação de um Sistema de Queixas e Reclamações específico para o projeto.
- A instituição da Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC), como último recurso administrativo para a tentativa de resolução de conflitos persistentes antes de uma possível judicialização.
- A proposição de medidas de compensação e de reabilitação coerentes com as legislações

locais, restaurando os padrões de vida sem distorcer os mercados.

- O controle das áreas desocupadas para evitar novas ocupações irregulares em áreas de risco.
- A realização de monitoramento e de avaliação periódicos durante o processo de reassentamento, para fins de melhoria contínua dos procedimentos de gestão.

Todas essas ações, embora não tenham se configurado como estratégias exclusivas da Compra Assistida, foram essenciais para a concretização do reassentamento e para a finalização exitosa das intervenções realizadas no âmbito do PRODUIIS.





Conclusão

7

Nesta publicação foram compartilhadas algumas ações e resultados dos trabalhos realizados no componente de urbanização e inclusão social cujo objetivo é a melhoria das condições de urbanização e saneamento ambiental, assim como a ampliação da rede de equipamentos e serviços sociais do PRO-DUIS. As ações executadas consistem na provisão de infraestrutura básica como saneamento, drenagem, pavimentação e coleta de resíduos; ampliação da oferta de serviços sociais de apoio à comunidade como creches, centros comunitários, equipamentos de educação, saúde, esportes e lazer; regularização fundiária; atividades de desenvolvimento comunitário, educação sanitária, ambiental, geração de emprego e renda e o reassentamento de famílias.



Foto 19 – Equipamento de educação**Foto 20** – Equipamento de esporte e lazer**Foto 21** – Infraestrutura básica

Com relação ao reassentamento das famílias sob os aspectos sociais e seus resultados, destaca-se que o programa concluiu o reassentamento de 66 famílias, sendo que 34 famílias optaram pela compra assistida, 12 por indenização, 07 correspondem a escombros (sem direito a medida compensatória), 01 recebeu auxílio inquilino e 12, a pesar de terem sido beneficiadas anteriormente pelo MCMV, foram excepcionalmente indenizadas. Além disso, foi verificada a existência de uma fa-

mília cujos filhos eram PCD em que a habitação não se encontrava em área de risco, segundo análise da Defesa Civil, sendo inserida no Programa por questões de insalubridade. Deste modo, com avanço das pactuações interinstitucionais saíram do escopo da compra assistida e permaneceram no local. Os resultados e avaliações finais do Programa estão no Relatório de Conclusão do Projeto elaborado na fase de conclusão do Programa pelo BID¹⁵.

[15] Ver <https://www.iadb.org/document.cfm?id=EZSHARE-1686914492-60>

Referências Bibliográficas

ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14653: Avaliação de Bens**. Parte 1: Procedimentos Gerais, Parte 2: Imóveis Urbanos. 2011.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Portaria nº 317**, de 18 de julho de 2013. Dispõe sobre medidas e procedimentos a serem adotados nos casos de deslocamentos involuntários de famílias de seu local de moradia ou de exercício de suas atividades econômicas, provocados pela execução de programa e ações, sob gestão do Ministério das Cidades, inseridos no Programa de Aceleração do Crescimento - PAC. Brasília, DF, 2013.

FGV, Fundação Getúlio Vargas. **Apoio à Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) do Município de Niterói**. Contrato com a Prefeitura de Niterói, 2015.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (SIBAPE/SP). **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas** (no Âmbito da Câmara de Avaliações – Gestão 2018/2019). São Paulo, 2019.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Síntese de Indicadores Sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira - 2020**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101760.pdf>>. Acesso em: 23 Fev. 2023.

_____. **Tabelas - Prévia da População dos Municípios com base nos Dados do Censo Demográfico 2022**, coletados até 25/12/2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=35938&t=destaques>>. Acesso em: 15 Fev. 2023.

PMN, Prefeitura Municipal de Niterói. **Plano para Reposição e Remanejamento das Unidades Afetadas pelo Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói (PRRU)**. Niterói, RJ, 2006.

_____. **Elaboração do Plano Executivo de Reassentamento (PER) no Âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói (RJ)**. Niterói, RJ, 2020.

URBANIZA ENGENHARIA CONSULTIVA. **Diagnóstico Fundiário**. Contrato nº 001/2017, de 24 de outubro de 2017 até 18 de junho de 2021. Niterói, RJ.



Glossário

Afetados Diretos: pessoas que sofrerão impactos diretos, temporários ou permanentes, decorrentes das atividades necessárias para a execução das intervenções previstas por programas e projetos. No caso do deslocamento físico em razão de habitações inseridas na poligonal de obras, as pessoas afetadas diretamente devem ser reassentadas em condições iguais ou superiores àquelas em que se encontravam na situação pré-intervenção.

Afetados Indiretos: pessoas que, em função da intervenção do programa ou projeto, sofrerão impactos indiretos e/ou cumulativos em suas dinâmicas de vida. Por exemplo: comércios, moradores e trabalhadores que transitam ou que estão instalados nas proximidades da intervenção.

Cadastro Socioeconômico: cadastro prévio fundamentado em pesquisa para levantamento de dados socioeconômicos da população que será deslocada pela execução do programa ou projeto, para fins de diagnóstico e delimitação de linha de base para avaliação de impacto posterior do reassentamento. Em verdade, trata-se de elemento essencial para o início das atividades de gestão do programa, uma vez que, ao realizar o levantamento de dados, a equipe técnica aprofunda o seu conhecimento sobre o perfil populacional, sendo possível traçar as alternativas mais adequadas de mitigação e/ou de compensação diante dos impactos esperados. O cadastro fornece ainda informações relevantes para dimensionar o orçamento necessário à consecução do reassentamento do programa.

Congelamento de Dados: após a coleta de dados para a composição do cadastro socioeconômico, o congelamento de dados é instituído a fim de estabelecer um marco temporal para a gestão do reassentamento, delimitando o cenário físico e social existente da área antes do início da intervenção planejada. Esse recurso possibilita uma estimativa do quantitativo de compensações necessárias - o que traz reverberações importantes para o orçamento do programa - e subsidia na identificação de eventuais alterações no território, ao longo do tempo, que tragam implicações para a gestão do reassentamento. Em suma, é fundamental que haja um congelamento de dados para o controle territorial efetivo, constituindo-se como um marco zero a partir do qual serão formulados os critérios de elegibilidade do programa e as medidas compensatórias correspondentes.

Desapropriação: procedimento operado pelo poder público através do qual se obtém a transferência compulsória da posse de um bem imóvel ou móvel de um particular em nome da necessidade pública, da utilidade pública ou do interesse social. Os atos de desapropriação são realizados mediante prévia e justa indenização ao proprietário e/ou possuidor.



Indenização: compensação de natureza pecuniária destinada aos afetados diretamente por programa ou projeto, a partir de critérios técnicos de cálculo pré-definidos e ancorados em normativas reconhecidas, com o objetivo de reparar financeiramente as perdas e os danos causados.

Medidas Compensatórias: as medidas compensatórias são ações que visam compensar a população afetada pelos impactos negativos gerados pelas intervenções de um programa ou projeto quando tais impactos não podem ser evitados e minimizados por meio de medidas preventivas e mitigadoras. Elas asseguram que as pessoas afetadas sejam reparadas e compensadas, de forma justa e adequada, pelos prejuízos, pelas perdas e pelos danos sofridos. As compensações propostas devem estar alinhadas com a natureza das perdas sofridas e serem sensíveis às particularidades socioeconômicas das pessoas afetadas envolvidas, sendo suficientes para reabilitar e restabelecer seus meios de vida em condições análogas ou superiores às anteriores à intervenção.

Medidas Mitigadoras: as medidas mitigadoras são ações destinadas a minimizar os impactos ambientais e sociais negativos causados pela execução de programas ou projetos. As soluções mitigadoras de controle ambiental, por exemplo, permitem aos afetados condições viáveis de convivência com as obras, durante o período das intervenções desenvolvidas, evitando danos materiais e poluição ambiental em razão delas.

Participação Social: a participação social, enquanto prática democrática, está ancorada na construção de espaços e de mecanismos apropriados para a interlocução constante do programa ou projeto com todas as pessoas afetadas e partes interessadas. A participação e o engajamento social devem compor os objetivos centrais das estratégias de comunicação, ao mesmo tempo em que permitem a identificação qualificada das demandas sociais e dos segmentos afetados, bem como a proposição das soluções compensatórias e mitigadoras mais adequadas. A promoção do engajamento significativo das partes interessadas é chave para as Agências Executoras recepcionarem as opiniões e as percepções das pessoas envolvidas nos programas e projetos, além de contribuir para a construção de relações de confiança e para a legitimidade do programa no território de intervenção.

Reassentamento Involuntário: o reassentamento involuntário resulta de uma causa externa, como o planejamento deliberado de um projeto de desenvolvimento, gerando o deslocamento físico com perda de abrigo e de terreno residencial, ou ainda o deslocamento econômico com perda de fontes de renda e de meios de subsistência.



Reposição de Imóvel: compensação originada da desapropriação de imóvel e com a qual se garante a indenização do(a) proprietário(a) ou possuidor(a) por meio da aquisição de novo imóvel (regular ou regularizável) em condições de habitabilidade.

Sistema de Queixas e Reclamações: mecanismo responsivo importante para recepcionar, sistematizar, encaminhar, resolver, acompanhar e monitorar as demandas, as queixas e as reclamações surgidas em decorrência das atividades e das intervenções de programas e projetos, ao longo de todo o ciclo de vida deles.

Trabalho Técnico Social: conjunto de ações planejadas para o acompanhamento das pessoas afetadas na área de intervenção de programas e projetos, promovendo atividades de comunicação, de participação e engajamento sociais, de monitoramento e avaliação, de estímulo ao desenvolvimento local, de organização e fortalecimento comunitários. As atividades desenvolvidas levam em conta dimensões multifacetadas da realidade, abarcando questões sociais, econômicas, ambientais, urbanas e políticas. Exigem também o estabelecimento de articulações institucionais para a garantia de inserção social e de acesso à rede de serviços públicos essenciais das pessoas afetadas.



Anexos





Anexo 1 – Roteiros de Entrevistas e grupos focais

Equipes Técnicas e Sociais (Obras, Regularização Fundiária, EMUSA Social, TTS)

PAPEL DO ENTREVISTADO E DA EMPRESA

- 1) Qual a sua função/cargo na empresa? E no projeto?
- 2) Quais as principais ações da sua empresa? (o que ela faz? Como atua?)
- 3) Até o momento, quais foram as maiores dificuldades para a sua atuação/atuação da empresa e como foram solucionadas?

[PARA OBRA E EMUSA]: RELAÇÃO / HISTÓRICO COM REASSENTAMENTOS EM GERAL

- 4) Qual o papel da secretaria/organização/empresa com “reassentamentos” no município?
- 5) Como a Secretaria/organização/empresa atuou nos deslizamentos que ocorreram em 2010?
- 6) Quais foram as maiores dificuldades e como foram solucionadas?
- 7) Quais as principais lições aprendidas dos processos de reassentamento já realizados?

PONTOS DE ATENÇÃO EM REASSENTAMENTOS

- 8) Qual a relação dos processos de remoção e reassentamento com as ações que a sua empresa realiza no projeto? [*RF-Urbaniza: explorar recomendações da RF x demandas para o reassentamento; Obras: explorar indicações do Projeto Executivo x demandas para o reassentamento*]
- 9) Atualmente, você sabe como funcionam os processos de reassentamento no município? Quais os fluxos, papéis/responsabilidades e órgãos envolvidos?
- 10) Como você avalia este “fluxo”/este desenho operacional (tal como ele funciona hoje)?
- 11) Na sua visão, quais são os grandes empecilhos/barreiras ou dificultadores dos processos de reassentamento no município?
- 12) Como você avalia a capacidade do município e seus órgãos na execução/operacionalização de processos de remoção e reassentamento?

REASSENTAMENTO – PRODUIS: SÃO JOSÉ E IGREJINHA

- 13) Quais você acha que devem ser os principais pontos de atenção na execução do reassentamento destas comunidades?
- 14) Considerando as funções e atribuições da sua empresa neste projeto, como você vê a participação desta no processo de remoção e reassentamento que será realizado nas comunidades de São José e Igrejinha?
- 15) Quais são ou poderiam ser as limitações ou dificultadores neste processo (remoção e reassentamento destas famílias)?
- 16) Na sua opinião quais as articulações e/ou fluxos necessários para que se execute um bom processo de remoção e reassentamento tanto para os moradores quanto para o município e empresas envolvidas?

ENCERRAMENTO



- 17) Considerando os objetivos desta consultoria (elaboração do Plano Executivo de Reassentamento), gostaria de tecer mais alguma consideração/recomendação seja para a elaboração do plano ou mesmo para a execução das ações?

Lideranças Comunitárias

HISTÓRICO E VISÃO DO BAIRRO

- 1) Quando e como/por que o Sr/Sra veio morar aqui na comunidade?
- 2) Como era quando você chegou?
- 3) O que você acha do bairro/da comunidade hoje?
- 4) Qual seu papel na Associação de Moradores/na CAO? Desde quando?
- 5) Atualmente, quais são as principais demandas da comunidade?

“EVENTOS DE 2010”

- 6) E como foi em 2010? O que aconteceu?
- 7) Na sua visão, por que aconteceu?
- 8) Com base no que aconteceu em 2010, como você avalia a questão do risco atualmente em São José/Igrejinha?
- 9) E as casas que foram/são interditadas pela Defesa Civil? Você saberia me dizer quais os objetivos dessas interdições?
- 10) Para onde foram as famílias que moravam nestas casas interditadas?
- 11) Famílias aqui da comunidade já foram reassentadas em Conjuntos Habitacionais? Você conseguiria me dizer qual a percepção da comunidade sobre esses conjuntos e apartamentos?

PRODUIS

- 12) O que você acha das obras que estão acontecendo no seu bairro? Quais suas expectativas em relação a ela?
O sr/sra já ouviu falar que o projeto prevê a saída de algumas casas? Seja pelo risco à própria casa, ou para realização de obras que irão retirar o risco de um número maior de residências.
- 13) Como você percebe esse processo?
- 14) Como você entende que a comunidade irá lidar com isso?
- 15) Se pudesse indicar uma alternativa para a realocação dessas famílias, qual seria?
- 16) Neste processo de remoção e reassentamento, quais você considera que devem ser os principais pontos de atenção, ou seja, aqueles pontos críticos para que se garanta um processo adequado e respeitoso?
- 17) Caso algumas casas realmente saiam, espaços vazios irão surgir na comunidade. Qual sua sugestão para utilização dessas áreas, pensando em usos coletivos destes locais?

ENCERRAMENTO



- 18) Considerando os objetivos desta consultoria (elaboração do Plano Executivo de Reassentamento), gostaria de tecer mais alguma consideração/recomendação seja para a elaboração do plano ou mesmo para a execução das ações?

Secretarias e PGM

PAPEL DO ENTREVISTADO E DA SECRETARIA

- 1) Qual a sua função/cargo na secretaria? Há quanto tempo?
- 2) Quais as principais ações da sua secretaria? (o que ela faz? Como atua?)

RELAÇÃO / HISTÓRICO COM REASSENTAMENTOS EM GERAL

- 3) Qual o papel da secretaria com “reassentamentos” no município?
- 4) De forma geral, como a Secretaria atua em eventos como os deslizamentos que ocorreram em 2010 ou em situações/eventos mais recentes deste tipo?
- 5) Quais são as grandes dificuldades na atuação da secretaria nestes eventos? Como são solucionadas?
- 6) Quais as principais lições aprendidas dos processos de reassentamento já realizados?

PONTOS DE ATENÇÃO EM REASSENTAMENTOS

- 7) Atualmente, você sabe como funcionam os processos de reassentamento no município? Quais os fluxos, papéis/responsabilidades e órgãos envolvidos?
- 8) Como você avalia este “fluxo”/este desenho operacional (tal como ele funciona hoje)?
- 9) Na sua visão, quais são os grandes empecilhos/barreiras ou dificultadores dos processos de reassentamento no município? Aonde estão os gargalos?
- 10) Como você avalia a capacidade do município e seus órgãos na execução/operacionalização de processos de remoção e reassentamento?

PRODUIS – SÃO JOSÉ E IGREJINHA

- 11) Qual seu conhecimento sobre as obras que estão em andamento nas comunidades de São José e Igrejinha?
- 12) Com base no “evento de 2010” e outros eventos relacionados a deslizamentos e moradias em áreas de risco, como você avalia a questão do risco de deslizamentos em São José/ Igrejinha? *Avaliar, a intenção é remeter ao passado para que os representantes revivam a memória tragédia.*

MODALIDADES DE ATENDIMENTO

- 13) Você saberia me dizer quais são as principais modalidades de atendimento habitacional com as quais o município trabalha atualmente? *[explorar também critérios de elegibilidade]*
- 14) Conseguiria me dizer, na sua opinião, quais os pontos fortes e fracos de cada uma delas?
- 15) O que precisaria melhorar? E como isso poderia ser feito?
- 16) Uma das intervenções do Projeto afetará muitos comércios localizados em uma via próxima às comunidades (implantação de macrodrenagem). Por parte do município, o que poderia ser oferecido aos comerciantes “medida compensatória”? *(ex: redução/desconto no IPTU do ano, redução de cobrança de impostos durante o período que o imóvel/o negócio ficar sem poder funcionar, etc...)*



REASSENTAMENTO – PRODUI: SÃO JOSÉ E IGREJINHA

- 17) Quais você acha que devem ser os principais pontos de atenção na execução do reassentamento das comunidades de São José e Igrejinha?
- 18) Considerando as funções e atribuições da sua secretaria, como você vê a participação desta secretaria no processo de remoção e reassentamento que será realizado nestas comunidades?
- 19) Quais são ou poderiam ser as limitações ou dificultadores para esta secretaria neste processo (remoção e reassentamento destas famílias)?
- 20) Na sua opinião quais as articulações e/ou fluxos necessários para que se execute um bom processo de remoção e reassentamento tanto para os moradores quanto para o município e suas secretarias?

ENCERRAMENTO

- 21) Considerando os objetivos desta consultoria (elaboração do Plano Executivo de Reassentamento), gostaria de tecer mais alguma consideração/recomendação seja para a elaboração do plano ou mesmo para a execução das ações?

INSTRUMENTO DE CONVÊNIO Nº 001/2021

CONVÊNIO QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA - SMO, através da UNIDADE GESTORA DO PROGRAMA - UGP-BID, A SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - SMHRF, A SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MOBILIDADE - SMU, A SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SMF, A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO - SEPLAG, A EMPRESA MUNICIPAL DE MORADIA, URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - EMUSA, A SECRETARIA MUNICIPAL DE DEFESA CIVIL E GEOTECNIA - SMDCG, A SECRETARIA MUNICIPAL DE CONSERVAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS - SECONSER, O GRUPO EXECUTIVO PARA O CRESCIMENTO ORDENADO DE PRESERVAÇÃO DAS ÁREAS VERDES - GECOPAV, A COMPANHIA DE LIMPEZA URBANA DE NITERÓI - CLIN E A PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM, PARA A DEFINIÇÃO DE COMPETÊNCIAS E TRANSFERÊNCIA DE FRETE DE REASSENTAMENTO NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INCLUSÃO SOCIAL - PRODUIS. **PROCESSO Nº 190000465/2020:**

A Secretaria de Obras e Infraestrutura da Prefeitura de Niterói está implantando o Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói (PRODUIS), em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) através da Unidade de Gestão do Programa (UGP-BID), é responsável, entre outros, por realizar a administração geral, técnica e financeira do PRODUIS, a partir do Contrato de Empréstimo nº 2941/OC-BR, firmado entre o BID e a Prefeitura Municipal de Niterói (PMN), em 28 de fevereiro de 2014.

O objetivo do PRODUIS é melhorar a qualidade de vida dos habitantes do município de Niterói, mediante a execução de projetos urbanos e sociais. Os objetivos específicos do Programa incluem: melhorar as condições de urbanização e saneamento ambiental de bairros em situação de vulnerabilidade social e ampliar a rede de equipamentos e serviços sociais; melhorar as condições de mobilidade e integração no transporte; apoiar a recuperação de áreas degradadas do centro da cidade e fortalecer a capacidade institucional em gestão e planejamento da PMN.

Neste contexto, o PRODUIS vem atuando nas Comunidades de São José e Igreja do Caramujo e entorno, através da execução de projetos urbanos e sociais desde 2016.

Para êxito na mitigação dos riscos identificados pelo projeto e consecução das intervenções previstas, faz-se necessário o reassentamento involuntário de famílias, objeto do presente instrumento.

Por questões relacionadas à pandemia de COVID-19, houve a necessidade de prorrogação do PRODUIS, para extensão até agosto de 2021, prazo este que pode ser alterado em virtude da pandemia ou caso ocorra nova data a ser determinada pelo BID.

PARTÍCIPES:

- SMO** O SECRETARIO MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA, através da UNIDADE GESTORA DE PROGRAMA – UGP-BID, órgão despersonalizado, situada na Rua Jornalista Coelho Neto, s/nº - Prédio Administrativo, sala 04 Centro - Niterói - RJ, neste ato representada por seu titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada UGP-BID ou CONCEDENTE;
- SMHRF** A SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, Órgão despersonalizado, integrado à Administração Direta do Município de Niterói, com sede na Av. Feliciano Sodré, s/nº, Terminal Rodoviário Roberto Silveira, 5º andar, Centro, Niterói - RJ, neste ato representada por seu titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada SMHRF ou CONVENENTE;
- SMU** A SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MOBILIDADE, Órgão despersonalizado, integrado à Administração Direta do Município de Niterói, com sede na Rua Visconde de Sepetiba, nº 987 – 12º e 13º andares - Centro - Niterói - RJ, neste ato representada por seu titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada SMU ou CONVENENTE;
- SMF** A SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA, Órgão, despersonalizado, integrado à Administração Direta do Município de Niterói, com sede no Palácio Araribóia, Rua da Conceição, 100, Centro, Niterói - RJ, neste ato representada por seu titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada SMF ou CONVENENTE;
- SEPLAG** A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO, Órgão despersonalizado, situada na Rua da Conceição, nº 67, Centro - Niterói - RJ, neste ato representada por seu titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada SEPLAG ou CONVENENTE;
- EMUSA** A EMPRESA MUNICIPAL DE MORADIA, URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO, através do Trabalho Técnico Social - TTS, Empresa Pública, criada pelo Decreto nº 5347/88, com sede na Rua Visconde de Sepetiba, nº 987 - 11º andar - Centro - Niterói - RJ, inscrita no CGC/MF sob o nº 32.104.465/0001-89, neste ato representada por seu titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada EMUSA-TTS ou CONVENENTE;

SMDGC A **SECRETARIA MUNICIPAL DE DEFESA CIVIL E GEOTECNIA**, Órgão despersonalizado, integrado à Administração Direta do Município de Niterói, com sede na Rua Coronel Gomes Machado, nº 258 - Centro – Niterói – RJ neste ato representada por seu titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada SMDGC ou CONVENENTE;

SECONSER A **SECRETARIA MUNICIPAL DE CONSERVAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS**, Órgão despersonalizado, integrado à Administração Direta do Município de Niterói, com sede na Rua Visconde de Rio Branco, nº 11 – Ponta da Areia - Niterói - RJ, neste ato representada por sua titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada SECONSER ou CONVENENTE;

GECOPAV O **GRUPO EXECUTIVO PARA O CRESCIMENTO ORDENADO DE PRESERVAÇÃO DAS ÁREAS VERDES**, Órgão despersonalizado, integrado à Administração Direta do Município de Niterói, com sede na Rua Craveiro Lopes, nº153, Barreto – Niterói – RJ, neste ato representada por sua titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada GECOPAV ou CONVENENTE;

CLIN A **COMPANHIA DE LIMPEZA URBANA DE NITERÓI - CLIN**, CNPJ Nº empresa de sociedade mista subordinada à Prefeitura de Niterói, com sede na Rua Indígena, 72, São Lourenço – Niterói – RJ, neste ato representado por seu Diretor-Presidente, a quem confere poderes para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada CLIN ou CONVENENTE;

PGM A **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI - PGM**, órgão público integrante da estrutura organizacional da Prefeitura, incumbido de assessorar a administração Municipal em assuntos de natureza jurídica e de representar o Município judicial e extrajudicialmente em quaisquer situações em que ele seja parte, com sede na Rua Visconde de Sepetiba, nº 987, Centro, Niterói/RJ neste ato representada por seu titular, a quem confere poderes, para representá-la na assinatura deste termo de Convênio, daqui por diante designada PGM ou CONVENENTE.

As partes supra identificadas ajustaram, e por este instrumento celebram o presente Termo de Convênio, em conformidade com as normas legais vigentes, no que couber, com a Lei nº 8.666/1993 e suas modificações, e na forma do disposto no caput do art. 217 e seu inciso II da Constituição Federal e nos arts. 335 a 355 da Lei Orgânica do Município de Niterói, Decreto Municipal 9460/04, Decreto Municipal 13.457/2020 e por toda a legislação pertinente, mediante as cláusulas e condições e com a Lei Estadual nº 15608, de 16 de agosto de 2007, e com as disposições contidas nos autos do processo administrativo nº 190000465/2020, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente **CONVÊNIO** tem por objeto a mútua cooperação entre a **SMO- UGP-BID, SMHRF, SMU, SMF, SEPLAG, EMUSA- TTS, DEFESA CIVIL, GECOPAV, SECONSER, CLIN e PGM**, visando definir as competências atribuídas a cada uma das partes envolvidas no Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social - PRODUIS, financiado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, e executado pela Prefeitura do Município de Niterói.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PLANO DE TRABALHO

Visando o alcance do objeto pactuado, os partícipes obrigam-se a cumprir o **Plano de Trabalho** que, independente de transcrição, é parte integrante e indissociável do presente **CONVÊNIO**, bem como toda documentação técnica que dele resulte, cujos dados neles contidos acatam os partícipes. Ressaltamos que conforme necessidades ocasionadas principalmente pela Crise Sanitária Atual, o Plano de Trabalho pode sofrer alterações em seus prazos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DOS PARTÍCIPES

No âmbito do PRODUIS, o Plano Executivo de Reassentamento (PER), é compreendido como documento que consolida as orientações das ações e políticas de compensação, compreendidas em indenização (desapropriação) e a compra e venda assistida, relacionadas ao deslocamento involuntário de população.

Estabelecendo os papéis de cada instituição envolvida no programa, evidenciando também a Secretaria ordenadora de despesas e os trâmites de efetivação dos pagamentos das medidas compensatórias oferecidas no PRODUIS/BID, onde:

I - Compete à SMO- UGP-BID:

- a) Coordenação do processo de reassentamento e demais ações à cargo do Trabalho Técnico Social;
- b) O monitoramento de todo o processo de reassentamento, inclusive o financeiro;
- c) Definição das medidas compensatórias disponíveis;
- d) Solicitação junto à SEPLAG de remanejamento orçamentário em favor da SMHRF, em dotação orçamentária a ser informada por esta Secretaria, ficando a assinatura do Termo de Aceite de negociação junto à PGM, devidamente assinado por beneficiário do reassentamento no âmbito do PRODUIS, condicionada à emissão do empenho respectivo pela SMHRF;
- e) Encaminhamento dos dossiês das famílias elegíveis ao reassentamento e envio à SMU para cálculo das indenizações dos imóveis objeto do PRODUIS e confecção dos laudos de avaliação, determinando os valores mínimos e máximos que podem ser pagos a título de compensação;
- f) Acompanhamento dos processos de reassentamento;
- g) Apoio às negociações junto à PGM;
- h) Acionamento e mediação da Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC) em situações de negativa expressa do beneficiário;

- k) Realização dos desembolsos financeiros, pertinentes aos recursos orçamentários provenientes das dotações 14089 e 14207, Programa de Trabalho 530104.122.0145.0960, Natureza de Despesa 3339035000000 e 3449061000000, presidida pela SMO, e descentralização dos créditos orçamentários para a SMHRF, destinados ao pagamento das medidas compensatórias concedidas aos beneficiários do PRODUIIS;
- l) Transferência do reassentamento da Travessa Trannin, localizada na Comunidade de Igrejinha do Caramujo à SMHRF já determinada em documento denominado "Ajuda Memória da Missão de Supervisão Técnica e de Salvaguardas Sociais" assinada pelo BID e o Município de Niterói, Itens 2.7 e 2.11, na data de 18/10/2019, e reiterada a partir da assinatura deste Termo de Convênio;
- m) Encerramento do processo de reassentamento e prestação de contas;

II - Compete à SMHRF

- a) Implementação da política habitacional no município;
- b) Ordenação de despesas;
- c) Definição e implementação das medidas compensatórias disponíveis para o reassentamento da Travessa Trannin da comunidade igrejinha - Caramujo, em momento oportuno ou simultaneamente ao Reassentamento do PRODUIIS;
- d) Apoio nas ações de reassentamento no âmbito do PRODUIIS;
- e) Verificação dos beneficiários, para saber se já foram atendidos por políticas habitacionais municipais;
- f) Prestação de contas para a UGP sobre as medidas relativas ao reassentamento da Travessa Trannin;
- g) Emissão dos empenhos e pagamentos das medidas compensatórias fornecidas pelo PRODUIIS, através dos recursos repassados pela UGP-BID, advindos do Programa de Trabalho 530104.122.0145.0960, Natureza de Despesa 3339035000000 e 3449061000000, Fontes 501 e 138, através de transferências intraorçamentárias, conforme prevê o PER;
- h) Aplicação exclusiva dos recursos transferidos pelo CONCEDENTE na execução do objeto;
- i) Apresentar ao CONCEDENTE, sempre que solicitado, relatórios técnicos e físico-financeiros das atividades;
- j) Manter arquivo individualizado de toda documentação comprobatória das despesas realizadas em virtude deste Convênio, com posterior envio do processo de pagamento à UGP-BID para extração de cópias;
- k) Registro em sua contabilidade analítica, os atos e fatos administrativos de gestão dos recursos alocados por força deste Convênio;
- l) Prestação de contas ao CONCEDENTE, sempre que solicitado, de todos os recursos que lhe forem transferidos, devolvendo aqueles não aplicados.
- m) Auxiliar as famílias que terão como medida compensatória a Compra Assistida, na busca por uma residência no perfil do valor estabelecido no Decreto Municipal nº 13.254/2019;
- n) Analisar a documentação do imóvel a ser adquirido, nos casos de Compra Assistida e incluir a documentação no Processo para análise final da PGM;
- o) Encaminhar para a Defesa Civil os imóveis a serem adquiridos no âmbito da Compra Assistida para avaliação do risco, da estrutura e solo;

- g) Organização do agendamento da reunião com a PGM;
- h) Acionamento das demais secretarias (SMU, CRAS, PMF) para garantia da absorção dos novos moradores nos respectivos serviços;
- i) Acompanhamento nas fases de pré-mudança, mudança propriamente dita e pós-mudança, no processo de acompanhamento pós ocupação;
- j) Finalização das ações do reassentamento junto à UGP.

VII - Compete à Procuradoria de Patrimônio, Meio Ambiente e Urbanismo (PPMU), Procuradoria Especializada, unidade integrante da PGM:

- a) Realização das negociações junto às famílias a serem reassentadas no PRODUI, reservando-se preferencialmente, terças e quintas-feiras para as reuniões, contando com a presença de representantes(s) da UGP-BID e EMUSA que apoiarão as famílias no atendimento;
- b) Empreender esforços para chegar a comum acordo com os titulares de imóveis, por meio de coordenação das reuniões de negociação com as famílias, se encarregando de esclarecer informações essenciais, tais como exposição da necessidade do reassentamento; medidas compensatórias disponíveis e o valor agregado às mesmas, direitos e deveres de cada opção; trâmites processuais para operacionalização de cada medida compensatória, prazos, bem como elaboração de Ata com menção aos aspectos abordados durante a reunião; prazos de pagamento, prazo para a desocupação do imóvel, prazo de demolição e demais compromissos de ambas as partes; Emissão de declaração de aceite de participação no processo de reassentamento, assinado pelo(a) morador(a); Empreender esforços para chegar a um comum acordo com os titulares dos imóveis;
- c) Realização de no mínimo 3 reuniões de negociação com as famílias a serem reassentadas. Esgotadas as reuniões, e não havendo acordo, o processo poderá ser enviado à CPRAC para tentativa de negociação administrativa e amigável, sendo esta, a última reunião antes de eventual judicialização da causa pela PGM.
- d) Elaboração do contrato de compra e venda no caso de Compra Assistida junto ao vendedor do imóvel e o comprador (reassentado);

VIII - Compete à SECONSER:

- a) Providenciar os veículos e toda a infraestrutura necessária para a demolição das casas objeto de intervenção, bem como executar a demolição e ~~providenciar o transporte da mudança dos reassentados;~~
- b) Estabelecer contato com a UGP, CLIN, GECOPAV para o planejamento e execução dos trabalhos relacionados a demolição e mudança dos reassentados;

IX - Compete à GECOPAV:

- a) Coordenar a demolição dos imóveis com a SECONSER e Monitorar as áreas verdes para que não sejam ocupadas novamente, com a utilização de maquinário adequado e/ou de forma manual, incluindo o isolamento da área.
- b) estabelecer contato com a UGP, CLIN, SECONSER para o planejamento e execução das atividades relacionadas ao isolamento da área demolida de modo a evitar a reocupação

III - Compete à SMDCG:

- a) Avaliação Estrutural dos imóveis a serem adquiridos mediante a sistemática da compra assistida;
- b) Realização e emissão de laudo de aprovação das vistorias específicas dos imóveis indicados pelos próprios moradores, para aquisição mediante Compra Assistida;
- c) Encaminhar o Laudo dos Imóveis vistoriados no prazo de 15 dias para Secretaria de Habitação com cópia para UGP-BID;
- d) Auxiliar na interlocução com Defesa Civil de outros Municípios, quando a residência a ser adquirida mediante Compra Assistida não for localizada em Niterói;

IV - Compete à SMU:

- a) Desenvolvimento e emissão dos laudos de avaliação dos imóveis, determinando os valores mínimos e máximos que podem ser pagos a título de compensação.
- b) Apoio à CPRAC na resolução das situações de medição junto às famílias que se configurem em recusa total de aceite da medida compensatória;
- c) Realização dos cálculos de avaliação dos imóveis indicados ao reassentamento e emissão dos laudos de avaliação, determinando os valores mínimos e máximos que podem ser pagos a título de compensação.
- d) Verificação sobre a dominialidade (público ou privado) do imóvel indicado para a compra, no âmbito da Compra Assistida, e apoio na realização dos procedimentos necessários à execução do reassentamento, no que lhe couber;

V - Compete à SMF:

- a) Efetuar a liquidação e pagamento dos valores correspondentes às medidas compensatórias, após autorização da UGP-BID, considerando a urgência da intervenção em campo;
- b) Comunicar à UGP, com antecedência mínima de 5 dias, quando será a liquidação da despesa, possibilitando que o pagamento seja sincronizado com os trâmites pertinentes à mudança e demolição do imóvel que serão tratados junto à GECOPAV, SECONSER e CLIN;

VI - Compete à EMUSA- TTS:

- a) Fiscalização das atividades que compõem o escopo do reassentamento e temas transversais, caso exista empresa contratada para execução de TTS em campo;
- b) Na ausência de Empresa que realize o TTS, executar integralmente as ações que compõem o escopo do reassentamento, como a realização de atendimentos sociais em escritório local e/ou através de visitas domiciliares; coleta e verificação de documentação necessária; elaboração de relatórios sociais, realização de reuniões, atividades e ações relacionadas;
- c) Revisão e aprovação dos dossiês das famílias a serem reassentadas;
- d) Participação ativa da reunião de apresentação do reassentamento às famílias;
- e) Contribuição nos casos em que houver resistência;
- f) Participação em reunião de abordagem individual;

- b) Estabelecer contato com a UGP, CLIN, SECONSER para o planejamento e execução das atividades relacionadas ao isolamento da área demolida de modo a evitar a reocupação da área, bem como mapear e proteger as áreas verdes incidentes na área de intervenção, com apoio dos laudos técnicos produzidos pela SMU, SMHRF e SMARHS;

X - Compete à CLIN:

- a) Providenciar a demais ações necessárias para efetuar a limpeza do local, quando solicitado pela SECONSER e GECOPAV nos termos da Lei Municipal nº 1212/1993.

XI - Compete à SEPLAG:

- a) Efetuar o remanejamento orçamentário à SMHRF para emissão dos empenhos e pagamento das desapropriações e Compra Assistida, após solicitação da UGP/SMO.

CLÁUSULA QUARTA - DO REASSENTAMENTO

Parágrafo Primeiro – Competirá à SMHRF, Órgão municipal destinado a implantação de políticas habitacionais no Município de Niterói, o reassentamento da Travessa Trannin, considerando a contrapartida da PMN no âmbito do PRODUIS e convenção prévia dos órgãos envolvidos neste Convênio.

Parágrafo Segundo – Competirá aos Órgãos integrantes deste CONVÊNIO, dar continuidade às tratativas para a conclusão do Programa de Reassentamento, bem como a execução do Programa de Regularização Fundiária, caso não sejam concluídos durante a vigência do PRODUIS que tem encerramento previsto para 28/08/2021, salvo nova prorrogação estabelecida pelo BID ou em virtude da pandemia.

CLÁUSULA QUINTA - DA EXECUÇÃO

Parágrafo Primeiro - As atividades decorrentes do presente Termo serão executadas fielmente pelos partícipes, de acordo com suas cláusulas, respondendo cada um pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

Parágrafo Segundo - As ações relacionadas à execução das atividades objeto deste Termo dar-se-ão conforme cronograma de desembolso preliminarmente acordado entre os partícipes, constante do Plano de Trabalho deste CONVÊNIO.

CLÁUSULA SEXTA - DOS RECURSOS FINANCEIROS

Parágrafo Primeiro - A transferência dos recursos financeiros à SMHRF relativos às parcelas dar-se-á de acordo com o avanço das negociações das indenizações dos imóveis, sendo as primeiras parcelas liberadas para o pagamento das indenizações dos imóveis considerados "frente de obra", pois são prioridades para a implementação do PRODUIS. A aplicação dos

recursos financeiros respeitará os prazos previstos no cronograma de desembolso, contido no Plano de Trabalho aprovado pela PGM.

Parágrafo Segundo - A despesa decorrente deste Convênio, no valor de R\$ 9.212.439,78 (nove milhões, duzentos e doze mil, quatrocentos e trinta e nove reais e setenta e oito centavos), correrá por conta do Programa de Trabalho 560116.482.0141.1629, Natureza de Despesa 3449061000000, sendo certo que à medida em que forem avançando as negociações das indenizações dos imóveis, os recursos serão remanejados pela UGP-BID para as respectivas dotações orçamentárias da SMHRF, sendo esta Secretaria a responsável pela emissão dos empenhos e pelos pagamentos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO ACOMPANHAMENTO

Parágrafo Primeiro - Cada partícipe indicará um gestor e seu respectivo substituto (pessoa física) para acompanhar a execução deste acordo.

Parágrafo Segundo - Ao gestor do Convênio, competirá dirimir as dúvidas que surgirem na sua execução e de tudo dará ciência à Administração da UGP-BID.

Parágrafo Terceiro - O gestor do Convênio anotará, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Parágrafo Quarto - O acompanhamento não exclui e nem reduz a responsabilidade dos outros partícipes perante a UGP-BID e/ou terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

O presente Convênio terá a vigência até a conclusão dos trabalhos aqui previstos a contar da data da assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observando o disposto no artigo 57, da Lei 8.666/1993.

CLÁUSULA NONA - DA ALTERAÇÃO

Este Termo poderá ser alterado em qualquer de suas cláusulas e disposições, exceto quanto ao seu objeto, mediante **Termo Aditivo**, de comum acordo entre as partes, desde que tal interesse seja manifestado, previamente, por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO

Parágrafo Primeiro - A denúncia ou rescisão deste Termo poderá ocorrer a qualquer tempo, por iniciativa de qualquer um dos partícipes, mediante notificação, com antecedência **mínima de 30 (trinta) dias**. A eventual rescisão deste Termo não prejudicará a execução de atividades previamente acordadas entre as partes, já iniciadas, os quais manterão seu curso normal até sua conclusão.

Parágrafo Segundo - Constituem motivo para rescisão de pleno direito o inadimplemento de quaisquer de suas cláusulas, o descumprimento das normas estabelecidas na legislação vigente ou a superveniência de norma legal ou fato que tome material ou formalmente inexecutável, imputando-se aos partícipes as responsabilidades pelas obrigações.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO

A publicação do presente Termo será providenciada pela SMO/UGP-BID, no Diário Oficial do Município de Niterói, até o quinto dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura, devendo ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data, em conformidade com o que estabelece o parágrafo único do art. 61, da lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

A prestação de contas final por parte da SMHRF, deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados do término da vigência deste CONVÊNIO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

Fica eleito o FORO da Comarca de Niterói, como único competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente CONVÊNIO.

E, por estarem assim, justas e acordadas, assinam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor e forma para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo, para que produza os devidos efeitos legais.

Niterói, 15 de abril de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO

A publicação do presente Termo será providenciada pela SMO/UGP-BID, no Diário Oficial do Município de Niterói, até o quinto dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura, devendo ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data, em conformidade com o que estabelece o parágrafo único do art. 61, da lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

A prestação de contas final por parte da SMHRF, deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados do término da vigência deste CONVÊNIO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

Fica eleito o FORO da Comarca de Niterói, como único competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente CONVÊNIO.

E, por estarem assim, justas e acordadas, assinam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor e forma para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo, para que produza os devidos efeitos legais.

Niterói, 15 de abril de 2021.

A publicação do presente Termo será providenciada pela SMO/UGP-BID, no Diário Oficial do Município de Niterói, até o quinto dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura, devendo ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data, em conformidade com o que estabelece o parágrafo único do art. 61, da lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

A prestação de contas final por parte da SMHRF, deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados do término da vigência deste CONVÊNIO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

Fica eleito o FORO da Comarca de Niterói, como único competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente CONVÊNIO.

E, por estarem assim, justas e acordadas, assinam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor e forma para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo, para que produza os devidos efeitos legais.

Niterói, 15 de abril de 2021.

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 01/11/2022

DECRETO Nº 13254/2019

INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, NA MODALIDADE SOCIAL "REURB-S" NAS ÁREAS DE SÃO JOSÉ E IGREJINHA, SITUADAS NO BAIRRO CARAMUJO, NO MUNICÍPIO DE NITERÓI/RJ.

Considerando que o Município de Niterói vem empreendendo ações e projetos no âmbito do PRODUI/BID que consistem em obras de urbanização e saneamento ambiental, macrodrenagem e contenção de encostas;

Considerando a necessidade premente de uniformizar os procedimentos da administração municipal para a desocupação de áreas em assentamentos populares, necessária à implementação de projetos de interesse público, no âmbito do PRODUI/BID BR-L1386 (Programa de Urbanização e Inclusão Social), bem como proceder o reassentamento assistido dos moradores residentes nessas áreas, em conformidade com o dever do Estado de zelar pelo bem-estar de seus tutelados;

Considerando que, além de ações de urbanização, há previsão de ações de regularização fundiária e regulamentação do uso e parcelamento do solo, além da implementação de normativas de mobilidade e acessibilidade regulando o uso do espaço público nessas localidades;

Considerando-se que "a regularização fundiária de ocupações irregulares por pessoas de baixa renda" é uma das diretrizes da política urbana, instituto jurídico e político previsto nos arts. 2º, XIV e

Art.4º, inciso V, "q", do Estatuto da cidade - Lei Federal nº **10.257/2001**;

Considerando-se que, para a implementação dos projetos de interesse público, faz-se necessária a desocupação de áreas imprescindíveis para o desenvolvimento das obras, necessitando-se, portanto, que tais áreas estejam livres, evitando-se assim a paralisação das intervenções;

Considerando que a intenção do Programa quanto à desocupação de áreas em assentamentos populares e no reassentamento de moradores que se encontram em áreas de implantação de projeto ou em áreas de risco é de efetiva melhoria nas condições de moradia dessa população;

Considerando-se que a oferta de medidas compensatórias ao reassentamento involuntário do PRODUI/BID deve atender à Política Operacional 710 (OP-710, BID) que normaliza as ações de reassentamento involuntário do Banco Interamericano de Desenvolvimento, priorizando que o mesmo seja efetuado em área próxima à comunidade privilegiando a continuidade das relações afetivas e garantindo ou melhorando as condições de habitação dessas famílias.

Considerando o esforço, nos três níveis federativos, em superar os desafios para uma salutar moradia e habitação, bem como as diretrizes gerais trazidas pelo instituto do Reurb Social, Lei Federal nº **13.465/2017**.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, com fundamento no art. 230, inciso II, letra "b" da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, combinado com o art. 13, inciso I, da Lei Federal nº **13.465/2017**, e art. 310, inciso III, da **Lei Orgânica** do Município de Niterói, DECRETA:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade social "Reurb-S", nas áreas de São José e Igrejinha, situadas no bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ, conforme área e delimitação constantes nos autos do processo administrativo nº 270/0088/2016.

§ 1º Fica aprovada a Demarcação Urbanística, para fins de regularização fundiária de assentamentos urbanos de interesse

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

social, do imóvel constituído pelas matrículas 301; 1.038; 1.455; 3.267; 3.279; 3.292; 3.576; 5.405; 6.064; 6.936; 8.500; 8.501; 8.503; 8.684; 9.645; 10.072; 10.073; 10.074; 10.257; 10.341; 12.818; 13.943; 13.944; 13.945; 15.168; 17.632; 17.633; 18.041; 18.042; 18.043; 18.044; 22.196; 23.978; 23.985 (do 14º ofício de Registro Geral de Imóveis de Niterói), 15.948 (do 8º ofício de Registro Geral de Imóveis de Niterói) e Transcrições 1.250; 1.996; 2.659; 3.665; 4.180; 5.240; 6.854; 6.938; 7.503; 8.361; 8.825; 9.284; 16.015; 17.234 (do 14º ofício de Registro Geral de Imóveis de Niterói), conforme identificação constante aos Anexos IV que integra o Auto de Demarcação (Anexo I)

§ 2º Demarcação Urbanística de que trata este Decreto, encontra-se descrita no Auto de Demarcação, com seus limites e confrontações, conforme Anexos I e II do presente Decreto, em terreno urbano localizado entre os bairros de Fonseca, Caramujo e Viçoso Jardim, conhecido como São José e Igrejinha do Caramujo, no Município de Niterói/RJ.

~~§ 3º A área do núcleo urbano compreende uma área de 502.623,529 m² (Quinhentos e dois mil, seiscentos e vinte e três metros quadrados e quinhentos e vinte e nove centímetros quadrados);~~

§ 3º A área do núcleo urbano compreende uma área de 502.981,58 m² (Quinhentos e dois mil e novecentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos) (Redação dada pelo Decreto nº [14457/2022](#))

~~Art. 2º Ficam, igualmente, aprovadas as diretrizes para o reassentamento assistido dos moradores residentes nas áreas de intervenção do PRODUI/BID em São José e Igrejinha, cujo procedimento será realizado por equipe técnica da municipalidade, com o apoio da Procuradoria Geral do Município de Niterói, da EMUSA, da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, sob a coordenação e gestão da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão.~~

Art. 2º Ficam, igualmente, aprovadas as diretrizes para o reassentamento assistido dos moradores residentes nas áreas de intervenção do PRODUI/BID em São José e Igrejinha, cujo procedimento será realizado por equipe técnica da municipalidade, com o apoio da Secretaria Habitação e Regularização Fundiária, Procuradoria Geral do Município de Niterói, da Empresa Municipal de Moradia, Urbanismo e Saneamento - EMUSA, da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, sob a coordenação e gestão da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura. (Redação dada pelo Decreto nº [13933/2021](#))

Art. 3º Os imóveis que, necessariamente, terão que ser removidos para a consecução do projeto, seja para a implantação dos equipamentos públicos, para a abertura de vias, para obras de contenção, ou mesmo pelo risco de desabamento, deverão ser objeto de prévia compensação financeira em favor de seus moradores/possuidores, de modo a garantir o direito à moradia da população atingida.

§ 1º No bojo do projeto de regularização fundiária, caberá ao Município avaliar os imóveis que poderão ser mantidos na localidade, uma vez cessados os riscos de deslizamentos, após as intervenções urbanísticas previstas, para melhor elencar as titulações a serem conferidas no bojo da "Reurb-S".

§ 2º A Planta constante no Anexo VI identifica as unidades a serem demolidas prioritariamente. A inserção de outras unidades poderá ser admitida conforme as necessidades do projeto e/ou os critérios de risco, desde que estejam contidas na poligonal indicada no respectivo anexo.

Art. 4º Para fins de reassentamento e compensação financeira das famílias tratadas no artigo anterior, poderá o Município se valer de qualquer um dos institutos previstos no artigo 15 e incisos, da Lei Federal nº [13.465/2017](#).

~~§ 1º Em qualquer das hipóteses, o morador/possuidor/proprietário deverá doar o imóvel/construção/direito real ao Município, o qual deverá ser demolido imediatamente após sua desocupação.~~

§ 1º Em qualquer das hipóteses, será convencionado termo que ratifique a prévia aceitação do morador/possuidor/proprietário com a demolição do imóvel. (Redação dada pelo Decreto nº [13933/2021](#))

§ 2º O Município deverá acompanhar os moradores indenizados/desapropriados no sentido de orientar e prestar auxílio para aquisição de nova moradia em local livre de risco de deslizamento, mediante prévia vistoria e aprovação pelo Município de Niterói.

§ 3º Nos casos de imóvel alugado para terceiros, ao locatário será devido um auxílio no valor de R\$ 3.240,00 (Três mil, duzentos e quarenta reais), como medida compensatória para fazer frente aos gastos decorrentes da mudança.

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

I - Nessa hipótese, o pagamento deverá ser realizado, no mínimo, em duas parcelas. A primeira terá por objetivo viabilizar a saída da família beneficiada de seu imóvel original, já a segunda ou demais parcelas deverão ser efetivadas somente após a desocupação do mesmo.

II - Caso a Administração não adote a recomendação do pagamento parcelado, deverá explicitar as razões fáticas que motivaram o pagamento em um único ato, adotando-se todas as cautelas para assegurar que o imóvel original seja, de fato, desocupado.

§ 4º O município poderá, fundamentadamente, considerar como medida compensatória ofertada por meio de compra assistida, o valor médio do metro quadrado dos imóveis ofertados na região onde está localizada a nova habitação, de modo a assegurar a dignidade e o mínimo existencial necessário à preservação do direito constitucional de moradia daquele cujo imóvel será desapropriado e posteriormente demolido pelo poder público. O valor da compra assistida não será superior aos parâmetros estabelecidos nos programas habitacionais de interesse social do governo federal, exceto aquelas cujo valor de avaliação do imóvel a ser demolido exceda esse limite. (Redação acrescida pelo Decreto nº 14582/2022)

Art. 5º As medidas compensatórias a serem ofertadas pelo Município de Niterói deverão considerar o eventual direito de propriedade ou de posse acaso existentes, ou, simplesmente, a benfeitoria erigida, através de metodologia de avaliação que revele o valor imobiliário de mercado, de modo a quantificar e identificar a medida compensatória em favor da família beneficiária.

Parágrafo único. Faculta-se à administração pública, converter o pagamento da Compra Assistida em Indenização ou ofertar a Indenização de imediato, mediante análise casuística e despacho expressamente motivado, objetivando dar prosseguimento às ações necessárias à execução do Programa, considerando o risco existente na ocupação de imóvel interdito pela Defesa Civil, o tempo de duração do PRODUIS, os fenômenos climáticos que aumentam o risco de vida aos beneficiários, dentre outros. (Redação acrescida pelo Decreto nº 14.296/2022)

Art. 6º Caso o Município adote a sistemática da compra e venda assistida, a indenização deverá ser, necessariamente, utilizada para a aquisição de uma nova residência, a ser indicada pela própria família beneficiada.

§ 1º Nessa hipótese, após a indicação da nova residência, caberá à Defesa Civil atestar a segurança e higidez da construção e de sua localidade. Caso o imóvel não ostente tais características, deverá a família indicar nova residência em um prazo máximo de 30 dias.

§ 2º Uma vez certificada a segurança e higidez da nova residência, deverão as partes (a família beneficiada e o vendedor do imóvel indicado) comparecer perante o Município para a celebração do instrumento particular de "compra e venda".

~~§ 3º O pagamento deverá ser efetuado pelo Município diretamente na conta corrente indicada pelo "vendedor" do imóvel ou, caso não possua, mediante cheque nominal, emitido em nome do beneficiário e endossado em favor do "vendedor", perante um servidor público no momento da transação, mediante recibo.~~

§ 3º O pagamento deverá ser efetuado pelo Município diretamente na conta corrente indicada pelo "vendedor" do imóvel. Todas as tratativas de compra e venda do imóvel, ocorrerão diretamente entre o Município e o vendedor, não se admitindo a intervenção de terceiros. (Redação dada pelo Decreto nº 14.296/2022)

§ 4º O pagamento deverá ser realizado em duas parcelas. A primeira terá por objetivo viabilizar a saída da família beneficiada de seu imóvel original, já a segunda parcela deverá ser efetivada somente após a desocupação do mesmo. Caso a Administração não adote a recomendação do pagamento parcelado, deverá explicitar as razões fáticas que motivaram o pagamento em um único ato, adotando-se todas as cautelas para assegurar que o imóvel original seja, de fato, desocupado.

§ 5º O Município se limitará à certificação da segurança e higidez do imóvel indicado pela família beneficiada, não se imiscuindo em questões registrais/cartorárias.

§ 6º Para fins de estimular a compra e venda assistida, em consonância às boas práticas do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), e considerando critérios de humanidade e razoabilidade, fica o município autorizado a ofertar o valor inserido no limite superior da avaliação concedido pela norma do laudo de avaliação.

§ 7º O valor do novo imóvel a ser adquirido, sendo inferior ao definido para a indenização assistida, não gera direito ao morador/possuidor/proprietário de receber qualquer crédito de diferença. (Redação acrescida pelo Decreto nº 13.858/2021)

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

§ 8º Fica vedada ao beneficiário, a venda, doação ou cessão a qualquer título do imóvel adquirido por meio de medida compensatória, denominada "indenização assistida", pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar de sua aquisição mediante contrato de compra e venda de imóvel. (Redação acrescida pelo Decreto nº 13.858/2021)

§ 9º Caso ocorra descumprimento da vedação contida no parágrafo anterior, o morador/possuidor/proprietário ficará impedido de participar de programa habitacional promovido pelo município de Niterói. (Redação acrescida pelo Decreto nº 13.858/2021)

§ 10 O beneficiário da compra e venda assistida, cuja avaliação do imóvel, elaborada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade (SMU), seja inferior ao valor de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), se necessário, fará jus à elevação da faixa mínima da referida medida compensatória até o valor anteriormente mencionado para viabilizar a aquisição do novo imóvel. (Redação acrescida pelo Decreto nº 13.858/2021)

§ 10 O beneficiário da compra assistida, cuja avaliação do imóvel, elaborada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade (SMU), se necessário, fará jus à elevação da faixa mínima da referida medida compensatória mencionada no § 4º do Art. 4º. (Redação dada pelo Decreto nº 14.582/2022)

Art. 7º Uma vez instaurada a "Reurb-S", adotar-se-á o rito procedimental previsto no art. 28, da Lei Federal 13.465/2017.

§ 1º As disposições do Caput aplicam-se às unidades habitacionais adquiridas mediante a medida compensatória na modalidade Compra Assistida, quando estiver inserida dentro do perímetro demarcado no §1 do art. 1º deste Decreto ou no perímetro de outra área identificada como núcleo urbano informal consolidado, para fins de regularização fundiária pelo Município. (Redação acrescida pelo Decreto nº 14.296/2022)

§ 2º As unidades habitacionais adquiridas mediante a medida compensatória na modalidade Compra Assistida, que estiverem fora do perímetro da REURB demarcado no §1 do art. 1º deste Decreto, deverão ser passíveis de regularização, preferencialmente, por meio de usucapião extrajudicial na forma do Código de Processo Civil (CPC). A responsabilidade municipal se finda na escolha do imóvel passível de regularização e no fornecimento de documentos ao beneficiário para comprovação da posse, cabendo ao beneficiado pelo programa deflagrar e conduzir o processo administrativo junto ao cartório de forma exclusiva. (Redação acrescida pelo Decreto nº 14.296/2022)

Art. 8º Fica criada a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC), nos termos do artigo 34 da Lei 13.465/17.

Art. 8º A fim de dirimir conflitos relacionados à Reurb de Interesse Social (Reurb-S), inerentes às tratativas de negociação das medidas compensatórias com a administração local no âmbito do PRODUIIS, fica criada a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC), nos termos do artigo 34 da Lei 13.465/17. (Redação dada pelo Decreto nº 13.858/2021)

Art. 8º A fim de dirimir conflitos relacionados à Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e os conflitos inerentes às tratativas de negociação das medidas compensatórias com a administração local no âmbito do PRODUIIS, será utilizada a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC) instituída pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária do município de Niterói, como última instância de procedimento extrajudicial para a composição de conflitos. (Redação dada pelo Decreto nº 14.296/2022)

Art. 8º A fim de dirimir conflitos relacionados à Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e os conflitos inerentes às tratativas de negociação das medidas compensatórias com a administração local no âmbito do PRODUIIS, será utilizada a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC) instituída pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária do município de Niterói, nos termos do Decreto nº 14.353/2022, como última instância de procedimento extrajudicial para a composição de conflitos. (Redação dada pelo Decreto nº 14457/2022)

Parágrafo único. A CPRAC será composta de 5 (cinco) membros, sendo:

I — um representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão, o qual será o Presidente;

II — um representante da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

III — um representante da Secretaria de Mobilidade e Urbanismo;

IV — um representante da Secretaria de Fazenda;

V — um representante da Procuradoria Geral do Município.

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

Parágrafo único. A CPRAC será composta de 5 (cinco) membros, sendo: I – um representante da Secretaria Municipal Obras e Infraestrutura, o qual será o Presidente;

II – um representante da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

III – um representante da Secretaria de Mobilidade e Urbanismo;

IV – um representante da Empresa Municipal de Moradia, Urbanismo e Saneamento – EMUSA;

V – um representante da Procuradoria Geral do Município. (Redação dada pelo Decreto nº ~~13.933/2021~~) (Revogado pelo Decreto nº 14.457/2022)

Art. 8º-A O Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, fica autorizado, a firmar termos de desapropriação consensual, termos de acordos para fins de compra e venda assistida e escrituras públicas, no bojo do Programa de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade social "Reurb-S" nas áreas de São José e Igrejinha, situadas no bairro Caramujo, no município de Niterói, previsto no Decreto Nº 13254/2019. (Redação acrescida pelo Decreto nº 13.858/2021)

Art. 8º-B Para fins de execução do reassentamento a SEPLAG realizará remanejamento orçamentário em favor da SMHRF em dotação orçamentária a ser informada por esta Secretaria. (Redação acrescida pelo Decreto nº 13.858/2021)

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Niterói, 04 de junho de 2019

Rodrigo Neves

Prefeito

Publicado em 05 de junho de 2019.

ANEXO

Fazem parte integrante do presente decreto os seguintes anexos: S:

Anexo I

Anexo II: MAPA FUNDIÁRIO DAS COMUNIDADES DE SÃO JOSÉ E IGREJINHA DO CARAMUJO

Anexo III: MEMORIAL DESCRITIVO INDICANDO COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DOS VÉRTICES DA ÁREA DEMARCADA

Anexo IV: RELAÇÃO DE GLEBAS E LOTES ATINGIDOS PELO AUTO DE DEMARCAÇÃO, CONFORME MATRÍCULAS E TRANSCRIÇÕES ENCONTRADAS E PROPRIETÁRIOS IDENTIFICADOS:

Anexo V: MINUTAS DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL E POR EDITAL DOS TITULARES DE IMÓVEL ABRANGIDO PELA DEMARCAÇÃO.

Anexo VI: PLANTA INDICATIVA DAS CASAS A SEREM OBJETO DE REASSENTAMENTO : AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S)

PROCEDIMENTO DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

A Demarcação Urbanística é instrumento de procedimento da regularização fundiária, disciplinada em Seção própria da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto que a regulamenta (Decreto nº 9.310/2018). Conforme dispõe o art. 11, IV da Lei nº 13.465/2017, destina-se a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pela área a ser regularizada, bem como proceder com as medidas necessárias para se obter a anuência dos respectivos titulares de direito das áreas abrangidas, conforme certidões levantadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, e por fim, proceder com a averbação da viabilidade da regularização fundiária na matrícula destes imóveis.

A Seção II da referida Lei, é inteiramente dedicada ao procedimento da demarcação urbanística, e dispõe que deve ser realizado pelo poder público, definindo os limites, área total, localização e confrontantes do núcleo urbano informal que será regularizado. Volta-se tanto para uma identificação de fins registrais - identificando os titulares de domínio porventura existentes - mas também para a identificação das famílias que residem nas áreas objeto da regularização, a natureza e o tempo das respectivas posses.

Segundo art. 19, § 2º o procedimento poderá ser adotado no caso de não haver identificação dos proprietários das áreas em razão de descrições imprecisas nos instrumentos de registros; áreas de domínio privado devidamente registradas e que possuem proprietários distintos, ou mesmo áreas de domínio público. Apesar de não haver obrigatoriedade de adoção deste procedimento, em razão de um caráter de publicidade e transparência do procedimento de ordenação territorial, torna-se desejável que o mesmo seja observado especialmente nos casos que envolvam imprecisão e/ou ausência de registro. Neste sentido, o Enunciado 593 do Conselho de Justiça Federal, da VII Jornada de Direito Civil profere:

"É indispensável o procedimento de demarcação urbanística para regularização fundiária social de áreas ainda não matriculadas no Cartório de Registro de Imóveis, como requisito à emissão dos títulos de legitimação da posse e de domínio."

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

No âmbito da Demarcação, conforme o art. 13 do Decreto nº 9.310/2018, o município deve proceder com a Notificação dos titulares dos imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 dias. Não havendo qualquer manifestação acerca das notificações, a ausência será interpretada como consentimento com o procedimento, conforme § 6º do referido dispositivo. Havendo impugnação ao procedimento, o município poderá adotar procedimento extrajudicial de composição de conflitos, considerando o que dispõe os parágrafos do art. 21 da Lei nº 13.465/2017.

Abaixo, seguem transcritos os dispositivos do art. 12 a 15 do Decreto nº 9.310/2018 que versam sobre a Demarcação Urbanística, escopos e diretrizes principais do instrumento:

Art. 12 O Poder Público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística será instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constarão:

- a) as medidas perimetrais;
- b) a área total;
- c) os confrontantes;
- d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
- e) os números das matrículas e transcrições atingidas;
- f) a indicação dos proprietários identificados;
- g) a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro dos imóveis.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3º O procedimento de demarcação urbanísticas não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 13 O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 2º O edital de que trata o § 1º conterà resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e o seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do Poder Público municipal ou distrital, as medidas de que trata o art. 12 poderão ser realizadas pelo cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 14 Na hipótese de apresentação de impugnação, procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, este deverá informá-la ao Poder Público, o qual comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput, será feito levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados ao imóvel objeto da impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei nº **13.140**, de 26 de junho de 2015, facultado ao Poder Público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Fica facultado o emprego da arbitragem caso não seja obtido acordo na fase de mediação.

Art. 15 Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao cartório de registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados previamente à averbação, será aberta matrícula, que refletirá a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Na hipótese de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do cartório de registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística não será exigida e a apuração de área remanescente será de responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Em relação à área objeto da presente Regularização Fundiária, conforme conclui-se no Diagnóstico Fundiário realizado, há pouca ou nenhuma relação entre os Projetos Aprovados de Loteamentos (PAL) encontrados nos arquivos da Prefeitura, as matrículas e transcrições levantadas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente pela área e a realidade fática atual das comunidades de São José e Igrejinha. Os resultados obtidos em pesquisa cartográfica, sobretudo se cruzados com a pesquisa no âmbito cartorial, revelaram dados fragmentados e incompletos a respeito das áreas objetos de regularização fundiária, reforçando-se a necessidade de realização da mesma.

Os registros cartográficos das comunidades de São José e Igrejinha, embora tenham fornecido informações importantes e fundamentais para realização da Regularização Fundiária, forneceram dados por vezes muito antigos, com pouca ou nenhuma relação com a realidade fática, ou incompletos, especialmente se considerando o cruzamento destes dados com a pesquisa cartorial. Na área de Igrejinha, por exemplo, o parcelamento do solo e o adensamento populacional desta área remontam à década de 1930. O primeiro parcelamento da área é do ano de 1932 e foi realizado pela antiga Companhia Proprietária Brasileira. Como se

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

trata de um parcelamento feito há mais de meio século, no entanto antes da vigência do atual procedimento legal de abertura de loteamentos e registro, não há nos lotes abertos qualquer identificação da numeração de inscrição na prefeitura. Assim, no que pese terem sido encontrados no Registro Geral de Imóveis uma série de documentos referentes à titularidade destas áreas, há pouca ou nenhuma correspondência entre os títulos e os lotes do Parcelamento Vila Colônia.

A coexistência do antigo sistema de Transcrições com o atual sistema de Matrículas, e a baixa taxa de formalização junto aos cartórios das transações de imóveis na área pesquisada, explica a diversidade de dados levantados e sua desconexão. Os dados obtidos em pesquisa cartorial revelam que os registros (seja através de transcrição ou de matrícula) das áreas objeto da presente regularização fundiária são díspares em relação às datas e transações registradas. Antigas transcrições sem identificação de data, que provavelmente remontam ao início da década de 70, coexistem com matrículas que foram objeto de averbação ao longo da última década. Observamos também que há uma série de endereços repetidos registrados, datados de períodos distintas, e sem correspondência entre si.

Tendo em vista a grande descontinuidade e imprecisão dos registros havidos na área, a equipe técnica em contato com o Tabelião responsável pelo 14º Ofício do RGI, competente pela área, afinou o entendimento de o instrumento da Demarcação Urbanística é o mais adequado para o caso em tela. A adoção deste procedimento foi orientada pelo intuito de maior cautela no processamento administrativo da Reurb, visando instrumentalizar o Município de maiores informações a respeito da área e conferindo maior segurança jurídica ao projeto.

Em seguida, é apresentada a Minuta do Decreto de Demarcação Urbanística, seguido da minuta do Auto de Demarcação (anexo I) do referido Decreto, e demais documentos que devem o acompanhar, quais sejam: Mapa Fundiário (anexo II), Memorial Descritivo das Coordenadas Georreferenciadas da área demarcada (anexo III) e Relação de Glebas e Lotes atingidos pela Demarcação, conforme matrículas e transcrições encontradas e proprietários identificados (anexo IV).

ANEXO I: AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S).

O PREFEITO MUNICIPAL DE NITERÓI no uso das atribuições que lhe confere a **Lei Orgânica** do Município de Niterói/RJ - especialmente no que dispõe os artigos 303 §1º, 310, incisos I e III, art. 311, inciso III alínea - a |, bem como o art. 335 - e considerando o que consta do expediente administrativo CT nº 013/2021 - Execução do Projeto de Regularização Fundiária, realizado complementarmente às Obras de Urbanização e Inclusão Social nas comunidades de São José e Igrejinha do Caramujo, FAZ SABER que foi objeto de Demarcação Urbanística para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) o núcleo urbano informal consolidado identificado no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói - PRODUIS, uma iniciativa da Prefeitura do Município de Niterói com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, relativo à área urbana situada entre os bairros de Fonseca, Viçoso Jardim e Caramujo, especificamente as áreas conhecidas como São José e Igrejinha do Caramujo, neste Município, com área total de 502.981,58 m² (Quinhentos e dois mil e novecentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos), cujas características, dimensões e confrontações podem ser identificadas no Mapa Fundiário (ANEXO II) e Memorial Descritivo das Coordenadas Georreferenciadas dos Vértices da Área Demarcada (ANEXO III), que seguem em anexos ao presente Auto de Demarcação. O núcleo urbano informal foi demarcado sob responsabilidade de equipe técnica capacitada, por determinação do Contrato de Trabalho nº 013/2021, celebrado pela Companhia Brasileira de Projetos e Empreendimentos e a Prefeitura Municipal de Niterói, intitulado Execução do Projeto de Regularização Fundiária - que será realizado complementarmente às obras de urbanização e inclusão social nas comunidades de São José e Igrejinha, em atenção ao que dispõe o art. 12, § 1º, I e II do Decreto Federal nº **9.310/2018**, que regulamenta a Lei nº **13.465/2018**, trazendo: os números das matrículas ou das transcrições atingidas e a indicação dos proprietários identificados (ANEXO IV) e planta e memorial descritivo da área regularizada contendo as medidas perimetrais, a área total, os confrontantes, as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e a identificação de ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, nos termos do §1º do art. 12 do Decreto nº **9.310/18** (ANEXOS II e III).

O procedimento de demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social foi realizado, nos termos do art. 11, inciso IV, da Lei Federal nº **13.465/2017**, com o objetivo de identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária promovida pelo Município. O núcleo urbano informal ora demarcado, conforme indicado na planta de demarcação e na planta de sobreposição anexas, abrange parte ou a totalidade de imóveis registrados sob as matrículas e transcrições originárias relacionadas no Anexo III, todas nas áreas de São José e Igrejinha do Caramujo, Município de Niterói/RJ.

Conforme os termos do art. 13 do Decreto Federal nº **9.310/2018**, que regulamenta a Lei nº **13.465/2018**, a Prefeitura notificará os titulares de domínio, bem como os respectivos confrontantes, da área demarcada, para que se manifestem em prazo estipulado. As notificações serão emitidas na forma de Notificação via postal, quando identificados os endereços de residência dos titulares de domínio, e, nos termos do art. 13 §1º serão notificados via edital os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal. (Redação acrescida pelo Decreto nº **14.457/2022**)

ANEXO II: MAPA FUNDIÁRIO DAS COMUNIDADES DE SÃO JOSÉ E IGREJINHA DO CARAMUJO

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

(O anexo II encontra-se disponível para download ao final do ato) (Redação acrescida pelo Decreto nº [14.457/2022](#))

ANEXO III: MEMORIAL DESCRITIVO INDICANDO COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DOS VÉRTICES DA ÁREA DEMARCADA

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas Norte 7467106.9240 e Este 696470.9567 deste, segue com distância de 27.25 m, até o vértice 2, de coordenadas Norte 7467129.5784 e Este 696455.8096; deste, segue com distância de 33.63 m, até o vértice 3, de coordenadas Norte 696431.2954 e Este 696431.2954; deste, segue com distância de 33.62 m, até o vértice 4, de coordenadas Norte 7467181.0288 e Este 696449.2427; deste, segue distância de 13.51 m, até o vértice 5, de coordenadas Norte 7467191.2868 e Este 696440.4444; deste, segue com distância de 19.95 m, até o vértice 6, de coordenadas Norte 7467202.4976 e Este 696423.9424; deste, segue com distância de 28.34 m, até o vértice 7, de coordenadas Norte 7467227.2745 e Este 696437.7042; deste, segue distância de 7.80 m, até o vértice 8, de coordenadas Norte 7467229.2898 e Este 696430.1643; deste, segue com distância de 19.76 m, até o vértice 9, de coordenadas Norte 7467234.2473 e Este 696411.0337; deste, segue com distância de 33.88 m, até o vértice 10, de coordenadas Norte 7467267.3379 e Este 696418.3044; deste, segue com distância de 16.25 m, até o vértice 11, de coordenadas Norte 7467270.8252 e Este 696402.4330; deste, segue com distância de 21.00 m, até o vértice 12, de coordenadas Norte 7467291.3359 e Este 696406.9399; deste, segue com distância de 16.25 m, até o vértice 13, de coordenadas Norte 7467287.8028 e Este 696422.8010; deste, segue com distância de 56.17 m, até o vértice 14, de coordenadas Norte 7467304.2294 e Este 696476.5190; deste, segue com distância de 17.75 m, até o vértice 15, de coordenadas Norte 7467297.2076 e Este 696492.8174; deste, segue com distância de 10.88 m, até o vértice 16, de coordenadas Norte 7467293.6507 e Este 696503.0968; deste, segue com distância de 20.85 m, até o vértice 17, de coordenadas Norte 7467292.1842 e Este 696523.8935; deste, segue com distância de 13.19 m, até o vértice 18, de coordenadas Norte 7467290.8138 e Este 696537.0133; deste, segue com distância de 13.93 m, até o vértice 19, de coordenadas Norte 7467293.0256 e Este 696550.7660; deste, segue com distância de 15.29 m, até o vértice 20, de coordenadas Norte 7467298.5554 e Este 696565.0201; deste, segue com distância de 18.38 m, até o vértice 21, de coordenadas Norte 7467305.4627 e Este 696582.0555; deste, segue com distância de 28.55 m, até o vértice 22, de coordenadas Norte 7467315.8580 e Este 696608.6446; deste, segue com distância de 20.74 m, até o vértice 23, de coordenadas Norte 7467322.7443 e Este 696628.2037; deste, segue com distância de 17.26 m, até o vértice 24, de coordenadas Norte 696645.3357 e Este 696645.3357; deste, segue com distância de 42.50 m, até o vértice 25, de coordenadas Norte 7467324.4341 e Este 696687.8368; deste, segue com distância de 26.66 m, até o vértice 26, de coordenadas Norte 7467317.1609 e Este 696713.4810; deste, segue com distância de 9.46 m, até o vértice 27, de coordenadas Norte 7467313.1321 e Este 696722.0372; deste, segue com distância de 13.72 m, até o vértice 28, de coordenadas Norte 7467309.3679 e Este 696735.2327; deste, segue distância de 26.45 m, até o vértice 29, de coordenadas Norte 7467308.1005 e Este 696761.6547; deste, segue com distância de 12.86 m, até o vértice 30, de coordenadas Norte 7467310.2338 e Este 696774.3338; deste, segue distância de 16.83 m, até o vértice 31, de coordenadas Norte 7.467.322.2450 e Este 696.786.1287; deste, segue a distância de 13,92 m, até o vértice 32, de coordenadas Norte 7.467.333.0247 e Este 696.794.9354; deste, segue com a distância de 16,69 m, até o vértice 33, de coordenadas Norte 7.467.346.7484 e Este 696.804.2138; deste, segue com a distância de 16,69 m, até o vértice 34, de coordenadas Norte 7.467.361.4295 e Este 696.812.1533; deste, segue com a distância de 12,99 m, até o vértice 35, de coordenadas Norte 7.467.373.3549 e Este 696.817.3029; deste, segue com a distância de 9,13 m, até o vértice 36, de coordenadas Norte 7.467.381.0808 e Este 696.822.1707; deste, segue com a distância de 11,21 m, até o vértice 37, de coordenadas Norte 7.467.392.2818 e Este 696.822.4945; deste, segue com a distância de 15,31 m, até o vértice 38, de coordenadas Norte 7.467.407.5170 e Este 696.820.9831; deste, segue com a distância de 17,22 m, até o vértice 39, de coordenadas Norte 7.467.424.2069 e Este 696.816.7349; deste, segue com a distância de 16,19 m, até o vértice 40, de coordenadas Norte 7.467.438.9935 e Este 696.810.1429; deste, segue com a distância de 17,07 m, até o vértice 41, de coordenadas Norte 7.467.454.8050 e Este 696.803.6974; deste, segue com a distância de 10,26 m, até o vértice 42, de coordenadas Norte 7.467.464.9459 e Este 696.802.1403; deste, segue com a distância de 21,54 m, até o vértice 43, de coordenadas Norte 7.467.471.9627 e Este 696.822.5020; deste, segue com a distância de 7,77 m, até o vértice 44, de coordenadas Norte 7.467.465.7281 e Este 696.827.1352; deste, segue com a distância de 13,94m, até o vértice 45, de coordenadas Norte 7.467.453.1627e Este 696.833.1685; deste, segue com a distância de 22,02m, até o vértice 46, de coordenadas Norte 7.467.454.8667 e Este 696.855.1254; deste, segue com a distância de 21,59m, até o vértice 47, de coordenadas Norte 7.467.463.5165 e Este 696.874.9079; deste, segue com a distância de 12,53m, até o vértice 48, de coordenadas Norte 7.467.472.1663 e Este 696.883.9748; deste, segue com a distância de 21,75 m, até o vértice 49, de coordenadas Norte 7.467.475.8733 e Este 696.905.4059; deste, segue com a distância de 16,13m, até o vértice 50, de coordenadas Norte 7.467.477.7783 e Este 696.921.4191; deste, segue com a distância de 17,12m, até o vértice 51, de coordenadas Norte 7.467.482.3750 e Este 696.937.9062; deste, segue com a distância de 23,51m, até o vértice 52, de coordenadas Norte 7.467.489.1544 e Este 696.960.4148; deste, segue com a distância de 22,33 m, até o vértice 53, de coordenadas Norte 7.467.494.6177 e Este 696.982.0697; deste, segue com a distância de 39,66m, até o vértice 54, de coordenadas Norte 7.467.499.4565 e Este 697.021.4353; deste, segue com a distância de 12,49m, até o vértice 55, de coordenadas Norte 7.467.499.8303 e Este 697.033.9202; deste, segue com a distância de 25,37m, até o vértice 56, de coordenadas Norte 7.467.508.1831 e Este 697.057.8810; deste, segue com a distância de 17,98m, até o vértice 57, de coordenadas Norte

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

7.467.521.0475 e Este 697.070.4406; deste, segue com a distância de 35,30 m, até o vértice 58, de coordenadas Norte
7.467.544.6235 e Este 697.096.7186; deste, segue com a distância de 19,98m, até o vértice 59, de coordenadas Norte
7.467.562.9001 e Este 697.104.7986; deste, segue com a distância de 4,65m, até o vértice 60, de coordenadas Norte
7.467.567.4732 e Este 697.105.6324; deste, segue com a distância de 19,65m, até o vértice 61, de coordenadas Norte
7.467.586.8028 e Este 697.109.1557; deste, segue com a distância de 25,00 m, até o vértice 62, de coordenadas Norte
7.467.611.5503 e Este 697.112.6998; deste, segue com a distância de 20,66 m, até o vértice 63, de coordenadas Norte
7.467.631.7333 e Este 697.117.1101; deste, segue com a distância de 21,42m, até o vértice 64, de coordenadas Norte
7.467.638.1491 e Este 697.137.5419; deste, segue com a distância de 5,08m, até o vértice 65, de coordenadas Norte
7.467.640.6937 e Este 697.141.9332; deste, segue com a distância de 11,43m, até o vértice 66, de coordenadas Norte
7.467.649.5407 e Este 697.134.6970; deste, segue com a distância de 19,05m, até o vértice 67, de coordenadas Norte
7.467.664.3628 e Este 697.122.7286; deste, segue com a distância de 29,23m, até o vértice 68, de coordenadas Norte
7.467.683.4838 e Este 697.144.8424; deste, segue com a distância de 17,28m, até o vértice 69, de coordenadas Norte
7.467.697.4636 e Este 697.154.9995; deste, segue com a distância de 18,96m, até o vértice 70, de coordenadas Norte
7.467.711.0502 e Este 697.168.2266; deste, segue com a distância de 13,22 m, até o vértice 71, de coordenadas Norte
7.467.713.8788 e Este 697.181.1416; deste, segue com a distância de 71,25m, até o vértice 72, de coordenadas Norte
7.467.652.0433 e Este 697.216.5387; deste, segue com a distância de 28,00m, até o vértice 73, de coordenadas Norte
7.467.627.7431 e Este 697.230.4491; deste, segue com a distância de 10,99m, até o vértice 74, de coordenadas Norte
7.467.621.7428 e Este 697.221.2439; deste, segue com a distância de 7,85m, até o vértice 75, de coordenadas Norte
7.467.614.8624 e Este 697.225.0307; deste, segue com a distância de 17,88m, até o vértice 76, de coordenadas Norte
7.467.600.9164 e Este 697.236.2272; deste, segue com a distância de 0,67m, até o vértice 77, de coordenadas Norte
7.467.600.7292 e Este 697.236.8714; deste, segue com a distância de 13,55m, até o vértice 78, de coordenadas Norte
7.467.596.9467 e Este 697.249.8865; deste, segue com a distância de 18,79m, até o vértice 79, de coordenadas Norte
7.467.602.4698 e Este 697.267.8469; deste, segue com a distância de 20,01 m, até o vértice 80, de coordenadas Norte
7.467.609.1964 e Este 697.286.6872; deste, segue com a distância de 24,00m, até o vértice 81, de coordenadas Norte
7.467.622.6615 e Este 697.306.5579; deste, segue com a distância de 22,51m, até o vértice 82, de coordenadas Norte
7.467.636.6536 e Este 697.324.1926; deste, segue com a distância de 20,31m, até o vértice 83, de coordenadas Norte
7.467.648.3901 e Este 697.340.7715; deste, segue com a distância de 21,53m, até o vértice 84, de coordenadas Norte
7.467.658.4351 e Este 697.359.8116; deste, segue com a distância de 16,54 m, até o vértice 85, de coordenadas Norte
7.467.654.6322 e Este 697.375.9100; deste, segue com a distância de 17,72m, até o vértice 86, de coordenadas Norte
7.467.661.2158 e Este 697.392.3651; deste, segue com a distância de 19,91m, até o vértice 87, de coordenadas Norte
7.467.676.2316 e Este 697.405.4421; deste, segue com a distância de 17,94m, até o vértice 88, de coordenadas Norte
7.467.693.1940 e Este 697.411.2851; deste, segue com a distância de 15,39m, até o vértice 89, de coordenadas Norte
7.467.707.7534 e Este 697.416.2603; deste, segue com a distância de 11,92m, até o vértice 90, de coordenadas Norte
7.467.711.6905 e Este 697.427.1969; deste, segue com a distância de 13,11m, até o vértice 91, de coordenadas Norte
7.467.707.0613 e Este 697.436.4587; deste, segue com a distância de 15,75m, até o vértice 92, de coordenadas Norte
7.467.701.9470 e Este 697.454.3601; deste, segue com a distância de 19,20m, até o vértice 93, de coordenadas Norte
7.467.690.7118 e Este 697.469.9318; deste, segue com a distância de 13,40 m, até o vértice 94, de coordenadas Norte
7.467.677.3286 e Este 697.469.2635; deste, segue com a distância de 25,52 m, até o vértice 95, de coordenadas Norte
7.467.653.2331 e Este 697.460.8617; deste, segue com a distância de 16,33m, até o vértice 96, de coordenadas Norte
7.467.639.6455 e Este 697.451.8014; deste, segue com a distância de 26,24m, até o vértice 97, de coordenadas Norte
7.467.632.5078 e Este 697.472.4974; deste, segue com a distância de 13,21m, até o vértice 98, de coordenadas Norte
7.467.622.4010 e Este 697.485.6618; deste, segue com a distância de 23,54 m, até o vértice 99, de coordenadas Norte
7.467.631.1497 e Este 697.507.5107; deste, segue com a distância de 22,95m, até o vértice 100, de coordenadas Norte
7.467.636.8013 e Este 697.529.7533; deste, segue com a distância de 20,57m, até o vértice 101, de coordenadas Norte
7.467.635.8594 e Este 697.550.2994; deste, segue com a distância de 14,84m, até o vértice 102, de coordenadas Norte
7.467.640.3806 e Este 697.564.4367; deste, segue com a distância de 17,22m, até o vértice 103, de coordenadas Norte
7.467.657.3354 e Este 697.567.4526; deste, segue com a distância de 5,84m, até o vértice 104, de coordenadas Norte
7.467.673.1706 e Este 697.566.9151; deste, segue com a distância de 12,02m, até o vértice 105, de coordenadas Norte
7.467.682.2132 e Este 697.574.8319; deste, segue com a distância de 12,82m, até o vértice 106, de coordenadas Norte
7.467.686.1013 e Este 697.587.0515; deste, segue com a distância de 13,53m, até o vértice 107, de coordenadas Norte
7.467.682.4116 e Este 697.600.0709; deste, segue com a distância de 13,13m, até o vértice 108, de coordenadas Norte
7.467.672.4525 e Este 697.608.6197; deste, segue com a distância de 29,87m, até o vértice 109, de coordenadas Norte
7.467.667.7288 e Este 697.638.1172; deste, segue com a distância de 4,77m, até o vértice 110, de coordenadas Norte
7.467.666.9341 e Este 697.642.8188; deste, segue com a distância de 23,35m, até o vértice 111, de coordenadas Norte
7.467.661.2822 e Este 697.665.4794; deste, segue com a distância de 16,45m, até o vértice 112, de coordenadas Norte
7.467.655.2545 e Este 697.680.7821; deste, segue com a distância de 12,82m, até o vértice 113, de coordenadas Norte
7.467.652.3607 e Este 697.693.2712; deste, segue com a distância de 18,71m, até o vértice 114, de coordenadas Norte
7.467.656.7462 e Este 697.711.4609; deste, segue com a distância de 9,16m, até o vértice 115, de coordenadas Norte

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

7.467.662.8424 e Este 697.718.2926; deste, segue com a distância de 10,42m, até o vértice 116, de coordenadas Norte
7.467.669.7799 e Este 697.726.0671; deste, segue com a distância de 82,88m, até o vértice 117, de coordenadas Norte
7.467.746.2262 e Este 697.758.0912; deste, segue com a distância de 37,99m, até o vértice 118, de coordenadas Norte
7.467.773.1017 e Este 697.784.9479; deste, segue com a distância de 18,08m, até o vértice 119, de coordenadas Norte
7.467.788.3210 e Este 697.794.7094; deste, segue com a distância de 27,27m, até o vértice 120, de coordenadas Norte
7.467.815.4531 e Este 697.792.0152; deste, segue com a distância de 21,18m, até o vértice 121, de coordenadas Norte
7.467.836.5995 e Este 697.793.1440; deste, segue com a distância de 15,07m, até o vértice 122, de coordenadas Norte
7.467.843.4401 e Este 697.806.5754, deste, segue com a distância de 19,66m, até o vértice 123, de coordenadas Norte
7.467.844.4726 e Este 697.826.2059; deste, segue com a distância de 13,31m, até o vértice 124, de coordenadas Norte
7.467.842.5366 e Este 697.839.3790; deste, segue com a distância de 32,82m, até o vértice 125, de coordenadas Norte
7.467.842.1311 e Este 697.872.1945; deste, segue com a distância de 16,80m, até o vértice 126, de coordenadas Norte
7.467.843.8892 e Este 697.888.9067; deste, segue com a distância de 13,56m, até o vértice 127, de coordenadas Norte
7.467.839.9334 e Este 697.901.8807; deste, segue com a distância de 9,84m, até o vértice 128, de coordenadas Norte
7.467.831.8130 e Este 697.907.4310; deste, segue com a distância de 13,64m, até o vértice 129, de coordenadas Norte
7.467.818.3296 e Este 697.905.3451; deste, segue com a distância de 5,60m, até o vértice 130, de coordenadas Norte
7.467.817.3018 e Este 697.910.8500; deste, segue com a distância de 13,15m, até o vértice 131, de coordenadas Norte
7.467.804.3371 e Este 697.908.6799; deste, segue com a distância de 6,95m, até o vértice 132, de coordenadas Norte
7.467.797.4134 e Este 697.908.0402; deste, segue com a distância de 4,64m, até o vértice 133, de coordenadas Norte
7.467.792.7746 e Este 697.907.9057; deste, segue com a distância de 8,53m, até o vértice 134, de coordenadas Norte
7.467.784.2490 e Este 697.907.5881; deste, segue com a distância de 14,90m, até o vértice 135, de coordenadas Norte
7.467.769.3415 e Este 697.907.0451; deste, segue com a distância de 9,41m, até o vértice 136, de coordenadas Norte
7.467.760.1310 e Este 697.908.9240; deste, segue com a distância de 23,66m, até o vértice 137, de coordenadas Norte
7.467.752.9739 e Este 697.931.4763; deste, segue com a distância de 17,89m, até o vértice 138, de coordenadas Norte
7.467.756.3833 e Este 697.949.0393; deste, segue com a distância de 18,50m, até o vértice 139, de coordenadas Norte
7.467.759.0312 e Este 697.967.3446; deste, segue com a distância de 27,70m, até o vértice 140, de coordenadas Norte
7.467.759.0312 e Este 698.995.0434; deste, segue com a distância de 21,88m, até o vértice 141, de coordenadas Norte
7.467.755.0021 e Este 698.016.5494; deste, segue com a distância de 18,70m, até o vértice 142, de coordenadas Norte
7.467.742.4719 e Este 698.030.4336; deste, segue com a distância de 26,43m, até o vértice 143, de coordenadas Norte
7.467.718.0998 e Este 698.040.6710; deste, segue com a distância de 21,20m, até o vértice 144, de coordenadas Norte
7.467.701.8393 e Este 698.054.2752; deste, segue com a distância de 67,75m, até o vértice 145, de coordenadas Norte
7.467.719.9264 e Este 698.119.5695; deste, segue com a distância de 28,00m, até o vértice 146, de coordenadas Norte
7.467.692.7151 e Este 698.126.1811; deste, segue com a distância de 12,00m, até o vértice 147, de coordenadas Norte
7.467.694.5888 e Este 698.138.0340; deste, segue com a distância de 28,00m, até o vértice 148, de coordenadas Norte
7.467.722.3477 e Este 698.134.3676; deste, segue com a distância de 16,71m, até o vértice 149, de coordenadas Norte
7.467.723.4942 e Este 698.151.0339; deste, segue com a distância de 28,00m, até o vértice 150, de coordenadas Norte
7.467.696.6354 e Este 698.158.9463; deste, segue com a distância de 18,73m, até o vértice 151, de coordenadas Norte
7.467.678.6724 e Este 698.164.2381; deste, segue com a distância de 24,77m, até o vértice 152, de coordenadas Norte
7.467.693.9660 e Este 698.183.7210; deste, segue com a distância de 19,72m, até o vértice 153, de coordenadas Norte
7.467.705.7370 e Este 698.199.5410; deste, segue com a distância de 44,68m, até o vértice 154, de coordenadas Norte
7.467.724.5705 e Este 698.240.0603; deste, segue com a distância de 21,68m, até o vértice 155, de coordenadas Norte
7.467.737.5570 e Este 698.257.4260; deste, segue com a distância de 37,43m, até o vértice 156, de coordenadas Norte
7.467.768.2220 e Este 698.278.8840; deste, segue com a distância de 19,13m, até o vértice 157, de coordenadas Norte
7.467.779.2670 e Este 698.294.5080; deste, segue com a distância de 43,98m, até o vértice 158, de coordenadas Norte
7.467.799.3189 e Este 698.33.6471; deste, segue com a distância de 36,58m, até o vértice 159, de coordenadas Norte
7.467.818.6939 e Este 698.364.6750; deste, segue com a distância de 41,40m, até o vértice 160, de coordenadas Norte
7.467.790.2595 e Este 698.394.7687; deste, segue com a distância de 123,60m, até o vértice 161, de coordenadas Norte
7.467.692.4649 e Este 698.470.3619; deste, segue com a distância de 197,45m, até o vértice 162, de coordenadas Norte
7.467.496.2489 e Este 698.492.3846; deste, segue com a distância de 44,95m, até o vértice 163, de coordenadas Norte
7.467.453.2923 e Este 698.479.1603; deste, segue com a distância de 18,37m, até o vértice 164, de coordenadas Norte
7.467.439.7935 e Este 698.466.7077; deste, segue com a distância de 37,69m, até o vértice 165, de coordenadas Norte
7.467.424.9266 e Este 698.432.0704; deste, segue com a distância de 8,77m, até o vértice 166, de coordenadas Norte
7.467.418.8573 e Este 698.425.7347; deste, segue com a distância de 27,20m, até o vértice 167, de coordenadas Norte
7.467.444.9386 e Este 698.418.0194; deste, segue com a distância de 191,29m, até o vértice 168, de coordenadas Norte
7.467.407.7321 e Este 698.230.3828; deste, segue com a distância de 15,31m, até o vértice 169, de coordenadas Norte
7.467.398.5173 e Este 698.218.1588; deste, segue com a distância de 18,60m, até o vértice 170, de coordenadas Norte
7.467.394.0207 e Este 698.200.1057; deste, segue com a distância de 7,86m, até o vértice 171, de coordenadas Norte
7.467.392.1145 e Este 698.192.4827; deste, segue com a distância de 7,88m, até o vértice 172, de coordenadas Norte
7.467.395.1626 e Este 698.185.2204; deste, segue com a distância de 32,39m, até o vértice 173, de coordenadas Norte

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

7.467.407.6980 e Este 698.155.3551; deste, segue com a distância de 6,60m, até o vértice 174, de coordenadas Norte
7.467.408.9674 e Este 698.148.8796; deste, segue com a distância de 51,07m, até o vértice 175, de coordenadas Norte
7.467.408.5409 e Este 698.097.8124; deste, segue com a distância de 11,44m, até o vértice 176, de coordenadas Norte
7.467.418.4638 e Este 698.092.1280; deste, segue com a distância de 23,83m, até o vértice 177, de coordenadas Norte
7.467.442.2901 e Este 698.092.0061; deste, segue com a distância de 81,15m, até o vértice 178, de coordenadas Norte
7.467.523.4434 e Este 698.091.5909; deste, segue com a distância de 46,91m, até o vértice 179, de coordenadas Norte
7.467.567.3099 e Este 698.074.9620; deste, segue com a distância de 16,73m, até o vértice 180, de coordenadas Norte
7.467.572.0630 e Este 698.058.9217; deste, segue com a distância de 17,71m, até o vértice 181, de coordenadas Norte
7.467.573.4460 e Este 698.041.2668; deste, segue com a distância de 17,97m, até o vértice 182, de coordenadas Norte
7.467.585.7936 e Este 698.028.2056; deste, segue com a distância de 20,09m, até o vértice 183, de coordenadas Norte
7.467.604.3744 e Este 698.020.5753; deste, segue com a distância de 16,28m, até o vértice 184, de coordenadas Norte
7.467.608.3194 e Este 698.004.7857; deste, segue com a distância de 22,24m, até o vértice 185, de coordenadas Norte
7.467.600.6172 e Este 697.983.9208; deste, segue com a distância de 25,56m, até o vértice 186, de coordenadas Norte
7.467.588.5944 e Este 697961.3641, deste, segue com a distância de 24,86m, até o vértice 187, de coordenadas Norte
7.467.579.1329 e Este 697.938.3755; deste, segue com a distância de 25,02m, até o vértice 188, de coordenadas Norte
7.467.571.0551 e Este 697.914.6910; deste, segue com a distância de 17,73m, até o vértice 189, de coordenadas Norte
7.467.553.5844 e Este 697.911.6835; deste, segue com a distância de 22,85m, até o vértice 190, de coordenadas Norte
7.467.531.0417 e Este 697.907.9240; deste, segue com a distância de 16,76m, até o vértice 191, de coordenadas Norte
7.467.522.5881 e Este 697.893.4502; deste, segue com a distância de 27,54m, até o vértice 192, de coordenadas Norte
7.467.517.9895 e Este 697.866.3006; deste, segue com a distância de 13,75m, até o vértice 193, de coordenadas Norte
7.467.517.7547 e Este 697.852.5541; deste, segue com a distância de 17,64m, até o vértice 194, de coordenadas Norte
7.467.518.4592 e Este 697.834.9304; deste, segue com a distância de 13,08m, até o vértice 195, de coordenadas Norte
7.467.522.8037 e Este 697.822.5938; deste, segue com a distância de 12,99m, até o vértice 196, de coordenadas Norte
7.467.529.0270 e Este 697.811.1971; deste, segue com a distância de 19,63m, até o vértice 197, de coordenadas Norte
7.467.543.1739 e Este 697.797.5823; deste, segue com a distância de 18,19m, até o vértice 198, de coordenadas Norte
7.467.556.8447 e Este 697.785.5818; deste, segue com a distância de 38,12m, até o vértice 199, de coordenadas Norte
7.467.556.8951 e Este 697.747.4664; deste, segue com a distância de 20,13m, até o vértice 200, de coordenadas Norte
7.467.536.7620 e Este 697.747.4399; deste, segue com a distância de 9,26m, até o vértice 201, de coordenadas Norte
7.467.527.9955 e Este 697.744.4566; deste, segue com a distância de 27,88m, até o vértice 202, de coordenadas Norte
7.467.500.4251 e Este 697.748.6166; deste, segue com a distância de 8,78m, até o vértice 203, de coordenadas Norte
7.467.491.7819 e Este 697.747.0767; deste, segue com a distância de 27,28m, até o vértice 204, de coordenadas Norte
7.467.465.5943 e Este 697.739.4266; deste, segue com a distância de 20,76m, até o vértice 205, de coordenadas Norte
7.467.448.0927 e Este 697.728.2653; deste, segue com a distância de 27,28m, até o vértice 206, de coordenadas Norte
7.467.432.1737 e Este 697.706.1089; deste, segue com a distância de 21,47m, até o vértice 207, de coordenadas Norte
7.467.426.2156 e Este 697.685.4780; deste, segue com a distância de 34,31m, até o vértice 208, de coordenadas Norte
7.467.430.3613 e Este 697.651.4179; deste, segue com a distância de 26,02m, até o vértice 209, de coordenadas Norte
7.467.434.3409 e Este 697.625.7013; deste, segue com a distância de 23,98m, até o vértice 210, de coordenadas Norte
7.467.446.1458 e Este 697.604.8284; deste, segue com a distância de 29,62m, até o vértice 211, de coordenadas Norte
7.467.459.0354 e Este 697.578.1630; deste, segue com a distância de 26,67m, até o vértice 212, de coordenadas Norte
7.467.442.1080 e Este 697.557.5483; deste, segue com a distância de 23,65m, até o vértice 213, de coordenadas Norte
7.467.426.3025 e Este 697.539.9522; deste, segue com a distância de 26,46m, até o vértice 214, de coordenadas Norte
7.467.416.9534 e Este 697.515.2041; deste, segue com a distância de 19,26m, até o vértice 215, de coordenadas Norte
7.467.417.6336 e Este 697.495.9533; deste, segue com a distância de 23,89m, até o vértice 216, de coordenadas Norte
7.467.420.4346 e Este 697.472.2238; deste, segue com a distância de 25,03m, até o vértice 217, de coordenadas Norte
7.467.424.7294 e Este 697.447.5601; deste, segue com a distância de 19,22m, até o vértice 218, de coordenadas Norte
7.467.429.9579 e Este 697.429.0622; deste, segue com a distância de 19,35m, até o vértice 219, de coordenadas Norte
7.467.444.7097 e Este 697.416.5436; deste, segue com a distância de 22,80m, até o vértice 220, de coordenadas Norte
7.467.463.3829 e Este 697.403.4643; deste, segue com a distância de 29,97m, até o vértice 221, de coordenadas Norte
7.467.486.7755 e Este 697.384.7261; deste, segue com a distância de 5,64m, até o vértice 222, de coordenadas Norte
7.467.491.2059 e Este 697.381.2295; deste, segue com a distância de 2,90m, até o vértice 223, de coordenadas Norte
7.467.490.6457 e Este 697.368.3371; deste, segue com a distância de 14,62m, até o vértice 224, de coordenadas Norte
7.467.484.7229 e Este 697.354.9740; deste, segue com a distância de 14,94m, até o vértice 225, de coordenadas Norte
7.467.471.9092 e Este 697.347.2943; deste, segue com a distância de 24,12m, até o vértice 226, de coordenadas Norte
7.467.447.8677 e Este 697.345.3431; deste, segue com a distância de 26,82m, até o vértice 227, de coordenadas Norte
7.467.423.5837 e Este 697.333.9474; deste, segue com a distância de 25,58m, até o vértice 228, de coordenadas Norte
7.467.405.9811 e Este 697.315.3927; deste, segue com a distância de 21,69m, até o vértice 229, de coordenadas Norte
7.467.400.8421 e Este 697.294.3226; deste, segue com a distância de 21,42m, até o vértice 230, de coordenadas Norte
7.467.407.2983 e Este 697.273.8946; deste, segue com a distância de 28,00m, até o vértice 231, de coordenadas Norte

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

7.467.420.1639 e Este 697.249.0284; deste, segue com a distância de 25,23m, até o vértice 232, de coordenadas Norte
7.467.423.4003 e Este 697.224.0066; deste, segue com a distância de 23,05m, até o vértice 233, de coordenadas Norte
7.467.421.2155 e Este 697.201.0583; deste, segue com a distância de 27,03m, até o vértice 234, de coordenadas Norte
7.467.416.3530 e Este 697.174.4657; deste, segue com a distância de 20,00m, até o vértice 235, de coordenadas Norte
7.467.399.0058 e Este 697.164.5213; deste, segue com a distância de 42,36m, até o vértice 236, de coordenadas Norte
7.467.357.1083 e Este 697.170.7946; deste, segue com a distância de 10,06m, até o vértice 237, de coordenadas Norte
7.467.347.0509 e Este 697.170.4185; deste, segue com a distância de 38,26m, até o vértice 238, de coordenadas Norte
7.467.309.7706 e Este 697.161.8036; deste, segue com a distância de 42,74m, até o vértice 239, de coordenadas Norte
7.467.270.0973 e Este 697.145.9185; deste, segue com a distância de 23,53m, até o vértice 240, de coordenadas Norte
7.467.251.7471 e Este 697.131.1894; deste, segue com a distância de 27,58m, até o vértice 241, de coordenadas Norte
7.467.233.1059 e Este 697.110.8587; deste, segue com a distância de 35,85m, até o vértice 242, de coordenadas Norte
7.467.210.3831 e Este 697.083.1292; deste, segue com a distância de 27,80m, até o vértice 243, de coordenadas Norte
7.467.208.9851 e Este 697.055.3628; deste, segue com a distância de 15,49m, até o vértice 244, de coordenadas Norte
7.467.209.5053 e Este 697.039.8808; deste, segue com a distância de 18,34m, até o vértice 245, de coordenadas Norte
7.467.195.5197 e Este 697.028.0213; deste, segue com a distância de 38,35m, até o vértice 246, de coordenadas Norte
7.467.179.8573 e Este 696.993.0107; deste, segue com a distância de 22,34m, até o vértice 247, de coordenadas Norte
7.467.194.4902 e Este 696.976.1416; deste, segue com a distância de 32,60m, até o vértice 248, de coordenadas Norte
7.467.227.0874 e Este 696.975.8505; deste, segue com a distância de 41,82m, até o vértice 249, de coordenadas Norte
7.467.245.4988 e Este 696.938.3024; deste, segue com a distância de 9,78m, até o vértice 250, de coordenadas Norte
7.467.251.6305 e Este 696.930.6855; deste, segue com a distância de 31,56m, até o vértice 251, de coordenadas Norte
7.467.281.6193 e Este 696.940.5177; deste, segue com a distância de 4,69m, até o vértice 252, de coordenadas Norte
7.467.282.2217 e Este 696.935.8666; deste, segue com a distância de 19,54m, até o vértice 253, de coordenadas Norte
7.467.289.1954 e Este 696.917.6174; deste, segue com a distância de 21,30m, até o vértice 254, de coordenadas Norte
7.467.299.5665 e Este 696.899.0101; deste, segue com a distância de 19,02m, até o vértice 255, de coordenadas Norte
7.467.304.9308 e Este 696.880.7606; deste, segue com a distância de 11,03m, até o vértice 256, de coordenadas Norte
7.467.300.0000 e Este 696.870.8991; deste, segue com a distância de 22,53m, até o vértice 257, de coordenadas Norte
7.467.283.5893 e Este 696.855.4557; deste, segue com a distância de 12,99m, até o vértice 258, de coordenadas Norte
7.467.274.1297 e Este 696.846.5537; deste, segue com a distância de 39,01m, até o vértice 259, de coordenadas Norte
7.467.242.9341 e Este 696.823.1389; deste, segue com a distância de 17,82m, até o vértice 260, de coordenadas Norte
7.467.225.2467 e Este 696.820.9893; deste, segue com a distância de 16,31m, até o vértice 261, de coordenadas Norte
7.467.209.0402 e Este 696.819.1901; deste, segue com a distância de 24,68m, até o vértice 262, de coordenadas Norte
7.467.184.6548 e Este 696.815.3880; deste, segue com a distância de 24,91m, até o vértice 263, de coordenadas Norte
7.467.160.2187 e Este 696.810.5399; deste, segue com a distância de 16,07m, até o vértice 264, de coordenadas Norte
7.467.146.7469 e Este 696.801.7716; deste, segue com a distância de 14,97m, até o vértice 265, de coordenadas Norte
7.467.138.5583 e Este 699.789.2372; deste, segue com a distância de 24,54m, até o vértice 266, de coordenadas Norte
7.467.129.3383 e Este 696.766.4945; deste, segue com a distância de 28,00m, até o vértice 267, de coordenadas Norte
7.467.119.4605 e Este 696.740.3000; deste, segue com a distância de 24,90m, até o vértice 268, de coordenadas Norte
7.467.106.4094 e Este 696.719.0935; deste, segue com a distância de 20,11m, até o vértice 269, de coordenadas Norte
7.467.095.5794 e Este 696.702.1458; deste, segue com a distância de 25,80m, até o vértice 270, de coordenadas Norte
7.467.045.9835 e Este 696.685.3688; deste, segue com a distância de 29,36m, até o vértice 271, de coordenadas Norte
7.467.078.8657 e Este 696.656.1500; deste, segue com a distância de 21,29m, até o vértice 272, de coordenadas Norte
7.467.083.8707 e Este 696.635.4553; deste, segue com a distância de 30,54m, até o vértice 273, de coordenadas Norte
7.467.100.5826 e Este 696.609.8958; deste, segue com a distância de 23,26m, até o vértice 274, de coordenadas Norte
7.467.100.5826 e Este 696.586.6345; deste, segue com a distância de 8,54m, até o vértice 275, de coordenadas Norte
7.467.105.3680 e Este 696.579.5595; deste, segue com a distância de 5,10m, até o vértice 276, de coordenadas Norte
7.467.110.4641 e Este 696.579.5841; deste, segue com a distância de 3,28m, até o vértice 277, de coordenadas Norte
7.467.110.4000 e Este 696.576.3026; deste, segue com a distância de 12,79m, até o vértice 278, de coordenadas Norte
7.467.123.1734 e Este 696.576.9831; deste, segue com a distância de 28,37m, até o vértice 279, de coordenadas Norte
7.467.127.9478 e Este 696.549.0163; deste, segue com a distância de 25,29m, até o vértice 280, de coordenadas Norte
7.467.150.5200 e Este 696.537.6178; deste, segue com a distância de 12,27m, até o vértice 281, de coordenadas Norte
7.467.149.0251 e Este 696.525.4349; deste, segue com a distância de 16,74m, até o vértice 282, de coordenadas Norte
7.467.140.5962 e Este 696.510.9678; deste, segue com a distância de 18,38m, até o vértice 283, de coordenadas Norte
7.467.128.2876 e Este 696.497.3190; deste, segue com a distância de 11,59m, até o vértice 284, de coordenadas Norte
7.467.120.9888 e Este 696.488.3124; deste, segue com a distância de 22,34m, até ao ponto inicial. (Redação acrescida pelo Decreto nº 14.457/2022)

ANEXO IV: RELAÇÃO DE GLEBAS E LOTES ATINGIDOS PELO AUTO DE DEMARCAÇÃO, CONFORME MATRÍCULAS E TRANSCRIÇÕES ENCONTRADAS E PROPRIETÁRIOS IDENTIFICADOS

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

Conforme pesquisa cartorial realizada, trata-se das glebas e lotes descritos na relação a seguir, onde estão identificadas as matrículas imobiliárias e transcrições alcançadas pela demarcação urbanística, os titulares de direitos inscritos e seus respectivos endereços residenciais, bem como a área abrangida em cada matrícula, quando possível a identificação dessas informações:

Caminho Jerônimo Afonso, nº 59, antigo 112 (Matrícula 1.038), em nome de Valdemir Rodrigues de Souza. Travessa São José, nº 285 (Matrícula 1.455), em nome de João Martins Teixeira. Gleba no Caminho do Poço (Matrícula 3.267), em nome de Antônio Miguel Tranin e Vicente Tranin. Caminho Jerônimo Afonso, nº 01 (Matrícula 3.279), em nome de Marcílio Oscar Soares e Roseli Dezerto Soares. Rua Jerônimo Afonso, nº 243 - lote nº 13 (Matrícula 3.292), em nome de Antônio José Francisco Zeca e Darcy de Souza Martins. Travessa São José, nº 634 (Matrícula 3.576), imóvel objeto de partilha entre Alcir Almeida da Silveira, residente em Rua Arídio Martins, nº 50 bloco 08 apto 803; Audir Almeida da Silveira, residente em Travessa São José, nº 634; Almir Almeida da Silveira, residente em Rua Libâneo Ferreira Porto, Lote 04, Loteamento Monte Formoso, Monjolos - São Gonçalo/RJ; e Ruth Silveira Borges, residente em Travessa São José, 634. Travessa Tranin, nº 16, antigo Caminho do Poço Largo (Matrícula 5.405), em nome de Sidney Peres. Rua Nilo Peçanha, nº 281, lote 15 (Matrícula 6.064), em nome de Celso Alves Filho. Lote 03 do Caminho Jerônimo Afonso (Matrícula 6.936), em nome de Maria Augusta Gonçalves e Pedro Gonçalves, residentes em Rua Jerônimo Afonso, 307. Lote 16 do Caminho Jerônimo Afonso (Matrícula 8.500), em nome de Manoel José Falheiro. Lote 17 do Caminho Jerônimo Afonso (Matrícula 8.501), em nome de Manoel José Falheiro. Lote nº 19 do Caminho Jerônimo Afonso (Matrícula 8.503), em nome de José Benedito Ferreira e Lindalva Luiz Ferreira, residentes em Rua Alzira Vargas, nº 21. Travessa São José, nº 638 (Matrícula 8.684), em nome de Eduardo Henrique Tono de Jesus, residente em Rua Aristides Saldanha, nº 22, Santa Bárbara. 1/3 do imóvel no Caminho Jerônimo Afonso, nº 02, prédio 143 (Matrícula 10.072), matrícula anterior 301 em nome de Herécido Veloso e Jocília Garcia Veloso. 1/3 do imóvel no Caminho Jerônimo Afonso, nº 02, prédio 143 (Matrícula 10.074), em nome de Sueli Veloso. Lote 10 da Travessa São José (Matrícula 10.257), em nome de Vanair de Oliveira Rodrigues e Lea Teixeira Lima de Oliveira. Lote 17 da Rua Nilo Peçanha, nº 981 (Matrícula 10.341), em nome de Hermenegildo Pedro Lopes. Caminho Jerônimo Afonso, lote 17 da rua B (Matrícula 12.818), em nome de Sônia Maria de Moura, residente em Rua São José, travessa Moura Jardim, casa 03 - Fonseca. Rua São José, nº 663 antigo lote nº 14 (Matrícula 15.168), em nome de Nelson Rocha. Sítio Parnazo - Estrada Viçoso Jardim (Matrícula 15.948) em nome de Júlia Saraiva de Andrade, Daisy Bastos Saraiva de Andrade, Rosane de Andrade Affonso, José Guilherme Reis Affonso, José Calógeras Saraiva de Andrade, Marcia Saraiva de Andrade Castro Araújo, Mauro Cezar Saraiva de Andrade, Francisco José Saraiva de Andrade (residente na Rua Roberto Silveira, nº 275), Maria dos Anjos Saraiva de Andrade, José Saraiva de Andrade (residente na Rua Roberto Silveira, nº 275), Maria das Graças Saraiva Manhães e Paulo Nelson Castro Manhães. Rua São José, nº 281 - A (Matrícula 18.041), em nome de Roberto Marques Soares Filho e Pedrina Quaresma Marques Soares, residentes na Rua Noronha Torrezão, nº 407803/01. Rua São José 281-C (Matrícula 18.042), em nome de Karyna Evans Pereira Couto Gomes e Kassio Luiz Pereira Couto Gomes. Rua São José 281 - D (Matrícula 18.043), em nome de Lucia Helena da Silva. Rua São José, 281, área remanescente (Matrícula 17.633), em nome de Servio Melo e Ana Mello, residentes em Rua São José, nº 281 - Fonseca. Matrícula que foi cancelada em 1991, dando origem às Matrículas 18.041 a 18.044. Rua São José, 281, área remanescente (Matrícula 18.044), em nome de Servio Melo e Ana Mello, residentes em Rua São José, nº 281 - Fonseca. Caminho Jerônimo Afonso, nº 354, apto 202 (Matrícula 20.318), proveniente de Transcrição de nº 17.234, em nome de João Pereira Gomes, que foi alienada e transferida para esta matrícula sem o nome do adquirente. Lote 07 da Travessa São José (Matrícula 22.196), em nome de Rene Simas da Silveira. Lote 03 do Caminho Jerônimo Afonso (Matrícula 22.738), em nome de Constantino Esteves de Andrade e Maria do Carmo Soares de Andrade. Caminho Jerônimo Afonso, prédio 16 (Matrícula 23.978), em nome de Maria Alice Barbosa Curto, residente em Rua Manuel Crista, nº 18, Fonseca; Ary Lauro Barbosa, residente em Alameda São Boaventura, nº 1029, bloco 03, apto 801 - Fonseca; Maria Jose Barbosa Borges, residente em Rua Dionísio Erthal, nº 21, térreo - Santa Rosa; e Vera Lucia Barbosa Ribeiro, residente em Rua Riodades, nº 45 - Fonseca. Estrada Jerônimo Afonso, nº 4 - prédio nº 43 (Matrícula 23.985), em nome de José de Figueiredo e Diva de Medeiros Figueiredo. Caminho Jerônimo Afonso, nº 149 (Transcrição nº 1.250) em nome de Ormindia Rodrigues de Castro, Hugo Rodrigues de Castro, Sydnea Rodrigues de Castro. Gleba desmembrada do Sítio do Sacristão, no Caminho Jerônimo Afonso (Transcrição nº 1.996), em nome de Mário Lopes Camarinha. Lote de terreno nº 143 desmembrado de maior porção da Vila Colônia (Transcrição nº 2.659), em nome de Aníbal Pereira de Melo Gleba no Caminho Jerônimo Afonso (Transcrição nº 3.665) constando que foi desmembrada em 92 lotes - bairro São João. Em nome de Raul Albuquerque e Rachel Bezerra de Albuquerque. Gleba na Rua do Alto, Vila Colônia (Transcrição nº 4.180), Promessa de compra e venda de 1973 de Agapito Pereira da Silva para Alcenides de Souza Guarabú. Travessa São José, nº 261 (Transcrição nº 5.240), em nome de Antônio Abreu dos Santos. Caminho Jerônimo Afonso, nº 17 (Transcrição nº 6.854), em nome José Figueiredo. Travessa São José 12 (Transcrição 6.938), em nome de Sylvio Marinho de Castro, Henrique Marinho de Castro, Judith Marinho de Castro, Sylvia de Castro Leão, Otávio Marinho de Castro. Lotes de 1 a 5 da Travessa São José, nº 12, 4/5 do imóvel, (Transcrição nº 7.503) em nome de Sylvio Marinho de Castro. Lote 2 e 3 da Travessa São José antigo nº 12 (Transcrição nº 8.361), em nome de João Lopes. Rua Nilo Peçanha, fundos com lote 17 e 18 (Transcrição nº 8.825), em nome de Paulo Carlos Tranin. Área de terreno irregular à Travessa Tranin e lote de terreno nº 21 na mesma Travessa (Transcrição nº 9.284), em nome de Wilson Tranin. Gleba na Rua Nilo Peçanha (Transcrição nº 16.015), em nome de Pedro Tranin. (Redação acrescida pelo Decreto nº 14.457/2022)

ANEXO V: MINUTAS DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL E POR EDITAL DOS TITULARES DE IMÓVEL ABRANGIDO PELA DEMARCAÇÃO

Decreto nº 13.254/2019: Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na Modalidade Social "Reurb-S", nas Áreas de São José e Igrejinha, situadas no Bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ

(Nome e especificações do proprietário), (número do) RG, (número do) CPF, estado civil, (nome e especificações do cônjuge), ENDEREÇO (identificação do endereço por logradouro, número, bairro e município).

A Prefeitura Municipal de Niterói no uso das atribuições que lhe confere os arts. 303 §1º, 310, incisos I e III, art.311, inciso III alínea - a| | e o art. 335, da **Lei Orgânica** Municipal, bem como o art. 13 do Decreto Federal nº **9.310/2018**, que regulamenta a Lei nº **13.465/2018**, NOTIFICA Vossa Senhoria de que o Poder Público Municipal realizou a DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, para fins de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, da área situada na comunidade de São José, situada entre os bairros de Viçoso Jardim, Caramujo e Fonseca, neste Município, em área de (informar metragem quadrada do terreno) m² (XXX metros quadrados), cuja identificação precisa constar nos Anexos I e II do Decreto Municipal nº /2019, que aprova a referida Demarcação Urbanística, abrangendo porção de território no qual prevalece a imprecisão de descrições nos registros anteriores, conforme os termos do art. 12, I - g | | do Decreto Federal nº **9.310/2018**, e onde foram encontradas 48 (quarenta e oito) Matrículas e Transcrições, dentre eles a Matrícula nº XXXXXXX, que possui registro de titularidade da propriedade do imóvel da cujo endereço é XXXX (conforme certidão em Anexo) inscrito em seu nome junto ao 14º Ofício de Registro de Imóveis.

Fica Vossa Senhoria, dessa forma, CIENTIFICADO de que, no prazo de 30 (trinta) dias, conforme termos do art. 13, caput, do Decreto Federal nº **9.310/2018**, contados a partir da data do recebimento da presente NOTIFICAÇÃO poderá apresentar, no endereço (ENDEREÇO DO ÓRGÃO MUNICIPAL NO QUAL PODEM APRESENTAR IMPUGNAÇÃO), IMPUGNAÇÃO AO PEDIDO DE AVERBAÇÃO DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA realizada pelo Município, conforme os termos do art. 12 do Decreto Federal nº **9.310/2018**. Ainda, cumpre informar que nos termos do art. 13 §6º do referido Decreto, a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titulariza sobre o imóvel objeto da Reurb. (Redação acrescida pelo Decreto nº **14.457/2022**)

ANEXO VI: PLANTA INDICATIVA DAS CASAS A SEREM OBJETO DE REASSENTAMENTO

(O Anexo VI encontra-se disponível para download ao final do ato) (Redação acrescida pelo Decreto nº **14.457/2022**)

Download Anexo: Anexos II e IV (Redação acrescida pelo Decreto nº 14.457/2022)

(www.leismunicipais.comhttps://s3.amazonaws.com/municipais/anexos/niteroi-rj/2019/anexo-decreto-13254-2019-niteroi-rj-1.zip?X-Amz-Algorithm)

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 03/11/2022

Decreto nº 13.858/2021: alteração do Decreto nº 13.254/2019, incluindo o incremento de valor para Compra Assistida e criação da CPRAC



www.LeisMunicipais.com.br

DECRETO Nº 13.858/2021

INCLUI OS PARÁGRAFOS 7º, 8º, 9º E 10º AO ART. 6º E DÁ NOVA REDAÇÃO AO ART. 8º E INCLUI O 8-A E 8-B AO DECRETO MUNICIPAL Nº 13.254/2019.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, com fundamento no art. 230, inciso II, letra `b` da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, combinado com o art. 13, inciso I, da Lei Federal nº 13.465/2017, e art. 310, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Niterói, DECRETA:

Art. 1º Inclui os Parágrafos 7º, 8º, 9º e 10º ao Art. 6º do Decreto Nº 13.254/2019, conforme segue:

"Art. 6º (...)

§ 7º O valor do novo imóvel a ser adquirido, sendo inferior ao definido para a indenização assistida, não gera direito ao morador/possuidor/proprietário de receber qualquer crédito de diferença.

§ 8º Fica vedada ao beneficiário, a venda, doação ou cessão a qualquer título do imóvel adquirido por meio de medida compensatória, denominada "indenização assistida", pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar de sua aquisição mediante contrato de compra e venda de imóvel.

§ 9º Caso ocorra descumprimento da vedação contida no parágrafo anterior, o morador/possuidor/proprietário ficará impedido de participar de programa habitacional promovido pelo município de Niterói.

§ 10 O beneficiário da compra e venda assistida, cuja avaliação do imóvel, elaborada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade (SMU), seja inferior ao valor de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), se necessário, fará jus à elevação da faixa mínima da referida medida compensatória até o valor anteriormente mencionado para viabilizar a aquisição do novo imóvel."

Art. 2º Dá nova redação ao Art. 8º do Decreto Nº 13.254/2019, conforme segue:

"Art. 8º A fim de dirimir conflitos relacionados à Reurb de Interesse Social (Reurb-S), inerentes às tratativas de negociação das medidas compensatórias com a administração local no âmbito do PRODUIS, fica criada a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC), nos termos do artigo 34 da Lei 13.465/17."

Art. 3º Fica incluído o Art.8-A e o Art.8-B do Decreto Nº 13.254/2019, conforme segue:

"Art. 8º-A O Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, fica autorizado, a firmar termos de desapropriação consensual, termos de acordos para fins de compra e venda assistida e escrituras públicas, no bojo do

Decreto nº 13.858/2021: alteração do Decreto nº 13.254/2019,
incluindo o incremento de valor para Compra Assistida e criação da CPRAC

Programa de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade social "Reurb-S" nas áreas de São José e Igrejinha, situadas no bairro Caramujo, no município de Niterói, previsto no Decreto Nº 13.254/2019.

Art. 8º-B Para fins de execução do reassentamento a SEPLAG realizará remanejamento orçamentário em favor da SMHRF em dotação orçamentária a ser informada por esta Secretaria."

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Niterói, 4 de janeiro de 2021.

Axel Graef Prefeito

Publicado em 05 de janeiro de 2021

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

05/01/2021



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



CHECKLIST: PROCESSO COMPRA ASSISTIDA DE IMÓVEL - PRODUIS

Nº PROCESSO:

CÓDIGO PRODUIS DO IMÓVEL:

DOCUMENTOS FAMÍLIA BENEFICIADA

- 1) Nº Processo: _____ e Código PRODUIS: _____ fl.: _____;
- 2) Endereço do Imóvel: _____, Niterói/RJ fl.: ____;
- 3) Nome do morador/família beneficiado(a): _____, fl.: ____;
- 4) Estado civil: _____, fl.: _____. Se casado, sob qual regime: _____, fl.:
- 5) Finalidade de uso: Residencial X comercial: _____ fl.: _____;
- 6) Identidade e CPF do morador/família beneficiada: fl. _____;
- 7) Relatório Fotográfico do Imóvel fl.: ____;
- 8) Formulário de Levantamento Físico do Imóvel fl.: ____;
- 9) Formulário de Atualização Cadastral: datas _____ fl.: ____;
- 10) Laudo de avaliação: R\$ _____ Área construída: _____; fl. _____;
- 11) Ficha de atendimento individual do TTS: datas _____; fl.: ____;
- 12) Comprovante(s) de residência: fl.: ____;
- 13) Declaração da Associação de Moradores: fl.: ____;
- 14) Declaração(ões) de vizinho(s) e documentações (cópia de RG, CPF e comprovante de residência/Associação de Moradores): fl.: ____;
- 15) Morador identificado nas primeiras visitas é o mesmo apontado após as atualizações cadastrais e ulteriores documentações: _____, fls. fl.: ____; Imóvel foi ou será demolido por necessidade de obras ou por risco de deslizamento: _____, fl.: ____;
- 16) Laudo da Defesa Civil que interditou/emitiu alerta de risco do imóvel: _____, fl.: ____;
- 17) Desapropriação formal ou compra assistida: _____, fl.: ____;
- 18) Relatório Assistência Social/Visitação que narre o histórico da ocupação do imóvel: fl.: ____;



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



- 19) Atas(s) reunião(ões) PGM: ____, fl.: ____;
- 20) O imóvel foi comprado de terceiros? _____
- 21) Se sim, Declaração de concordância das partes: _____
- 22) Cópia do contrato/Recibo: _____ fl.: ____;
- 23) Imóvel havido por herança: (Cópia da certidão de óbito do *de cujus* que deixou o bem) fl.: ____; Se houve inventário, juntar formal de partilha e certidão de matrícula do imóvel(is) inventariado:
- 24) Todos os herdeiros serão beneficiados? _____ fl.: ____;
- 25) Caso positivo, assinatura de todos no termo de compra e venda assistida ou indenização: fl.: ____;
- 26) Caso negativo, especificar o porquê: _____ fl.: _____
- 27) Os demais herdeiros abrem mão de sua parcela? Declaração expressa e assinada nesse sentido: _____ fl.: ____;
- 28) O morador/familiar passou a residir exclusivamente e de maneira autônoma: _____ fls.: _____;
- 29) Atestado/Consulta à SMHRF certificando que o morador/família não possui cadastro, _____ fls.: _____;
- 30) Atestado/Consulta Prefeitura certificando que o morador/família não recebe aluguel social. _____; fls.: _____;
- 31) Tempo de posse comprovado: Apresentar documentos sobre a posse/propriedade do bem: contratos, comprovantes de residência, declaração de vizinhos, declaração de associação, etc, fls. _____; fls.: _____;
- 32) Caso tenha IPTU, comprovante de quitação dos pagamentos do IPTU de todo exercício fl.: _____;
- 33) Relatório conclusivo do TTS: ____, fl.: _____;

Existe alguma outra informação ou dúvida relevante a destacar/esclarecer:

CHECKLIST VENDEDOR E NOVO IMÓVEL A SER ADQUIRIDO

- 1) Nome dos vendedores: _____, fl.: _____;
- 2) Documentos dos vendedores: _____, fl.: _____;
- 3) Endereço do imóvel: _____, fl.: _____;



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



- 4) Relatório de visita ao imóvel pela SMHRE: fl.: _____;
- 5) Se compra assistida: Laudo de Vistoria da Defesa Civil no imóvel indicado à compra assistida.
_____ fl.: _____;
- 6) Termo de Consentimento Esclarecido (Declaração de Ciência do morador do Laudo de Vistoria da Defesa Civil): fl.: _____;
- 7) Se desapropriação, consta Decreto de Utilidade PB: _____;
- 8) Ficha de atendimento/reunião de esclarecimentos com vendedor(es): _____, fl.: _____;
- 9) Estado civil do(s) vendedor(es): _____, fl.: _____;
Casado, qual o regime? _____ fls.: _____; Analisar necessidade de outorga do cônjuge ---fl.: _____;
- 10) Modo de aquisição do bem: recibos fl: _____; Comproverantes de residência fl _____; Recibo de sinal fl: _____; Contrato de Promessa de Compra e Venda fl: _____; Cessão de Posse fl.: _____,
- 11) Imóvel havido por herança: _____, fls.: _____
- 12) Cópia da certidão de óbito do de cujus que deixou o bem: _ fls.: _____
- 13) Todos os herdeiros figurarão como vendedor?
- 14) Caso negativo, especificar o porquê. _____
- 15) Os demais herdeiros abrem mão de sua parcela? Declaração expressa e assinada nesse sentido,
fl.: _____
- 16) O morador/família passou a residir exclusivamente e de maneira autônoma: _____.
- 17) Certidões Negativas Justiça Federal (JF) primeira instância: ___ fl.:
www.jfrj.jus.br/consultas-e-servicos/documentos/certidoes
- 18) Certidão Negativa da Justiça Federal (JF) em segunda instância TRF2: SIM fl.: _____;
www.jfrj.jus.br/consultas-e-servicos/documentos/certidoes
- 19) Buscas negativas Justiça Estadual/RJ:
1º Instância
Cível: fl.: _____; Fazenda Pública.: fl.: _____; Div. Ativa Munic. fl.: _____; Div. Ativa Est. fl.: _____;
Div. Ativa Federal fl.: _____; Juizados Especiais Cíveis fl.: _____;
www.tjrj.jus.br/consultaprocessual#consultapublica#cpfcnpj
Período de 10 anos.

2º Instância- TJERJ, fls. _____;
www.tjrj.jus.br/consultaprocessual#consultapublica#cpfcnpj
Período de 10 anos.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



- 20) Certidão positiva (caso exista alguma relativa as consultas realizadas acima) ____ às fls.: ____;
- 21) Certidão de Inexistência de Inscrição e Negativa de Débitos Municipais: ____, fls.: ____;
<https://fazenda.niteroi.rj.gov.br/certidao/>
- 22) Tempo de posse comprovado: _____, fl.: ____;
- 23) Consulta Secretaria Municipal Fazenda/IPTU fl.: ____;
- 24) Caso tenha IPTU, comprovante de quitação dos pagamentos do IPTU de todo exercício fl: ____;
- 25) Imóvel não regular: ____ fl. ; declaração de vizinhos(cópia do RG, CPF e comprov. de residência atualizado fl.: ____; declaração de associação etc., fl: ____; declaração posse de imóvel fls. ____;
- 26) Autodeclaração de Imóvel de Posse. fl.: . ____;
- Visando maior robustez quanto à identificação de localização do imóvel objeto de Compra Assistida em área pública, foram realizadas consultas junto às Secretarias Municipais de Fazenda e Urbanismo e DPI.
- 27) Consulta à Secretaria Municipal de Urbanismo: ____, fl.: . ____;
- 28) Consulta à Secretaria Municipal Fazenda/CAPI: ____, fl.:
- 29) Consulta à Dir. Patrimônio: ____, fl.:
- 30) Caso surja algum processo de cobrança, como execução de dívidas, fiscal etc, expor expressamente à parte compradora a sua existência e eventual risco. Trazer a ata da reunião ou ciência/declaração expressa nos autos: _____ fl.:
- 31) Em caso de processos de outra natureza, especificar: _____ fl.:
- 32) Termo de Ciência de Certidão Positiva de Vendedor(es) compra assistida: fl.: ____
- 33) Certificação preço de venda verossímil, compatível com o mercado: fl.: ____;
- 34) Ateste de Imóvel Regularizável fl.: ____;
- 35) Declaração de Escolha de Imóvel a Compra Assistida: fl.: ____;

Existe alguma outra informação ou dúvida relevante a destacar/esclarecer:



Importante destacar que previamente a estes docs listados abaixo, existe a criação e montagem do processo pela unidade de gestão do programa com as documentações jurídicas (entre outras) elaboradas para o programa, como pareceres e decretos. e se for o caso, também cadastro físico e respectivas tramitações a outros, de acordo à especificidade de cada programa.

A composição apresentada abaixo, refere-se a etapa inicial, sendo eventualmente necessária a coleta de outros documentos e verificações de campo, de acordo as orientações da PGM após as negociações. O envio do termo de agendamento da PGM já neste primeiro momento, também é variável de acordo aos atendimentos sociais anteriores (e seus desdobramentos) realizados junto as famílias.

AREA SOCIAL:

CHECK LIST DOSSIÊ- MATERIAL ENTREGUE PELO CAMPO.

- 01 Capa código do imóvel e nome;
- 02 Check-list dos docs. que compõe a presente entrega;
- 03 Ficha de Atualização Cadastral;
- 04 Documentação de identificação do morador e dos demais componentes familiares residentes no imóvel, certidão de casamento ou documento similar – CPF e RG do beneficiário e cônjuge;
- 05 Certidão de casamento/declaração de união estável;
- 06 Certidão de óbito (se houver);
- 07 CADÚnico/bolsa família/Recibo ou Protocolo de aluguel social, outro benefício (consta na ficha – verificar se foi preenchido);
- 08 Protocolo de inscrição no Programa “Minha Casa Minha Vida” (se houver);
- 09 Protocolo de inscrição e/ou recebimento de aluguel social (se houver);



- 10 Comprovante de residência que identifique o endereço do imóvel (Ex: Declaração de Residência emitida por Associação de Moradores; IPTU; contas de energia elétrica; conta de água; conta de cartão de Crédito...);
- 11 Declaração de vizinho, informando há quantos anos tem conhecimento de que o morador é possuidor do imóvel cadastrado;
- 12 RG, CPF e comprovante de residência do vizinho que assinou a declaração mencionada anteriormente;
- 13 Documento do imóvel ou terreno – RGI, Compra e Venda, etc.; (se houver)
- 14 Laudo da defesa civil ou Habite-se (se houver);
- 15 Ficha de Atendimento Individual (Se houver);
- 16 Relatório social com histórico dos atendimentos;
- 17 Termo de Agendamento para negociação PGM;
- 18 Despacho para UGP/EMUSA;

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – APRESENTAÇÃO

O presente termo de referência tem por objetivo regular a prestação de serviços a serem contratados pela UGP-BID, para a execução de pesquisa imobiliária de imóveis a serem sugeridos para o processo de reassentamento na modalidade Indenização Assistida a ser implantado inicialmente na Comunidade de São José localizada no Caramujo, estabelecendo o escopo, as diretrizes, as especificações técnicas e os padrões a serem seguidos pela empresa a ser contratada.

2 – JUSTIFICATIVA

Para consecução do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Comunidades, a Prefeitura Municipal de Niterói obteve recursos junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

O programa visa promover através de um projeto urbano-social, a melhoria da qualidade de vida dos moradores das comunidades denominadas Capim Melado, Vila Ipiranga, Igrejinha e São José, todas inseridas no Município de Niterói.

O programa se estrutura na urbanização dessas comunidades, bem como na inclusão social de seus moradores. As intervenções se constituem em: *a)* dotação de infraestrutura básica; *b)* promoção de serviços sociais; *c)* promoção de atividades de educação sanitária e ambiental; *d)* regularização fundiária; *e)* reassentamento de famílias.

Apesar da larga experiência do município com procedimentos de desapropriação e reassentamento de famílias desabrigadas, a modalidade de compensação definida como prioritária (indenização assistida) é nova, tendo demandado alinhamentos legais e operacionais entre as diversas instituições públicas.



O decreto municipal 13.254/2019 estabelece que os imóveis que precisarão ser removidos para a consecução do projeto em São José deverão ser objeto de prévia compensação financeira em favor de seus moradores/possuidores, com vistas a garantir o direito à moradia da população atingida.

Para fins deste reassentamento e compensação financeira o município poderá se valer de qualquer dos instrumentos previstos no artigo 15 da Lei Federal 13.465/2017. O documento ainda determina que em qualquer das hipóteses o morador/possuidor/"proprietário" deverá doar o imóvel ao município, que será demolido após a desocupação, e o município acompanhará os moradores indenizados prestando orientações e auxílio para aquisição de nova moradia, mediante a prévia vistoria para aprovação pelo município.

Este procedimento descrito está sendo denominado no município de Niterói como "Indenização Assistida" e no contexto do reassentamento dos moradores de São José, configura-se como opção prioritária, não havendo determinação de que o novo imóvel a ser adquirido seja regular, mas sim regularizável, atendendo portanto a critérios como salubridade, não localização em área de risco, acesso a infraestrutura básica, entre outros, e que seja atestada sua segurança e higidez por equipe técnica competente (Defesa Civil Municipal).

3 – OBJETO

Contratação de serviços de empresa de Engenharia de Avaliações para fazer um levantamento de 300 imóveis disponíveis para venda, e determinar o valor de mercado das unidades habitacionais e/ou territoriais, na região do Caramujo e adjacências. Cabe salientar que estes imóveis deverão estar enquadrados dentro das faixas de avaliação dos imóveis a serem desapropriados e que devem estar na comunidade de São José e/ou em localidades próximas, tanto pelo valor de mercado como pela rotina dos moradores que serão reassentados.



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



4 – ÁREA DE ABRANGÊNCIA / LOCALIZAÇÃO

O levantamento dos imóveis deverá ser realizado no Município de Niterói, Rio de Janeiro. A pesquisa deverá ser focada na Comunidade de São José e regiões adjacentes (raio de 1km).

Na inexistência de imóveis nas características necessárias dentro dessa área a busca pode ser realizada em área mais abrangente (até raio de 5km), desde que aprovado por fiscalização e garantidos os acessos aos serviços básicos das famílias.

5 – PRODUTOS

- a. Levantamento físico dos imóveis (georreferenciados) – localização e identificação, devendo constar:
 - Preenchimento da folha cadastral do imóvel, através de formulário criado pela empresa contratada e aprovado pela UGP-BID;
 - Registro fotográfico do imóvel;
 - Descrição das características do imóvel: estado de conservação geral, disponibilidade de serviços públicos (rede de energia elétrica, abastecimento de água e etc.), acesso a equipamentos públicos (escolas, postos de saúde, etc) e acesso a transporte público;
 - Dados do vendedor do imóvel (Nome, Telefone, E-mail)
 - Estado legal de cadastro do imóvel;
 - Tomada de coordenadas para georeferenciamento;
 - Planta Baixa básica com medidas gerais, que facilite a compreensão da divisão interna do imóvel.
- b. Elaboração de relatório contendo registro fotográfico, informações dos imóveis e do proprietário;
- c. Elaboração de ficha técnica de “venda” para apresentação aos reassentados (catálogo de venda), modelo a ser aprovado pela fiscalização;
- d. Elaboração de planilha com os dados para consulta.



- e. Elaboração de Planta Geral com a localização georeferenciados imóveis
- f. Inclusão em espaço virtual colaborativo (a ser definido junto com a fiscalização)

Para o desenvolvimento dos trabalhos propostos serão cumpridas as determinações, diretrizes, procedimentos, especificações e normas pertinentes.

6 – ATIVIDADES

Será entregue o Cadastramento georreferenciado – Registro e arquivamento dos dados coletados nas etapas anteriores em meio magnético, em ArcGis, com extração dos dados também em AUTOCAD e Excel, permitindo a alimentação da base de dados do SIGEO.

Será apresentada uma versão preliminar, e após a aprovação do contratante, será elaborada a versão final para o encaminhamento aos órgãos financiadores e executores.

7 – RESULTADOS ESPERADOS

Apresentar 300 imóveis disponíveis para venda, localizados na comunidade de São José e/ou em localidades próximas, dentro dos valores de mercado dos imóveis que serão indenizados, obedecendo a proporção das seguintes faixas de valores:

Para as entregas a proporção de faixas deverá ser de:

%	Faixas de Valores
86%	60.000,00 - 135.000,00 (obrigatoriamente no mínimo 45% deste universo acima de 80mil)
2%	136.000,00 - 145.000,00
5%	146.000,00 - 190.000,00
5%	220.000,00 - 260.000,00
2%	290.000,00 - 305.000,00

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

Cabe ressaltar que a distribuição dos imóveis por lote de entrega deverá seguir a mesma proporção geral.

Havendo a necessidade de alteração em relação as proporções determinadas acima, após análise dos lotes de entrega apresentados, a fiscalização deverá informar a empresa, sem ônus ao contrato, desde que não ultrapasse o número de cadastros iniciais solicitados.

8 – PRODUTOS E PRAZO DE EXECUÇÃO

Produto 1: Formulário de Ficha Cadastral do imóvel e do proprietário

Prazo: o modelo do formulário deverá ser apresentado e estar aprovado pela UGP-BID em no máximo 07 dias após a assinatura do contrato.

Produto 2: Apresentação de um lote Piloto de 50 imóveis cadastrados – contendo:

- ✓ Ficha cadastral do imóvel;
- ✓ Registro Fotográfico do imóvel;
- ✓ Descrição das características do imóvel;
- ✓ Dados do vendedor do imóvel (Nome, Telefone, E-mail);
- ✓ Estado legal de cadastro do imóvel;
- ✓ Coordenadas para georeferenciamento.
- ✓ Inclusão em espaço virtual colaborativo

Prazo: deverá ser apresentado em no máximo 15 dias após a aprovação do Produto 1, conforme cronograma.

Produto 3: Apresentação de um lote de 150 imóveis, totalizando 200 imóveis cadastrados – contendo:

- ✓ Ficha cadastral do imóvel;
- ✓ Registro Fotográfico do imóvel;
- ✓ Descrição das características do imóvel;
- ✓ Dados do vendedor do imóvel (Nome, Telefone, E-mail);
- ✓ Estado legal de cadastro do imóvel;



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia PCE

- ✓ Coordenadas para georeferenciamento.
- ✓ Inclusão em espaço virtual colaborativo

Prazo deverá ser apresentado em no máximo 15 dias após a aprovação do Produto 2, conforme cronograma.

Produto 4: Apresentação do lote final de 100 imóveis, totalizando 300 imóveis cadastrados – contendo:

- ✓ Ficha cadastral do imóvel;
- ✓ Registro Fotográfico do imóvel;
- ✓ Descrição das características do imóvel;
- ✓ Dados do vendedor do imóvel (Nome, Telefone, E-mail);
- ✓ Estado legal de cadastro do imóvel;
- ✓ Coordenadas para georeferenciamento;
- ✓ Relatório contendo registro fotográfico;
- ✓ Informações dos imóveis e dos proprietários;
- ✓ Planilha com os dados para consulta;
- ✓ Planta com a localização dos imóveis georeferenciados;
- ✓ Inclusão em espaço virtual colaborativo

Prazo: deverá ser apresentado em no máximo 15 dias após a aprovação do Produto 3, conforme cronograma.

9 – CRONOGRAMA

Atividades	Semanas						
	1	2	3	4	5	6	7
Produto 1							
Produto 2							
Produto 3							
Produto 4							



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



10 – CUSTO

O Valor total dos serviços está estimado em R\$ XXXXXXXXXXXX

Os pagamentos serão realizados da seguinte forma:

- 10% após a entrega dos Produtos 1;
- 10% após a entrega do Produto 2;
- 30% após a entrega do Produto 3;
- 50% após entrega do Produto 4.

11 – SUPERVISÃO

A supervisão dos trabalhos está sob a responsabilidade da Unidade de Gestão do Programa/ UGP-BID.

Importante destacar que antes da entrega final do serviço, deverá ser apresentada uma versão preliminar dos relatórios, e após manifestação do contratante, será elaborada a versão final em condições para o encaminhamento aos órgãos financiadores e executores.

Todos os produtos devem ser entregues a Unidade de Gestão de Projetos – UGP/BID, sito à R. Jorn. Rogério Coelho Neto, s/n - Centro, Niterói - RJ, 24020-011, Centro, Niterói-RJ.

RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

PROGRAMA DE TRABALHO:

CÓDIGO DE DESPESA:

FONTE:



**PREFEITURA
DE NITERÓI**

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Niterói, 18 de fevereiro de 2019.

Elaborado por

Autorizado por

Revisado em 02 de outubro de 2020



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



**DECLARAÇÃO DE ESCOLHA DE IMÓVEL
COMPRA ASSISTIDA**

Eu, _____, CPF nº _____, RG _____, Detran/RJ,
cadastrado no PRODUIS – Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social
(Decreto nº 13.254/2019) pelo imóvel código _____ Processo Administrativo nº _____
DECLARO que escolhi para o Reassentamento - Medida
Compensatória de Compra Assistida, o imóvel localizado no endereço:

a ser adquirido de

no valor de R\$ 135.000,00 (cento e
trinta e cinco mil reais), o qual obtive ateste de hígidez pela Defesa Civil do Município.
Declaro para os devidos fins, sob as penas da Lei, que os dados aqui fornecidos são
verdadeiros.

Niterói, _____ de _____ de 2022.

Declarante

**RELAÇÃO DE DOCUMENTOS DO(S) VENDEDOR(ES)**

Após o ateste do imóvel pela Defesa Civil, os seguintes documentos devem ser providenciados, para 2ª etapa de análise:

- RG e CPF do titular e cônjuge/companheiro(a) (legíveis);
- Comprovante de estado civil (casado, viúvo etc.); pode ser: Certidão de casamento/declaração de união estável e caso o regime de separação seja apenas de corpos (extraoficial), o vendedor deve solicitar assinatura ao ex-cônjuge para que abra mão e/ou assine a venda do imóvel em conjunto;
- Comprovante de residência dos últimos anos (2017, 2018, 2019, 2020, 2021), Ex: conta de energia elétrica, conta de água e/ou Declaração de residência, emitida pela Associação de Moradores (se houver); se o imóvel for posse, apresentar comprovantes mais antigos e o mais novo;
- Documento que comprove a posse do imóvel (Escritura Pública, matrícula do RGI, Contrato de Compra e Venda, Recibo de Compra, Notas Promissórias, IPTU, etc);
- Se o imóvel for posse recebida por herança, formal de partilha (se houver) trazer certidão de óbito dos pais e RG e CPF dos demais herdeiros; o vendedor deve solicitar assinatura dos demais herdeiros para que abra mão e/ou assine a venda do imóvel em conjunto;
- Declaração de vizinho (e associação de moradores, se houver) se o imóvel não possuir RGI (deverá anexar também o RG, CPF e comprovante de residência do vizinho declarante);
- Habite-se (documento que atesta que a residência foi construída de acordo com as normas estabelecidas pela Prefeitura local), se houver;
- Declaração de dados bancários preenchida e cópia de cartão da conta bancária (sem mostrar o número de segurança do cartão).

OBS 1: o imóvel a ser vendido não deve possuir nenhum tipo de dívida em aberto, como por exemplo: energia elétrica, água, IPTU, taxa condominial ou outra;

OBS 2: o imóvel não deve ser objeto de ações judiciais, nem ter sido dado como garantia em contrato de qualquer natureza;

OBS 3: A referida documentação deve ser entregue em um único envio, através do e-mail: **nelymargentil@gmail.com** em até 05 cinco dias após o recebimento do ateste da defesa civil.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO

Habitação
SMHRF

AUTODECLARAÇÃO DE IMÓVEL DE POSSE

Eu, _____,
portador(a) do RG nº _____ portador(a) do CPF
nº _____ e portador(a) do RG nº _____ portador(a) do
CPF nº _____, declaro(amos) ser titular(es) e detentor(a)(es) da posse
há _____ anos, sobre o imóvel situado à
Rua _____,
nº _____, Complemento _____ Bairro _____, Niterói/RJ,
objeto de Compra Assistida no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e
Inclusão Social (PRODUIS) do município de Niterói/RJ.

Certificamos estar cientes dos riscos inerentes da autodeclaração, não podendo configurar
má fé de nossa parte e que estamos sujeitos a todos os procedimentos legais a contar da
presente data, caso constatada qualquer irregularidade quanto à declaração prestada.

Niterói, ____ de _____ de 2022.

Declarante Titular do Imóvel

Declarante Titular do Imóvel

Testemunhas:

CPF nº

CPF nº



País: Brasil

Setor: HUD/CBR

Fundo de Financiamento / Número do Projeto: BR-L1386

Descrição dos serviços: Contratação de empresa para desenvolvimento de solução tecnológica em código aberto para acompanhamento e apoio à execução de processo de reassentamento

Data: Julho 2020

TERMO DE REFERÊNCIA

1. APRESENTAÇÃO

A Divisão de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)¹ tem como atividades principais a preparação e execução de projetos de desenvolvimento urbano integrais, melhoramento de bairros, centros históricos e habitação. A equipe baseada na Representação em Brasília é responsável pelo monitoramento de uma carteira ao redor de 10 a 15 operações, a maioria sendo parcerias com governos subnacionais (Municípios ou Estados). Uma parte substancial destas operações envolve reassentamento de famílias, seja por se encontrar em áreas de risco (inundações, desmoronamentos) ou áreas de proteção ambiental, seja por se encontrar em frente de obras para implantação de projetos urbanos (em particular, urbanização de favelas com objetivo de proporcionar o acesso a serviços essenciais e melhorar a circulação).

Neste sentido, o BID possui um grande interesse em melhorar as ferramentas de gestão destes reassentamentos, no intuito de garantir o cumprimento das Políticas de Salvaguardas Sociais (OP-710), de apoiar a realização fluida das intervenções, de maximizar a satisfação dos beneficiários e de introduzir inovações para melhorar a qualidade das operações.

Por esta razão, o presente termo de referência tem por objetivo regular a prestação de serviços a serem contratados pelo BID, para o desenvolvimento de solução tecnológica compatível com ambientes web (Progressive Web Application – PWA) e/ou mobile (iOS e Android), estabelecendo o escopo, as diretrizes, as especificações técnicas e os padrões a serem seguidos pela empresa a ser contratada.

Esta solução tecnológica será incorporada nos processos de reassentamento das entidades parceiras do BID, e deverá ser desenvolvida visando: (i) a criação de uma solução tecnológica “padrão”, replicável à maior quantidade possível de casos de reassentamento e parceiros públicos; (ii) a adequação desta solução tecnológica para uso imediato no Programa de

¹ <https://www.iadb.org/pt>



Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social (PRODUIS) da Prefeitura Municipal de Niterói (PMN)², no acompanhamento e monitoramento do processo de reassentamento de cerca de 100 famílias das Comunidades de São José e Igreja do Caramujo.

2. JUSTIFICATIVA

Para consecução do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social (PRODUIS)³, a Prefeitura Municipal de Niterói obteve recursos junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). O PRODUIS é gerido pela Unidade de Gestão do Programa (UGP-BID), vinculado à Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão (SEPLAG).

O programa visa promover através de um projeto urbano-social, a melhoria da qualidade de vida dos moradores das comunidades denominadas, Igreja do Caramujo e São José, todas inseridas no Município de Niterói.

O programa se estrutura na urbanização dessas comunidades, bem como na inclusão social de seus moradores. As intervenções se constituem em: a) dotação de infraestrutura básica; b) promoção de serviços sociais; c) promoção de atividades de educação sanitária e ambiental; d) regularização fundiária; e) reassentamento de famílias.

Apesar da larga experiência do município com procedimentos de desapropriação e reassentamento de famílias desabrigadas, a modalidade de medida compensatória definida como prioritária no âmbito no PRODUIS (indenização assistida) é inédita no município, tendo demandado alinhamentos legais e operacionais entre as diversas instituições públicas.

Por se tratar de medida compensatória cuja característica traz ao projeto uma pulverização da localização das novas residências ofertadas, torna-se essencial ainda o monitoramento remoto de todo o processo, fator este corroborado pela necessidade de se estabelecer novas estratégias face a reconfiguração das relações sociais devido ao COVID-19.

A modalidade “Indenização Assistida” consiste em uma fase de avaliação prévia do imóvel a ser demolido, a busca no mercado imobiliário de um novo imóvel para a família, e o acompanhamento por equipe técnica social de todo o processo, incluindo a fase de pós-ocupação (após a mudança da família).

A fase de avaliação imobiliária dos imóveis a serem demolidos foi concluída por equipe da PMN e determinou as faixas de valor para busca de novos imóveis.

² <http://www.niteroi.rj.gov.br/>

³ <http://bidegp.niteroi.rj.gov.br/bid/>



Através de contratação terceirizada, será realizada a composição da base de dados dos imóveis que serão ofertados às famílias, nas faixas pré-determinadas pela avaliação imobiliária, que será apresentada para incorporação na solução contratada por este TDR.

A solução que aqui pretende-se contratar deverá realizar o acompanhamento do passo-a-passo de cada família desde a fase de escolha de nova residência, mudança e reinserção nos serviços básicos locais, bem como o monitoramento remoto de todo o processo.

3. OBJETO

Contratação de uma empresa para desenvolvimento de solução tecnológica em código aberto compatível com ambientes web e/ou mobile (iOS e Android), com sistema para gerenciamento e análise para acompanhamento e apoio à execução de processo de reassentamento, com customização possível e aplicação direta nas comunidades São José e Igrejinha do Caramujo.

4. ESCOPO DO PROJETO

Trata do desenvolvimento de solução tecnológica com o objetivo de ser uma ferramenta de acompanhamento de processos de reassentamentos para projetos do BID. Essa solução passará a ser um produto padrão do BID e a sua utilização replicada em outros projetos.

Para fins de operabilidade, neste contexto, a solução deverá ser configurada para utilização, como piloto, no acompanhamento do reassentamento do PRODUIS, hoje executado na cidade de Niterói.

A fim de subsidiar esse projeto piloto, serão fornecidas as bases de dados (Anexo 2) referentes às famílias reassentadas e bases georreferenciadas do município de Niterói, em formatos Excel, shapefile e JPG.

A solução deverá apresentar uma interface inicial, com identidade visual BID constando o nome da solução.

Deverá ainda apresentar um módulo administrativo (SETUP Inicial) onde será possível a pessoa designada pelo gestor do projeto (**Admin**) fazer a configuração para adequar a solução à realidade de diferentes operações, possuindo a possibilidade de ser editada para inserir características relativas ao visual dos diferentes projetos em que será utilizada (exemplo: possibilidade de alteração de cores, nome do projeto e inserção de logotipos das empresas e instituições executoras, entre outros), a realização da parametrização dos bancos de dados específicos daquele projeto através da indicação do endereço do repositório dos mesmos, além da geração dos logins provisórios dos diferentes níveis de usuários com suas senhas.



A partir disto, a solução deverá possibilitar o acesso para 3 (três) tipos de usuários: **(Usuário 1) o morador a ser reassentado; (Usuário 2) a equipe de Trabalho Técnico Social (TTS)⁴; (Usuário 3) o gestor público.** Cada um deles deverá ter autorização, hierarquias e interface diferenciadas para o manuseio e acesso da solução.

A solução deverá ser estruturada em torno de **5 (cinco) principais funções**, visando gerar para o **morador** uma ferramenta que o permita acompanhar todas as fases do seu processo de reassentamento, para a **Equipe de TTS** e para o **Gestor** o monitoramento desse processo e extração de dados indicativos de resultado.

Deverá contemplar as funcionalidades descritas abaixo:

1. **Acesso** dos diferentes tipos de usuários: em torno de 100 famílias reassentadas, 10 profissionais da Equipe de TTS e 10 profissionais da equipe Gestão Pública, no Projeto Piloto do Município de Niterói. Para a aplicabilidade em outros projetos a capacidade de inserção de logins deve ser ilimitada.
2. **Linha de tempo**: agendamento e status dos processos de reassentamento, reuniões e cursos.
3. **Match da casa**: fornecer um catálogo de opções de casas pré-selecionadas para o morador.
4. **Pós-mudança**: fazer o acompanhamento e monitoramento da família após a mudança e a sua reinserção à rede de serviços básicos locais.
5. **Comunicação interativa**: permitir a interação com a família reassentada facilitando o acesso a assuntos pertinentes ao processo de reassentamento.

Abaixo descreve-se de forma mais detalhada as ações que deverão ser fornecidas, dentro de cada funcionalidade.

Página inicial:

1. **Acesso**, no qual será apresentada a primeira página da solução para autenticação e acesso para os diferentes tipos de usuários, incluindo a opção de recuperação de senha e concordância aos Termos de Uso e Política de Privacidade. O login estará vinculado ao uso de um número de documento como chave, já previamente cadastrado através de planilha Excel, e só poderá ter um login ativo por vez.
 - **Usuário 1** - estará vinculado ao CPF do (a) Chefe de Família, através da planilha de cadastro das famílias reassentadas em

⁴ No caso de Niterói, terceirizada.



formato de Excel fornecido pela equipe do TTS. Seu acesso será restrito às funcionalidades específicas deste usuário. (Anexo 3).

- **Usuário 2** - estará vinculado ao CPF dos funcionários da estrutura principal do contrato da equipe de TTS. Seu acesso será restrito e autorizado às funcionalidades específicas deste usuário. (Anexo 4)
- **Usuário 3** - estará vinculado ao CPF autorizado, dos gestores do projeto. Seu acesso será amplo, autorizando visualização, alimentação da base de dados e extração de informações. (Anexo 4).
- **Recuperação / Substituição de senha** - deverá ser informado o CPF para que a nova senha seja encaminhada ao telefone ou e-mail de cadastro.

Interface Principal: Esta deve ser a página introdutória da solução, onde o usuário, de acordo com seu nível de acesso, terá a visualização geral das funcionalidades autorizadas, a saber:

2. **Linha do tempo** tem como objetivo o usuário visualizar e atualizar as fases do processo completo de reassentamento e seu status atual, incluindo a possibilidade de cadastrar, liberar e visualizar as datas dos agendamentos das reuniões do processo e dos Cursos. A Linha do Tempo (figura 1) deverá indicar as atividades que compõem as etapas obrigatórias do processo, que contará para a porcentagem de execução, bem como as atividades facultativas. A empresa poderá sugerir estratégias de *gamificação* para as atividades facultativas objetivando maior engajamento do público (Usuário 1) e facilitando a mensuração dos resultados do projeto.

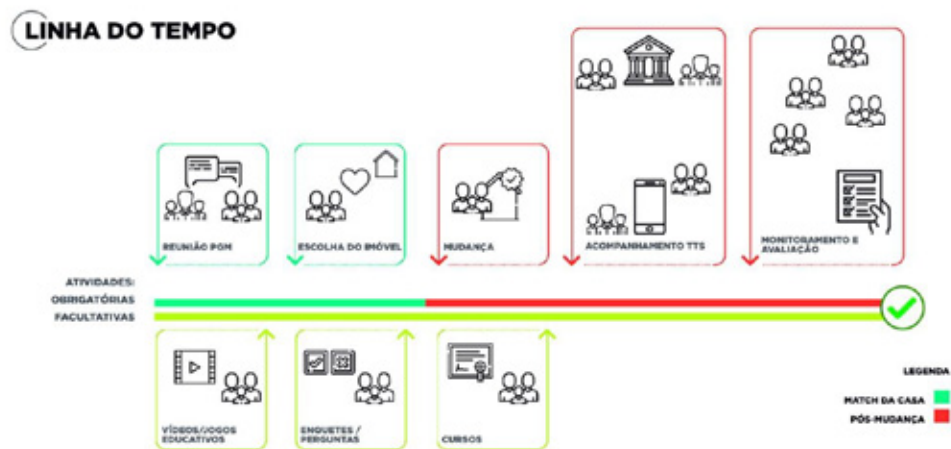


Figura 1- Fases do Processo de Reassentamento abrangidas pela solução tecnológica



- **Usuário 1** - deverá apresentar a visualização da Linha de Tempo do Processo de Reassentamento completo (em forma de fluxograma, lista, ou outro), destacando as etapas concluídas e a atual. Disponibilizará a visualização do tipo e informações da reunião que o morador deverá comparecer e botão de inscrição e de cancelamento para os cursos ofertados exibindo tipo ou título da atividade, data, período de duração, horário, local e, no caso de curso, o escopo e público-alvo do mesmo.
- **Usuário 2 e Usuário 3** - deverá acessar à Linha de Tempo do Processo de Reassentamento de cada família, podendo atualizá-la através de um acompanhamento das atividades concluídas ligadas a cada fase do processo individualmente. Poderá ainda extrair dados de monitoramento e gráficos do processo de cada família ou do conjunto de famílias, com a possibilidade de extrair dados sobre o tempo de realização de todo o processo de reassentamento por família ou por conjunto, assim como as médias temporais de cada fase do processo.

Poderá cadastrar e liberar as agendas individualizadas e as agendas dos Cursos de Geração de Trabalho e Renda, e permitir a notificação das famílias sobre as agendas. Deverá ainda poder extrair compilado das agendas de reuniões e inscrições dos cursos.

3. **“Match da casa”** tem como objetivo fornecer um catálogo de opções de casas pré-selecionadas para o morador. Essa pré-seleção deverá cruzar as informações dos imóveis disponíveis com as necessidades da família a ser reassentada. Importante destacar que essa função só será habilitada após a liberação pelo Usuário 2 (no caso, após a realização da primeira reunião da Procuradoria Geral do Município – PGM, independente de aceite da proposta por parte do Usuário 1).
 - **Usuário 1** - após a liberação do Usuário 2 para acesso (manual ou automaticamente vinculada à data de realização da primeira reunião da PGM), deverá ser apresentado o catálogo⁵ de imóveis compatíveis com a faixa de valor autorizada para este morador. Esta faixa de valor autorizado virá do cadastro da família e a partir deste, o morador poderá filtrar as características que tem interesse do catálogo de imóveis. (Anexo 6)

A visualização dos imóveis poderá ser através de uma ficha e/ou mapa georreferenciado com fotografia, planta, características, endereço e link para localização em mapa (Anexo 7) Para confirmar

⁵ Esse catálogo será produto de contratação terceirizada e comporá base de dados em formato shapefile, Excel e jpg.



o interesse do usuário 1 pelo imóvel, deverá ser disponibilizado um botão.

- **Usuário 2** - poderá liberar manualmente o acesso da família a essa função e terá a possibilidade de cadastrar novos imóveis preenchendo um formulário com as características do mesmo (com fotografia, planta, características, endereço, preço e localização em mapa). O usuário 2 poderá visualizar os “matches”.
- **Usuário 3** - também deverá ter a possibilidade de cadastrar os imóveis, com a adicional ação de extrair o cruzamento do interesse da família com a priorização estipulada para o reassentamento (Anexo 8). A extração poderá ser feita através de uma caixa de busca por código da família (CPF) e/ou por código do imóvel. Deverá ser visualizado: os imóveis das famílias interessadas, ranqueadas de acordo com a priorização (figura 2), o quantitativo de interessados por imóvel e a localização dos imóveis georreferenciados.

Deverá ainda contar com a possibilidade de liberar ao Usuário 1 a visualização dos imóveis fora da faixa de valor pré-definida. Essa visualização para o Usuário 1 deverá contar com alguma identificação visual de que o imóvel é fora da faixa de valor inicial.



Figura 2- Exemplo de priorização das famílias interessadas no mesmo imóvel



4. **“Pós-mudança”** tem como objetivo fazer o acompanhamento e monitoramento da família após a mudança e da sua reinserção à rede de serviços básicos locais.

- **Usuário 1** - deverá apoiar o acompanhamento do processo de reassentamento através do preenchimento de perguntas cadastradas na base de dados que fazem referência aos questionários (Anexo 5) do Plano de Pós-Ocupação⁶.

Após o preenchimento dos questionários, o Usuário 1 receberá a informação da atualização do seu status na linha do tempo do processo, além da mensagem de que suas respostas foram gravadas.

Poderá ainda solicitar visita domiciliar da equipe do TTS (Usuário 2), através do direcionamento da solicitação para o WhatsApp da equipe que será confirmada através da atualização da agenda de uma possível visita.

- **Usuário 2 e Usuário 3** - deverá aplicar os questionários e visualizar o número de famílias que concluíram a etapa, e extrair por família as respostas específicas dos questionários preenchidos. Poderá enviar notificações manuais ao Usuário 1 sobre a frequência dos questionários.

Deverá ainda ter a possibilidade de extrair dados/informações, como: porcentagem de respostas dos questionários, análises comparativas entre dados de famílias/dinâmicas sociais, comparativo entre questionários de pré-mudança e pós-mudança.

Deverá poder visualizar e extrair em jpg e/ou pdf um mapa de deslocamento construído pelo cruzamento dos imóveis comprados, extrair informações de distância do imóvel original ao novo e distância do imóvel novo aos equipamentos públicos, filtrado por família, ou consolidado para o total das famílias (totais e médias).

5. **Comunicação Interativa** tem como objetivo permitir a interação com o Usuário 1 através de divulgação de ações, canais de comunicação direta com a equipe TTS (Usuário 2), consultas públicas rápidas e acesso a material informativo.

⁶ O Plano de Pós-Ocupação consiste em um documento onde são apresentadas as propostas para o acompanhamento social das famílias após sua mudança, assim como, para realização das ações necessárias para o monitoramento e avaliação do processo de reassentamento.



a. Pesquisas/Enquetes tem como objetivo fornecer um ambiente de questionamento rápido às famílias na forma de consulta pública, no intuito de respaldar a tomada de decisões dos executores.

- **Usuário 1** - será notificado para responder pesquisas/enquetes elaborados pelos Usuários 2 e 3, e o retorno da resposta será através de uma mensagem de gravação dos dados.
- **Usuário 2 e Usuário 3** - deverá criar e cadastrar as pesquisas/enquetes e notificar o Usuário 1, e extrair o resultado.

A solução deverá possibilitar a criação de perguntas com respostas objetivas, por exemplo: Sim ou Não; Múltipla escolha.

b. Contato com a equipe TTS tem como objetivo criar um direcionamento para o canal de comunicação WhatsApp entre os usuários para esclarecimento de dúvidas e agendamentos.

- **Usuário 1** - deverá ser direcionado para a interface do WhatsApp, através de um botão.
- **Usuário 2** - deverá visualizar a conversa, responder e disponibilizar o número do WhatsApp da equipe do TTS, e definir um texto padrão que será exibido ao usuário 1.

A partir disto, o Usuário 2 encaminhará a demanda aos órgãos pertinentes e, em relação a solicitação de agendamentos, realizará a inserção da informação na solução, que deverá notificar o Usuário 1 desta nova agenda.

c. Informativos tem como objetivo informar e divulgar ao Usuário 1 sobre ações, campanhas e informações gerais relacionado ao processo de reassentamento, como assembleias, cursos, dentre outros.

- **Usuário 1** - deverá poder visualizar as notificações e flyer das ações enviadas pelo Usuário 2, e assinalar um botão de OK para dar ciência.
- **Usuário 2** – deverá poder criar o informativo que será visualizado pelo Usuário 1, através da inserção de imagens (fotos e/ou vídeos), local, data, texto base e hyperlinks. Deverá ainda enviar notificação para o Usuário 1.

O acesso permitirá a extração do quantitativos de ciência.



- **Usuário 3** - deverá poder visualizar os informativos e poder extrair o quantitativo de ciência, idealmente por meio de um dashboard.

d. Vídeos/Jogos educativos tem como objetivo instruir o Usuário 1 fornecendo informações básicas, como orientações de tarifa social, uso consciente dos serviços hidráulicos e elétricos, forma adequada de disposição de resíduos sólidos, dentre outros.

- **Usuário 1** - deverá poder acessar as informações básicas de conteúdo por uma lista de vídeos ou jogos educativos.
- **Usuário 2 e 3** - deverá disponibilizar o material através de uma caixa para upload ou links dos vídeos e acessar a quantidade de visualizações para atualizar a linha do tempo do processo de cada família, idealmente por meio de um dashboard.

e. Notificação tem como objetivo notificar o Usuário 1 sobre todos os assuntos pertinentes ao seu processo de reassentamento. A solução deverá apresentar uma forma de enviar as notificações de forma manual e automática.

- **Usuário 1** - deverá receber as notificações cadastradas pelo Usuário 2. A empresa deverá apresentar a proposta para as possibilidades de notificações de acordo com a solução desenvolvida.
- **Usuário 2** - terá a opção de habilitar ou desabilitar notificações automáticas, através de uma lista pré-definida na programação da solução.

O Usuário 2 poderá enviar notificações ao Usuário 1 sobre pesquisa ou questionários pendentes e lembrá-lo de confirmar as agendas um dia útil antes do compromisso. Para tal, o Usuário 2 deverá visualizar uma lista dos usuários que confirmaram as agendas, assim, como, a lista de questionários e pesquisas existentes. Os textos das notificações deverão ser definidos e padronizados, com a possibilidade de enviá-los manualmente. As notificações criadas para grupos ou individuais serão vinculadas aos CPFs da (o) Chefe de Família.

- **Usuário 3** - deverá poder extrair informações sobre todas as notificações automáticas e manuais já enviadas.

Em complemento à descrição das funcionalidades acima, consultar o documento **Anexo 01 – ESCOPO**, onde se define “saídas e entradas”, “regras



de negócio” e a indicação da vinculação das bases de dados que serão fornecidas.

5. REQUISITOS DE DESENVOLVIMENTO

A solução tecnológica deverá ser desenvolvida em **código aberto** e compatível com ambientes **Web** (*Progressive Web Application*) e/ou **mobile** (iOS e Android).

- a. **Mobile:** No caso de se optar por desenvolvimento de **aplicativo mobile**, ele deverá ser acessível por celulares e tablets. O desenvolvimento deverá ser nas linguagens nativas de cada sistema operacional (iOS: linguagem Swift ou Objective C e para Android: linguagens Java o Kotlin, utilizar uma biblioteca que funcione para ambos como React Native ou Native Script). O aplicativo deverá ser disponibilizado nas lojas Google Play, Apple Store utilizando a conta da Prefeitura Municipal de Niterói e deverá ser no mínimo compatível com as versões: WhatsApp a partir da versão 4.4, Android a partir da versão 4.4 e iOS a partir da versão 9.
- b. **Ambiente Web (Progressive Web Application):** No caso de se optar por desenvolvimento em ambiente **Web (PWA)**, a solução deverá ser acessível por celulares e tablets através dos navegadores Chrome, Safari ou Firefox, entre outros disponíveis no mercado para os sistemas operacionais Linux, Windows e MAC. A linguagem de desenvolvimento deverá ser aberta, como Javascript ou Typescript. Framework: REACT, Angular ou Vue, de acordo com os melhores padrões de desenvolvimento de software.

A criação da identidade visual e layouts de telas devem seguir as melhores práticas de design mobile, Experiência do Usuário (UX) e melhores práticas de desenhos gráficos dos sistemas iOS, Android e Web App. O desenho da solução deverá permitir um uso amigável e intuitivo, considerando possíveis limitações técnicas dos usuários.

A contratada deve criar todos os serviços de integração através da leitura dos sistemas existentes da Prefeitura Municipal de Niterói, como por exemplo o SIGEO⁷, Sistema de Informação Geográfica na plataforma ArqGIS. A Unidade de Gestão do Programa (UGP-BID) irá fornecer as bases de dados relativas a cadastros dos usuários e dos imóveis.

A empresa contratada deverá manter o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos pessoais, de que venha a tomar conhecimento ou ter acesso através do fornecimento das bases de dados.

⁷ <http://sigeo.niteroi.rj.gov.br/>



Todos os dados compartilhados no âmbito da prestação deste serviço deverão ser tratados com total confidencialidade.

A solução deverá utilizar as tabelas, classes e suporte necessários para a construção das integrações.

Para desenvolvimento do piloto no município de Niterói, será disponibilizado a possibilidade de hospedagem dos dados no servidor MICROSOFT AZURE, em conta da Prefeitura, ou outro servidor físico.

A solução final deverá ser entregue virtualmente para hospedagem pelo BID em servidor próprio.

A solução deve prever funcionalidades de Administrador Web, como parte do Usuário 03.

A implementação de armazenamento de dados da solução deverá usar um sistema Open Source Data Base, como MySQL, Mongo, MariaDB ou PostgreSQL.

Back End:

- Desenvolvimento de um API Rest em código aberto (como por exemplo: nodejs, php etc.)
- Solução deve ser compatível com Linux e Windows
- Segurança: implementar funcionalidades de segurança para proteger os dados e privacidade dos usuários e armazenamento de senhas encriptadas
- Autenticação de usuários com protocolo OAuth2

Será um diferencial a empresa que propor aspectos inovadores na solução, e a previsão de algumas funções offline, visando a economia no consumo na rede de dados.

6. DESENVOLVIMENTO DOS SERVIÇOS

Em complemento ao desenvolvimento da solução, conforme escopo e requisitos descritos nos itens 4 e 5 deste Termo de Referência, a empresa contratada deverá fornecer ainda os seguintes serviços:

- Capacitação da equipe executora e gestora do programa envolvidas, bem como a cessão da documentação pertinente do projeto;
- Elaboração de um pequeno manual/ guia prático junto com um ou vários vídeo(s) didático(s) sobre a utilização no PRODUIS e a adaptação da solução apresentada a outros programas de reassentamento do BID, destinado a:
 - Técnicos TI: informações sobre a arquitetura da solução que permita a customização por outras equipes de TI, em atendimento



a necessidades de diferentes Projetos de Reassentamento do Banco.

- Usuários 1, 2 e 3: informações para usuários de como utilizar a solução e suas diferentes funções, face o nível de acesso de cada um.
 - Público externo a Niterói: apresentação da solução para equipes do BID e potenciais futuros usuários / parceiros.
- Realização de testes de operabilidades e validação da solução com participação da equipe gestora do PRODUIIS;
 - Deverão ser previstos 6 meses de garantia do produto integrado no custo total dos serviços.

Qualquer informação ou material que o BID ou a PMN coloque à disposição ou entregue à empresa para possibilitar a execução do serviço, terá o caráter de confidencialidade e deverá ser tratada como tal pela contratada, seus representantes e seu próprio pessoal, sendo vedada a revelação das mesmas a terceiros.

A solução tecnológica elaborada dentro deste TDR, bem como quaisquer materiais de divulgação (vídeos e manuais), serão de propriedade intelectual do BID.

7. CRONOGRAMA FÍSICO DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

ETAPA	MÊS 1				MÊS 2				MÊS 3			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Preparação do Projeto												
Desenvolvimento da Solução												
Teste e validação												
Capacitação das equipes												
Operacionalização da Solução												

A duração total do contrato será de 9 meses, sendo 3 meses de execução dos serviços, e 6 meses de vigência da garantia.



8. PRODUTOS

A solução deverá seguir as especificações dos itens 4, 5 e 6, e ser entregue conforme especificado no cronograma físico do item 7.

As entregas da solução deverão ser realizadas na finalização de cada funcionalidade principal, podendo ter entregas parciais dentre cada etapa, sendo elas:

- Acesso
- Linha de tempo
- Match da casa
- Pós-mudança
- Comunicação interativa

Após a finalização do desenvolvimento da solução, haverá ainda mais duas etapas de entrega, sendo elas:

- Capacitação das equipes
- Operacionalização da solução

A contratante deve homologar cada etapa e dar um aceite ou não para a contratada.

Deverão ser previstos 6 meses de garantia do produto integrado no custo total dos serviços.

9. SUPERVISÃO

A totalidade da prestação de serviço se realizará de maneira remota, na medida em que se espera que boa parte dela se dê em período de distanciamento social face ao Covid-19. As interações, reuniões e capacitações com o BID, a SEPLAG, a UGP-BID, as entidades da PMN e qualquer outro interlocutor, se realizarão por meio de videoconferências, contatos telefônicos ou e-mail.

A validação das propostas e dos produtos se realizará de maneira conjunta entre as equipes do BID, da SEPLAG e da UGP-BID.

Os pontos focais por parte da PMN serão a Coordenadora Técnica e a Especialista de Infraestrutura da UGP-BID; os pontos focais por parte do BID serão o Especialista em *Smart Cities* e a Chefe de equipe. A administradora do contrato de prestação de serviço é a Chefe de equipe do BID.

Todos os e-mails oficiais e as entregas de produto, integralmente por via digital, devem ser endereçados da maneira seguinte:



- Destinatário principal: Clémentine Tribouillard, Chefe de Equipe BID: clementinet@iadb.org
- Cópias: ugp.pmn@gmail.com, mbouskela@iadb.org,
giselle.egpniteroi@gmail.com, erika.ugp@gmail.com,
fabiana.ugp@gmail.com e victort@seplag.niteroi.rj.gov.br

As trocas de correspondência no dia-a-dia poderão ser realizadas diretamente com a equipe da UGP-BID.

10. PROCESSO DE SELEÇÃO

As empresas interessadas deverão mandar suas propostas e orçamentos por e-mail na data indicada no correio eletrônico.

As candidaturas deverão adotar o formato abaixo:

- i. Apresentação da empresa, portfólio de trabalhos desenvolvidos (até 5 páginas);
- ii. Proposta técnica (metodologia e organização para prestar os serviços) e (até 5 páginas);
- iii. Apresentação da equipe mobilizada para sua implementação, com detalhamento da experiência de cada membro (até 5 páginas);
- iv. Orçamento dos serviços com proposta de cronograma de entrega dos produtos e pagamentos correspondentes⁸ (1 página).

A candidatura, composta por estes 4 elementos, deverá estar apresentada num só documento, em formato Pdf®.

Empresas cujas candidaturas ultrapassem os limites indicados acima correm o risco de serem desconsideradas.

Dependendo da avaliação realizada pela equipe, será possível o convite para uma reunião por videoconferência de apresentação oral da proposta, e discussão de eventuais dúvidas, num dia e horário a convir.

⁸ Observação: pagamentos somente poderão ser realizados mediante entrega de produto. Assim, nenhum adiantamento na hora da assinatura do contrato será possível.



ANEXO 1 - ESCOPO

Para fins de esclarecimento, os usuários identificados nas funcionalidades da solução são: (Usuário 1) o morador a ser reassentado; (Usuário 2) a equipe de Trabalho Técnico Social (TTS) do projeto; (Usuário 3) o gestor público.

Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
SETUP Inicial - Interface de configuração do Projeto			
ADM – Módulo Administrativo			
Configuração inicial e formatação da solução para novo projeto	<ol style="list-style-type: none"> 1. Login 2. Configuração inicial para utilização de cada projeto: <ul style="list-style-type: none"> . Identificação do Projeto: nome, localização . Possibilidade de alteração de cores . Inserção de logotipos . Parametrização dos bancos de dados. 3. Gerar as senhas provisórias para os diferentes níveis de Usuários 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Liberação do uso da solução para o Projeto específico 2. Nomes de Usuários autorizados e respectivas senhas de 1º acesso 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planilhas em Excel com os nomes dos usuários autorizados, tipos (1,2,3) e as respectivas senhas de 1º acesso 2. Fichas cadastrais imóveis, Excel, Shapefile e JPG. 3. Questionários a serem aplicados 4. Plataforma de dados geoespaciais do município (se a cidade tiver). No caso de Niterói, SIGEO. 5. Shapefile dos imóveis a serem reassentados 6. Planilha em Excel com definições de priorização para a Match do imóvel. 7. Links externos
1. Cadastro e login			
<i>Usuário 1, 2 e 3</i>			

Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
<p>Acesso ao login como morador</p>	<p>1. Informar o CPF (Chefe de família) e senha 2. Botão de concordância aos Termos de Uso e Política de Privacidade Exemplo de texto: "Ao me logar, aceito os Termos de Uso e Política de Privacidade da "solução" e afirmo ter 18 anos ou mais." Regra: O usuário só poderá ter um login ativo por vez, mesmo em plataformas diferentes.</p>	<p>1. Acesso a Interface Principal da solução. Regra: O usuário só conseguirá acessar se marcar o aceite aos termos.</p>	<p>Planilha em Excel do cadastro das famílias reassentadas, da equipe do TTS e equipe Gestora (conforme exemplos dos Anexos 3 e 4) Regra: a senha deverá ser pré-definida e entregue ao morador anteriormente pelo Usuário 3 Regra: cada usuário deverá acessar sua interface específica.</p>
<p>Recuperação / Substituição de senha</p>	<p>1. Informar o CPF 2. A solução irá enviar uma senha para o telefone ou e-mail cadastrado</p>	<p>1. O usuário deverá receber sua nova senha no e-mail/ telefone selecionado. 2. A solução deverá apresentar mensagem. Exemplo: "A nova senha foi enviada para o e-mail x ou telefone x"</p>	
Interface Principal			
2. Linha do Tempo			
<i>Usuário 1</i>			
<p>Visualização da Linha do Tempo do Processo de Reassentamento Completo</p>	<p>Visualização da Linha do Tempo do processo destacando as etapas concluídas e a atual;</p>	<p>O nome das etapas descritas na Linha do Tempo deverá fazer um link para as ações específicas daquela etapa.</p>	<p>1. Integração com preenchimento de formulário do app, para compor a porcentagem dos processos</p>
<p>Visualização dos agendamentos do</p>	<p>1. Disponibilização dos agendamentos liberados pelo Usuário 2. Exemplo de reunião:</p>	<p>1. Visualização das informações das reuniões agendadas, como:</p>	<p>1. Atualização das informações do banco de dados da solução</p>



Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
<p>processo de reassestamento</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Busca ativa . Reunião no Escritório Social . Reunião PGM . Agendamento de mudança . Agendamento de Demolição 2. Solicitação de cancelamento das reuniões agendadas <p>Regra: a aprovação do cancelamento só será autorizada após remarcação pela equipe do TTS, devido a interação com outros órgãos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Data, hora, local e lista de documentos a serem levados no dia, dentre outros. 2. Direcionamento para o WhatsApp da equipe do TTS 	
<p>Visualização e agendamento dos cursos ofertados</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Visualização de oferta de cursos de Geração de Trabalho e Renda, como: <ul style="list-style-type: none"> . Título do curso . Local, data de início e término; . Carga horária; . Descrição; . Público-alvo. 2. Inscrição nos Cursos de Geração de Trabalho e Renda, através de botão de inscrição do curso. 3. Solicitação de cancelamento de agendamento <p>Regra: Só será permitido a inscrição de quem já esteja na composição familiar do Usuário 1.</p> <p>Regra: Cruzamento da informação da faixa etária do público-alvo da descrição</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inscrição realizada. 2. Inscrição cancelada. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cadastro da composição familiar em Excel (Anexo 3) 2. Banco de dados da solução com o cadastramento dos cursos realizados pelo Usuário 2. 3. Gravação dos dados em Banco de Dados da solução.



Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
<i>Usuário 2 e Usuário 3</i>			
Atualização do status da Linha do Tempo do Processo de Reassentamento de cada família	<ol style="list-style-type: none"> Acesso ao processo de cada família Checklist das atividades concluídas ligadas a cada fase do processo para cada família 	<ol style="list-style-type: none"> Mostrar a atualização do status agregado de cada família para o Usuário 1 respectivo. Extrair dados de monitoramento e gráficos do processo de cada família ou do conjunto de famílias. 	<ol style="list-style-type: none"> Atualização das informações do banco de dados da solução
Atualização dos agendamentos das reuniões do processo de reassentamento	<ol style="list-style-type: none"> Acesso ao processo de cada família Cadastramento das agendas individualizadas Notificação do Usuário 1 de lembrete de agenda. <p>Regra: Possibilidade de bloqueio de agenda para não sobrepor agendas</p> <p>Regra: A notificação de agendamento de reuniões deverá ser enviado um dia útil antes, automaticamente.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Mostrar os agendamentos respectivos para cada família Possibilidade de extrair arquivo com as agendas do compilado de cada órgão/parceiro e de cada família. 	<ol style="list-style-type: none"> Atualização das informações do banco de dados da solução
Cadastramento e liberação das agendas de cursos ofertados	<ol style="list-style-type: none"> Cadastramento dos cursos a serem ofertados Título do curso e uma imagem ilustrativa Local, data de início e término; Carga horária; Escopo; 	<ol style="list-style-type: none"> Mostrar as agendas de cursos disponíveis para o Usuário 1. Notificação recebida. A empresa deverá apresentar a proposta para as possibilidades de notificações de acordo com a solução desenvolvida, por exemplo: 	<ol style="list-style-type: none"> Atualização das informações do banco de dados da solução



Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
	<ul style="list-style-type: none"> . Público alvo. 2. Liberação da visualização da oferta de cursos. 3. Notificação das famílias da abertura das inscrições dos cursos ofertados. 4. Exibição de listagem de inscritos nos cursos de ofertados. 	<ul style="list-style-type: none"> . Sons/Vibrar . Banner exibido na tela . Aviso: uma imagem ou número aparece no ícone. 3. Possibilidade de extrair arquivo com a listagem de inscritos nos cursos ofertados. 4. Atualização do checklist das atividades facultativas relacionadas na linha do tempo do processo de reassentamento. 	
3. Match da Casa			
<i>Usuário 1</i>			
Visualização do catálogo de imóveis disponíveis para aquisição	<ol style="list-style-type: none"> 1. Exibição das fichas dos imóveis dentro da faixa de valor da família, contendo: <ul style="list-style-type: none"> . fotografia . planta . características . endereço . link para localização no mapa 2. Texto explicativo sobre como se dará a funcionalidade "Match" com os critérios de elegibilidade, priorização das famílias, regras de seleção, possibilidade de desistência, etc. Com botão de ciência. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mostrar somente imóveis com as características elencadas 2. Registrar os interesses de cada família, no banco de dados da solução, já priorizada. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cadastro dos imóveis georreferenciados, fornecidos em shapefile, planilha de Excel e jpg. 2. Dados abertos do SIGEO (visualização de layers específicos de equipamentos públicos). (Anexo 7)



Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
Visualização de Mapa de localização dos imóveis	<p>3. Caixa de filtro das características dos imóveis, para que o Usuário 1 elenque suas preferências. (Anexo 6)</p> <p>4. Botão de Interesse do imóvel/solicitação de visita.</p> <p>5. O Usuário poderá ranquear o interesse / preferência pelos Imóveis.</p> <p>Regra: A função "Match da casa" só deverá ficar visível/disponível para o Usuário 1, após a data de realização da 1ª reunião da PGM.</p> <p>Regra: Só será visível ao Usuário 01, os Imóveis que estão classificados dentro da faixa de valor disponível para aquisição de novo imóvel daquela família.</p> <p>Regra: O Usuário poderá demonstrar interesse em até 3 imóveis. A função interesse deverá ser bloqueada sempre que indicar 3 imóveis.</p> <p>Regra: O Usuário ao indicar o interesse por um imóvel deverá receber alerta de que outro Usuário 1 também demonstrou o interesse.</p>	<p>1. Mapa com ícones de localização dos imóveis e serviços públicos próximos (distância de 500 metros)</p> <p>2. Direcionamento para ficha do imóvel</p>	<p>1. Cadastro dos imóveis georreferenciados, fornecidos em shapefile, planilha de Excel e jpg.</p> <p>2. Dados abertos do SIGEO (visualização de layers</p>



Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
	2. Possibilidade de clicar no ícone do imóvel e direcionar para a ficha do imóvel		específicos de equipamentos públicos). (Anexo 7)
Usuário 2			
Liberação da função "Match da Casa" para o Usuário 1	Botão de liberação manual para acesso da família. Regra: A função "Match da casa" só deverá ficar visível/disponível para o Usuário 1, após a data de realização da 1ª reunião da PGM.	Liberação da visualização da função de "Match da Casa" para o Usuário 1	
Cadastramento dos imóveis	1. Formulário para cadastramento de novos imóveis, além dos fornecidos no BD inicial, possibilitando o preenchimento das características do imóvel, a ser: <ul style="list-style-type: none"> . fotografia . planta . características . endereço . preço . localização no mapa 	1. Exibição de nova ficha de imóvel para o usuário 2. Exibição de localização do imóvel georreferenciado. Regra: A solução deverá permitir a entrada de forma manual das informações dos imóveis.	1. Atualização das informações do banco de dados da solução
Visualização dos Matches	1. Visualização de listagem de demonstração de interesse das famílias em relação aos imóveis.	1. Lista de interesses por imóvel e por família.	
Usuário 3			
Cadastramento dos imóveis	1. Formulário para cadastramento de novos imóveis, além dos fornecidos no BD inicial, possibilitando o	1. Exibição de nova ficha de imóvel para o usuário	1. Atualização das informações do banco de dados da solução



Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
<p>Extração do cruzamento do interesse da família com as as pré-definições de caracterização para priorização.</p>	<p>preenchimento das características do imóvel, a ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> . fotografia . planta . características . endereço . preço . localização no mapa 	<p>2. Exibição de localização do imóvel georreferenciado.</p> <p>Regra: A solução deverá permitir a entrada de forma manual das informações dos imóveis.</p>	<p>1. Planilha com definições de prioridades, exemplo: de acordo com acessibilidade, gênero (famílias lideradas por mulheres), ordem temporal (primeiro match) (Anexo 8)</p> <p>2. Cadastro da composição familiar em Excel (Anexo 3)</p> <p>3. Banco de dados da solução</p>
<p>Bloqueio das casas que se tornaram indisponíveis por estar em processo de compra</p>	<p>1. Caixa de busca por código do imóvel.</p> <p>2. Visualização de botão de bloqueio, de forma manual, com o objetivo de retirar o imóvel da listagem visualizada pelo Usuário 1. Com a possibilidade de desbloqueio e a possibilidade de informar o motivo do bloqueio caso seja definitivo.</p> <p>3. Visualização de botão de venda finalizada.</p>	<p>1. Retirada da ficha do imóvel na listagem visualizada pelo Usuário 1.</p> <p>2. Possibilidade de extração dos dados dos imóveis vendidos e dos bloqueados.</p>	<p>1. Atualização das informações do banco de dados da solução</p>

Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
Liberação da exceção de visualização de imóveis acima da faixa de valor autorizado ao Usuário 1.	1. Botão de liberação manual para acesso do Usuário 1, com a inserção de novo limite de corte de valor de compra.	1. Liberação para o Usuário 1, da visualização de imóveis acima do faixa inicial definida, até a nova faixa estipulada pelo Usuário 3. Regra: A ficha que possui valor acima do liberado inicialmente deverá ter algum tipo de identificação	1. Atualização das informações do banco de dados da solução
4. Pós-mudança			
Usuário 1			
Avaliação do processo completo de reassentamento	1. Apresentar as perguntas cadastradas na base de dados, de forma leve e simplificada. Regra: As perguntas deverão ser respondidas na própria solução, sem a necessidade de download e upload de arquivos externos.	1. Avaliação realizada e respostas gravadas 2. Atualização do checklist das atividades relacionadas na linha do tempo do processo de reassentamento.	1. Questionários de "Pré-mudança" e Pós-Mudança" extraídos do Plano de Pós-ocupação em formato de Word (Anexo 5). 2. Atualização das informações do banco de dados da solução
Solicitação de visita domiciliar da equipe do TTS	1. Direcionamento para o número de WhatsApp da equipe de TTS.	1. Abrir a interface do WhatsApp, já com a página de conversa da equipe de TTS. Texto: " <i>Olá! Fale com a gente! Estamos aqui para tirar suas dúvidas. Sou técnica do TTS, em que posso ajudar?</i> " 2. Atualização da agenda manualmente pelo Usuário 2.	1. Atualização das informações do banco de dados da solução
Usuário 2 e 3			
Aplicação dos questionários de avaliação	1. Visualização das perguntas dos questionários.	1. Extração da porcentagem de resposta dos questionários.	1. Questionários de "Pré-mudança" e Pós-Mudança" extraídos do Plano de Pós-

Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
Mapa de deslocamento	<p>2. Envio de notificação manual às famílias para preenchimento das perguntas.</p>	<p>2. Extração por família das respostas específicas dos questionários preenchidos. 3. Extração de análises comparativas entre dados de famílias e dinâmicas sociais. Comparativo entre questionário de pré-mudança e pós-mudança.</p>	<p>ocupação em formato de Excel, (Anexo 5). 2. Atualização das informações do banco de dados da solução</p>
	<p>1. Visualização de mapa de deslocamento demonstrando a distância do novo imóvel adquirido em relação ao imóvel anterior (ou área de mudança), por família. 2. Visualização espacial da localização dos equipamentos públicos em uma distância 500 mts em relação ao novo imóvel. Regra: Deverá cruzar os dados dos imóveis vendidos e das famílias reassentadas</p>	<p>1. Extração de dados, demonstrando o distanciamento do novo imóvel em relação ao imóvel antigo e em relação aos equipamentos públicos em uma distância de 500 mts, em formato de mapa e listagem.</p>	<p>1. Cadastro dos imóveis georreferenciados, fornecidos em shapefile, planilha de Excel e jpg. 2. Dados abertos do SIGEO (visualização de layers específicos de equipamentos públicos) (Anexo 7) 3. Definição de marco referencial de mudança (São José/Igrejinha) - shape 4. Banco de dados da solução</p>
5. Comunicação Interativa			
a. Pesquisa/Enquete			
<i>Usuário 1</i>			
Responder pesquisa/enquete	<p>1. Notificação de nova pesquisa/enquete 2. Formulário da pesquisa/enquete Exemplo: <i>Prezador morador, iremos realizar um novo treinamento NUDEC em parceria</i></p>	<p>1. Gravação dos dados 2. Atualização do checklist das atividades facultativas relacionadas na linha do tempo do processo de reassentamento.</p>	<p>1. Atualização das informações do banco de dados da solução</p>



Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
	<p><i>com a Defesa Civil. Você teria interesse em participar?</i></p> <p><input type="checkbox"/> Sim</p> <p><input type="checkbox"/> Não</p>		
Usuário 2 e 3			
Criação de nova pesquisa/enquete	1. Exibição de padrão pré-definido para pesquisa/enquete no formato de múltipla escolha ou Sim/Não, com a possibilidade de inserção da pergunta.	1. Extração de dados do quantitativo das respostas. 2. Atualização do checklist das atividades facultativas relacionadas na linha do tempo do processo de reassentamento.	1. Atualização das informações do banco de dados da solução
b. Contato direto com a equipe TTS			
Usuário 1			
Envio de mensagens via WhatsApp	1. Direcionamento para o número de WhatsApp da equipe TTS.	1. Abrir a interface do WhatsApp, já com a página de conversa da equipe de TTS. Texto: "Olá! Fale com a gente! Estamos aqui para tirar suas dúvidas. Sou técnica do TTS, em que posso ajudar?"	
Usuário 2			
Recebimento de mensagens via WhatsApp	1. Recebimento da conversa no número de WhatsApp disponibilizado pela equipe TTS. Texto: "Olá! Fale com a gente! Estamos aqui para tirar suas dúvidas. Sou técnica do TTS, em que posso ajudar?"	1. Resposta ao Usuário 1, através do aplicativo WhatsApp e direcionamento/ resolução da demanda pela equipe TTS. 2. Inserção de agendamento pelo Usuário 2.	
c. Informativos			
Usuário 1			

Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
Divulgação de Ações, Campanhas e informes em geral	<ol style="list-style-type: none"> 1. Visualização de notificação 2. Visualização de flyer da ação 3. Confirmação do recebimento através de Botão "OK". 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Atualização da quantidade de usuários que deram ciência do recebimento. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Atualização das informações do banco de dados da solução
<i>Usuário 2</i>			
Divulgação de Ações, Campanhas e informes em geral	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cadastro das informações relativas às ações, campanhas e informes, através de inserção de imagem, data e texto base. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Visualização pelo Usuário 1 da ação/campanha 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Atualização das informações do banco de dados da solução
<i>Usuário 3</i>			
Visualiza a divulgação de Ações, Campanhas e informes em geral	<ol style="list-style-type: none"> 1. Visualização de flyer da ação 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Extração da quantidade de usuários que deram ciência do recebimento. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Banco de dados da solução
<i>d. Vídeos/Jogos educativos</i>			
<i>Usuário 1</i>			
Acesso as informações básicas através dos vídeos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lista dos vídeos disponíveis 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reprodução do vídeo 2. Atualização do checklist das atividades facultativas relacionadas na linha do tempo do processo de reassentamento. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Banco de dados da solução 2. Links externos "YouTube"
<i>Usuário 2 e 3</i>			
Disponibilização de vídeos educativos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Caixa para upload de disponibilização de novos vídeos ou links. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Extração da quantidade de usuários que reproduziram os vídeos 2. Atualização do checklist das atividades facultativas relacionadas na linha do tempo do processo de reassentamento. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cadastro da composição familiar em Excel (Anexo 3) 2. Atualização das informações do banco de dados da solução 3. Links externos "YouTube"
<i>e. Notificações</i>			
<i>Usuário 1</i>			



Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
Receber notificação na solução	1. Visualização da notificação recebida.	1. Notificação recebida. A empresa deverá apresentar a proposta para as possibilidades de notificações de acordo com a solução desenvolvida, por exemplo: . Sons/Vibrar . Banner exibido na tela . Aviso: uma imagem ou número sobre ícone.	
Usuário 2			
Habilitar e desabilitar notificações automáticas	1. Listar as notificações automáticas pré-definidas no projeto. (Anexo 9) 2. Opção para habilitar ou desabilitar a notificação automática.	1. Notificação automática habilitada ou desabilitada.	Banco de dados da solução
Notificar o Usuário 1, com envio de lembrete de agendas 1 dia útil antes do compromisso	1. Lista de usuários que confirmaram a agenda de cursos ou reunião. 2. Texto da notificação. (Anexo 9)	1. Enviar notificação para os usuários em 1 dia útil antes do compromisso, automaticamente.	Banco de dados da solução
Notificar o Usuário 1 sobre questionário pendente.	1. Lista de questionários existentes 2. Possibilidade de envio manual da notificação 3. Texto da notificação. (Anexo 9) Regra: Integrar com a linha do tempo do processo de reassentamento da família.	1. Enviar notificação ao Usuário 1 sobre questionário pendente	Banco de dados da solução
Criação de notificações para grupo ou Usuário 1 individualizado	1. Selecionar todos os participantes do processo ou Usuário 1 específico (CPF) 2. Campo para inserir dados da notificação, como texto e data	1. Notificação enviada. A empresa deverá apresentar a proposta para as possibilidades de notificações de	1. Cadastro da composição familiar em Excel (Anexo 3) 2. Atualização das informações do banco de dados da solução



Funcionalidades	Entrada	Saída	Base de Dados
<p>Usuário 3</p> <p>Extração dos dados de notificações individuais e coletivas enviadas pelo Usuário 2.</p>	<p>3. Botão para o envio das notificações</p>	<p>acordo com a solução desenvolvida, por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Sons/vibrar . Banner exibido na tela . Aviso: uma imagem ou número aparece no ícone 	
	<p>1. Caixa de filtro que permita selecionar por CPF do Usuário 1, coletivo ou por assunto da notificação.</p>	<p>1. Extração de listagem de notificações enviadas e das famílias que as receberam.</p>	<p>1. Cadastro da composição familiar em Excel (Anexo 3) 2. Banco de dados da solução</p>



ANEXO 2 – LISTA DE BASES DE DADOS

A Prefeitura Municipal de Niterói, para subsidiar o projeto piloto, irá fornecer as seguintes bases de dados:

Nome do Base de dados	Formato dos Dados
Cadastro das famílias reassentadas	Excel
Cadastro da equipe executora TTS	Excel
Cadastro da equipe do Gestor Público	Excel
Fichas cadastrais imóveis	Shapefile, Excel e JPG
Questionários a serem aplicados	Word
<p>SIGEO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Visualização de layers públicos da plataforma Sigeo como: residências a reassentar, equipamentos públicos, limite dos bairros, rede cicloviária, logradouros, entre outros. 2. Visualização de layer específico gerado para o PRODUIS, onde temos a localização dos imóveis disponíveis para compra. 3. Visualização de layer específico gerado para o PRODUIS, onde temos a localização dos imóveis demarcados para o reassentamento. 	Shapefile; Excel (tabelas de atributo dos imóveis)
Planilha com definições de priorização para a Match do imóvel.	Excel
Links externos	YouTube



ANEXO 3 - DADOS DO CADASTRO DAS FAMÍLIAS REASSENTADAS (USUÁRIO 1)

Será fornecida planilha cadastral das famílias a serem reassentadas que será usada para gerar login, senhas, vínculos relacionados a composição familiar, faixa etária, valor definido do imóvel, entre outros conforme indicado no Anexo 1.

Os dados fornecidos serão:

- Número do cadastro
- Nome do Titular
- Data de Nascimento do Titular
- CPF do Titular
- Escolaridade do Titular
- Cônjuge
- Data de Nascimento do Cônjuge
- Escolaridade do Cônjuge
- Renda Familiar
- Nome de membro que compõe a família.
- Data de Nascimento de membro da composição familiar
- Escolaridade de membro da composição familiar
- Critérios de priorização (Anexo 8)



ANEXO 4 - EXEMPLO DE PLANILHA DE CADASTRO DA EQUIPE EXECUTORA DE TTS E DA EQUIPE GESTORA (USUÁRIOS 2 E USUÁRIOS 3)

Abaixo segue modelo de planilhas com exemplo de dados que serão fornecidos sobre os Usuário 2 e Usuário 3. Deverão ser usados para gerar login e senhas.

Cadastro da equipe executora de TTS – Usuário 2		
Nome	Cargo	CPF
Maria da Silva	Coordenadora TTS	000.000.000-00
Olívia Nascimento	Supervisora TTS	000.000.000-00
Outros...		

Cadastro da equipe Gestor público – usuário 3		
Nome	Cargo	CPF
João Pedro	Coordenador UGP	000.000.000-00
Lais da Silva	Emusa	000.000.000-00
Outros...		

ANEXO 5 – MODELOS DE QUESTIONÁRIOS

Abaixo segue; questionários modelos, como exemplificação do estilo de perguntas que deverão ser enviadas ao Usuário 1, ao longo do processo de reassentamento.

Essas perguntas deverão ser enviadas de forma individualizada, didática e respondidas na própria solução, sem a necessidade de download e upload de arquivos externos, como por exemplo plataformas de consulta pública digital.



ANEXO 6 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

Abaixo segue lista com exemplo das características dos imóveis que serão utilizadas como filtro para o Usuário 1.

- Valor do imóvel (Essa característica só será visível para o Usuários 2 e 3, porém será o que delimitará a visibilidade das fichas dos imóveis para o Usuário 1)
- Tipo do imóvel (casa / apartamento)
- Metragem quadrada
- Valor de condomínio
- Valor de IPTU
- Bairro de localização
- Número de pavimentos (em caso de residência unifamiliar)
- Andar de localização (em caso de residência multifamiliar)
- Número de quartos
- Número de banheiros
- Área de serviço
- Garagem
- Quintal
- Cisterna
- Murada
- Escada de acesso
- Rampa de acesso
- Beira de rua
- Adaptada ou permite adaptação para PCD
- Regular ou regularizável
- Gás encanado ou botijão



ANEXO 7 – MAPA DE EXIBIÇÃO DOS IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA COMPRA

Os imóveis a serem ofertados aos moradores deverão ter a possibilidade de visualização em mapa georreferenciado.

Para tanto, a solução deve prever a utilização de algum mapa base (como Open Street Maps - OSM), e apresentar a visualização de layers públicos específicos da plataforma do SIGEO9 como os citados abaixo, bem como o layer específico gerado para o PRODUIIS, onde temos a localização dos imóveis disponíveis para compra.

- Limite municipal
- Limite das regiões administrativas
- Limite dos bairros
- Escolas Municipais de Ensino Fundamental
- Unidades Municipais de Ensino Infantil - UMEI
- Escolas estaduais
- Locais religiosos
- Quartéis de bombeiros
- Universidades
- Delegacias
- Abrigos de ônibus
- Campos de futebol público
- Praças públicas
- Equipamentos de Assistência Social
- Rede de atendimento à mulher
- Hospitais
- Rede do Programa Médico de Família
- Rede de saúde
- Rede de monitoramento da Defesa Civil
- Núcleos comunitários de Defesa Civil (NUDEC)

⁹ <http://sigeo.niteroi.rj.gov.br/>



ANEXO 8 – PRIORIZAÇÃO DAS FAMÍLIAS

Abaixo, segue planilha com listagem de critérios de priorização da família a ser reassentada, para definição do match da casa.

Graus de Priorização do Usuário 1	
Tipo_Grau	Categorias da Família
1	Frente de obras
2	Deficiência permanente que demande imóvel acessível
3	Idoso mais de 80 anos
4	Idoso 60 - 79 anos
5	Mulher atendida por medida protetiva
6	Mulher chefe de família
7	Monoparental (pai e mãe)
8	família com mais de 5 pessoas
9	Filho(s) menor(es) de 18 anos na composição familiar
10	Chefe de família sem renda*
11	Benefício de prestação continuada - BPC**
12	Bolsa família
13	Coabitação involuntária
14	Renda familiar até 2 salários mínimos

* Benefício não é considerado como renda.

** Benefício garantido para idosos e pcd, de acordo com algumas condições especiais e critérios de renda familiar.



ANEXO 9 – EXEMPLOS DE TEXTOS DE NOTIFICAÇÕES

- Confirmação de agenda (reunião no escritório social, reunião na PGM, data de mudança, data de demolição, visita ao imóvel escolhido)

Exemplo:

Olá (Nome)!

Sua agenda (inserir tipo da agenda) foi marcada.

Dia XX, horário XX , endereço XXX

Aguardamos você!

- Confirmação de visita domiciliar do TTS:

Exemplo:

Olá (Nome)!

Sua visita domiciliar foi marcada.

Dia XX, horário XX,

Até lá!

- Confirmação de mudança:

Exemplo:

Olá (Nome)!

Sua mudança foi agendada.

Dia XX, horário XX.

Lembre-se: todos seus pertences devem estar embalados e o imóvel vazio.

Fique tranquilo, tudo correrá bem!

- Confirmação de demolição:

Exemplo:

Olá (Nome)!

A demolição de seu antigo imóvel foi agendada.

Dia XX, horário XX

Caso queira acompanhar, entre em contato com a equipe do TTS.

(hiperlink WhatsApp TTS)

- Lembrete de agenda

Exemplo:

Olá (Nome)!



Lembramos que seu atendimento XXX está marcado para amanhã, às XXh no endereço XXX.

Até breve!

- Cancelamento de agenda

Exemplo:

Olá (Nome)!

Seu atendimento XXX foi cancelado.

Para maiores informações ou reagendamento, clique [aqui](#) (hiperlink para o WhatsApp Usuário 2)

- Confirmação de inscrição em curso

Exemplo:

Olá (Nome),

Sua inscrição no curso XXX foi realizada com sucesso!

Fique atento, seu curso começará em breve.

- Lembrete de curso

Exemplo:

Olá (Nome),

Seu curso XXX, começa dia XXX, horário XXXX, local XXXX.

- Cancelamento de inscrição em curso

Exemplo:

Olá (Nome),

Seu curso XXX foi cancelado com sucesso.

(ter opções do motivo de cancelamento)

- Novas publicações (vídeos, abertura de inscrição em cursos, ações e campanhas, informativos em geral)

Exemplos:

1. Olá!

Temos cursos gratuitos para você e sua família!!

Quer saber mais?

Clique aqui (link para solução)

2. Olá!

A PMN está reforçando o combate ao COVID-19.



Faça sua parte.

- Questionários e Pesquisas/Enquetes para responder

Exemplo:

Olá (Nome),

*Precisamos saber sua opinião sobre sua casa nova! Clique aqui
(Link para a solução)*



ANEXO 10 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA PROPOSTA

CRITÉRIO 1: Eliminatorio	
Linguagem proposta	A proposta apresenta desenvolvimento da solução em sistema open source database
CRITÉRIO 2: Experiência da Empresa	
Critério 2, Sub-critério 1	Parâmetros de Avaliação Crit 2, Sub-crit 1
Tempo de mercado da empresa	Experiência prévia em programação <ul style="list-style-type: none"> • pouca experiência < 2 anos: 20 pontos • empresa com mais de 2 anos: 50 pontos • empresa com mais de 5 anos: 100 pontos
Critério 2, Sub-critério 2	Parâmetros de Avaliação Crit 2, Sub-crit 2
Experiências relevantes no Portfólio apresentado	Experiência em desenvolvimento de projetos relevantes em multiplataforma - 100 pontos
Critério 2, Sub-critério 3	Parâmetros de Avaliação Crit 2, Sub-crit 3
Atuação com público-alvo	(a) Atuação comprovada no desenvolvimento de solução tecnológica voltada para o público-alvo - projetos sociais - 50 pontos (b) Atuação comprovada no desenvolvimento de soluções tecnológicas para projetos públicos - 50 pontos
CRITÉRIO 3: Metodologia e proposta técnica alinhada com TDR	
Critério 3, Sub-critério 1	Parâmetros de Avaliação Crit 3, Subcrit 1
Coerência com o TDR - Reflete na proposta os parâmetros solicitados no TDR:	(a) Apresenta proposta da solução coerente com o solicitado - 30 pontos
	(b) Prevê capacitação das equipes gestoras e executoras - 10 pontos
	(c) Prevê elaboração de manual do usuário ou similar - 10 pontos
	(d) Prevê testes e validação da solução - 20 pontos
	(e) Prevê garantia e/ou suporte técnico - 20 pontos
	(f) Desenvolvimento da proposta coerente com o cronograma solicitado - 10 pontos
Critério 3, Sub-critério 2	Parâmetros de Avaliação Crit 3, Subcrit 2
Proposta técnica do projeto	(a) A proposta técnica apresenta múltiplas plataformas - 50 pontos <ul style="list-style-type: none"> • solução para 1 plataforma: 25 pontos • solução para 2 plataformas ou mais: 50 pontos (b) Apresenta proposta de melhorias / inovações na descrição da solução indicada nos termos de referência - 50 pontos
Critério 3, Sub-critério 3	Parâmetros de Avaliação Crit 3, Subcrit 3
Autonomia da solução	Autonomia do Gestor para gerir a solução por conta própria - 100 pontos
CRITÉRIO 4: Corpo Técnico	
Experiência e Formação do corpo técnico envolvido no projeto	(a) Experiência em desenvolvimento em diferentes plataformas e linguagens - 25 pontos
	(b) Apresenta certificações variadas - 25 pontos
	(c) Experiência em projetos elaborados - 25 pontos
	(d) Apresenta equipe multidisciplinar (programadores, designer, etc) - 25 pontos



TERMO DE CONSENTIMENTO ESCLARECIDO

Declaro estar ciente do teor do Comunicado referente à solicitação de N° _____ de _____ vistoriado em _____ que, até o momento da presente vistoria, atestou que não foram observados indicativos de risco que comprometam as condições de habitabilidade do imóvel para moradia. No entanto, **RECOMENDA** a correção das situações evidenciadas e posteriormente obras de reparo nos locais afetados. Bem como, orienta-se a realização de obras de acabamento no imóvel, a fim de garantir a proteção contra intempéries.

Declaramos, também, estar cientes e nos responsabilizarmos quanto ao cumprimento das RECOMENDAÇÕES acima.

Estas medidas são recomendadas no Relatório da Vistoria supra, emitido através de Laudo pela Defesa Civil, referente à análise de imóvel por mim escolhido no bojo da medida compensatória compra assistida, do qual recebi uma via de inteiro teor nesta data.

Niterói, _____ de _____ de 2022.

TESTEMUNHA _____
CPF: _____

TESTEMUNHA _____
CPF: _____



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Habitação e
Regularização Fundiária

ATESTES DE IMÓVEL REGULARIZÁVEL

Atesto para os devidos fins que o imóvel apresentado para a Compra Assistida no âmbito do PRODUIIS e localizado à

possui acesso à serviços públicos como água e luz sendo passível de ser Regularizado Fundiariamente.

Sendo o que se apresentava,



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Habitação e
Regularização Fundiária

PARECER TÉCNICO

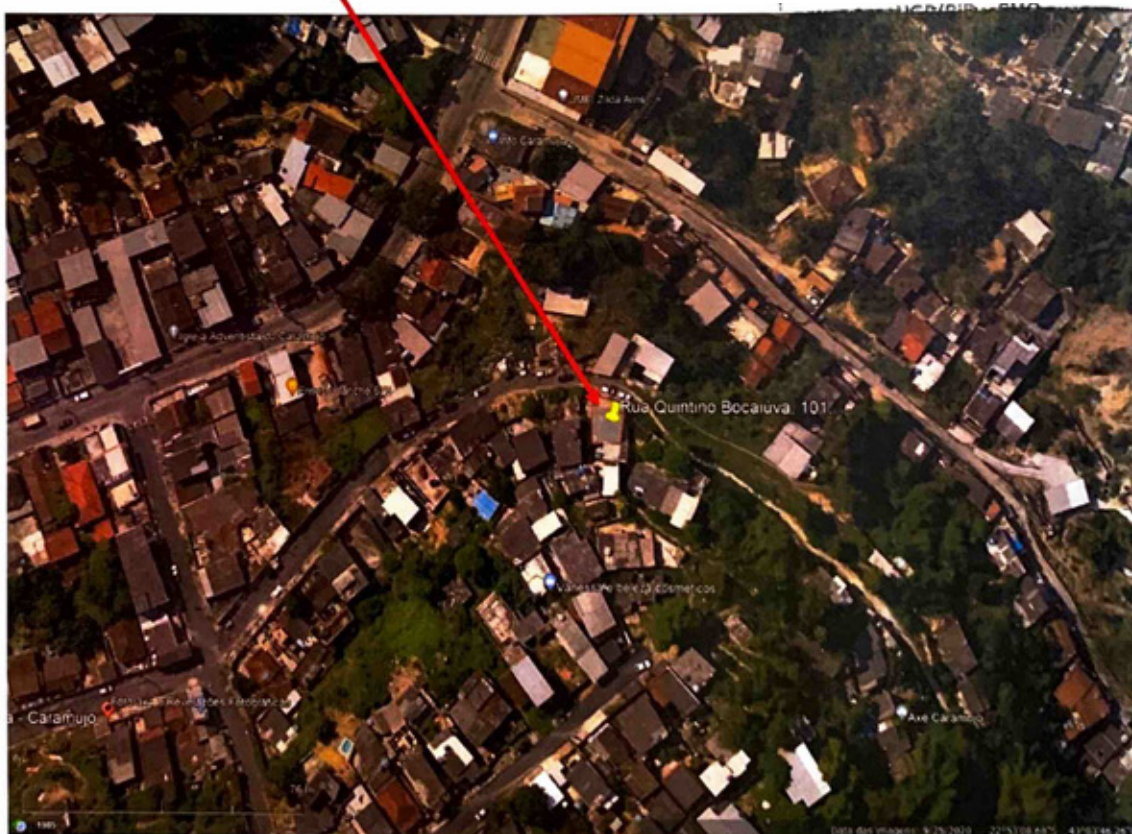
LEVANTAMENTO DO IMÓVEL – CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

ENDEREÇO:

NOME DO CONTEMPLADO: _____

DATA: 07/10/2022

LOCALIZAÇÃO:





NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Habitação e
Regularização Fundiária

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA:

- **Paredes:**
 - Alvenaria convencional;
 - Bom aspecto construtivo;
 - Cerâmico.

- **Forros:**
 - Laje pré-moldada na maioria dos cômodos
 - Forro PVC na cozinha, banheiro e corredor;
 - Telhado de fibrocimento;

- **Piso:**
 - Cozinha, Banheiro, Sala e Quartos: Cerâmica;

- **Esquadrias:**
 - Janelas dos Banheiros: Alumínio
 - Portas dos Banheiros: PVC;
 - Janela do quarto: madeira e janela: Alumínio;
 - Janela e porta da sala: Alumínio;

- **Instalações Elétricas:**
 - Embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

- **Instalações Hidráulicas:**
 - Embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
 - Caixa d'água de 1500L;
 - Caixa de gordura e rede de esgoto.

- **Padrão construtivo:**
 - Padrão Economico médio;



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

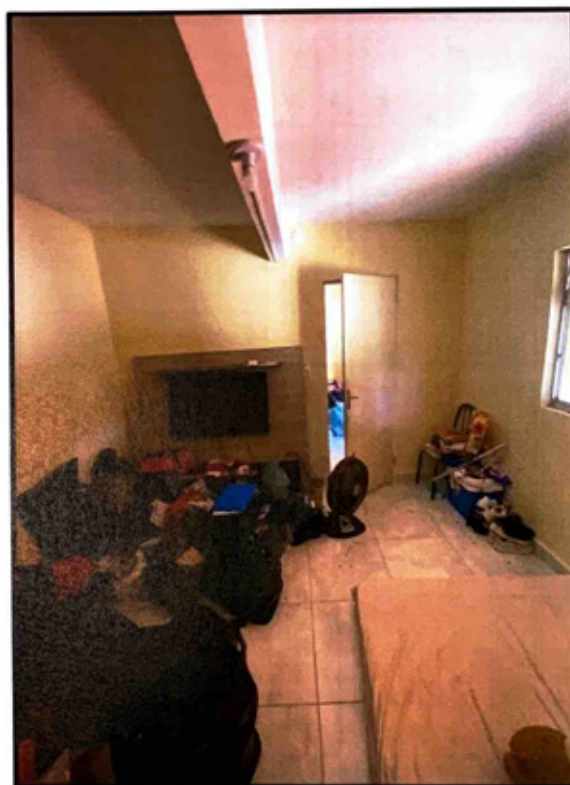
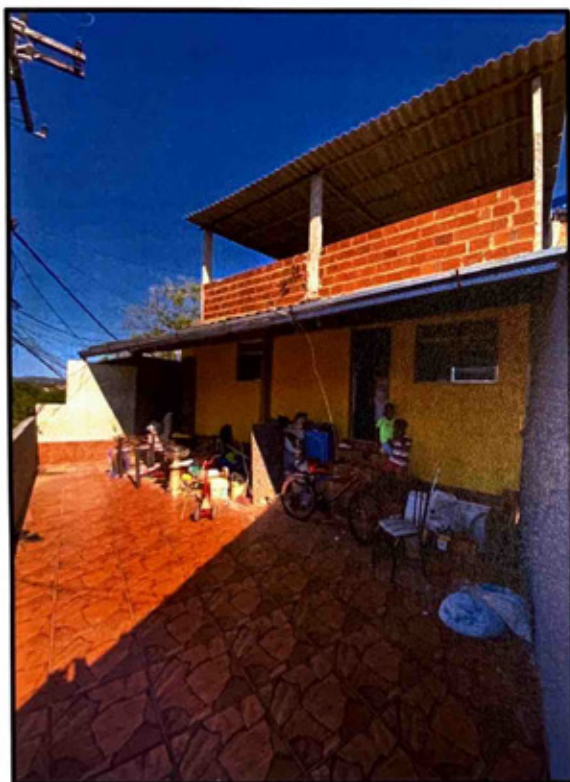
Habitação e
Regularização Fundiária

LEVANTAMENTO EXPEDITO:

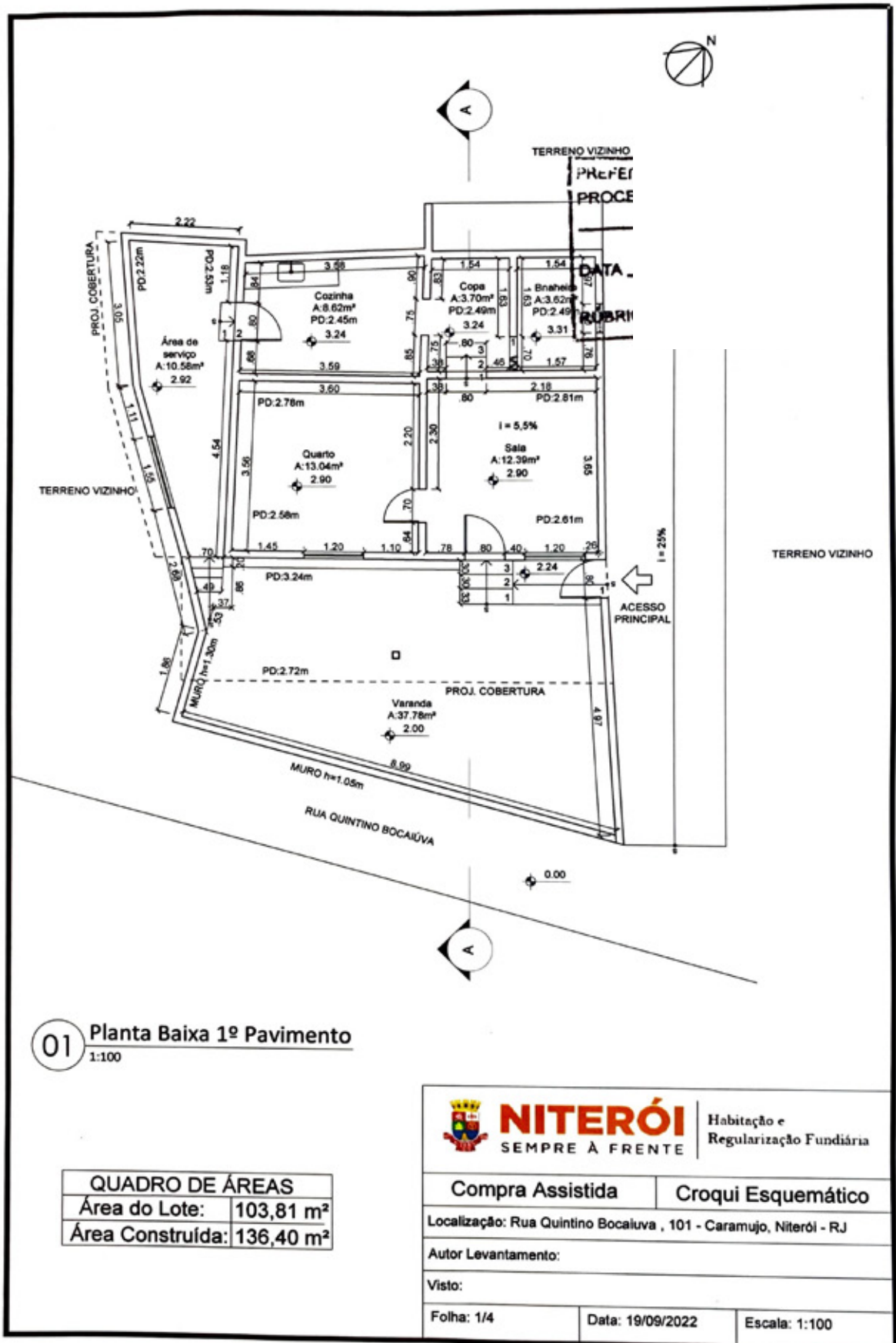
VALOR ESTIMATIVO: Custo por m² da região;

Área construída x valor do m² da região= 136,40 m² x R\$ 989,73= R\$ 135.000,00 reais.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



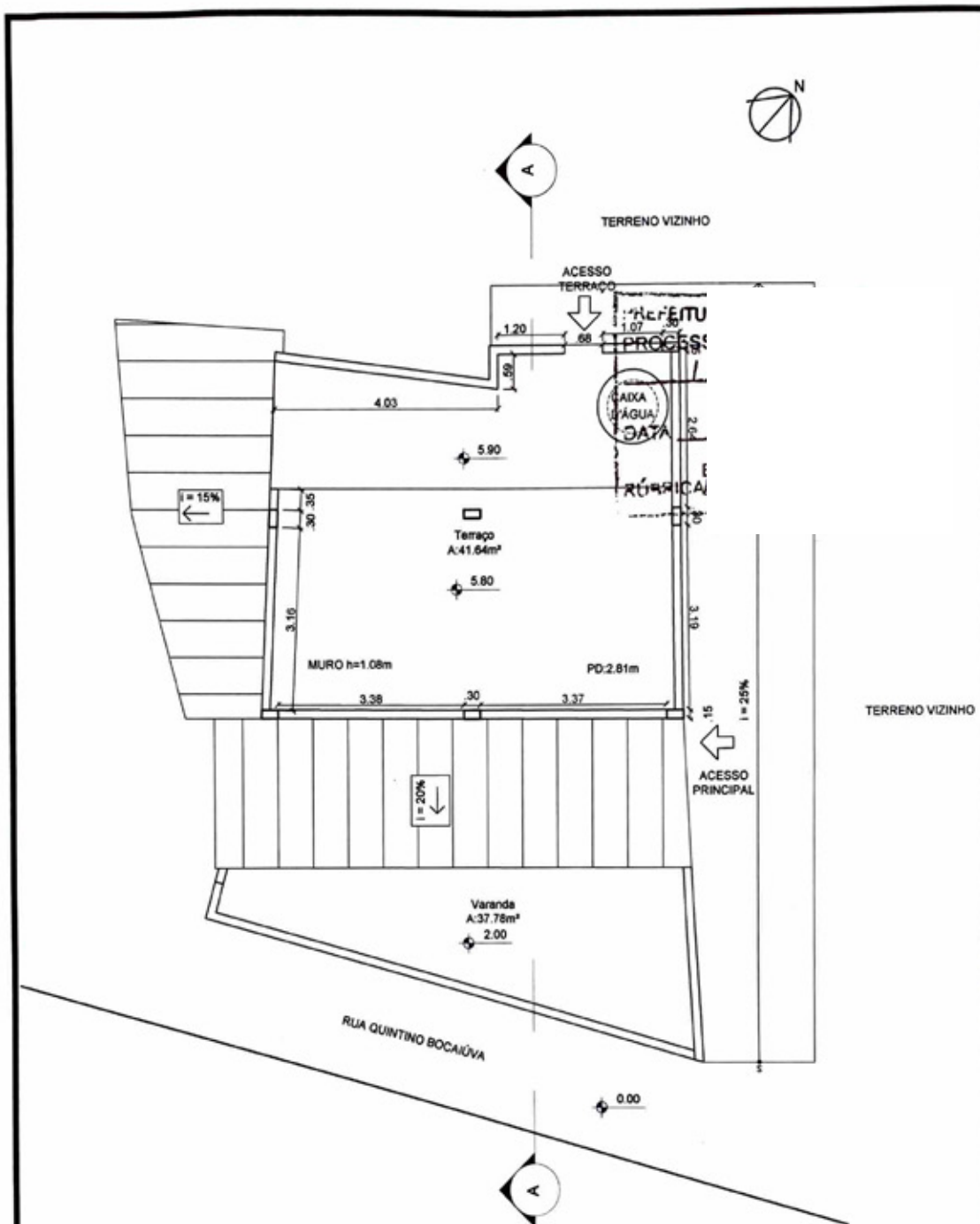




01 **Planta Baixa 1º Pavimento**
1:100

QUADRO DE ÁREAS	
Área do Lote:	103,81 m ²
Área Construída:	136,40 m ²

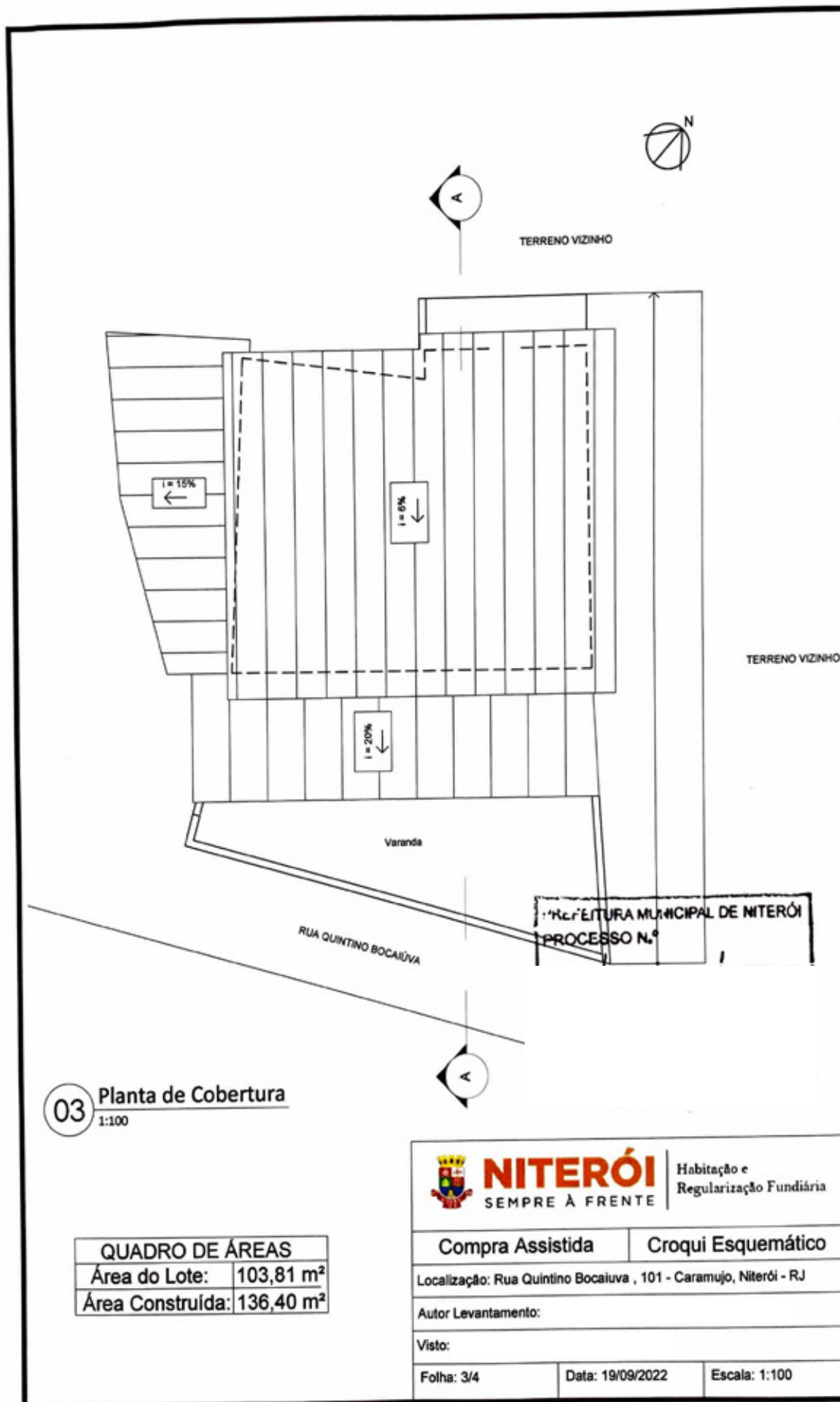
		Habitação e Regularização Fundiária
Compra Assistida	Croqui Esquemático	
Localização: Rua Quintino Bocaiuva, 101 - Caramujo, Niterói - RJ		
Autor Levantamento:		
Visto:		
Folha: 1/4	Data: 19/09/2022	Escala: 1:100



02 Planta Baixa 2º Pavimento
1:100

QUADRO DE ÁREAS	
Área do Lote:	103,81 m ²
Área Construída:	136,40 m ²

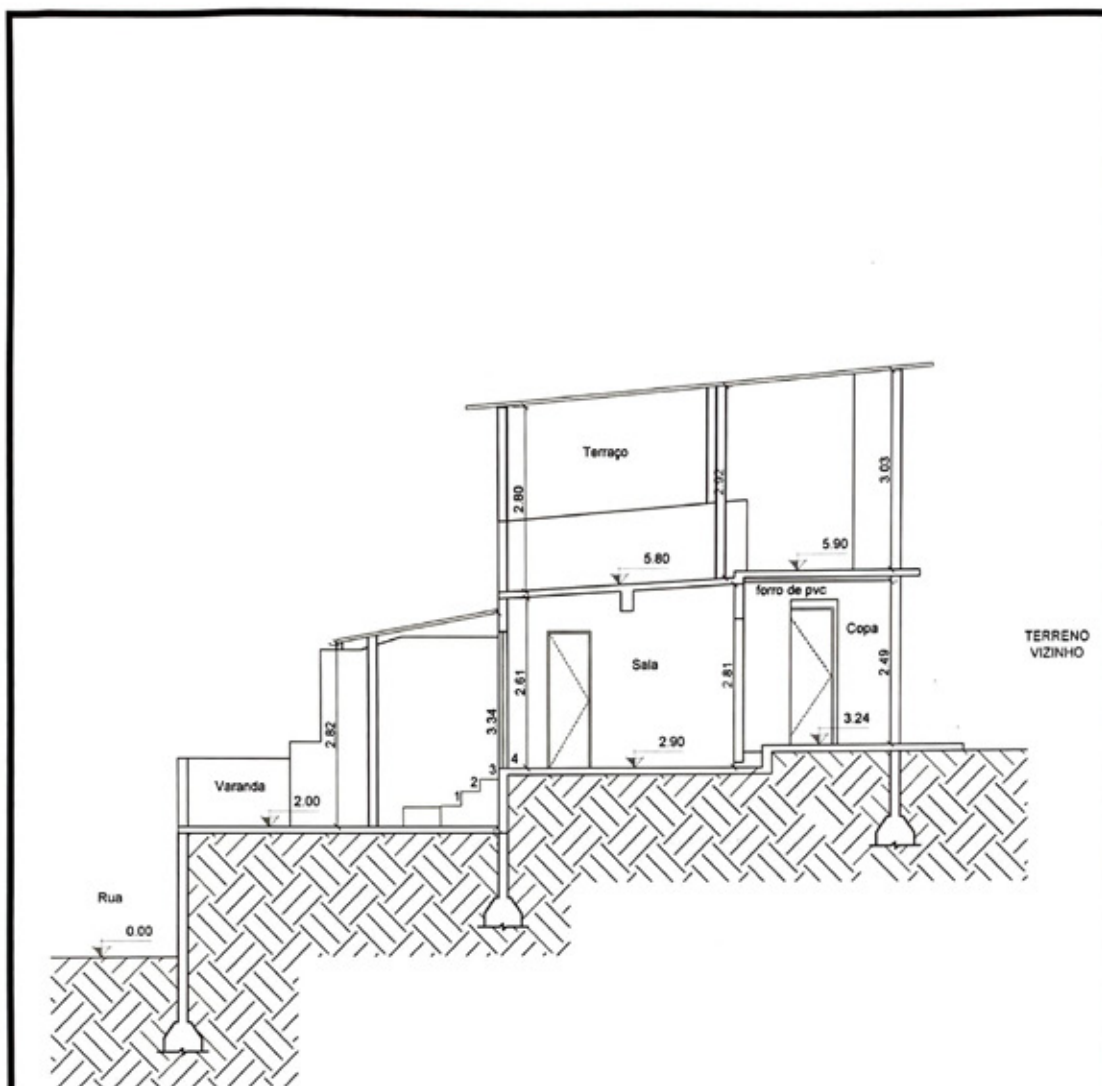
		Habitação e Regularização Fundiária
Compra Assistida	Croqui Esquemático	
Localização: Rua Quintino Bocaiuva , 101 - Caramujo, Niterói - RJ		
Autor Levantamento:		
Visto:		
Folha: 2/4	Data: 19/09/2022	Escala: 1:100



03 **Planta de Cobertura**
1:100

QUADRO DE ÁREAS	
Área do Lote:	103,81 m ²
Área Construída:	136,40 m ²

 NITERÓI SEMPRE À FRENTE		Habitação e Regularização Fundiária
Compra Assistida		Croqui Esquemático
Localização: Rua Quintino Bocaiuva , 101 - Caramujo, Niterói - RJ		
Autor Levantamento:		
Visto:		
Folha: 3/4	Data: 19/09/2022	Escala: 1:100



04 Corte AA
1:100

QUADRO DE ÁREAS	
Área do Lote:	103,81 m ²
Área Construída:	136,40 m ²

		Habitação e Regularização Fundiária
Compra Assistida		Croqui Esquemático
Localização: Rua Quintino Bocaiuva , 101 - Caramujo, Niterói - RJ		
Autor Levantamento:		
Visto:		
Folha: 4/4	Data: 19/09/2022	Escala: 1:100

**NITERÓI**
SEMPRE À FRENTEHabitação e
Regularização Fundiária**TERMO ACEITE DE
DEMOLIÇÃO COM CESSÃO DA
POSSE E DE BENFEITORIAS
QUE ENTRE SI FIRMAM**

_____, e o
MUNICÍPIO DE NITERÓI, na
forma abaixo:

Em _____ de um lado |
inscrita no CPF sob o número _____ e no RG sob o nº _____
doravante denominado(a) **CEDENTE**, e de outro o Município de Niterói, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representado pelo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, nos termos do Decreto nº 13.254/2019, Art. 8º-A, doravante denominado **MUNICÍPIO**, sendo a Prefeitura Municipal sediada à Rua Visconde de Sepetiba, 987, 6º andar, inscrita no CCG/MF sob o nº 28.521.748/0001-59, resolvem celebrar o presente **TERMO DE ACEITE DE DEMOLIÇÃO COM CESSÃO DA POSSE E DE BENFEITORIAS** que será regido pela legislação pertinente e pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O(A) **CEDENTE** é titular da posse do imóvel objeto deste termo, situado na _____ **Niterói** – RJ, cadastrado sob o código _____ na **Comunidade** _____ objeto do PA nº _____

CLÁUSULA SEGUNDA: O **MUNICÍPIO** e o(a) **CEDENTE** ajustam a presente cessão de posse e benfeitorias do imóvel descrito anteriormente. A cessão só será eficaz após o pagamento da primeira parcela da “compra assistida” em favor do(a) vendedor(a) da unidade habitacional adquirida, nos autos do PA nº _____ cujos encargos serão custeados pelo Município para aquisição de nova moradia, nos termos dos arts.5º e 6º do Decreto Municipal N.º 13.254/2019.

CLÁUSULA TERCEIRA: Ficará o Município automaticamente imitido na posse com o pagamento da primeira parcela mencionada na cláusula anterior, conforme disposto no Termo de Compra Assistida, PA nº _____

Parágrafo Único: O(A) **CEDENTE** tem plena ciência que, a partir do pagamento da primeira parcela descrita na cláusula primeira, o imóvel e as benfeitorias deverão ser entregues ao Município livres e desembaraçados, sem qualquer ocupação, para viabilizar posterior demolição.

CLÁUSULA QUARTA: Fica estabelecido um prazo de 15 dias de tolerância, a contar do pagamento da primeira parcela descrita anteriormente, para o(a) **CEDENTE** viabilizar a desocupação do imóvel, **se mudando para a nova moradia, cujo ônus/responsabilidade é exclusivo da família reassentada**. Ultrapassado esse prazo, fica autorizado o Município a proceder demolição do imóvel. Caso haja bens no local, deverá o Município cataloga-los e remete-los ao depósito público. Ultrapassado 30 (trinta) dias, sem que o(a) **CEDENTE** compareça perante o Município para requerer a retiradas dos bens, fica o Município autorizado a promover o descarte dos mesmos.

Parágrafo Primeiro: A(O) **CEDENTE** declara ciência de que eventual recusa em deixar o Município se imitar na posse da área e benfeitorias objeto deste termo implicará em mora de pleno direito, ficando o **MUNICÍPIO** autorizado a proceder a demolição administrativa nos termos descritos no *caput*, o ajuizamento das medidas legais cabíveis para devolução das medidas compensatórias oferecidas, além da fixação multa de R\$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso na imissão, sem prejuízo de cobrança de perdas e danos, desde que devidamente comprovados.

**NITERÓI**
SEMPRE À FRENTEHabitação e
Regularização Fundiária

Parágrafo Segundo: O(A) **CEDENTE** reconhece que foi beneficiado(a) com a aquisição de outra moradia custeada pelo Município, na modalidade “compra assistida”, não tendo nada mais a receber ou reclamar administrativamente ou judicialmente.

Parágrafo Terceiro: O(A) **CEDENTE** está ciente que em razão de ter sido beneficiado(a) por “Compra Assistida”, possui o ônus/responsabilidade exclusivo de arcar com a mudança/deslocamento e organização de seus pertences, animais e outros, para a nova moradia adquirida, sem qualquer intermediação ou apoio do **MUNICÍPIO**.

CLÁUSULA QUINTA: O **MUNICÍPIO** não se responsabiliza pelos custos das benfeitorias realizadas, bem como por compromissos ou obrigações assumidas pelo(a) **CEDENTE** com terceiros, não se responsabilizando ainda por quaisquer danos ou indenizações a terceiros em decorrência de atos praticados pelo(a) **CEDENTE** ou por seus familiares;

CLÁUSULA SEXTA: O presente instrumento tem eficácia de título executivo extrajudicial, a teor do disposto no art. 784 do Código de Processo Civil em vigor (Lei nº 13.105/2015).

CLÁUSULA SÉTIMA: O(A) **CEDENTE** apresenta, neste ato, os documentos exigidos para comprovar o atendimento das condicionantes indispensáveis à celebração deste instrumento, e declara que **ACEITA** este **TERMO DE ACEITE DE DEMOLIÇÃO COM CESSÃO DA POSSE E DE BENFEITORIAS** como está redigido, e que elege o **FORO** da cidade de Niterói para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes desta escritura, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, e, por estarem assim justos e acordados, firmam este **TERMO** em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito de direito, por si seus herdeiros e sucessores, perante 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

Niterói, _____ de _____ de 2022.

NOME:

Testemunhas:

NOME:
CPF:

NOME:
CPF:



**PREFEITURA
DE NITERÓI**

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia 

TERMO DE REFERÊNCIA

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NAS COMUNIDADES DE SÃO JOSÉ E
IGREJINHA DO CARAMUJO**

PRODUIS – UGP

NITERÓI – RJ

2020



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia 

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. OBJETO	4
3. OBJETIVO	4
4. DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO.....	5
5. FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS	5
6. JUSTIFICATIVA.....	6
7. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA INICIAL.....	8
8. ESCOPO DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS.....	14
8.1. Atividades Preliminares.....	15
8.1.1. Mobilização	15
8.1.2. Plano de Trabalho.....	15
8.1.3. Reunião com Lideranças	16
8.2. Plano de Regularização Fundiária	16
8.2.1. Validação do Projeto de Regularização Fundiária:	16
8.2.2. Revisão do Projeto de Regularização Fundiária	19
8.2.3. Licenciamento, Aprovação e Registro (RGI) do Projeto de Regularização Fundiária.....	20
8.3. Regularização do Parcelamento	21
8.4. Regularização das Posses.....	21
8.5. Regularização das Casas Reassentadas por Compra Assistida	22
8.6. Relatório Síntese.....	23
9. REQUISITOS.....	23
10. EQUIPE TÉCNICA	24

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia 

11.	REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO	26
12.	PRAZO PARA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS	27
13.	PROPRIEDADE DO PROJETO	27
14.	ORDEM DE INÍCIO	28
15.	SUPERVISÃO E VERIFICAÇÃO	28
16.	RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS	29
17.	MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS	31
18.	RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA	32
19.	DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA	33
20.	DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES:	34
21.	ENDEREÇO DO CONTRATANTE	35

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objeto a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – que está sendo realizado complementarmente às obras de urbanização e inclusão social nas Comunidades São José e Igrejinha, localizadas nos Bairros do Fonseca, Viçoso Jardim e Caramujo, Niterói.

2. OBJETO

Contratação de empresa especializada na implementação de medidas técnicas, administrativas e jurídicas necessárias à regularização da base imobiliária, do parcelamento do solo urbano, edilícia, administrativa e à regularização jurídica da posse dos imóveis em favor dos moradores das Comunidades de São José e Igrejinha do Caramujo localizadas nos Bairros do Fonseca, Viçoso Jardim e Caramujo, em Niterói.

3. OBJETIVO

Para o alcance dos objetivos propostos serão desenvolvidas, pela empresa contratada, serviços especializados para implementação e regularização da base imobiliária, assim como parcelamento do uso do solo e regularização jurídica da posse dos imóveis.

Considerando que o Projeto de Regularização Fundiária terá a duração de 06 meses, faz-se necessária a contratação de equipe especializada para a operacionalização total das ações previstas. Dessa forma, a empresa selecionada desenvolverá o escopo das ações propostas considerando o cronograma físico de execução destes Termos de Referência.

Os imóveis que estiverem mapeados dentro das áreas indicadas, como de risco pelo órgão de Defesa Civil do Município, Meio Ambiente e outros, bem como que estiverem inseridos em áreas com restrições legais municipais, estaduais ou federais, devem estar documentados e não serão passíveis de titulação, e deverão constar no cadastro de reassentamento de famílias.

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

4. DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO

As Comunidades de São José e Igrejinha do Caramujo estão situadas na Região Norte de Niterói, no Bairro Caramujo, compreendendo parte dos bairros do Fonseca, Viçoso Jardim e Caramujo.

As ações para a efetivação da regularização fundiária das áreas estão sendo realizadas complementarmente às obras de urbanização e recuperação ambiental nas Comunidades São José e Igrejinha, no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói – PRODUIS

O presente contrato visa a complementação de Projeto de Regularização já iniciado, e paralisado na fase de validação do projeto junto à Comunidade.

Será disponibilizado a empresa, de forma digital (arquivos ArcGis, Autocad e Excel), todo o material de cadastro físico e social das unidades e etapas de projeto previamente realizadas pela empresa anterior (Diagnóstico Fundiário e Mapas Fundiários; Plantas de Subsídio ao Parcelamento, Planos de Regularização, estudo Preliminar, Plano de Reassentamento e Projeto de Regularização Fundiária em fase de revisão).

5. FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS

De acordo com o Censo do IBGE 2010 estima-se:

Nº de domicílios na área de intervenção:

- São José: 930
- Igrejinha do Caramujo: 848

Nº de moradores na área de intervenção:

- São José: 3.060
- Igrejinha do Caramujo: 3.163



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia

O cadastro realizado pela empresa executora do contrato de regularização anterior apurou o número de **1078 unidades** a passarem pelo processo de regularização, de acordo com as áreas das comunidades:

São José

- Sem Terra: 303 un.
- Travessa São José: 106 un.
- Dona Zinha: 72 un.
- Rua São José (trevo): 20 un.
- Marinheiro: 11 un.
- Área do 340: 66 un.
- Biquinha: 74 un.
- Jerônimo Afonso: 183 un.
- Jardim Alvorada: 25 un.

Igrejinha do Caramujo: 218 unidades, já desconsiderando a Travessa Trannin (área de alto risco geológico)

6. JUSTIFICATIVA

O crescimento da população urbana de Niterói, nas últimas décadas, como a maioria das grandes cidades brasileiras, tem levado a um processo de desenvolvimento desequilibrado e ocupação desordenada do território, impactando de forma desigual diversas áreas do Município e a qualidade de vida de seus habitantes, especialmente nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), de acordo com o Plano Diretor do Município de Niterói – Lei nº 3.385/2019.

Com o intuito de promover o desenvolvimento da cidade e a melhoria da qualidade de vida, buscando a transformação desse cenário, a Prefeitura Municipal de Niterói vem empreendendo ações e projetos, através de parceria

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

com o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói (PRODUIS-NITERÓI).

O referido Programa tem o objetivo de promover melhorias na qualidade de vida dos moradores das Comunidades de São José e Igrejinha do Caramujo, do Município de Niterói mediante a execução de projetos urbanos e sociais, além da regularização fundiária dessas comunidades.

Os objetivos específicos do programa incluem melhorias das condições de urbanização e saneamento ambiental, pavimentação de vias, ampliação da rede de equipamentos, serviços sociais e áreas de lazer, melhorias das condições de mobilidade, integração e segurança no transporte, apoio à requalificação de áreas degradadas do Centro da cidade e o fortalecimento da capacidade institucional em gestão e planejamento da Prefeitura.

O programa está estruturado em 04 (quatro) componentes: (I) Urbanização de Comunidades e Inclusão Social, (II) Mobilidade Urbana; (III) Reabilitação de Áreas do Centro e (IV) Fortalecimento Institucional. As ações para a efetivação da regularização fundiária das áreas serão realizadas complementarmente às obras de urbanização e recuperação ambiental nas Comunidades São José e Igrejinha do Caramujo, no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói – PRODUIS, permitindo a ordenação e controle do uso do solo de forma a possibilitar a utilização adequada dos imóveis urbanos, evitando a deterioração das áreas urbanizadas, bem como a degradação ambiental.

O desenvolvimento de medidas de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA insere-se no Componente 1 deste Programa, estando em consonância com a política urbana de ordenação das funções sociais da cidade e da propriedade urbana mediante o direito a cidades sustentáveis em seus aspectos urbanos e de infraestrutura de serviços, transportes, trabalho e lazer.

Nesse sentido, alinha-se às políticas habitacionais vigentes, na medida em que busca garantir o direito social à moradia, fomentando a ampliação das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

equilibrado. Para isso, utiliza-se de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes (Legislação Nacional “Lei de Regularização Fundiária” 13.465/2017, Decreto 9.310/2018 e Legislação Municipal Decreto 13254/2019).

Dessa forma, através da implementação de ações para regularização fundiária das áreas objeto de intervenção, as presentes Especificações Técnicas buscam agregar melhorias às condições de habitação das residências informais, assim como promover a legalização dos imóveis ocupados para moradia ou outros usos não residenciais.

7. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA INICIAL

A área de estudo localiza-se na região Norte de Niterói e engloba parte dos bairros de Viçoso Jardim, Caramujo e Fonseca. O entorno das áreas é composto por bairros de alta densidade populacional, como também por outras comunidades em assentamentos urbanos informais, no chamado Bairro Caramujo, do qual as comunidades São José e Igrejinha do Caramujo fazem parte.

A ocupação mais intensa dos Bairros de Viçoso Jardim e Caramujo ocorre nos anos 1960/1970, com o crescimento dos bairros periféricos e recrudescimento da favelização. O Bairro do Fonseca, se caracteriza pela ocupação mais antiga, predominantemente residencial, tendo o padrão de vida dos habitantes variando entre a classe média a classe média-baixa.

O bairro de Viçoso Jardim há décadas atrás abrigou o depósito de lixo oficial do município de Niterói. O Lixão do Viçoso Jardim foi instalado na década de 1970 a partir de um terreno baldio usado como o vazadouro do bairro (década de 1960) passando a ser utilizado como o vazadouro municipal. No ano de 1986, o vazadouro do Viçoso Jardim foi desativado, sendo substituído pelo Aterro de Morro do Céu, em área próxima.

Dessa forma, quando do início do aterro sanitário do Morro do Céu nota-se uma intensificação da ocupação das áreas de intervenção a partir da década de 1980.

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

Essas áreas possuem características de cidade formal nas vias principais (áreas baixas), com rede de coleta de esgotos, rede de drenagem pluvial e abastecimento de água, iluminação pública, oferta de transporte público e coleta de resíduos sólidos.

No entanto, nas áreas mais altas as duas comunidades divergem: em São José, onde o acesso é dificultado pela presença de escadarias e rampas de inclinações variadas, enquanto que Igreja do Caramujo tem grande parte de suas vias internas pavimentadas em asfalto ou blocos de concreto, com apenas um setor apresentando dificuldade de acesso. Ambas as comunidades passaram por obras de urbanização visando a requalificação das vias de acesso, implantação de redes de esgotamento sanitário e abastecimento de água formal, implantação de redes de micro e macrodrenagem e obras de contenção para mitigação de risco. No tocante às características de ocupação, verifica-se diferentes graus de ocupação desordenada, demandando ações com vistas à reorganização territorial de forma a privilegiar o reassentamento de moradores que residem em áreas de risco e áreas de implantação de equipamentos públicos comunitários e/ou vias de acesso. O projeto que está sendo implementado prevê, portanto, a realocação de cerca de 80 famílias para implantação de vias, construção de contenções e por indicação de alto risco

Em relação à infraestrutura de serviços, há presença de unidades escolares e unidades de saúde no entorno das Comunidades, sendo que, referente às creches foi constatado pela PMN a oferta insuficiente para atendimento à demanda na Comunidade São José. Em Igreja do Caramujo foi realizada pela obra de urbanização implementada um parque esportivo que conta com campo de futebol, pista de corrida, pista de ciclismo, e quadra poliesportiva. Já em São José não há áreas consolidadas para prática de esporte ou lazer, tendo como opção a utilização do parque do esportivo de Igreja, que está sendo ligado a São José através da abertura de novo eixo viário ou ainda a quadra do Morro do Bumba.

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

Referente à legislação de regulação do uso e ocupação do solo, o principal regulamentador da área é o Plano Diretor do Município de Niterói – Lei nº 3.385/2019. Ele prevê um sistema de detalhamento do planejamento urbano por meio de Planos Urbanísticos Regionais (PUR), um para cada Região Administrativa, dispendo sobre diretrizes gerais, políticas setoriais, zoneamento ambiental, ordenação do uso e da ocupação do solo e aplicação de instrumentos de política urbana na região, ordenação da expansão urbana, integração das políticas de ocupação do solo, proteção, recuperação e uso sustentável dos recursos naturais.

As áreas de intervenção em questão estão inseridas no Plano Urbanístico da Região Norte (PUR - Lei nº 2233, de 19 de outubro de 2005), contemplando o zoneamento ambiental e ordenação do uso e da ocupação do solo dos bairros, políticas setoriais e aplicação de instrumentos de política urbana.

Conforme o PUR – a Região Norte, possui as seguintes classificações:

- Área de Especial Interesse Social (AEIS) – área ocupada de maneira informal por população de baixa renda, onde o Poder Executivo Municipal pretenda realizar a regulamentação urbanística e a regularização jurídica da terra e das edificações; ou área sem ocupação consolidada, onde o Poder Executivo Municipal tenha interesse em promover ou incentivar a construção de habitações para a população de baixa renda.
- Área Especial de Interesse Socioambiental (AEISA) – área ocupada de maneira informal por população de baixa renda, próxima de áreas ambientais, onde o Poder Executivo Municipal pretenda realizar a regulamentação urbanística, a regulamentação jurídica da terra e proteger atributos naturais expressivos.
- Zona de Restrição à Ocupação Urbana (ZROU) – São áreas passíveis de serem ocupadas segundo parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo, funcionando como amortecimento entre zona urbana e áreas ambientais.

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



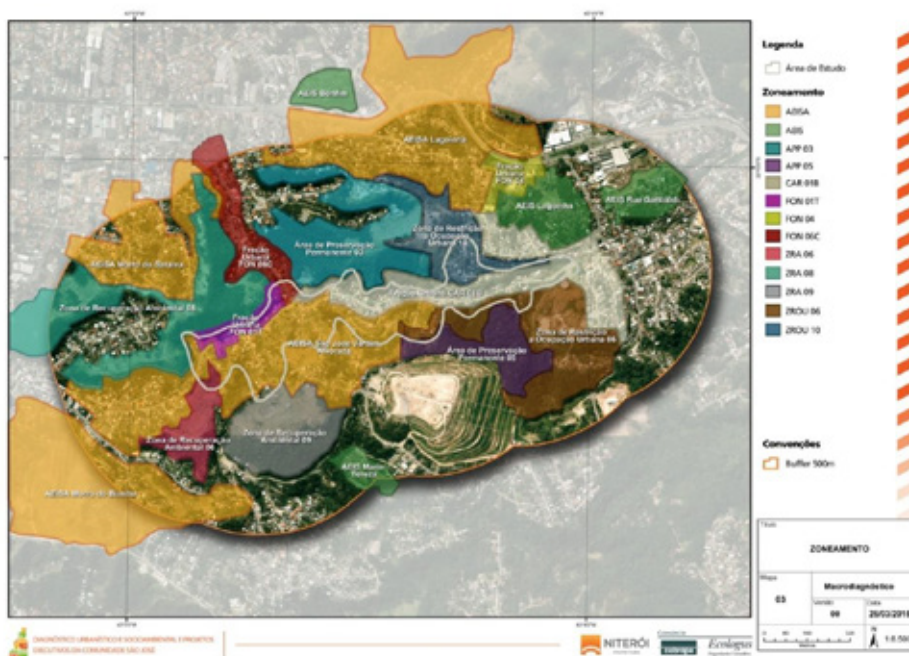
PREFEITURA DE NITERÓI

PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO



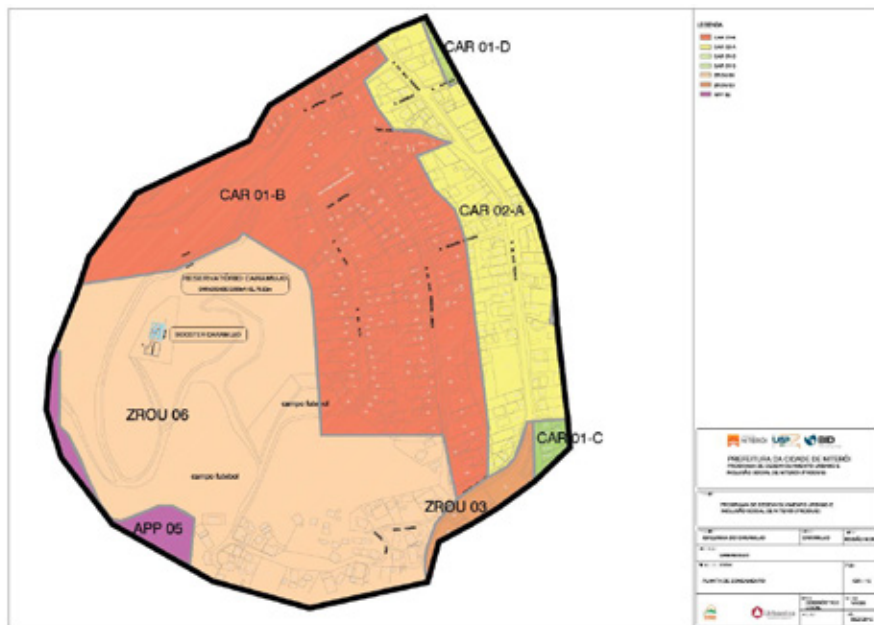
Consórcio LEME Engenharia PCE

- Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) – Áreas que se encontram alteradas por ação antrópica ou natural, passíveis de serem ocupadas, de acordo com parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo, cujas características ambientais indiquem a necessidade de reflorestamento, renaturalização ou outros projetos de recuperação ambiental.

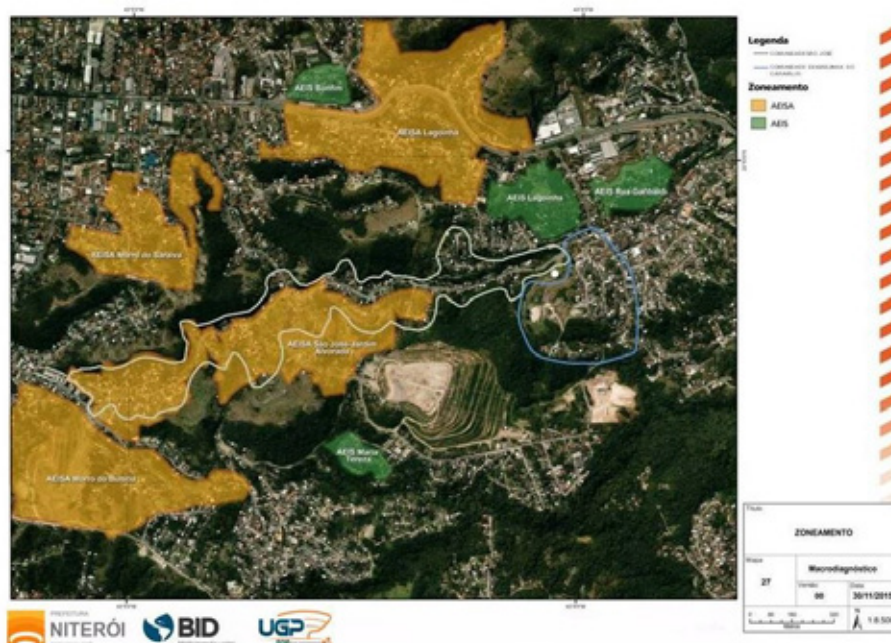


Mapa indicando o zoneamento em São José

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



Planta indicando o zoneamento em Igrejainha do Caramujo



Mapa indicando ZEIS de São José e Igrejainha do Caramujo

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



PREFEITURA DE NITERÓI

PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO



Consórcio LEME Engenharia PCE

Abaixo, seguem mapas indicando as áreas de intervenção em São José e Igrejinha do Caramujo:



Localização das Comunidades São José e Igrejinha do Caramujo no Município de Niterói

- Comunidade de São José:



Poligonal de intervenção do PRODUIS na comunidade São José, fronteira entre os bairros Fonseca, Viçoso Jardim e Caramujo. Fonte: PMN

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia

- Igreja do Caramujo:



Poligonal de intervenção do PRODUIS na comunidade Igreja do Caramujo, localizada no bairro Caramujo. Fonte: PMN

8. ESCOPO DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS

A realização das atividades de regularização fundiária faz parte do Componente I do PRODUIS, e deve seguir as normativas do referido Programa. Nesse sentido, deverá seguir a metodologia de trabalho em acordo com as diretrizes que descrevem as etapas do processo, produtos esperados e a base legal para as ações no que se refere à regularização dos Loteamentos Informais e Assentamentos Informais em Terrenos Privados



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



8.1. Atividades Preliminares

8.1.1. Mobilização

8.1.2. Plano de Trabalho

Deverá ser desenvolvido um PLANO DE TRABALHO com o objetivo de explicitar as etapas ainda a serem desenvolvidas envolvendo os trâmites de regularização fundiária das suas diferentes formas jurídicas, objetivos, formas de alcance das metas e estratégias.

Deve estar em conformidade com as normativas do Programa, devendo ser estruturado de forma a garantir o cumprimento dos objetivos e metas propostos no tocante à regularização fundiária das áreas.

Por se tratar de continuação do desenvolvimento do Projeto de Regularização Fundiária, a empresa deverá apresentar a metodologia a ser implementada nas diferentes ações propostas e as estratégias a serem utilizadas para alcance das metas e objetivos, considerando a finalização do processo, além de estimativa de tempos e propor ferramenta para identificação e monitoramento do avanço das ações, bem como, estrutura organizacional da equipe responsável pela execução das atividades.

PRODUTO: Plano de Trabalho indicando os procedimentos metodológicos e a descrição de cada atividade, ferramentas e estratégias a serem utilizadas, apresentando mapa com indicação básica das áreas constando das informações já disponíveis sobre a situação e propor ferramenta para monitoramento do avanço das ações.

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

8.1.3. Reunião com Lideranças

Reunião de apresentação às lideranças locais da empresa e do trabalho de regularização fundiária a ser realizado na comunidade. Nesta reunião será discutida a retomada dos trabalhos de regularização nas duas comunidades sendo apresentadas as próximas etapas a serem desenvolvidas. A apresentação deverá ser feita de forma simples e objetiva, explicitando cada etapa do processo, o tempo de decorrência e a competência da empresa, Prefeitura e órgãos envolvidos. Cabe à empresa contratada as ações necessárias à mobilização comunitária, bem como, fornecimento dos materiais de divulgação necessários para tal.

PRODUTO: Caderno com os procedimentos metodológicos e ata da reunião com as lideranças, lista de presença, relatório fotográfico da reunião, considerando local adequado para realização, contando com os recursos audiovisuais necessários (laptop, projetor e tela de projeção), além de mapa do projeto de regularização fundiária.

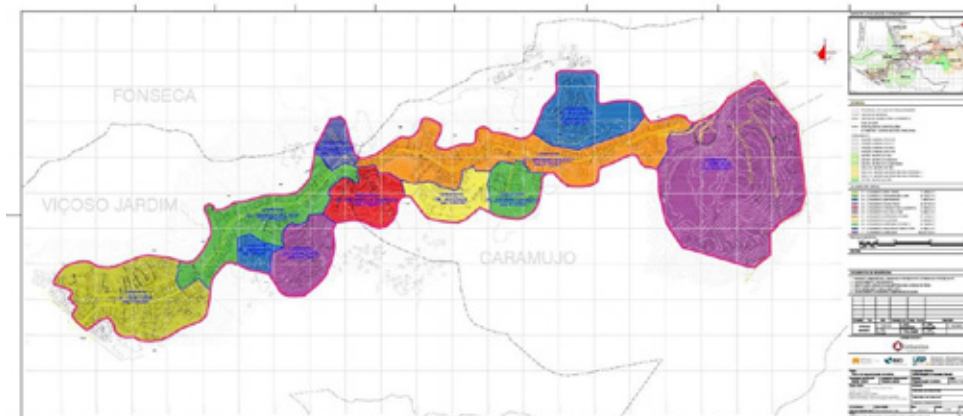
8.2. Plano de Regularização Fundiária

8.2.1. Validação do Projeto de Regularização Fundiária:

Deverá ser realizada a validação do Projeto já desenvolvido junto à comunidade, que poderá se posicionar indicando suas necessidades e eventuais adequações frente ao projeto exposto. Nesta validação também deverão ser comunicados os casos não aptos a estarem na etapa da regularização, exemplificando o motivo e encaminhando o processo e o beneficiário para alguma solução do seu caso.

A validação do projeto deverá ocorrer seguindo as subdivisões de áreas das Comunidades já definidas conforme as características das áreas, e a integração dos moradores.

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



Mapa de Glebas para Regularização Fundiária, definidas pelo projeto desenvolvido

Tem ainda por objetivo criar um canal direto de diálogo com o morador sobre a situação fundiária de seu imóvel, levantada através de toda a documentação recolhida durante a fase de cadastramento dos imóveis.

Face o atual contexto de pandemia da COVID-19, a empresa deverá propor metodologias de apresentação e validação de forma remota em um primeiro momento. Para tanto poderá prever a utilização de (i) vídeos explicativos, (ii) reuniões online com os moradores para explicação da atual situação do projeto e a (iii) disponibilização das informações em plataforma online, como um site específico da empresa ou por indicação da prefeitura, de fácil acesso e entendimento para que possam acessar e retirar as dúvidas, além de acompanhamento remoto dessas famílias.

Para viabilizar a implementação desta validação de forma remota a empresa deverá realizar massiva divulgação das ações propostas, através da circulação de vídeos explicativos por veículos de comunicação online como, redes sociais, uso do aplicativo de mensagens WhatsApp e ainda, contato direto com as lideranças locais. Deverá ainda divulgar as reuniões online antecedência através de carro de som no local, por aplicativo de mensagens, cartazes e em redes sociais das associações de moradores presentes na poligonal de intervenção do



projeto. Ações complementares de divulgação destes vídeos através da colocação de cartazes em pontos de referência locais com QRCODE e link do vídeo explicativo, e ainda a distribuição de panfletos também deverá ser considerada.

As reuniões online deverão realizadas através de aplicativos de videoconferência com os moradores que se dispuserem a participar e será feita toda a orientação possível a estes. Estão previstas a realização de 9 (nove) reuniões de apresentação em plataformas online que deverão ter suas gravações disponibilizadas em plataforma online.

Em complementação as 9 reuniões a empresa deverá ofertar suporte técnico aos moradores através de ligações telefônicas e ou folder e cartazes explicativos sobre como acessar as reuniões, além de divulgação junto as lideranças locais.

Entendendo o contexto socioterritorial da poligonal do projeto onde, em sua maioria, habita uma população de baixa renda com dificuldade de acesso a celulares e internet, é necessário também possibilitar o atendimento presencial com a equipe técnica da regularização, visando assim orientar e sanar as dúvidas existentes ou possíveis casos problemáticos.

No primeiro momento, a fim de filtrar casos que não necessitariam de atendimento presencial, a empresa propõe que o contato inicial seja por telefone e aplicativo de mensagem. Caso não haja a resolução ou entendimento completo por meio remoto, o caso deverá ser tratado por atendimento presencial seguindo as orientações de capacidade permitida por lei e prévio agendamento.

Desta forma deverão ser previstos, em complementação ao atendimento remoto, a realização de atendimentos presenciais, em formato de plantão para atendimento individualizado dos beneficiários buscando sanar todas as dúvidas que não puderem ser sanadas através de telefone e aplicativo de mensagem.

Esses plantões deverão ser realizados nas áreas de divisão das comunidades, ou próxima a elas, mantendo facilidade de acesso e atendendo às normas sanitárias de prevenção ao contágio da COVID-19, garantindo assim a



participação e segurança sanitária dos moradores. A empresa deverá apresentar proposta consistente quanto ao número de reuniões de acordo com a metodologia a ser apresentada. Poderão ser consideradas tendas temporárias, face a inexistência de locais amplos e abertos na região, para a realização dos plantões de forma segura.

PRODUTO: Relatórios com atas das reuniões e plantões, lista de presença, relatório fotográfico, links de acessos aos materiais disponibilizados de forma online, arquivos digitais dos vídeos das reuniões. Cabe à empresa contratada as ações necessárias à mobilização comunitária, bem como, fornecimento dos materiais de divulgação e, equipamentos de EPI (COVID) para moradores que por ventura serão atendidos nos plantões.

8.2.2. Revisão do Projeto de Regularização Fundiária

O Projeto de Regularização Fundiária foi desenvolvido a partir do estudo preliminar desenvolvido anteriormente. Contempla todos os elementos do parcelamento e está em consonância com a legislação municipal vigente e nos termos da Lei Federal Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a fim de possibilitar a aprovação do mesmo junto aos órgãos competentes. Nesta etapa deverá ser revisado o Projeto desenvolvido, com a incorporação das mudanças derivadas da validação do mesmo junto aos moradores de São José e Igrejinha do Caramujo. Deverão ainda ser retomadas as tratativas junto a Secretaria de Urbanismo e Mobilidade - SMU, para validação das plantas a serem aprovadas na secretaria.

PRODUTO: Relatório específico contendo plantas impressas em escala 1:500 ou outra a ser definida pelo Contratante, e em meio digital, acompanhado de síntese do diagnóstico e do processo de discussão do projeto com a comunidade envolvida e memorial descritivo e justificativo. As plantas deverão ser georreferenciadas, elaboradas sobre base cartográfica, com identificação da



malha de coordenadas, contagem e identificação prévia das construções localizadas na área de intervenção. Deverá constar do produto ainda o mapeamento indicando tipo de edificação, padrão construtivo, quantidade de pavimentos, tipo de uso (comercial ou residencial). Deverão constar os seguintes documentos:

- Projeto de Alinhamento – elaboração do P.A.L.;
- Projeto de Parcelamento/Loteamento de acordo com as leis municipais e federais, no que diz respeito às ZEIS no processo de Regularização Fundiária;
- Memorial Descritivo nos termos da Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018 – apresentação dos memoriais descritivos da poligonal levantada e dos lotes individualizados com quadro de coordenadas dos vértices limites e demais elementos previstos na Lei 3.465/2017 e Decreto 9.310/2018;
- Minuta de certidão do loteamento;
- Minuta de Certidão de Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

8.2.3. Licenciamento, Aprovação e Registro (RGI) do Projeto de Regularização Fundiária

Encaminhamento formal do Projeto de Regularização Fundiária e documentos aos órgãos competentes para efeito de Licenciamento e Aprovação, com vistas ao reconhecimento de logradouros e efetivar inscrições imobiliárias dos lotes, subsidiando assim sua posterior averbação junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) competente.

PRODUTO: Protocolo do pedido de licenciamento e cópia do ato de aprovação nos órgãos competentes. Cabe a CONTRATADA acompanhar o processo junto aos cartórios e órgãos competentes, bem como sanar e solucionar as pendências e exigências apresentadas.

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

8.3. Regularização do Parcelamento

A partir da produção dos materiais, mapas e levantamentos anteriores, proceder com a consolidação das informações e produtos e elaborar planta de parcelamento do solo urbano contendo a delimitação do perímetro do assentamento irregular, a identificação dos lotes, sistema viário, sistema de áreas públicas, acompanhada de memorial descritivo, aprovação municipal, se for o caso, e demais elementos necessários para o registro do parcelamento perante o serviço de registro de imóveis da circunscrição respectiva.

PRODUTO: Relatório específico contendo a CRF – Certidão de regularização Fundiária (art. 41 da lei federal nº 13,465/2017), plantas impressas em escala 1:500, ou outra a ser definida pelo Contratante, e em meio digital, acompanhada de memorial descritivo e demais elementos necessários para o registro imobiliário, bem como de cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registro praticados e do comprovante de arrecadação de custas e emolumentos quando não se tratar de ato gratuito por lei.

8.4. Regularização das Posses

Elaboração de documentos técnicos, administrativos e jurídicos para a regularização judicial ou extrajudicial da situação de posse/propriedade dos imóveis, tais como edição de atos, elaboração de termos, listagem com o nome dos beneficiários, contratos ou requerimentos administrativos, elaboração de petições iniciais, expedição de títulos e entrega aos beneficiários finais. Protocolar junto ao RGI os instrumentos de outorga de direitos reais em favor dos beneficiários finais do processo de regularização fundiária.

PRODUTO: Protocolo emitido pelo cartório de registro de imóveis para a outorga dos títulos dos beneficiários. Cabe a CONTRATADA acompanhar o processo junto aos órgãos competentes, bem como sanar e solucionar as pendências e

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

exigências apresentadas. Além de Relatório conclusivo contendo síntese dos procedimentos realizados de titulação e registro, dos títulos expedidos ou petições judiciais elaboradas, acompanhada de cópia dos instrumentos produzidos e, se for o caso, publicação dos atos administrativos na imprensa oficial, bem como de cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registro praticados e do comprovante de arrecadação de custas e emolumentos quando não se tratar de ato gratuito por lei. A etapa estará concluída após efetivação dos respectivos registros de títulos dos beneficiários.

8.5. Regularização das Casas Reassentadas por Compra Assistida

O Plano Executivo de Reassentamento apresenta como forma prioritária de compensação às famílias reassentadas a modalidade de Compra Assistida. A fim de se ampliar o leque de opções de residências a serem ofertadas às famílias, tratou-se juridicamente da possibilidade de se realizar o reassentamento em casas regulares ou passíveis de regularização, onde obteve manifestação positiva através do Parecer nº 03/LMLA/2019 da Procuradoria Geral do Município, em resposta à consulta feita por esta UGP, através da Nota Técnica nº01/UGP/BID/SEPLAG, de 23 de janeiro de 2020. Para tanto caberá a Contratada proceder com a identificação dos lotes e a titulação dos beneficiários bem como toda implicação decorrente dessa titulação, como por exemplo, isenção do ITB, recolhimento e processamento de documentação necessária para definição e isenção de taxas, etc.

Para fins de estimativa de custo, estão indicadas à modalidade de medida compensatória Compra Assistida, 44 unidades, que deverão ser atendidas pela regularização fundiária, caso necessário.

PRODUTO: aprovação definitiva da titularidade dos imóveis aos moradores reassentados, apresentando cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registro praticados e do comprovante de arrecadação de custas e emolumentos quando não se tratar de ato gratuito por lei

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia

8.6. Relatório Síntese

A Regularização Administrativa é a elaboração ou revisão de cadastros municipais, tais como mapas de logradouros, plantas de setor e quadras fiscais, planta genérica de valores, cadastro técnico multifinalitário, correspondentes às áreas objeto de intervenção.

O Relatório Síntese deve ser elaborado contendo a finalização do trabalho, informando o número de famílias beneficiadas no montante total da comunidade, títulos concedidos e títulos registrados, instrumentos jurídicos utilizados, atividades desenvolvidas e dificuldades encontradas ao processo de regularização fundiária. Deverá ser um produto resumo de todas as etapas consolidadas e apresentadas.

PRODUTO: Relatório específico contendo síntese dos procedimentos realizados, acompanhado, sempre que houver, de documentos oficiais relativos ao procedimento descrito, tanto para a regularização administrativa quanto para o relatório síntese.

RESUMO DOS SERVIÇOS

ITEM Nº	BREVE DESCRIÇÃO	UNID.	QNT.	PRAZO DE EXECUÇÃO (dias corridos)
1 - ATIVIDADES PRELIMINARES				
1.1	MOBILIZAÇÃO	Unidade	1	7
1.2	PLANO DE TRABALHO	Unidade	1	7
1.3	REUNIÃO DE RETOMADA DO PROJETO COM LIDERANÇAS	Unidade	1	7
2 - PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA				
2.1	VALIDAÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PELA COMUNIDADE	Unidade	2	60
2.2	REVISÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	Unidades	2	60
2.3	LICENCIAMENTO, APROVAÇÃO E REGISTROS (RGI) DO PROJETO DE REG. FUNDIÁRIA	Unidades	1	45
3 - REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO				
3.1	PRODUTO DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO	Unidade	2	75
4 - REGULARIZAÇÃO DAS POSSES				
4.1	PRODUTO DA REGULARIZAÇÃO DAS POSSES	Unidade	2	75
5 - REGULARIZAÇÃO DAS CASAS REASSENTADAS POR COMPRA ASSISTIDA				
5.1	PRODUTO DA REGULARIZAÇÃO DA COMPRA ASSISTIDA	Unidade	2	75
6 - RELATÓRIO SÍNTESE				
6.1	PRODUTO DO RELATÓRIO SÍNTESE	Unidade	1	30

9. REQUISITOS

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

As empresas interessadas deverão atender aos pressupostos destas Especificações Técnicas. Dessa forma, seguem-se os requisitos e equipe técnica necessária.

10. EQUIPE TÉCNICA

A Regularização urbanística e fundiária das Comunidades São José e Igreja do Caramujo deverá ser desenvolvida por equipe-chave habilitada, para execução das ações de regularização fundiária definidas nestas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS.

A referida equipe deverá ser dimensionada de acordo com o volume de atividades previstos, conforme cronograma, de forma a executar cabalmente as ações, portanto devendo ser alocada em conformidade com a demanda sinalizada no cronograma.

Em relação às características profissionais, a equipe deverá ser multidisciplinar, devidamente capacitada para desenvolver as ações e produzir os produtos propostos, com formação acadêmica compatível e experiência técnica comprovada em ações de regularização fundiária

Conforme salientado, deve-se considerar a equipe-chave mínima para coordenação das ações e equipe complementar compatível para desenvolvimento das atividades de forma eficiente em acordo com o volume de atividades previstos.

Além disso, deve prever técnico com condições de esclarecimento e encaminhamento de demandas para compor equipe de apoio social. Deve apresentar os nomes e respectivos currículos, registrados nos conselhos de classe, devidamente habilitados para tal fim.

A equipe-chave mínima para coordenação das ações deverá ser composta dos seguintes profissionais:

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia

Gerente de Projeto	Formação de Nível Superior em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia Civil, e experiência profissional, mínima de 8 anos, na área da Urbanização e Habitação, tendo desenvolvido e comprovado pelo menos uma das seguintes competências: realizar estudos para regularização fundiária; planejar e avaliar projetos de parcelamento e uso do solo em áreas de assentamento precário e/ou interesse social; elaborar, coordenar, executar e avaliar planos, programas e projetos de urbanização ou reurbanização de assentamentos irregulares.
Coordenador de Cadastro Socioeconômico	Formação de Nível Superior na área de Humanas, e experiência profissional, mínima de 5 anos, na área da Habitação ou Regularização Fundiária, tendo desenvolvido e comprovado pelo menos uma das seguintes competências na área da Habitação: realizar estudos socioeconômicos com os usuários para fins de benefícios e serviços sociais; planejar, executar e avaliar pesquisas que possam contribuir para a análise da realidade social e para subsidiar ações profissionais; e/ou elaborar, coordenar e avaliar planos, programas e projetos que envolvam participação da sociedade civil, participação em ações de cadastramento
Especialista Advogado	Formação de Nível Superior com formação em Direito, e experiência profissional, mínima de 5 anos, na área da Urbanização, Habitação ou Regularização Fundiária tendo desenvolvido e comprovado pelo menos uma das seguintes competências: planejar, executar e avaliar projetos de regularização fundiária em áreas de assentamento precário e/ou interesse social; elaborar, coordenar e avaliar planos, programas e projetos de regularização fundiária em assentamentos irregulares

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

11. REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO

A participação de Empresas de Projetos e Consultoria em Planejamento Urbano, isoladas ou em consórcios, no processo de elaboração do trabalho para execução dos serviços objeto destes Termos de Referência, deverão atender as seguintes exigências:

- Declarar a razão social das empresas a serem subcontratadas para execução de serviços especializados, para serem submetidas à aprovação e fiscalização do Município;
- Ter escritório no município ou na Região Metropolitana do Rio de Janeiro com poder de decisão;
- Ter disponibilidade de equipe técnica, instalações e aparelhagem adequadas para a elaboração simultânea dos serviços;
- Relacionar a Equipe Técnica capacitada para elaborar o objeto destes Termos de Referência, de todos os profissionais, com a correspondente caracterização da formação acadêmica e profissional e a função a que foi designado na Equipe técnica;
- Demonstrar a capacidade técnica da equipe através da apresentação de Atestado de Capacidade Técnica (ACT) emitidos por empresas idôneas de direito público ou privado, comprovando a elaboração de serviços de características semelhantes ao Objeto da Licitação, correspondentes à função a que foram designados na Equipe Técnica;
- Nos ACT deverão constar os dados essenciais do projeto elaborado e se os objetivos de qualidade e prazos foram cumpridos, uma vez que não será exigida a certidão de acervo técnico emitida pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) ou de qualquer outro Conselho Profissional. Os atestados deverão ser relacionados numa lista na qual constará um nome de contato na Empresa emitente, telefone, endereço eletrônico, para verificação, caso necessário;
- Durante a execução do contrato, os profissionais indicados na proposta somente poderão ser substituídos por outros de igual qualificação técnica,

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



**PREFEITURA
DE NITERÓI**

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia **F PCE**

devidamente comprovada, mediante prévia aprovação da Coordenação da UGP e da fiscalização da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

12. PRAZO PARA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS

Deverá ser apresentada pela CONTRATADA uma representação gráfica (cronograma físico financeiro) e um orçamento estimado (planilha orçamentária e administração local) dos serviços a serem executados, ao longo do tempo de duração de cada intervenção conforme modelo em anexo, totalizando 6 (seis) meses.

CRONOGRAMA FÍSICO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS	MÊS 01				MÊS 02				MÊS 03				MÊS 04				MÊS 05				MÊS 06			
	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
ATIVIDADES PRELIMINARES																								
MOBILIZAÇÃO																								
PLANO DE TRABALHO																								
REUNIÃO COM LIDERANÇAS																								
PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																								
VALIDAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																								
REVISÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																								
LICENCIAMENTO, APROVAÇÃO E REGISTRO (RGI) DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																								
REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO																								
REGULARIZAÇÃO DAS POSSES																								
REGULARIZAÇÃO DAS CASAS REASSENTADAS POR COMPRA ASSISTIDA																								
RELATÓRIO SÍNTESE																								

13. PROPRIEDADE DO PROJETO

Toda documentação técnica elaborada pela CONTRATADA será de propriedade exclusiva do Município, que dela se utilizará conforme melhor lhe convier, incluindo-se os materiais e documentos referentes aos moradores cadastrados, mantendo inclusive o devido sigilo visto que se trata de documentos pessoais.

À CONTRATADA é vedado fornecer a terceiros conhecimento, transmissão ou cessão de qualquer dado ou documento preparado ou recebido para a execução dos serviços, salvo com prévia autorização da Prefeitura.

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

Toda documentação técnica fornecida à CONTRATADA para a execução dos trabalhos deverá ser devolvida a UGP/SMHRF, juntamente com os desenhos de emissão final, no estado de conservação em que lhe foi entregue.

14. ORDEM DE INÍCIO

Para dar início aos serviços, objeto do contrato, será emitida uma Ordem de Início, contemplando o objeto desta licitação.

Após a emissão da Ordem de Início, será realizada uma reunião de apresentação das equipes da CONTRATADA e CONTRATANTE para esclarecimentos gerais. Os trabalhos serão obrigatoriamente apresentados pela CONTRATADA a UGP e a SMHRF, de acordo com a “Ordem de Início”.

15. SUPERVISÃO E VERIFICAÇÃO

Compete a UGP supervisionar, através de seus técnicos e/ou contratados, os serviços especificados, com poderes para verificar, inclusive prazos, analisar e decidir sobre proposições que visem melhorar a elaboração dos insumos, fazer advertências quanto a qualquer falta e demais ações necessárias ao bom andamento dos serviços.

A fiscalização das ações de Regularização Fundiária das respectivas Comunidades será realizada por equipe técnica da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHRF por meio da coordenação das ações e atividades referentes às presentes ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, bem como da realização de vistorias, reuniões periódicas de alinhamento, monitoramento e acompanhamento das atividades desenvolvidas no território.

Portanto, a fiscalização, bem como o acompanhamento com participação e decisão nas soluções técnicas, ao longo do desenvolvimento dos trabalhos será feita pela equipe técnica da UGP e da SMHRF, que terão poderes, entre outros, para notificar a empresa CONTRATADA sobre as irregularidades ou falhas que porventura venham a ser encontradas na execução dos serviços.

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

Serão analisados os relatórios mensais (produtos), que se constituem em instrumento de mensuração das ações desenvolvidas nas áreas. Para tanto, a contratada deverá fornecer, sempre que solicitada, todos os elementos necessários ao processo de acompanhamento e monitoramento das atividades e produtos contratados, bem como, participar das reuniões de alinhamento que se fizerem necessárias.

Após o recebimento da primeira versão do produto, os serviços serão verificados e avaliados pelos técnicos da UGP e da SMHRF, ficando a critério dos mesmos, convocarem a equipe contratada para reuniões de acompanhamento das etapas e esclarecimentos de eventuais dúvidas. A falta de um ou mais documentos, serviços e projetos, e equipe técnica inexperiente ou insuficiente impedirá o recebimento dos demais e o produto será considerado não entregue. Feitas as alterações e as compatibilizações necessárias a CONTRATADA enviará novamente os produtos referentes aos respectivos serviços executados para a fase de aprovação. Caso as alterações solicitadas na fase de verificação não sejam atendidas e/ou justificadas na íntegra, impedindo assim a aprovação e gerando nova verificação, a CONTRATADA será considerada inadimplente.

A CONTRATADA se compromete a realizar periodicamente a avaliação da qualidade do atendimento, do nível técnico dos trabalhos e dos resultados concretos apresentados.

16. RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

As atividades deverão ter como base os serviços contratados que serão avaliados por meio dos relatórios mensais, considerando as etapas definidas nestas ESPECIFICA. Todos os relatórios e produtos deverão ser entregues assinados e identificados com carimbo específico pelos técnicos da empresa contratada responsáveis pela execução das atividades previstas, bem como o Representante legal da mesma.

Além disso, todos os serviços, textos, mapas e planilhas deverão ser conferidos e compatibilizados antes de entregues e assinados em carimbo específico pelos



técnicos da empresa contratada responsáveis por cada trabalho. Caso a conferência e compatibilização não tenham sido efetuadas, será considerado produto não entregue.

Qualquer falha, erro e omissão detectados no serviço e/ou projeto será de inteira responsabilidade da empresa contratada, assim como o custo financeiro gerado pelos mesmos. Também poderão ser necessárias novas plotagens de pranchas de desenhos para sanar eventuais erros verificados. Após a conclusão dos trabalhos, eventuais revisões poderão ser solicitadas pela UGP e SMHRF. Apenas aquelas caracterizadas como modificações, convenientemente e previamente acordadas entre as partes, serão passíveis de remuneração.

Todo material solicitado deverá ser entregue, para análise e apreciação prévia da UGP e SMHRF, em 02 (dois) volumes, incluindo o material cartográfico, devidamente encadernado, acompanhado dos arquivos digitais respectivos, armazenados em 02 (dois) jogos de CD-ROM/PEN-DRIVE.

Após aprovação de todos os documentos, estes deverão ser apresentados em 03 (três) volumes no seu respectivo produto e 03 (três) jogos de CD-ROM/PEN-DRIVE com arquivo correspondente.

Os relatórios deverão ser entregues no formato digital de extensão .doc, .dwg, .xls e .gis, compatível com os softwares utilizados pela Prefeitura, e parte impressa, com capa contendo a indicação do conteúdo e as referências do Município e PRODUIS/BID, organizadas em formato A4.

Nos relatórios, os desenhos, fotos, mapas e plantas deverão ser produzidos por meio digital ou digitalizados em equipamento de alta resolução, para uma melhor qualidade de impressão. Os arquivos de desenhos técnicos deverão ser fornecidos no formato .DWG (CAD), em escala 1:500 para planta geral ou na escala indicada pelo Contratante. Outros mapas deverão ser entregues na escala com melhor visualização possível conforme determinação da Contratante. Os mapas e plantas deverão ser encaminhados em versão impressa, em papel sulfite que permita a plena compreensão das informações.



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



As pranchas que deverão ser submetidas à aprovação perante Órgãos Públicos serão elaboradas de acordo com os padrões técnicos estabelecidos pelos mesmos, cabendo a Contratada verificar modelos, formatos e escalas pertinentes para tais procedimentos.

O memorial descritivo dos lotes deverá ser elaborado em formato A4 e entregue em arquivo formato DOC e em versão impressa.

O recebimento dos serviços concluídos para liberação dos produtos terá o seguinte procedimento:

- Recebimento dos relatórios parciais e finais;
- Verificação e encaminhamento de comentários para compatibilização, quando for necessário;
- Recebimento dos serviços depois de efetuadas as alterações pela contratante na verificação;
- Revisão dos serviços para checagem das alterações solicitadas, pela equipe da UGP/SMHRF;
- Formalização da conclusão da fase aprovação e da etapa em questão, através de comunicação oficial à contratada, emitida pela contratante;
- Autorização para emissão final;
- Formalização do recebimento final e emissão de termo de recebimento definitivo.

17. MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS

As medições serão elaboradas relativas aos serviços entregues em curso e aprovados, pela UGP e SMHRF. A liberação das parcelas está condicionada à entrega dos produtos efetivamente concluídos – qualitativamente – aprovados. Os serviços não aceitos não serão objeto de medição.

A CONTRATADA emitirá Nota Fiscal referente ao serviço realizado e em caso de inadimplência serão aplicadas as multas e sanções previstas no edital.

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃOConsórcio
LEME Engenharia

18. RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

- É de responsabilidade da contratada a execução das ações e atividades conforme previsto nos presentes Termos de Referência. Por razões técnicas e operacionais, qualquer modificação metodológica que se faça necessária, seja na ordem cronológica da atividade ou mesmo no escopo, deverá ser acordada e autorizada pela Contratante;
- A contratada deverá manter os equipamentos e veículo (de acordo com as especificações contidas nos manuais do fabricante), em perfeito estado de uso e conservação, para atender prontamente a programação e/ou solicitações;
- A contratada deverá implementar, manter e atualizar um sistema de gestão das fotografias, devidamente identificadas e organizadas;
- A contratada deverá implementar, manter e atualizar um sistema de gestão das planilhas de cadastros das famílias cadastradas, em Excel e Acess, devidamente organizado;
- A contratada deverá manter gerente técnico, com disponibilidade para comparecer às reuniões na sede da UGP e SMHRF, para representá-la na execução do contrato;
- É de responsabilidade da contratada o fornecimento de todos os insumos necessários à execução cabal das ações e atividades previstas pela Regularização Fundiária;
- É de responsabilidade da contratada o fornecimento de todos os insumos necessários ao desenvolvimento das atividades propostas, ao perfeito uso dos equipamentos, assim como abastecimento, armazenamento e operação;
- A contratada deverá obedecer às exigências da Legislação Trabalhista e Social, no que diz respeito ao pessoal que lhe prestar serviço, fornecendo inclusive uniforme, alimentação e vale-transporte;
- É obrigatório o fornecimento de uniformes e EPI's (inclusive para COVID-19) de boa qualidade e em bom estado a ser utilizado quando a atividade

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



solicitar. O uso de camisa, ou colete e crachá de identificação por parte dos contratados também é obrigatória e em conformidade com o modelo indicado, tendo como orientação os princípios da NR-18;

- Caberá à contratada toda a responsabilidade por danos a terceiros ocasionados por equipamentos e pessoal;
- A UGP e SMHRF poderão solicitar a substituição imediata de qualquer funcionário que não atenda aos requisitos técnicos profissionais ou que venha a denegrir com sua conduta à Administração Pública, bem como desacatar a Prefeitura;
- A UGP e SMHRF, em função de alteração de programação que se fizerem necessárias, poderão exigir o deslocamento de equipe e de equipamentos entre os diversos locais de intervenção, o que deverá ser atendido imediatamente pela contratada.

19. DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

Serão disponibilizados pela UGP para as Consultoras os seguintes documentos:

- Manual Operativo do Programa
- Manual de Operações
- Projeto do Programa - POD
- Política de Meio Ambiente e Cumprimento de Salvaguardas do BID – OP-703
- Política de Reassentamento Involuntário do BID – OP-710
- Plano Diretor de Niterói – PDN
- Plano Executivo de Reassentamento do Programa
- Plano Local de Habitação de Interesse Social – PHLIS
- Material de Projeto de Regularização já iniciado, constando de Diagnóstico Fundiário, Mapas Fundiários, Cartografia, Cadastro Físico e Social



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



dos imóveis das 2 comunidades, Plantas de Subsídio, Estudo Preliminar e Projeto de Regularização Fundiária (rev 00).

- Plano Local de Habitação de Interesse Social – PHLIS
- Decreto nº13254/2019
- Parecer nº 03/LMLA/2019
- Nota Técnica nº01/UGP/BID/SEPLAG
- Lei da Regularização Fundiária 13465/2017

OBSERVAÇÕES

- Os documentos citados estarão disponíveis para consulta na sede da UGP, no horário de 10h às 16h de segunda a sexta-feira, sob agendamento.
- O cronograma físico é o instrumento por meio do qual as etapas e atividades descritas neste roteiro serão organizadas no tempo. Para os casos em que haja necessidade de modificação ou antecipação de determinadas ações, as mesmas deverão ser aprovadas em reunião junto à equipe técnica da UGP e SMHRF;
- A entrega dos títulos registrados em cartório em nome dos beneficiários finais é condição para conclusão do Termo de Compromisso/Contrato.

20. DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES:

Pressupostos Básicos

As atividades da Regularização Fundiária devem ter como base os seguintes pressupostos:

- Respeito ao conhecimento e características da comunidade sobre a realidade local, seus valores e cultura;
- Inclusão social;

Termo de Referência para a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do Projeto de Regularização Fundiária



PREFEITURA
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Consórcio
LEME Engenharia

- Isonomia, probidade, impessoalidade, publicidade, moralidade, igualdade e legalidade;
- Valorização do potencial produtivo da comunidade beneficiária;
- Preservação ambiental;
- Identificação e busca de parcerias;
- Interdisciplinaridade;
- Integração interinstitucional;
- Interação das equipes técnicas: regularização fundiária, trabalho social e equipe de engenharia executora das obras;
- Implementação de metodologias participativas;
- Incentivo ao desenvolvimento de tecnologias sociais sustentáveis resultantes do compartilhamento de saberes populares e conhecimentos técnicos, que sejam reaplicáveis e apresentem efetivas soluções para a transformação social.

21. ENDEREÇO DO CONTRATANTE

UGP – Unidade de Gestão do Programa

Caminho Niemeyer – Rua Jornalista Rogério Coelho Neto, S/N,
Centro Administrativo, sala 04 – Centro, Niterói.

CEP: 24020-011

Telefone: (21) 2620-9924

E-mail: ugpbid@smo.niteroi.rj.gov.br



Termo de Compromisso de Mudança e Recebimento de Chaves

Eu,

titulares do imóvel cadastrado para reassentamento sob código PRODUIS beneficiados com medida compensatória Compra Assistida nos termos do Decreto nº 13.254/2019 nos autos do PA nº _____ (amos) ciente(s) de que a desocupação do mesmo e a mudança para o novo imóvel somente poderá ser realizada na data pré-acordada descrita abaixo:

Dia _____, de _____ de 2022.

Cabe informar que nesta ocasião o imóvel desapropriado deve estar totalmente vazio de pessoas, objetos e animais para efetivação da demolição imediatamente após sua desocupação, a qual será realizada pela equipe da Secretaria Municipal de Conservação-SECONSER, de modo a evitar a invasão por terceiros.

Os COMPRADORES declaram, nesta data, o recebimento das chaves do imóvel adquirido por medida compensatória Compra Assistida, localizado à _____ devendo aguardar a data supracitada para efetivação da mudança.

Por fim, cabe informar que o Município de Niterói se reserva o direito de adotar as medidas cabíveis em caso de descumprimento das tratativas aqui pactuadas, bem como no Instrumento Particular de Compra e Venda Assistida.

Niterói, de _____ de 2022.

De acordo,



**TERMO DE ENTREGA DE CHAVES E ATESTE DE IMÓVEL
VAZIO**

Eu, _____ como representante da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária de Niterói/RJ, recebo dos VENDEDORES _____, CPF nº _____ e Amauri Jose de Mendonça, CPF r _____, as chaves do imóvel localizado à Rua _____,

Niterói/RJ, onde atesto *in loco* que o mesmo está livre e desembaraçado de pessoas, animais e objetos, de modo a viabilizar o pagamento da 1ª parcela conforme descrito no item 6.1 do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA ASSISTIDA firmado entre os contratantes e anexado aos autos do Processo Administrativo nº _____

Declararam os VENDEDORES que o imóvel objeto da transação encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, em seu nome, e, respondendo por perdas e danos, juros e multa, em caso de vício oculto não informado e que possa interferir no presente contrato.

Niterói, de _____ de 2022.

Representante da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária
Município de Niterói/RJ



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



**TERMO DE CIÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO E
TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DE IPTU
PELO COMPRADOR**

Eu, _____, CPF nº _____, qualidade de beneficiário de medida compensatória Compra Assistida do imóvel localizado à Rua _____ referente ao Processo nº _____, **declaro** estar ciente da responsabilidade pela transferência de titularidade e responsabilidade de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) junto à Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói/RJ, a partir da assinatura do Contrato de Compra Assistida.

**ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO NA CASA:**

Animal de estimação: <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	Caso positivo, especificar a espécie:	Quantidade:
---	---------------------------------------	-------------

SAÚDE

Quais os tipos de doenças pré-existent na família?						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Dengue	<input type="checkbox"/> Diarreia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Diabetes
Leptospirose			Pneumonia	Meningite	Cardiopatía	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Hepatite	<input type="checkbox"/> Artrose	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alergia	<input type="checkbox"/> Coronavírus	
Tuberculose			Hipertensão			
<input type="checkbox"/> Outras (especificar):						

A família faz uso de instituições de saúde? Sim Não

Municipal Estadual Privada Qual(is)?

Irá alterar o equipamento de saúde de referência? sim não

Alguém da família faz algum tratamento contínuo na rede de saúde pública? sim não

Nome	Instituição	Tempo/minutos

EDUCAÇÃO

A família utiliza instituições de ensino/creche? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> Municipal <input type="checkbox"/> Estadual <input type="checkbox"/> Privada	Caso positivo, especificar:
--	-----------------------------

Nome	Local	Tempo/minutos

Irá alterar o equipamento de educação de referência? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	Qual será o novo equipamento? (Estabelecer fluxo de transferência com o TTS) <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
---	---

Observação:

SERVIÇOS URBANOS**TRANSPORTE**

A família utiliza os transportes públicos da região? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		Caso positivo, especificar: tempo/minutos)
<input type="checkbox"/> Municipal <input type="checkbox"/> Intermunicipal		
Linha/Trajeto	Local	
A oferta de transportes públicos é satisfatória? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		
Utiliza transporte particular? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		
Qual é o tempo de deslocamento para os serviços essenciais? Leva quanto tempo? _____ minutos.		
Qual é o tempo de deslocamento para o lazer? Leva quanto tempo? _____ minutos.		
Qual é o tempo de deslocamento para o trabalho? Leva quanto tempo? _____ minutos.		
Qual é o gasto mensal com transporte? (R\$)		
Observação:		

MORADIA

Serviços/Informações sobre a moradia	Situação
Abastecimento de água	<input type="checkbox"/> formal <input type="checkbox"/> informal <input type="checkbox"/> NI Valor médio: R\$
Energia elétrica	<input type="checkbox"/> formal <input type="checkbox"/> informal <input type="checkbox"/> NI Valor médio: R\$
Atual situação de moradia	<input type="checkbox"/> formal <input type="checkbox"/> informal <input type="checkbox"/> NI
Salubridade do imóvel	<input type="checkbox"/> adequada <input type="checkbox"/> inadequada <input type="checkbox"/> NI
Estado de conservação do imóvel	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> NI
Quantidade de cômodos na casa	<input type="checkbox"/> Cozinha <input type="checkbox"/> Banheiro <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Quartos <input type="checkbox"/> Varanda/área de serviço <input type="checkbox"/> Outros:
Rua de acesso à moradia é asfaltada	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
A moradia atende as necessidades da família/pessoa com deficiência? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> não se aplica	
Realizou alguma adaptação no imóvel para a pessoa com deficiência? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> não se aplica	
Observação:	

LAZER/ALIMENTAÇÃO/OUTROS SERVIÇOS

Serviços	Utiliza os serviços	Estado de conservação
Praças Públicas	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Shopping	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Cinema	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Centro comercial	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Locais para atividades físicas	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Lanchonetes/Restaurantes/Bares	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Supermercados/Mercearias	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Postos de gasolina	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Posto de saúde, escola, etc.	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim

Observação:

TRABALHO/EMPREGO DO CHEFE DE FAMÍLIAEstá trabalhando? sim não não posso trabalhar por questões de saúde

Profissão:

Vínculo trabalhista : formal informal trabalha por conta própria – autônomoInteresse em trabalhar por conta própria? sim não Setor:Alguém da família trabalha por conta própria? sim não Setor:

Setor de interesse	Profissões de interesse
Industrial	Metalúrgico
Engenharia	Técnico de edificações
Beleza e estética	Manicure
Outros:	



CURSOS DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA

Preferência pelo Turno:

- Capacitação em Geração de Trabalho e Renda aos moradores - Empreendedorismo
- Capacitação em Geração de Trabalho e Renda aos moradores - Manipulação, aproveitamento de alimentos e higiene sanitária
- Capacitação em Geração de Trabalho e Renda aos moradores – Embelezamento, corte e penteado e cabelos
- Outro:

CURSOS DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL

Gostaria de participar de algum curso abaixo:

Qual seria o melhor turno:

- Horta urbana
- Niterói mais verde
- Outro:

AGENDAMENTO NA PROCURADOIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

Data:

Horário:

Data:

Horário:

Data:

Horário:

DIRECIONADO À CPRAC

Data:

Horário:

MUDANÇA

Data:

Horário:

A família precisa de alguma atenção especial no dia da mudança? Relatar.

**NOVO ENDEREÇO**

Endereço:

Bairro:

Cidade:

DEMOLIÇÃO

Data:

Horário:

OBSERVAÇÕES GERAIS

() Autorizo à título não oneroso, a utilização de minha imagem, bem como qualquer documento referente ao meu cadastro junto ao PRODUIS.

_____, _____ de _____ de _____.

Técnico(a) Responsável pelo atendimento:

Assinatura e Carimbo

Chefe de família/Titular do Imóvel

GUIA DE ORIENTAÇÕES SOBRE REASSENTAMENTO

Trabalho técnico Social
Comunidade
São José



**PREFEITURA
DE NITERÓI**

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

HABITAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

EMUSA



O que vai acontecer na **nossa comunidade**?

Como você sabe, na sua região estão sendo realizadas obras de contenção e drenagem. Estas obras buscam a melhoria da infraestrutura local e elevação da qualidade de vida dos moradores. Por isso, as famílias residentes em áreas de risco identificadas pelo projeto, irão participar de um cuidadoso processo de reassentamento, que lhes permitirá adquirir uma nova moradia em local seguro.

Para isso, a Prefeitura através do Decreto Municipal N.º 13.254/2019 está disponibilizando às famílias já cadastradas, medidas para a compensação de moradias ou comércios que estejam nas áreas atendidas pelo projeto.

Como será a **preparação das famílias**?

O processo de maneira geral foi iniciado há algum tempo, com o cadastramento das famílias residentes nas áreas atendidas pelo projeto.

Com o avanço das obras e a definição dos trechos de maior risco de deslizamento, a equipe do Trabalho Técnico Social-TTS entrou em contato com as famílias residentes nestas áreas, solicitando a entrega da documentação necessária, para que a Prefeitura pudesse confirmar a necessidade do reassentamento.

Após essa verificação, o TTS está retomando o contato com estas famílias para detalhar os próximos passos, sobre os quais compartilhamos algumas informações.

Como o **reassentamento** é feito?

O processo completo consiste em 4 principais etapas:



Aceite da proposta



Aquisição do novo imóvel



Mudança



Acompanhamento pós-mudança



Em todas estas etapas, você terá o acompanhamento da nossa equipe para te apoiar no que for necessário.

Como será o **aceite** da **proposta**?

O aceite da proposta é a etapa onde você terá todas as informações sobre a medida de compensação, a procura pelo seu novo imóvel e sobre como os pagamentos serão realizados.

Esse é seu primeiro atendimento na Procuradoria Geral do Município-PGM. De acordo com o entendimento entre ambas as partes será assinado o Termo de Aceite.



Como será a **aquisição** do **imóvel**?

No segundo atendimento você poderá indicar uma ou mais moradias de seu interesse, e ainda, conhecer os imóveis ofertados pela Prefeitura.

Caso você indique um imóvel dentro do município de Niterói, a equipe da Prefeitura fará uma avaliação nele, para certificar que o imóvel não apresenta problemas de construção e que seja regularizado ou regularizável. Caso o imóvel não esteja de acordo com as regras de segurança estabelecidas um novo imóvel deverá ser escolhido.

Assim que o imóvel for considerado apto, será realizado seu terceiro atendimento. Nesta etapa, os documentos de compra e venda são assinados entre você e o vendedor do imóvel e logo, poderá iniciar seu processo de mudança. Caso a residência indicada por você seja em outro município, isso quer dizer, fora de Niterói, a regularidade para compra e venda deste imóvel deverá comprovada através de documentação.

Quais são as medidas de compensação, também conhecidas como medidas compensatórias?

Elas se dividem em 3 tipos:

Indenização Assistida

Prevê a compra de uma nova casa aos titulares que residem em áreas de risco atendidas pelo projeto. A indenização assistida só é permitida para famílias que comprovaram residir no imóvel já cadastrado pelo Trabalho Técnico Social.

Neste caso, o pagamento é feito diretamente ao vendedor da nova moradia, escolhida pela família atendida pelo projeto

Indenização Direta

Prevê o pagamento de um valor específico, avaliado caso à caso. Nessa opção, estão incluídos os imóveis comerciais e as casas que não são utilizadas para moradia.

O valor é pago diretamente ao titular cadastrado pelo TTS.

Auxílio aos inquilinos

Prevê um auxílio no valor de R\$ 3.240,00 para apoio à mudança e desocupação do imóvel. Também, será feito o cadastramento da família em programa habitacional da Prefeitura.

Os **valores** de **indenização** serão **iguais** para **todas** as **famílias**?

Não. Os valores e tipos de indenização são definidos caso à caso, de acordo com o perfil das famílias, orientações e medidas de compensação previstas no Decreto Municipal N.º 13.254/2019.

E como será o **pagamento**?

Na Indenização Assistida, o pagamento é feito para o vendedor do imóvel. Já nos casos de indenização direta e auxílio aos inquilinos, o pagamento será em conta corrente do titular ou do inquilino ou ainda, será feito cheque nominal. Independente da modalidade compensatória, o pagamento será dividido em pelo menos duas parcelas, sendo a **1ª paga em até 15 dias após a assinatura do termo de aceite**, estando esse pagamento condicionado à Assinatura do Termo de Desocupação por parte do morador que será reassentado, deixando o imóvel livre para a demolição.

A 2ª parcela do pagamento ocorrerá em até 30 dias, após a total desocupação da antiga moradia.



Tudo correrá bem!

SOBRE A MUDANÇA

Antes

Quando todo seu processo estiver concluído e sua nova moradia escolhida, você e a equipe do Trabalho Técnico Social irão realizar o agendamento da mudança.

Durante

No dia e horário combinados, o Trabalho Técnico Social irá te apoiar para realização da mudança.

Depois

O TTS realizará visitas domiciliares no novo local de moradia e/ou fará acompanhamento remoto junto à sua família, para auxiliar sua adaptação à rede de serviços públicos como CRAS, Clínica da Família, Escolas e etc.



**Anote aqui a data
do seu agendamento:**

Dia: _____ Horário: _____

Anotações: _____

Essa proposta só funciona bem com a sua participação!

Entre em contato com o Trabalho Técnico Social ou nos visite no escritório local.

Endereço

Rua São José, 217 (após a curva do bicudo ao lado da oficina Nova Camaro).

WhatsApp

21 97348-2868 (São José)

21 97377-3498 (Igrejinha do Caramujo)

E-mail

urbaniza.social.niteroi@gmail.com

Realização



**PREFEITURA
DE NITERÓI**

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

HABITAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

EMUSA



BID

Banco Interamericano
de Desenvolvimento

UGP

EGP NIT

Programa de Gestão e Modernização da Prefeitura Municipal de Niterói



Trabalho Técnico Social
SMO/EMUSA

Execução



URBANIZA SOCIAL
gestão social integrada



**PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E INCLUSÃO SOCIAL DE NITERÓI**

PRODUIS - NITERÓI

COMUNIDADE IGREJINHA DO CARAMUJO

**Programa de Demolição e Programa de
Gerenciamento de Resíduos Sólidos**

Niterói, maio de 2021



SUMÁRIO

I – INTRODUÇÃO	04
II – PROGRAMA DE DEMOLIÇÃO	05
II.1. Objetivos	05
II.2. Justificativa	05
II.3. Ações Propostas	07
II.3.1. Métodos a serem empregados	07
II.3.2. Execução	07
II.3.3. Controle ambiental	10
II.4. Demolições previstas	13
II.5. Responsabilidades e Acompanhamento	13
II.6. Cronograma	13
III - PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS	14
III.1. Objetivos	14
III.2. Concepções Básicas	14
III.3. Terminologias e Definições	15
III.4. Procedimentos	18
III.4.1. Classificação dos resíduos de construção e demolição	18
III.4.2. Segregação	19
III.4.3. Armazenamento e Transporte	20
III.4.4. Destinação Final	21
III.4.5. Volumes previstos	23
III.4.6. Ações preventivas	24
III.5. Responsabilidades e Acompanhamento	24



LISTA DE ANEXOS

Anexo 1	Planta geral de localização
Anexo 2	Relação dos imóveis para demolição – Rua Garibaldi
Anexo 3	Dados edificação IG-A05-U04
Anexo 4	Dados edificação IG-A05-U05A
Anexo 5	Dados edificação IG-A05-U05B
Anexo 6	Dados edificação IG-A05-U05C
Anexo 7	Dados edificação IG-A05-U06
Anexo 8	Dados edificação IG-A05-U07
Anexo 9	Dados edificação IG-A05-U08
Anexo 10	Dados edificação IG-A05-U09
Anexo 11	Dados edificação IG-A06-U01

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Resumo das demolições
Quadro 2	Classificação dos resíduos de construção e demolição de acordo com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e modificações posteriores
Quadro 3	Principais contaminantes de Resíduos Classe A
Quadro 4	Destinação final dos resíduos
Quadro 5	Características gerais das unidades habitacionais

Documento elaborado por:

Gertrudes Silva Nogueira

Consultor Especialista em Gestão Ambiental

Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói



I – INTRODUÇÃO

O município de Niterói, historicamente atrai, até os dias atuais, contingente populacional em busca de emprego e renda, processo este, que trouxe consequências ao município refletidas, entre outros, nas ocupações subnormais que se manifestaram e consolidaram em especial após a década de 1970 com a abertura da Ponte Presidente Costa e Silva (Rio-Niterói).

No cenário presente, a Prefeitura Municipal de Niterói com o apoio do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), vem desenvolvendo ações no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói (PRODUIS-NITERÓI), com o objetivo geral de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos do Município de Niterói mediante a execução de projetos urbanos e sociais e, especificamente, melhorias das condições de urbanização e saneamento ambiental de bairros de baixa renda, ampliação da rede de equipamentos e serviços sociais, melhoraria das condições de mobilidade, integração e segurança no transporte, apoio à requalificação de áreas degradadas do centro da cidade e o fortalecimento da capacidade institucional em gestão e planejamento da Prefeitura.

O Componente 1 deste programa financia projetos integrais de melhoramento de comunidades, com intervenções de urbanização (infraestrutura básica de saneamento e drenagem, pavimentação, contenção de encostas, entre outros), unidades de educação, serviços sociais, regularização de propriedade de terras e reassentamento de famílias.

O projeto de urbanização da comunidade de Igrejinha do Caramujo compreende uma área em torno de 145.000m², Figura 1, e irá beneficiar, diretamente, em torno de 850 famílias.



Figura 1: Poligonal de intervenção do PRODUIS na comunidade Igrejinha do Caramujo, localizada no bairro Caramujo.



O projeto para a comunidade prevê, dentre outros, execução de obras de drenagem, pavimentação de vias, contenção, quadra poliesportiva coberta, praça pública e campo de futebol, pista de atletismo, pista de *skate* e pista de *bicicross*.

Atualmente, já foi executado todo o escopo inicial do projeto. Concomitantemente, são desenvolvidas ações do Trabalho Técnico Social (TTS), que consistem em acompanhamento das demandas e queixas dos moradores, minimização dos impactos negativos e desenvolvimento do processo de reassentamento, bem como o acompanhamento das ações de regularização fundiária.

O presente trabalho visa apresentar as informações necessárias para a obtenção, junto à Secretaria de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade, das licenças de demolições para o conjunto de unidades habitacionais em situação de alto risco geológico identificadas pelo Trabalho Técnico Social e corroboradas pelas vistorias da Defesa Civil de Niterói.

II – PROGRAMA DE DEMOLIÇÃO

II.1. Objetivos

O Programa de Demolição tem como objetivo o estabelecimento de procedimentos e rotinas para a execução de demolições de 09 unidades habitacionais em situação de alto risco geológico, garantindo a qualidade ambiental e o atendimento da Norma Regulamentadora 18 (item 18.7.1) da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia e as políticas de salvaguardas socioambientais do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

II.2. Justificativa

Morros e colinas isoladas fazem parte do cenário fisiográfico compondo a paisagem do município. Nestas elevações é frequente a ocupação humana através da construção de residências e estruturas urbanas que demandam cortes e alterações significativas no relevo. Por outro lado, à fragilidade dos materiais naturais de cobertura aliada a eventos climáticos de alta pluviosidade fornecem elementos suficientes para a ocorrência de escorregamentos e movimentos de massa com recuo das encostas e avanço das rampas de colúvio.

Em abril de 2010, o município foi atingido por fortes chuvas, registrando altos índices pluviométricos acumulados, de elevadas intensidade, concentradas em um curto período de tempo, ocasionando diversos desastres no território municipal associados, principalmente, a movimentos de massa (escorregamentos) conjugados com desabamentos e que em muitos casos resultaram em vítimas fatais e enormes prejuízos às esferas públicas e privadas. Na ocasião, várias edificações localizadas nas comunidades atingidas foram interditadas pela Secretaria Municipal de Defesa Civil tendo em vista o potencial para a ocorrência de novos deslizamentos no local.



As ocorrências registradas pela Secretaria serviram à elaboração da Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município (2012) corroborada pelo mapeamento geológico-geotécnico realizado pelo Serviço Geológico do Estado do Rio de Janeiro (DRM-RJ) em 67 municípios fluminenses em 2012 que aponta a situação crítica de Niterói, enquadrando-o entre os municípios com mais de 200 setores de risco eminente de deslizamento.

Durante os levantamentos para elaboração do projeto de urbanização da comunidade bem como para o Projeto de Regularização Fundiária do PRODUIS foram identificadas diversas edificações nas duas comunidades – São José e Igrejinha do Caramujo, algumas já interditadas pela Defesa Civil de Niterói, em situação de alto de risco.

Na impossibilidade de promovermos o reassentamento em sua totalidade, para a comunidade de Igrejinha do Caramujo foram priorizadas 09 edificações situadas na Rua Garibaldi que sofrerão demolição total gerando um volume aproximado de demolição de 210,13 m³ e de 315,19 m³ quando considerado o empolamento (Quadro 1), uma vez que, segundo laudo da Defesa Civil, as condições de instabilidade geotécnica exigem obras de intervenção de custo significativo que aliado as características dos imóveis, mesmo somado ao custo do reassentamento, justifica a desocupação e consequente demolição.

Assim sendo, justifica-se a implementação do presente Programa, de forma a garantir a mitigação dos efeitos adversos relacionados às atividades de desmanche das edificações.

Quadro 1: Resumo das demolições

CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	VOLUME APROX. DE DEMOLIÇÃO (m ³)	COEF. DE EMPOLAMENTO (m ³)	VOLUME APROX. DE DEMOLIÇÃO C/EMPOLAMENTO (m ³)
IG-A05-U04	54,86	41,06	20,53	61,59
IG-A05-U05A	59,97	21,90	10,95	32,85
IG-A05-U05B	64,09	21,85	10,92	32,77
IG-A05-U05C	61,89	26,94	13,47	40,41
IG-A05-U06	38,03	16,85	8,42	25,27
IG-A05-U07	82,49	30,78	15,39	46,16
IG-A05-U08	61,41	25,85	12,93	38,78
IG-A05-U09	24,96	13,50	6,75	20,26
IG-A06-U01	23,33	11,40	5,70	17,10
TOTAIS	471,03	210,13	----	315,19



II.3. Ações Propostas

A demolição é a destruição, de forma deliberada, de alguma construção ou estrutura para dar outro destino ao espaço por ela ocupado e compreende as seguintes atividades:

- ✓ Remoção de estruturas de concreto simples ou armado, alvenarias, cerâmica, asfalto e madeira;
- ✓ Remoção de tubulações;
- ✓ Remoção de coberturas, vidros, louças, metais, esquadrias etc.

II.3.1. Métodos a serem empregados

Existem diversos meios e técnicas para realizar a demolição de alguma estrutura. Entre elas temos: (i) demolição mecânica; (ii) demolição através do uso de explosivos e (iii) demolição manual.

Os métodos e equipamentos a serem empregados nas atividades de demolição deverão ser adequados aos locais e compatíveis com os materiais utilizados nas obras a demolir e/ou remover, sempre buscando garantir a integridade dos materiais, visando o seu possível reaproveitamento.

No caso em pauta, em função das características da área, as demolições deverão ser realizadas por uma combinação de métodos mecânico (quando possível) e manual (realizada com o auxílio de ferramentas manuais, ideal para **demolição** em ambientes que não suportam o peso de máquinas). Ambos os métodos demandam o conhecimento das normas de segurança do trabalho e também conhecimentos técnicos, de forma a evitar acidentes.

II.3.2. Execução

De modo a atender o item 18.7.1.1 da NR-18, a atividade deve ser planejada e dirigida por profissional legalmente habilitado e contemplar os riscos ocupacionais potencialmente existentes em todas as etapas da demolição e as medidas de prevenção a serem adotadas para preservar a segurança e a saúde dos trabalhadores, em especial, a correta utilização dos EPI's (Equipamentos de Proteção Individual) pela mão de obra envolvida na atividade.

(a) Critérios gerais de controle

- ✓ Antes de ser iniciada a demolição, as linhas de abastecimento de energia elétrica, água e gás e as canalizações de esgoto e escoamento de água deverão ser retiradas, protegidas ou isoladas, respeitando-se as normas e determinações das empresas concessionárias locais e órgãos públicos competentes.



- ✓ Os edifícios vizinhos à obra em demolição deverão ser examinados prévia e periodicamente, no sentido de ser preservada a sua integridade.
- ✓ As demolições serão executadas de forma a não causarem danos a terceiros ou às estruturas que não sejam objeto do serviço.
- ✓ A área circunvizinha a demolição precisa ser avisada previamente e isolada devidamente durante a atividade, evitando contratempos e acidentes com a comunidade do entorno.
- ✓ Caso seja necessário o bloqueio total ou parcial de vias, deverá ser elaborado um planejamento viário contendo as diretrizes para controle e desvio do tráfego durante todo período da intervenção.
- ✓ Os materiais a serem demolidos e removidos deverão ser previamente umedecidos, para reduzir a formação de poeira.
- ✓ Antes de ser iniciada a demolição, deverão ser removidos vidros, ripados, estuques e outros elementos frágeis.
- ✓ Quando da demolição de um pavimento, deverão ser fechadas todas as aberturas existentes no piso imediatamente abaixo.
- ✓ Em se tratando de construções com mais de um pavimento, a demolição ou retirada será iniciada pelo último. Não será iniciada a demolição ou retirada de serviço de qualquer pavimento antes de terminada a do pavimento imediatamente superior e removido todo entulho.
- ✓ As escadas deverão ser mantidas desimpedidas e livres para circulação de emergência e, somente serão demolidas à medida que forem sendo removidos os elementos construtivos dos pavimentos superiores.
- ✓ Os elementos construtivos a serem demolidos não devem ser abandonados em posição que torne possível o seu desabamento devido a ações eventuais.
- ✓ De forma a evitar novas ocupações, as demolições deverão ser iniciadas imediatamente após a desocupação das habitações. A desocupação deverá ser acompanhada pela equipe social e ambiental do PRODUIS.



Todas as medidas acima atendem ao item 18.7.1.2 da NR-18 da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia e contemplam a política de salvaguardas socioambientais do BID.

(b) Remoções

- ✓ Os objetos pesados ou volumosos devem ser removidos mediante o emprego de dispositivos mecânicos, ficando proibido o lançamento em queda livre de qualquer material.
- ✓ O material de demolição depositado em piso, não poderá exceder a capacidade de carga deste.
- ✓ O armazenamento do material demolido ou retirado, mesmo que provisório, não deverá obstruir o trânsito de pessoas ou veículos ou o escoamento natural das águas.
- ✓ Os produtos de demolição não poderão ser encaminhados para a rede de drenagem urbana através de lavagem.
- ✓ O pó resultante do acúmulo de entulho deverá ser eliminado através de varrição.
- ✓ Quando o reaproveitamento do material de demolição (entulho) não for possível na própria obra, o mesmo deverá ser conduzido à local apropriado (bota-fora, aterro sanitário ou outro, devidamente licenciado ou aprovado pelo órgão ambiental local).
- ✓ As estruturas e demais peças a demolir, deverão ser reduzidas a fragmentos de dimensões compatíveis com o emprego do equipamento de carga e transporte, e com a conformação estética do local do bota fora.
- ✓ Os veículos deverão ser carregados de modo a evitar o derramamento ou espalhamento pelas vias públicas do entulho proveniente das demolições. Caso isso ocorra, a empresa responsável pela atividade de demolição deverá limpar os locais sem ônus para a Prefeitura.

(c) Sustentabilidade

De forma a atender os princípios da sustentabilidade e ecoeficiência sugere-se o emprego, sempre que possível, da demolição seletiva ou desconstrução, processo que se caracteriza pelo desmonte cuidadoso de uma construção visando a máxima reutilização dos seus materiais e componentes construtivos evitando, assim, a geração de resíduos, característica do processo usual de demolição. A desconstrução abre caminho à valorização e reutilização de elementos e materiais de construção que de outra forma seriam tratados como resíduos sem qualquer valor.



A demolição seletiva utiliza as mesmas técnicas da demolição tradicional, mas prevê a retirada de diversos materiais presentes no edifício, antes de sua demolição, por isso utiliza mais as técnicas de desmonte preciso e trabalhos manuais. Os produtos da demolição seletiva são materiais que podem ser usados ou recondicionados como bens de valor. As vantagens da demolição seletiva estão essencialmente relacionadas com o aumento da reciclagem que este processo permite:

- ✓ Possibilita um aumento da reciclagem dos resíduos e por consequência melhora a performance ambiental;
- ✓ Aumenta a qualidade dos resíduos, uma vez que após a reciclagem estes podem ser utilizados em atividades ou na fabricação de produtos de maior valor;
- ✓ Diminui a quantidade de resíduos a depositar em aterro;
- ✓ Permite um aumento do número de postos de trabalho quer no processo de demolição quer no processo de reciclagem, o que repercute na criação de uma nova indústria.

No caso em pauta, em função das características da área e, conseqüentemente, o risco de invasão logo após a retirada das famílias, a atividade de demolição propriamente dita deve ocorrer no menor espaço de tempo possível, o que inviabiliza a demolição seletiva, no entanto, tendo em vista as características das edificações recomenda-se a retirada prévia das esquadrias de ferro e madeira visando seu encaminhamento para reciclagem/reaproveitamento e das telhas de amianto que deverá receber tratamento e destinação final adequado (segundo a **Resolução CONAMA 348/2004**).

II.3.3. Controle ambiental

Corresponde ao planejamento das ações ambientais a serem adotadas de forma a minimizar os impactos da atividade sobre o ambiente local.

A identificação dos potenciais impactos foi baseada na metodologia conhecida sob o nome genérico de Magia – Modelo para Avaliação e Gerenciamento de Impactos Ambientais, desenvolvida no país, como consolidação de várias outras internacionalmente adotadas e aplicadas desde 1987 em diversos estudos de impactos ambientais. A análise dos potenciais impactos foi realizada, exclusivamente, de forma qualitativa, mas suficiente para embasar a definição de medidas e procedimentos destinados a controlar e reduzir os riscos ambientais decorrentes do desmanche total das edificações.



Os principais impactos ambientais, todos de natureza negativa, induzidos pelo desmanche total das edificações acham-se listados a seguir e, para cada um deles caberá uma ação de mitigação a ser implementada pela a empresa responsável pelas demolições.

IMP 01: Comprometimento da qualidade do ar > relacionado a geração de poeira resultante da movimentação de máquinas, equipamentos e veículos pesados e pela demolição propriamente dita das edificações. Além disso, a descarga de máquinas e equipamentos industriais são as fontes de emissão de poluentes atmosféricos.

Principais medidas de controle > (i) sempre que possível, cercar a obra ou pontos de emissão com barreiras físicas (telas), de modo a garantir que as partículas mesmo quando movimentadas pelos ventos não passem dos limites da obra; (ii) outra medida eficiente no controle das emissões de particulados é a aplicação de água sobre a área em demolição todo final de dia ou no término das atividades de demolição; (iii) evitar a realização dos serviços quando as velocidades do vento estiverem elevadas; (iv) os resíduos gerados devem ser removidos o quanto antes da obra, evitando sua exposição a ventos e chuvas, quando não for possível, devem ser cercados, umedecidos e cobertos; (v) na remoção dos resíduos, o lançamento de materiais em caçambas estacionárias ou caminhões deve ser feito da menor altura possível, evitando maior dispersão na atmosfera; (vi) as caçambas e caminhões devem ser umedecidos e cobertos para evitar dispersão de partículas e (vii) de forma a evitar a emissão de gases poluentes e fumaça negra na atmosfera, deverá ser exigido que a frota de veículos, máquinas e equipamentos opere em perfeitas condições de manutenção (bicos ejetores, bombas, filtros e regulagem).

IMP 02: Aumento dos níveis de emissão de ruídos > geração de ruído adicional devido ao funcionamento dos equipamentos e máquinas assim como no aumento dos níveis de ruído ambiente resultado do movimento adicional de veículos pesados.

Principais medidas de controle > (i) os equipamentos deverão ter especificações técnicas rigorosas com relação à emissão de ruídos, adotando-se, sempre que possível, máquinas, equipamentos e veículos menos ruidosos, implantando silenciadores em escapamentos e mantendo-os desligados quando não estiverem sendo utilizados; (ii) as máquinas e equipamentos deverão passar por serviços de manutenção e regulagem periódicos, bem como os veículos deverão ser fiscalizados para a verificação do nível de ruídos e a manutenção das características originais do escapamento; (iii) obedecer o disposto no Inciso I, Artigo 188 do Código Municipal Ambiental (Lei nº 2602/2008).

IMP 03: Tráfego de veículos, máquinas e equipamentos > movimentação de máquinas e equipamentos necessários para atender a demanda dos serviços além da circulação de veículos para transporte de trabalhadores e escoamento do material de descarte.



Principais medidas de controle > (i) adoção de um projeto de sinalização visando a segurança de moradores e transeuntes; (ii) deve ser evitado que os veículos a serviço da obra causem distúrbios às comunidades através das quais terão de transitar, tais como: ruídos, poeira ou lama nas vias públicas; (iii) ressaltar junto aos prestadores de serviço quanto a adoção de medidas de cautela, em especial, em relação ao tráfego e circulação de veículos; (iv) treinamento e conscientização dos operadores de máquinas e equipamentos; dentre outras.

IMP 04: Risco de acidentes > os principais riscos associados aos serviços de demolição (tanto com o pessoal envolvido na obra quanto com a população local): soterramentos; queda de trabalhadores e objetos; acidentes na operação de máquinas e equipamentos; acidente na movimentação e transporte de resíduos; danos causados as edificações vizinhas. Somam-se a estes os riscos à saúde decorrentes da geração de poeira e ao ruído e vibrações.

Principais medidas de controle > (i) treinamento e conscientização dos trabalhadores; (ii) os operários deverão dispor dos equipamentos adequados de proteção individual e coletiva de segurança do trabalho; (iii) mantenha o local sinalizado (tapumes, telas de segurança, etc), e não aceite pessoas estranhas ao serviço antes, durante e depois de ter ocorrido à demolição (pessoas desavisadas são um perigo nesse tipo de trabalho; (iv) a demolição deve ser executada sob a direção de um profissional legalmente habilitado; (vi) ressaltar junto aos prestadores de serviço quanto a adoção de medidas de cautela, em especial, em relação ao tráfego e circulação de veículos; dentre outros.

IMP 05: Geração de resíduos > além dos materiais gerados pelos serviços de demolição é prevista a geração de resíduos sólidos decorrentes da manutenção e abastecimento dos trabalhadores, embalagens de alimentos e materiais de higiene. Outra fonte importante de geração de resíduos (combustíveis, óleos e graxas) diz respeito a manutenção e limpeza de máquinas e equipamentos.

Principais medidas de controle > (i) dotar os serviços de um programa de gerenciamento de resíduos em conformidade com a Resolução CONAMA 307/2002, alterada pelas Resoluções 348/2004 e 448/2012 e o disposto na Lei Municipal 2730/2010, priorizando a reutilização dos materiais e (ii) implantar caixa separadora de óleos e graxas e caixa de areia, dimensionadas de acordo com o porte da atividade para o tratamento e destinação dos efluentes de oficinas de manutenção e lavadores (se for o caso).

IMP 06: Risco de espalhamento de rejeitos sólidos no sistema viário > risco de espalhamento dos resíduos de demolição e não reutilizados se transportados de forma inadequada (caçamba cobertas, veículos adequados ao tipo de resíduos).



Principais medidas de controle > (i) *providenciar o adequado acondicionamento dos materiais a serem descartados;* (ii) *evitar o excesso de carregamento dos veículos e* (iii) *estabelecer procedimentos para que os caminhões saiam do empreendimento com a carga coberta.*

II.4. Demolições Previstas

A localização geral das demolições acha-se apresentadas no Anexo 1. Nos Anexos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 apresentamos as informações referentes às edificações a serem demolidas com base em levantamentos de campo, caracterização social dos moradores e laudos da defesa, quando possível.

Para o cálculo do volume de demolição utilizou-se a seguinte fórmula:

- ✓ **Perímetro das paredes externas + perímetro das paredes internas = perímetro total das paredes.**
- ✓ **Perímetro total das paredes X 0,15 (espessura da parede) X 3m ou 6m (altura da parede – que pode variar se a casa é de 1 ou 2 pavimentos) = Volume total das paredes da casa.**
- ✓ **Volume total das paredes da casa X coeficiente de empolamento (que varia de acordo com o volume das paredes) = Volume de demolição total.**

II.5. Responsabilidades e Acompanhamento

Este Programa é de responsabilidade da Empresa responsável pelos serviços de demolição e deverá ser acompanhado pela Supervisão Ambiental do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social – PRODUIS.

II.6. Cronograma

Assim sendo, todas as fases envolvidas nos serviços de demolição desde seu planejamento até a remoção total dos resíduos deverão ocorrer num período máximo de 22 dias úteis.

Todavia, em função das características da área e, conseqüentemente, o risco de invasão logo após a retirada das famílias, a fase de demolição propriamente dita deve ocorrer no menor espaço de tempo possível.



III – PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

III.1. Objetivos

O presente programa visa estabelecer diretrizes, critérios, e procedimentos para o gerenciamento de resíduos sólidos, priorizando a redução da geração, a reutilização quando possível, a reciclagem e o encaminhamento para destino final ambientalmente correto e seguro, contribuindo assim para a economia de recursos naturais, a minimização dos custos e a preservação do meio ambiente.

III.2. Concepções básicas

Conforme a Lei Estadual nº 12.493 de 22 de janeiro de 1999, as atividades geradoras de resíduos sólidos, de qualquer natureza, são responsáveis pelo seu acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento, disposição final, pelo passivo ambiental oriundo da desativação de sua fonte geradora, bem como pela recuperação de áreas degradadas. O PGRS é um documento que aponta e descrevem as ações relativas ao manejo dos resíduos sólidos, no âmbito do empreendimento, contemplando os aspectos referentes à geração, segregação, acondicionamento, coleta, armazenamento, transporte, tratamento e destinação final, bem como a proteção à saúde pública.

Os resíduos de demolição são geralmente compostos, em sua maioria, de resíduos cimentícios, cerâmicos, madeira e metálicos. Além destes, também, podem ser gerados resíduos classificados como perigosos e não inertes e, em alguns locais, resíduos vegetais oriundos do corte e poda de árvores e limpeza do terreno.

O gerenciamento dos resíduos deve ser realizado com base em quatro princípios: (i) redução da geração; (ii) segregação; (iii) reutilização e reciclagem e (iv) transporte e destinação final apropriada.

Cada tipo de resíduo deverá receber tratamento e destinação adequada. Os resíduos que não oferecerem riscos de disposição no solo e que não se prestarem à reutilização ou reciclagem poderão ser dispostos em aterros apropriados. Os resíduos identificados como perigosos e não inertes deverão receber tratamento e destinação diferenciada.

Para a efetiva segregação dos resíduos gerados nos serviços de demolição, o comprometimento dos trabalhadores é fundamental. Para isso, devem ser realizados treinamentos onde se dê ênfase ao adequado manejo dos resíduos, visando, principalmente, sua completa triagem. Também deve-se desenvolver procedimentos e controles administrativos, com treinamento dos responsáveis pelo controle da documentação relativa ao registro da destinação dos resíduos.



III.3. Terminologias e Definições

Para os propósitos do Programa as definições seguirão as legislações vigentes e normas aplicáveis. Abaixo apresentamos algumas terminologias e definições encontradas no documento:

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas

APR: Análise Preliminar de Riscos

Agregado reciclado: É o material granular proveniente do beneficiamento de resíduos de construção que apresentem características técnicas para a aplicação em obras de edificação, de infraestrutura, em aterros sanitários ou outras obras de engenharia.

Armazenamento Temporário: ação de estocar temporariamente e de forma segura os resíduos para reuso, reciclagem, recuperação, tratamento e/ou disposição final.

Aterro de resíduos da construção civil: É a área onde serão empregadas técnicas de disposição de resíduos da construção civil Classe "A" no solo, visando a reservação de materiais segregados de forma a possibilitar seu uso futuro ou posterior utilização da área, utilizando princípios de engenharia para confiná-los ao menor volume possível, sem causar danos à saúde pública e ao meio ambiente.

Áreas de destinação de resíduos: São áreas destinadas ao beneficiamento ou à disposição final de resíduos.

Beneficiamento: É o ato de submeter um resíduo a operações e/ou processos que tenham por objetivo dotá-los de condições que permitam que sejam utilizados como matéria-prima ou produto.

Caracterização de Resíduos: Processo que através da identificação e determinação da composição química, das propriedades físico-químicas, biológicas e toxicológicas dos resíduos, permite seu adequado gerenciamento;

Co-processamento: Processo de combustão em fornos e incorporação de resíduos à matriz energética de processos industriais.

Coleta Seletiva: Operação de recolhimento de resíduos sólidos previamente segregados, visando reduzir o crescente impacto ambiental associado à extração, geração, beneficiamento, transporte, tratamento e destinação final de matérias-primas.

Destinação: qualquer destino dado aos resíduos no sentido de tratamento, destinação final ou outros que visem à finalização do processo de Gestão.



Disposição final: encaminhamento de resíduos para o seu destino final (ex: aterros sanitários e/ou industriais) de forma conveniente, conforme requisitos legais, normas técnicas e diretrizes contratuais; buscando minimizar os riscos à saúde, à segurança das pessoas e ao meio ambiente.

Efluentes Líquidos: líquidos gerados como resultado das dejeções humanas e lavagens provenientes dos alojamentos, refeitórios e banheiros; bem como as águas residuais oriundas de atividades industriais.

Emissões atmosféricas: lançamento de matéria ou energia na forma de gás, vapor ou material particulado no ar, através de fontes fixas ou móveis, bem como resultado de reações fotoquímicas.

Equipamento estacionário: qualquer instalação, equipamento ou processo natural ou artificial, em local fixo, que possa liberar matéria ou energia para a atmosfera como: gerador de energia a diesel, moto bomba de sucção etc.

Equipamento móvel: qualquer instalação, equipamento ou processo natural, artificial em movimento, que libere matéria ou energia para a atmosfera como: caminhões, veículos de transporte coletivo e ou equipamentos/máquinas, retroescavadeira, motoniveladora, rolo compactador etc.

Escala de Ringelmann Reduzida: a escala de Ringelmann Reduzida é definida no item 2.3 da NBR 6016 da ABNT, a seguir transcrita: "Escala de Ringelmann Reduzida. Escala gráfica para avaliação colorimétrica visual constituída de um cartão com tonalidades de cinza, correspondentes aos padrões de 1 a 5 da Escala de Ringelmann, impressas com tinta preta sobre fundo branco fosco, e em reticulado de tamanho suficientemente pequeno de modo a serem vistas com coloração uniforme a distância de 40 cm. (NOTA: com um reticulado de 55 pontos/cm consegue-se este efeito).

FISPQ: Ficha de Informações de Segurança de Produto Químico.

Fonte Geradora de Resíduo: Toda atividade capaz de produzir resíduo.

Geradores: São pessoas, físicas ou jurídicas, públicas ou privadas, responsáveis por atividades ou empreendimentos que gerem os resíduos.

Gerenciamento de resíduos: É o sistema de gestão que visa reduzir, reutilizar ou reciclar resíduos, incluindo planejamento, responsabilidades, práticas, procedimentos e recursos para desenvolver e implementar as ações necessárias ao cumprimento das etapas previstas em programas e planos.

INEA: Instituto Estadual do Ambiente



Inertização: tratamento de resíduos perigosos, transformando-os em inertes.

Reciclagem: aproveitamento de resíduos ou de alguns de seus componentes, como insumo de processo, em função distinta da original ou na mesma função, com alteração de suas características físicas e/ou químicas, para uso posterior ou comercialização.

Redução na Fonte: busca pela minimização de uso de matéria-prima utilizadas no processo produtivo.

Resíduos Sólidos: resíduos no estado sólido e/ou semissólido, que resultam de atividades de origem industrial, doméstica, hospitalar, comercial, agrícola, de serviços e de varrição. Ficam incluídos nesta definição os lodos provenientes de sistemas de tratamento de água, aqueles gerados em equipamentos e instalações de controle de poluição, bem como determinados líquidos cujas particularidades tornem inviável o seu lançamento na rede pública de esgotos ou corpos de água, ou exijam para isso soluções técnicas e economicamente inviáveis em face à melhor tecnologia disponível.

Resíduos da construção civil e demolição: são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha.

Reutilização: aproveitamento de material retirado do processo como resíduo, na mesma função, sem alteração de suas características físicas e químicas.

Sedimento: qualquer material mais denso que água, assim como lamas, lodos, rocha, brita, seixo, areia, ou barro carregados para o interior de um corpo hídrico.

Segregação: processo utilizado para evitar a mistura de resíduos incompatíveis, recolhendo-os separadamente, contribuindo para a melhoria da qualidade dos resíduos que possam ser recuperados ou reciclados e diminuindo o volume de resíduos perigosos ou especiais a serem tratados ou dispostos.

SGI: Sistema de Gestão Integrada da SEEL - QSMS

Transporte de Resíduos: movimentação ou transferência de resíduos entre a fonte geradora, o local de armazenamento temporário, o local de tratamento ou disposição final.

Transportadores: pessoas, físicas ou jurídicas, encarregadas da coleta e do transporte dos resíduos entre as fontes geradoras e as áreas de destinação.



Tratamento: processo ao qual o resíduo é submetido com a finalidade de alterar suas características físicas ou químicas, objetivando o seu reaproveitamento ou eliminação/atenuação de seu potencial de risco de gerar efeitos indesejados às pessoas, às instalações ou ao meio ambiente.

III.4. Procedimentos

III.4.1. Classificação dos resíduos de construção e demolição

Segundo a resolução CONAMA nº 307/2002, os resíduos de construção e demolição podem ser classificados em quatro grupos. Em 2004, em complementação à resolução CONAMA nº 307/2002, foi elaborada a resolução CONAMA nº 348/2004, na qual foi incluído o amianto como pertencente à classe de resíduos perigosos. O Quadro 2 apresenta a classificação dos resíduos de construção de acordo com a resolução CONAMA nº 431/2011, que alterou a classificação apresentada na resolução CONAMA nº 307/2002, alterando a classificação do Gesso de Classe C para Classe B.

Quadro 2 – Classificação dos resíduos de construção e demolição de acordo com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e modificações posteriores

CLASSE	TIPO DE RESÍDUO	DESTINAÇÃO
Classe A	Resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados: 1) de construção, demolição, reformas e reparos de pavimentação e de outras obras de infraestrutura, inclusive solos provenientes de terraplanagem; 2) de construção, demolição, reformas e reparos de edificações: componentes cerâmicos (tijolos, blocos, telhas, placas de revestimento, etc....) argamassa e concreto; 3) de processo de fabricação ou demolição de peças pré-moldadas em concreto (blocos, tubos, meios-fios entre outros) produzidas no canteiro de obras.	Deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a áreas de aterro de resíduos da construção civil, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.
Classe B	Resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plástico, papel/papelão, metais, vidros, madeiras e gesso.	Deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo disposto de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.



Classe C	Resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/ recuperação.	Deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.
Classe D	Resíduos perigosos oriundos do processo de construção, tais como tintas, solventes, óleos e outros.	Deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.
	Aqueles contaminados oriundos de demolição, reformas e reparos de clínicas radiológicas, instalações industriais e outros (enquadrados como Classe I na NBR 10004)	

No que se refere aos seus potenciais riscos ambientais, para que os resíduos sólidos possam ter manuseio e destinação adequados, devem obedecer à norma NBR 10.004/2004, que classifica os resíduos sólidos quanto aos seus riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública, para que possam ser gerenciados adequadamente, a saber: (i) Classe I, resíduos perigosos: apresentam risco à saúde pública ou ao meio ambiente, quando manuseados ou destinados de forma incorreta; como lâmpadas fluorescentes e óleos usados, ou apresentam características de inflamabilidade, corrosividade, reatividade, toxicidade ou patogenicidade; (ii) Classe IIA, resíduos não-inertes, ou seja, aqueles que não se enquadram nas classificações de Resíduos Classe I ou IIB. Os Resíduos Classe IIA podem ter propriedades próprias, como: combustibilidade, biodegradabilidade ou solubilidade em água. Como exemplo desses materiais, cita-se madeira, papel, papelão e restos de preparação de alimentos (resíduos orgânicos) e (iii) Classe IIB, resíduos inertes: quando amostrados e submetidos a um contato com água destilada, não têm nenhum de seus constituintes solubilizados em concentrações superiores aos padrões de potabilidade da água. De acordo com a NBR 10.004/2004, a grande maioria dos resíduos de construção civil são classificados como inertes, ou seja, Classe II-B (como exemplo desses materiais, pode-se citar rochas, tijolos, vidros e certos plásticos e borrachas, que não são decompostos prontamente).

III.4.2. Segregação

A segregação dos resíduos deverá ser de acordo com a sua classificação (A, B, C e D) e iniciada no momento da geração, evitando a mistura de resíduos não perigosos e perigosos (sempre objetivando o reuso, a recuperação, a reciclagem e o tratamento, nesta ordem de prioridade). A segregação possibilita a separação dos resíduos em lotes, facilitando o encaminhamento para tratamento ou disposição final. A coleta será efetuada por funcionários devidamente treinados e equipados com luvas, botas, materiais de proteção adequados. Após o recolhimento, será efetuado o transporte destes resíduos do local da geração até a área de armazenamento provisório.



Essa etapa é facilitada quando utilizado o processo de demolição seletiva uma vez que prevê a retirada de diversos materiais presentes na construção, antes de sua demolição (remoção de portas e janelas → remoção de telhas, etc. → desmonte das paredes de alvenaria).

III.4.3. Armazenamento e Transporte

Deverá ser estabelecido pontos o mais próximo possível dos locais de geração levando-se em consideração a definição do tamanho, quantidade e os tipos de dispositivos a serem utilizados para o acondicionamento de cada tipo de resíduo gerado. As soluções para o acondicionamento levarão em conta os seguintes aspectos: volume e características físicas dos resíduos, facilitação para a coleta, segurança para os usuários e preservação da quantidade dos resíduos nas condições necessárias para a destinação.

Os resíduos Classe A (resíduos à base de concreto e argamassa e resíduos à base de produtos cerâmicos), previamente selecionados e preferencialmente isentos de contaminação (Quadro 3), se necessário, inicialmente poderão ser acondicionados em pilhas para posterior armazenamento em caçambas estacionárias ou baias devidamente identificadas. No caso da impossibilidade de segregação dos resíduos à base de concreto e argamassa dos resíduos predominantemente cerâmicos vermelhos, ambos deverão ser colocados em um único dispositivo. Telhas, em condições de reaproveitamento deverão ser armazenadas separadamente para posterior destinação.

Quadro 3 – Principais contaminantes de Resíduos Classe A

RESÍDUO	CONTAMINANTES
Resíduos à base de cimento Portland (concretos, argamassa, outros)	Amianto
	Gesso
	Matéria orgânica
	Materiais potencialmente recicláveis: plásticos, papel/papelão, metais, vidros, madeiras e outros)
	Recipientes de tintas e outros recipientes
	Terra
	Resíduos à base de produtos de cerâmica vermelha
Resíduos gerados a partir de produtos de cerâmica vermelha.	Outros que não forem advindos de cimento Portland
	Amianto
	Gesso
	Matéria orgânica
	Materiais potencialmente recicláveis: plásticos, papel/papelão, metais, vidros, madeiras e outros)
	Recipientes de tintas e outros recipientes
	Terra



	Resíduos à base de produtos de cerâmica vermelha
	Outros que não forem advindos de produtos de cerâmica vermelha ou de cimento Portland

Fonte: SIDUSCON-MG (2008)

O transporte externo será feito por empresa licenciada pelo órgão ambiental competente e cadastrada na empresa em caminhão com caçamba basculante e com carga rasa, com altura limitada à borda da caçamba do veículo dotado de cobertura ou sistemas de proteção que impeçam o derramamento dos resíduos nas vias ou logradouros públicos.

Resíduos Classe B, no momento de sua geração, deverão ser separados de outros resíduos que possam contaminá-los (por exemplo, argamassa e produtos químicos). Resíduos de madeira deverão ser armazenados separadamente. Recomenda-se a retirada dos metais presentes na madeira para facilitar a sua destinação. Armazenar em caçambas ou baias cobertas devidamente identificadas. Portas e janelas, em condições de reaproveitamento deverão ser armazenadas separadamente para posterior destinação. O transporte externo pode ser realizado por caminhões ou outros veículos de carga devidamente licenciadas pelo órgão ambiental competente. Resíduos de madeira, em função de seu volume e destinação final, deverá ser transportado por caminhões caçamba ou munidos de poliguindaste, ou mesmo caminhão com carroceria de madeira, respeitadas as condições de segurança para a acomodação da carga na carroceria do veículo.

O **amianto é um material nocivo à saúde** e ainda não há formas desenvolvidas para sua reutilização ou reciclagem, recomenda-se a **segregação imediatamente após a geração do resíduo**, para que este resíduo não contamine nenhum outro. **O amianto deve ser manuseado com extremo cuidado. Nesse caso, o transporte deve ser feito por empresas transportadoras licenciadas para o transporte de resíduos perigosos e encaminhados para aterros especializados.**

III.4.4. Destinação Final

De acordo com a legislação ambiental vigente, os geradores são responsáveis pelo destino dos seus RCD, os quais devem ser dispostos em aterros específicos e de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.

As soluções para a destinação dos resíduos devem combinar compromisso ambiental, melhor viabilidade econômica e obediência à legislação pertinente, controlando e rastreando os resíduos descartados de forma a garantir a destinação apropriada para cada tipo de resíduo gerado.

Os fatores determinantes na designação de soluções para a destinação dos resíduos são os seguintes: (a) possibilidade de reutilização ou reciclagem dos resíduos nos próprios canteiros; (b) proximidade dos destinatários para minimizar custos de deslocamento; (c) possível



destinação para empresas, cooperativas ou associações de coleta seletiva que comercializam, reciclam ou aproveitam para aterros de áreas degradadas e (d) encaminhar para aterros licenciados para recepção de resíduos de construção/demolição e para resíduos perigosos, se for o caso.

A seguir apresentamos possíveis alternativas para a destinação final apropriada a cada tipo de resíduo gerado:

Quadro 4: Destinação final dos resíduos

TIPO DE RESÍDUOS	CUIDADOS REQUERIDOS	DESTINAÇÃO
Classe A	Privilegiar soluções de destinação que envolvam a reciclagem dos resíduos, de modo a permitir seu aproveitamento como agregado.	Aterros de resíduos da construção civil licenciados pelos órgãos competentes e, previamente cadastrados na Empresa.
Telhas, Portas e Janelas	Se em condições de reutilização	Em função das características da comunidade, doar para a Associação de Moradores para reuso.
Madeira	Proteger das intempéries	Atividades econômicas que possibilitem a reciclagem destes resíduos, a reutilização de peças ou uso com o combustível em fornos e caldeiras.
Classe B	Proteger das intempéries	Empresas, cooperativas ou associações de coleta seletiva que comercializam ou reciclam estes resíduos.
Matérias, instrumentos e embalagens contaminados por resíduos perigosos, lâmpadas, baterias, pneus, óleo etc		Encaminhar para aterros licenciados para recepção de resíduos perigosos e ou empresas que reciclem ou utilizem tais materiais.
Lixo comum	Acondicionar em sacos plásticos e dispor somente nos dias previstos pela coleta pública (CLIN).	Aterro utilizado pela CLIN



III.4.5. Volumes previstos

Segundo os levantamentos elaborados para a comunidade Igrejinha do Caramujo foram identificadas 09 edificações que sofrerão demolição total gerando um volume aproximado de de demolição de 210,13 m³ e de 315,19 m³ quando considerado o empolamento.

Tendo em vista as características das edificações (levantadas pelo Trabalho Técnico Social) e a impossibilidade da demolição seletiva, recomenda-se, de forma a garantir o atendimento à legislação ambiental e às políticas de salvaguardas socioambientais do BID, a retirada prévia das esquadrias de ferro e madeira visando seu encaminhamento para reciclagem/reaproveitamento e das telhas de amianto que deverá receber tratamento e destinação final adequado em conformidade com a Resolução CONAMA nº 348/2004 (Quadro 5).

Quadro 5: Características gerais das unidades habitacionais

CARACTERÍSTICAS GERAIS
Alvenaria sem pintura; azulejo; piso cimentado; telha de amianto; esquadrias de madeira.
Alvenaria sem pintura; azulejo; piso cimentado; telha de amianto; esquadrias de madeira.
Alvenaria com pintura; piso cerâmico; piso cimentado; telha cerâmica; esquadrias de madeira e esquadrias de ferro.
Alvenaria sem pintura; piso cimentado; laje; telha de amianto; esquadrias de madeira e esquadrias de ferro.
Alvenaria sem pintura; piso cimentado; telha cerâmica; esquadrias de madeira e esquadrias de ferro.
Alvenaria sem pintura; piso cimentado; telha de amianto; esquadrias de madeira e esquadrias de ferro.
Alvenaria com e sem pintura; piso cerâmico; piso cimentado; telha de amianto; esquadrias de madeira e esquadrias de ferro.
Alvenaria sem pintura; piso cimentado; telha de amianto; esquadrias de madeira e esquadrias de ferro.



II.4.6. Ações preventivas

A operação de manuseio de resíduos envolve risco potencial de acidente. Os funcionários que manuseiam os resíduos devem usar equipamentos de proteção individual e/ou coletiva conforme previsto nas normas vigentes.

Durante a implantação do PGRS, deve-se promover o treinamento das pessoas envolvidas com o manuseio dos resíduos sólidos. O treinamento básico deve conter, no mínimo: (i) informações quanto às características e aos riscos inerentes ao trato de cada tipo de resíduo; (ii) orientação quanto à execução das tarefas de segregação, coleta, transporte e armazenamento; (iii) utilização adequada de equipamentos de proteção individual – EPI ou coletiva – EPC, necessários às suas atividades; (iv) cuidados com acidentes e contaminações na hora do manuseio dos resíduos e (v) manuseio correto dos materiais para evitar contaminações cruzadas.

Serão feitos acompanhamentos regulares da evolução do sistema de gerenciamento implantado por meio do monitoramento das ações planejadas e proposição de ações corretivas quando necessárias.

III.5. Responsabilidade e Acompanhamento

Este Programa é de responsabilidade da Empresa responsável pelos serviços de demolição e deverá ser acompanhado pela Supervisão Ambiental do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social – PRODUIS.

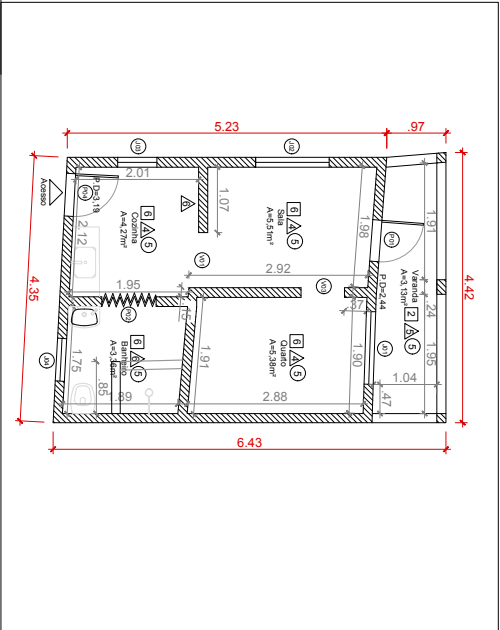
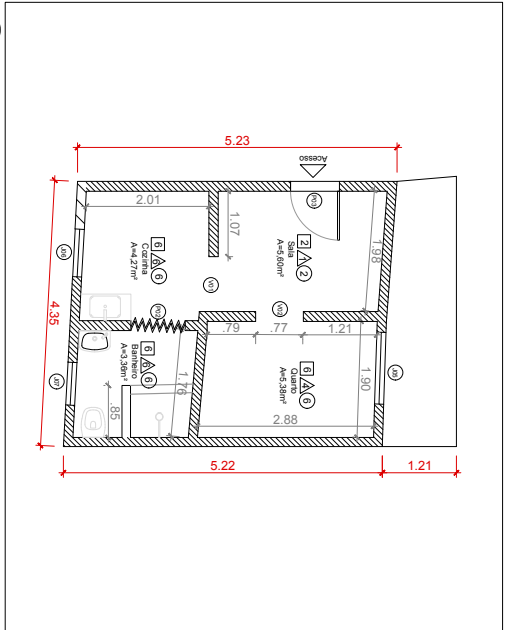
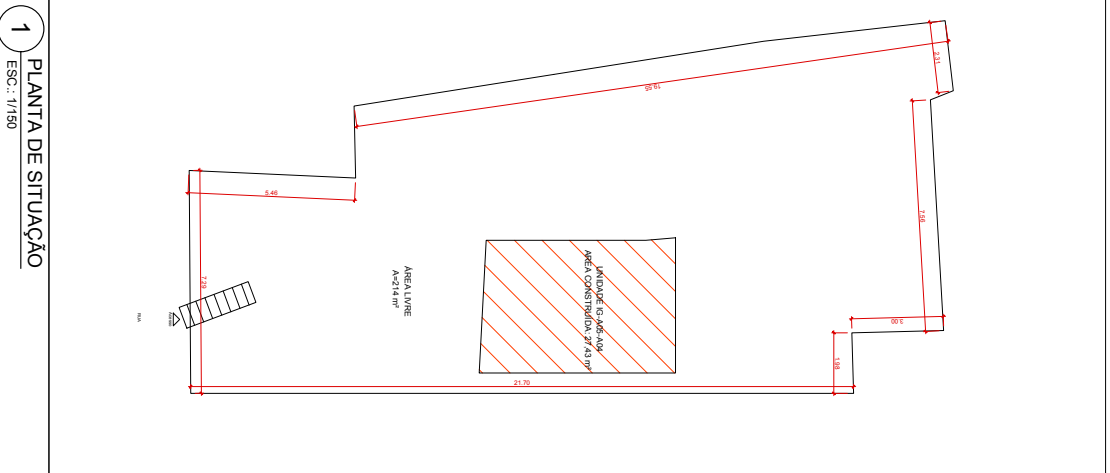
De forma a garantir a adequada destinação final dos resíduos gerados, a Empresa deverá, ainda, compor um relatório de controle de resíduos com ênfase ao registro da destinação compromissada dos resíduos, ou seja, cada atividade de coleta executada no canteiro de obras deverá implicar na emissão do documento Manifesto de Resíduos, que registrará a destinação dos resíduos coletados.

No Manifesto de Resíduo ou CTR (Controle de Transporte de Resíduos) deverá constar: (i) dados do gerador (Razão social/ nome, CNPJ/ CPF, endereço para retirada e identificação da obra); (ii) resíduos destinados, com volume ou peso e unidades correspondentes; (iii) dados do transportador (Razão social/ nome, CNPJ/ CPF, inscrição municipal, tipo de veículo e placa); (iv) termo de responsabilidade para devolução dos recipientes de acondicionamento inicial dos resíduos na obra da obra (bags, caçambas, cestos etc): quantidade, nome e assinatura do responsável; (v) dados do destinatário (Razão social/ nome, CNPJ/ CPF, endereço da destinação) e assinaturas e carimbos (gerador, transportador e destinatário).

ANEXO 1: Planta Geral de Localização

ANEXO 3: Dados edificação IG-A05-U04

REVESTIMENTOS		
Plano		
1	Terra batida	
2	Cimento	
3	Telhado	
3	Taco	
4	Granito	
5	Mármore	
6	Cerâmica	
7	Outros	
REVESTIMENTO		
△	Chapisco	
△	Reboco	
△	Massa úmida	
△	Pilha	
△	Sem prisma	
△	Outros: Cefalica	
COBERTURA		
1	Cerâmica	
2	Laje	
3	Bau	
4	Madeira apertada	
5	Amiábido	
6	Forno	
PVC	Madeira	
	Cesso	
	Outro	
ESQUADRIAS		
PORTAS		
Q01	0,80 x 2,10	Vão sem esquadria
Q02	0,77 x 2,16	Vão sem esquadria
Q03	0,71 x 2,10	Vão sem esquadria
Q04	0,68 x 2,10	Porta de madeira
Q05	0,80 x 2,10	Porta de PVC sarroada
Q06	0,80 x 2,10	Porta de madeira
Q07	0,70 x 2,10	Porta de madeira
JANELAS		
Q08	1,13 x 1,16	Esquadria de madeira
Q09	1,20 x 0,98	Esquadria de madeira
Q10	0,64 x 0,73	Esquadria de madeira
Q11	0,70 dim.	Esquadria de madeira
Q12	1,17 x 0,98	Esquadria de madeira
Q13	0,78 x 0,88	Esquadria de madeira
Q14	0,68 x 0,61	Esquadria de madeira
OBSERVAÇÕES		
ASSIMETRIA DO RESPONSÁVEL		



A3 392x420

M M PREFEITURA
Secretaria Municipal de Defesa Civil

COMUNICADO

Solicitação Nº: **153 / 0715 de
31/07/2015**

Data de Emissão: **31/07/2015**

Atendida por:

EMUSA

Endereço: **Rua GARIBALDE 925 Casa 02, Caramujo, Niterói - RJ - 00.000-000**

Coordenadas: **0- 0.00 E - 0.00 -**

Objeto/Motivo: **Área de Uso Particular / Risco de desabamento**

Solicitante:

RELATÓRIO

O município de Niterói foi assolado na noite do dia 05 de abril de 2010 (segunda-feira) por fortes chuvas, registrando altos índices pluviométricos acumulados, de elevadas intensidade, concentradas em curto período de tempo. Tal evento ocasionou diversos desastres no território municipal, sendo os motivos associados principalmente a escorregamentos (deslizamentos) conjugados a desabamentos e que em muitos casos resultaram em vítimas fatais, além de ter contabilizado enormes prejuízos materiais às esferas pública e privada. Face ao exposto e por tamanha proporção do ocorrido, corroborando o relatado, foi decretado no dia 07/04/10 estado de "Calamidade Pública".

As ocorrências registradas pela Secretaria Municipal de Defesa Civil alimentaram um banco de dados incluindo evento e endereço das áreas atingidas, que serviram à elaboração da Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, publicada em 2012. Tais recursos servem à elaboração de pareceres nos casos onde, seja pela inexistência de remanescentes da moradia/área e/ou outra situação impeditiva (como, por exemplo, áreas de intensa turbulência social), não seja possível realizar a vistoria no local.

Assim, em atendimento à solicitação nº 1530715, na qual o (a) Sr(a) alega ter residido no endereço supracitado, e em consonância com a relação encaminhada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com base nas informações contidas no Banco de Dados da Defesa Civil de Niterói e/ou na Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, conclui-se que a moradia/perímetro localizado no endereço Rua Garibaldi, número 925, Casa 02, Caramujo - Niterói/RJ encontra-se em situação/área de risco iminente.

RECOMENDAÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói INTERDITA o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.



PREFEITURA

Secretaria Municipal de Defesa Civil

AUTO DE INTERDIÇÃOAuto Nº: **276/15 de 31/07/2015**Ref. Comunicado/Solicitação: **153/0715 de 31/07/2015**

Considerando que o zelo pelas vidas é da essência da Defesa Civil;

Considerando o Relatório Técnico editado no Comunicado acima citado;

Considerando a criação desta Secretaria Municipal de Defesa Civil através da Lei Municipal nº. 2.720 de 30/06/2010

Considerando nos termos da constituição Federal da República, Art. 5º, inciso XI e do Código Civil, Art. 188, II e por ter sido constatado a Ameaça à integridade física de pessoas e bens;

Considerando a Legislação Estadual e Federal que rege as atividades da Defesa Civil;

O titular desse órgão municipal de Defesa Civil resolve declarar:

A INTERDIÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói INTERDITA o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.

Com cópias do expediente para:

1. **proprietários/responsáveis pelo objeto dessa interdição;**
2. **Corpo de Bombeiros;**
3. **Delegacia Policial local;**
4. **D.G.D.E.C. (Defesa Civil Estadual).**

M M PREFEITURA
Secretaria Municipal de Defesa Civil

COMUNICADO

Solicitação Nº: **153 / 0715 de
31/07/2015**

Data de Emissão: **31/07/2015**

Atendida por:

EMUSA

Endereço: **Rua GARIBALDE 925 Casa 02, Caramujo, Niterói - RJ - 00.000-000**

Coordenadas: **0- 0.00 E - 0.00 -**

Objeto/Motivo: **Área de Uso Particular / Risco de desabamento**

Solicitante:

RELATÓRIO

O município de Niterói foi assolado na noite do dia 05 de abril de 2010 (segunda-feira) por fortes chuvas, registrando altos índices pluviométricos acumulados, de elevadas intensidade, concentradas em curto período de tempo. Tal evento ocasionou diversos desastres no território municipal, sendo os motivos associados principalmente a escorregamentos (deslizamentos) conjugados a desabamentos e que em muitos casos resultaram em vítimas fatais, além de ter contabilizado enormes prejuízos materiais às esferas pública e privada. Face ao exposto e por tamanha proporção do ocorrido, corroborando o relatado, foi decretado no dia 07/04/10 estado de "Calamidade Pública".

As ocorrências registradas pela Secretaria Municipal de Defesa Civil alimentaram um banco de dados incluindo evento e endereço das áreas atingidas, que serviram à elaboração da Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, publicada em 2012. Tais recursos servem à elaboração de pareceres nos casos onde, seja pela inexistência de remanescentes da moradia/área e/ou outra situação impeditiva (como, por exemplo, áreas de intensa turbulência social), não seja possível realizar a vistoria no local.

Assim, em atendimento à solicitação nº 1530715, na qual o (a) Sr(a) alega ter residido no endereço supracitado, e em consonância com a relação encaminhada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com base nas informações contidas no Banco de Dados da Defesa Civil de Niterói e/ou na Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, conclui-se que a moradia/perímetro localizado no endereço Rua Garibaldi, número 925, Casa 02, Caramujo - Niterói/RJ encontra-se em situação/área de risco iminente.

RECOMENDAÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói INTERDITA o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.



PREFEITURA

Secretaria Municipal de Defesa Civil

AUTO DE INTERDIÇÃOAuto Nº: **276/15 de 31/07/2015**Ref. Comunicado/Solicitação: **153/0715 de 31/07/2015**

Considerando que o zelo pelas vidas é da essência da Defesa Civil;

Considerando o Relatório Técnico editado no Comunicado acima citado;

Considerando a criação desta Secretaria Municipal de Defesa Civil através da Lei Municipal nº. 2.720 de 30/06/2010

Considerando nos termos da constituição Federal da República, Art. 5º, inciso XI e do Código Civil, Art. 188, II e por ter sido constatado a Ameaça à integridade física de pessoas e bens;

Considerando a Legislação Estadual e Federal que rege as atividades da Defesa Civil;

O titular desse órgão municipal de Defesa Civil resolve declarar:

A INTERDIÇÃO

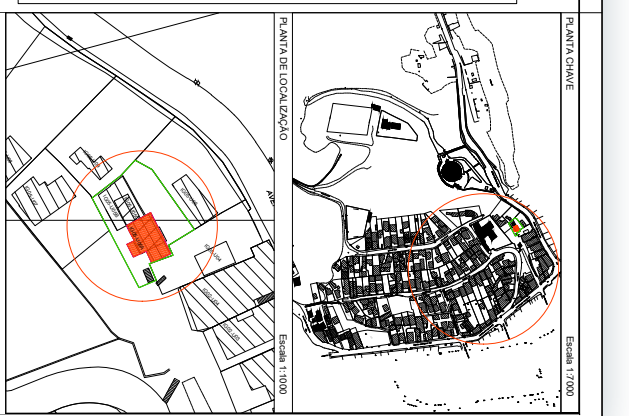
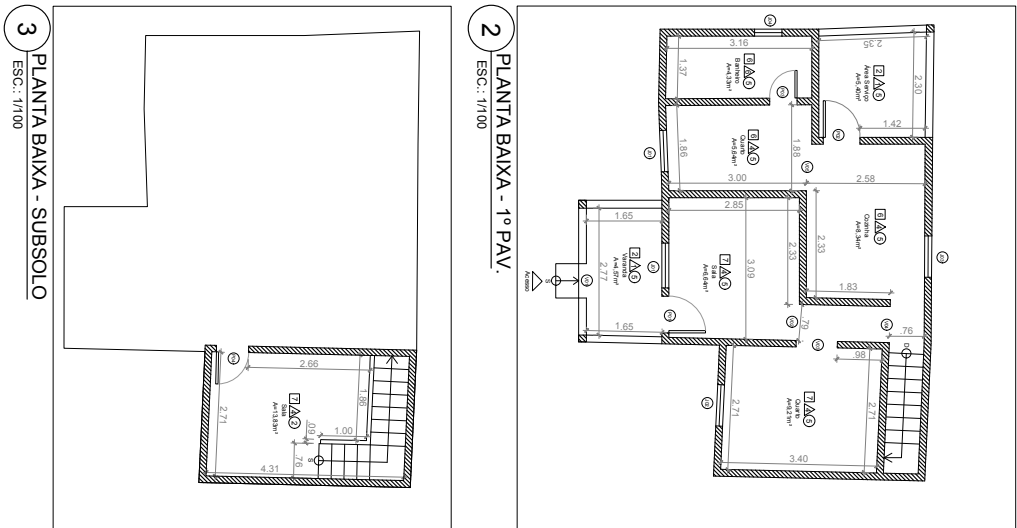
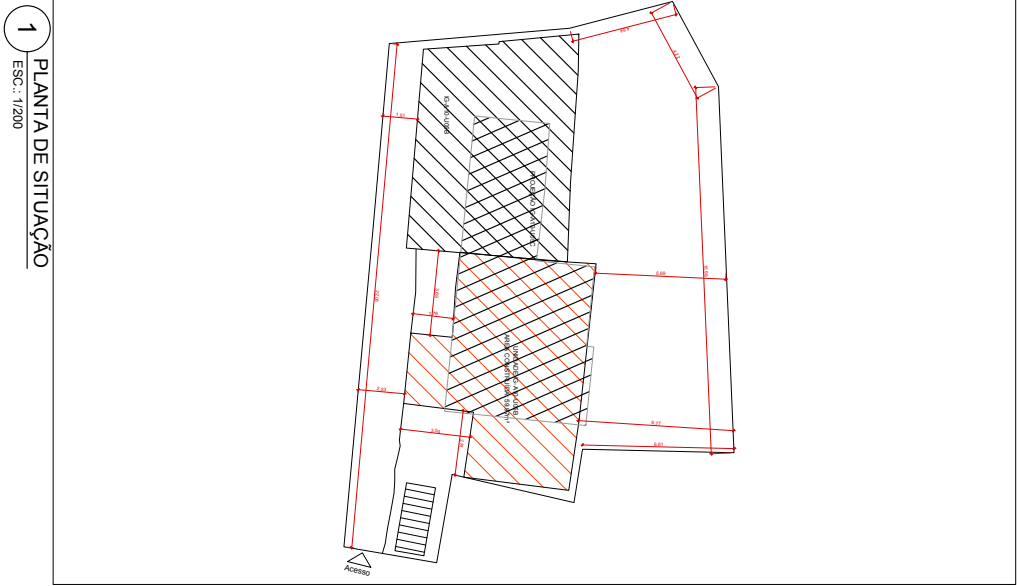
A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói INTERDITA o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.

Com cópias do expediente para:

1. **proprietários/responsáveis pelo objeto dessa interdição;**
2. **Corpo de Bombeiros;**
3. **Delegacia Policial local;**
4. **D.G.D.E.C. (Defesa Civil Estadual).**

ANEXO 4: Dados edificação IG-A05-U05A

REVESTIMENTOS		
PISO		
1	Terra batida	
2	Cimento	
3	Tijolo	
3	Taco	
4	Granito	
5	Marmore	
6	Cerâmica	
7	Outros Cimento queimado	
REVESTIMENTO		
△	Chapisco	
△	Redoco	
△	Massa ôca	
△	Pintura	
△	Sem pintura	
△	Outros Cerâmica	
COBERTURA		
1	Cerâmica	
2	Laje	
3	Buro	
4	Madeira aparente	
5	Formo	
6	PVC	
7	Madeira	
8	Gesso	
9	Outro	
ESQUADRIAS		
PORTAS		
601	0,80 x 2,10	Porta de Ferro
602	0,80 x 2,10	Porta de ferro com vidro
603	0,80 x 2,10	Porta de Madeira
604	0,70 x 2,10	Porta de Madeira
605	0,75 x 2,10	Vão sem esquadria
606	0,79 x 2,10	Vão sem esquadria
607	0,79 x 2,10	Esquadria em madeira
608	0,80 x 2,10	Vão sem esquadria
609	0,79 x 2,10	Vão sem esquadria
610	1,02 x 2,10	Vão sem esquadria
JANELAS		
400	0,98 x 1,00	Esquadria de ferro com vidro
401	1,00 x 1,00	Esquadria de ferro com vidro
402	0,98 x 1,00	Esquadria de ferro com vidro
403	0,98 x 0,98	Esquadria basculante em ferro
404	0,87 x 0,80	Esquadria de ferro com vidro
OBSERVAÇÕES		
ASSINATURA DO RESPONSÁVEL:		



SIDEDEC - Sistema de Informação da Defesa Civil

Página 1 de 1

**NITERÓI**
PREFEITURA**Secretaria Municipal de Defesa Civil****COMUNICADO**Solicitação Nº: **153 / 0715 de
31/07/2015**Data de Emissão: **31/07/2015**

Atendida por:

EMUSAEndereço: **Rua GARIBALDE 925 Casa 02, Caramujo, Niterói - RJ - 00.000-000**Coordenadas: **0- 0.00 E - 0.00 -**Objeto/Motivo: **Área de Uso Particular / Risco de desabamento**

Solicitante:

RELATÓRIO

O município de Niterói foi assolado na noite do dia 05 de abril de 2010 (segunda-feira) por fortes chuvas, registrando altos índices pluviométricos acumulados, de elevadas intensidade, concentradas em curto período de tempo. Tal evento ocasionou diversos desastres no território municipal, sendo os motivos associados principalmente a escorregamentos (deslizamentos) conjugados a desabamentos e que em muitos casos resultaram em vítimas fatais, além de ter contabilizado enormes prejuízos materiais às esferas pública e privada. Face ao exposto e por tamanha proporção do ocorrido, corroborando o relatado, foi decretado no dia 07/04/10 estado de "Calamidade Pública".

As ocorrências registradas pela Secretaria Municipal de Defesa Civil alimentaram um banco de dados incluindo evento e endereço das áreas atingidas, que serviram à elaboração da Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, publicada em 2012. Tais recursos servem à elaboração de pareceres nos casos onde, seja pela inexistência de remanescentes da moradia/área e/ou outra situação impeditiva (como, por exemplo, áreas de intensa turbulência social), não seja possível realizar a vistoria no local.

Assim, em atendimento à solicitação nº 1530715, na qual o (a) Sr(a). alega ter residido no endereço supracitado, e em consonância com a relação encaminhada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com base nas informações contidas no Banco de Dados da Defesa Civil de Niterói e/ou na Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, conclui-se que a moradia/perímetro localizado no endereço Rua Garibaldi, número 925, Casa 02, Caramujo - Niterói/RJ encontra-se em situação/área de risco iminente.

RECOMENDAÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói **INTERDITA** o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.

SIDEC - Sistema de Informação da Defesa Civil



NITERÓI
PREFEITURA

Secretaria Municipal de Defesa Civil

AUTO DE INTERDIÇÃO

Auto Nº: **276/15 de 31/07/2015**

Ref. Comunicado/Solicitação: **153/0715 de 31/07/2015**

Considerando que o zelo pelas vidas é da essência da Defesa Civil;

Considerando o Relatório Técnico editado no Comunicado acima citado;

Considerando a criação desta Secretaria Municipal de Defesa Civil através da Lei Municipal nº. 2.720 de 30/06/2010

Considerando nos termos da constituição Federal da República, Art. 5º, inciso XI e do Código Civil, Art. 188, II e por ter sido constatado a Ameaça à integridade física de pessoas e bens;

Considerando a Legislação Estadual e Federal que rege as atividades da Defesa Civil;

O titular desse órgão municipal de Defesa Civil resolve declarar:

A INTERDIÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói INTERDITA o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.

Com cópias do expediente para:

1. **proprietários/responsáveis pelo objeto dessa interdição;**
2. **Corpo de Bombeiros;**
3. **Delegacia Policial local;**
4. **D.G.D.E.C. (Defesa Civil Estadual).**

PREFEITURA DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA E DEFESA CIVIL

NIT. N.º _____

AUTO DE CONSTATAÇÃO INTERDIÇÃO E NOTIFICAÇÃO

Nos termos da Constituição da República, art. 5º, inciso XI, do Código Civil, art. 188, II e parágrafo único, dos Decretos Federal nº 5.376/05, art. 12 e Estadual nº 42.406/10, artigo 5º, bem como da Lei Municipal de Niterói nº 2.221/05 e do Decreto Municipal de Niterói nº 10282/08, por ter sido constatada a existência de indícios de ameaça à integridade física de pessoas e/ou bens, lavrei o presente **AUTO DE CONSTATAÇÃO E INTERDIÇÃO** do(a) CASA _____ localizado(a) Rua Garibaldi, 325, casa 08, sobrado, Caramujo

- Deslizamento de encosta com risco de desabamento do prédio -

Referência: Laudo _____

Ato contínuo, **NOTIFIQUEI:**

Proprietário, residente ou responsável pela família: _____

Documento de identificação: 09.027.353-0 DETRAN/RJ

Informo ainda que, por força da legislação acima referida, a pessoa acima identificada foi informada que, mesmo diante de sua recusa, poderá ser removida do local interdito e encaminhada a um local de sua livre escolha, dentro dos limites do Município, ou a um dos abrigos públicos.

Agente responsável pela lavratura do auto: _____ Identificação: 1978104489

Assinatura do Intimado: _____ recusou-se.

Com a interdição, o intimado passa a fazer jus ao recebimento do "ALUGUEL SOCIAL", nos termos do Decreto Estadual nº 41.395/08, devendo se dirigir aos postos de cadastramento do Estado ou do Município para solicitar o benefício.

06.05.2010.

Agente Público do Município de Niterói:

Nome: _____ Cargo: Fisc. Obras Mat.: 2559260

Ass: _____

Secretaria Municipal de Defesa Civil

COMUNICADO

Solicitação Nº: **153 / 0715 de 31/07/2015** Data de Emissão: **31/07/2015**
Atendida por: **EMUSA**
Endereço: **Rua GARIBALDE 925 Casa 02, Caramujo, Niterói - RJ - 00.000-000**
Coordenadas: **0- 0.00 E - 0.00 -**
Objeto/Motivo: **Área de Uso Particular / Risco de desabamento**
Solicitante:

RELATÓRIO

O município de Niterói foi assolado na noite do dia 05 de abril de 2010 (segunda-feira) por fortes chuvas, registrando altos índices pluviométricos acumulados, de elevadas intensidade, concentradas em curto período de tempo. Tal evento ocasionou diversos desastres no território municipal, sendo os motivos associados principalmente a escorregamentos (deslizamentos) conjugados a desabamentos e que em muitos casos resultaram em vítimas fatais, além de ter contabilizado enormes prejuízos materiais às esferas pública e privada. Face ao exposto e por tamanha proporção do ocorrido, corroborando o relatado, foi decretado no dia 07/04/10 estado de "Calamidade Pública".

As ocorrências registradas pela Secretaria Municipal de Defesa Civil alimentaram um banco de dados incluindo evento e endereço das áreas atingidas, que serviram à elaboração da Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, publicada em 2012. Tais recursos servem à elaboração de pareceres nos casos onde, seja pela inexistência de remanescentes da moradia/área e/ou outra situação impeditiva (como, por exemplo, áreas de intensa turbulência social), não seja possível realizar a vistoria no local.

Assim, em atendimento à solicitação nº 1530715, na qual o (a) Sr(a). [redacted] alega ter residido no endereço supracitado, e em consonância com a relação encaminhada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com base nas informações contidas no Banco de Dados da Defesa Civil de Niterói e/ou na Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, conclui-se que a moradia/perímetro localizado no endereço Rua Garibaldi, número 925, Casa 02, Caramujo – Niterói/RJ encontra-se em situação/área de risco iminente.

RECOMENDAÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói INTERDITA o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.

PREFEITURA
Secretaria Municipal de Defesa Civil

AUTO DE INTERDIÇÃO

Auto Nº: **276/15 de 31/07/2015**

Ref. Comunicado/Solicitação: **153/0715 de 31/07/2015**

Considerando que o zelo pelas vidas é da essência da Defesa Civil;

Considerando o Relatório Técnico editado no Comunicado acima citado;

Considerando a criação desta Secretaria Municipal de Defesa Civil através da Lei Municipal nº. 2.720 de 30/06/2010

Considerando nos termos da constituição Federal da República, Art. 5º, inciso XI e do Código Civil, Art. 188, II e por ter sido constatado a Ameaça à integridade física de pessoas e bens;

Considerando a Legislação Estadual e Federal que rege as atividades da Defesa Civil;

O titular desse órgão municipal de Defesa Civil resolve declarar:

A INTERDIÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói INTERDITA o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.

Com cópias do expediente para:

1. proprietários/responsáveis pelo objeto dessa interdição;
2. Corpo de Bombeiros;
3. Delegacia Policial local;
4. D.G.D.E.C. (Defesa Civil Estadual).

ANEXO 5: Dados edificação IG-A05-U05B

CENTRO PRÓ-MELHORAMENTO DO BAIRRO DO CARAMUJO
FUNDADO EM: 31 DE JANEIRO DE 1991.
CNPJ: 36.479.962/0001-12

Declaração de Residência

Declaro, que o Sr. (a) _____ portadora do RG nº _____
e CPF nº _____, reside no endereço Rua
Garibaldi nº 925 casa 07 Caramujo há mais de 32 anos.

Niterói, 21 de Dezembro de 2010

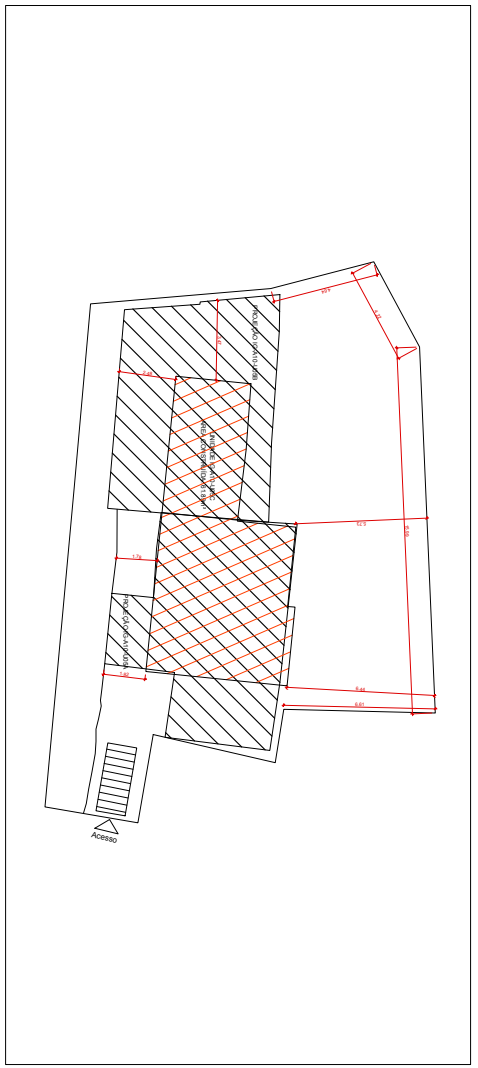
e-mail: cpm-caramujo@hotmail.com

ANEXO 6: Dados edificação IG-A05-U05C

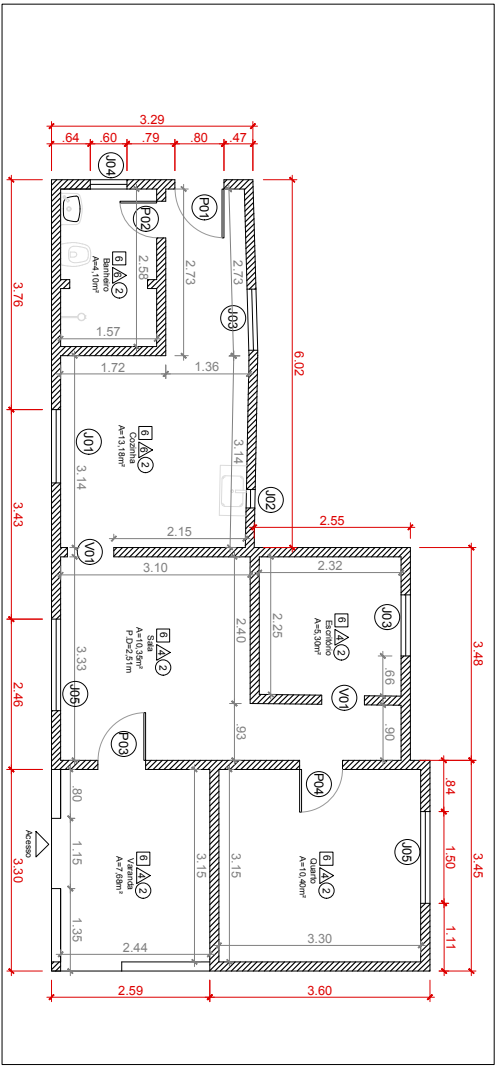
ANEXO 21

Programa de Demolição e Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos: Igrejainha do Caramujo

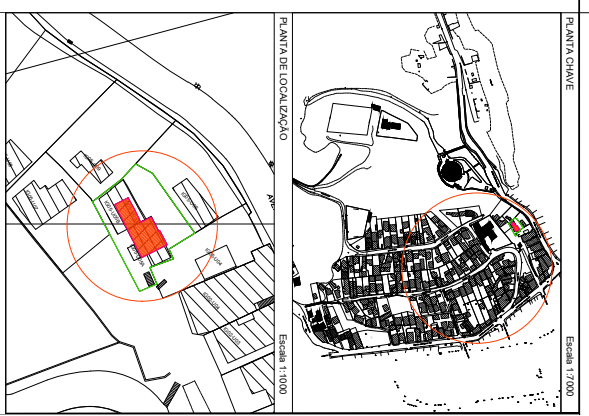
REVESTIMENTOS	
PISO	
1	Terra batida
2	Cimento
3	Tábua
3	Teto
4	Granito
5	Mármore
6	Cerâmica
7	Outros
REVESTIMENTO	
△	Chapisco
△	Reboco
△	Massa única
△	Prata
△	Sem pintura
△	Outros Cerâmica
COBERTURA	
1	Cerâmica
2	Telha
3	Briço
4	Madeira acinte
5	Amarrão
6	Forno
7	PVC
8	Madeira
9	Gesso
10	Outro
ESQUADRIAS	
PORTAS	
PO1	0,70 x 2,10
PO2	0,80 x 2,10
PO3	0,80 x 2,10
PO4	0,80 x 2,10
PO5	0,80 x 2,10
PO6	0,70 x 2,10
JANELAS	
JO1	1,20 x 1,0
JO2	0,50 x 0,42
JO3	1,0 x 1,0
JO4	0,80 x 0,80
JO5	0,80 x 0,80
OBSERVAÇÕES	
ASIMETRIA DO RESPONSÁVEL	



1 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC.: 1/200



2 PLANTA BAIXA 2º PAV.
ESC.: 1/75



PLANTA CHAVE
ESCALA: 1/1000

PA 392x420

PREFEITURA DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA E DEFESA CIVIL

NIT Nº 3237

AUTO DE CONSTATAÇÃO INTERDIÇÃO E NOTIFICAÇÃO

Nos termos da Constituição da República, art. 5º, inciso XI; do Código Civil, art. 188, II e parágrafo único; dos Decretos Federal nº 5.376/05, art. 12 e Estadual nº 42.406/10, artigo 5º; bem como da Lei Municipal de Niterói nº 2.221/05 e do Decreto Municipal de Niterói nº 10282/08; por ter sido constatada a existência de indícios de ameaça à integridade física de pessoas e/ou bens, lavrei o presente **AUTO DE CONSTATAÇÃO E INTERDIÇÃO** do(a) PSD localizado(a)

Av. Gaúcho, 325, casa 03, Caramujo
- Deslizamento de encosta, com risco de desabamento do prédio -

Referência: Laudo fotografias anexas

Ato contínuo, **NOTIFIQUEI:**

Proprietário, residente ou responsável pela família:

Documento de identificação: 11670472-7 DENY/RJ

Informo ainda que, por força da legislação acima referida, a pessoa acima identificada foi informada que, mesmo diante de sua recusa, poderá ser removida do local interdito e encaminhada a um local de sua livre escolha, dentro dos limites do Município, ou a um dos abrigos públicos.

Agente responsável pela lavratura do auto:

[Assinatura] Identificação: _____

Assinatura do Intimado: _____ () recusou-se.
Impossibilidade de assinar ATO file 01/05 2353280


Com a interdição, o intimado passa a fazer jus ao recebimento do "ALUGUEL SOCIAL", nos termos do Decreto Estadual nº 41.395/08, devendo se dirigir aos postos de cadastramento do Estado ou do Município para solicitar o benefício.


06.05.2010.


Agente Público do Município de Niterói:

Nome: _____ Cargo: Fiscal de Obras Mat.: 217458-5

Ass.: _____







FORMULÁRIO DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL TITULAR

Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social -

CONTROLE DE FORMULÁRIO Nº:		COMUNIDADE:	
Área:	Código do Imóvel	Pesquisa Nº:	

QUALIFICAÇÃO DO MORADOR/ CHEFE DE FAMÍLIA

Nome:						
Sexo: <input type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Outro	Data de Nascimento: 02/08/1965	Nacionalidade: BR	Naturalidade: RJ			
CPF/CNPJ:	Doc. Ident:	Órgão emissor: DETRAP	Data de Emissão: 31/08/2015			
Estado Civil:	<input checked="" type="checkbox"/> Solteiro (a)	<input type="checkbox"/> Casado (a)	<input type="checkbox"/> Viúvo (a)			
	<input type="checkbox"/> Divorciado (a)	<input type="checkbox"/> Separado (a)	<input type="checkbox"/> União Estável			
Data do Casamento/União Estável: _/ _/ _		Pessoa com Deficiência				
Raça: <input type="checkbox"/> Pardo <input type="checkbox"/> Branco <input checked="" type="checkbox"/> Negro <input type="checkbox"/> Indígena <input type="checkbox"/> Amarelo		<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Cadeira de Rodas: <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não			
Telefones:		E-mail:				
Categoria Profissional:	Ocupação Principal: <i>Empate</i>	Renda (R\$)				
Recebe Aluguel Social: <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Valor (R\$):					
Recebe outra Assistência: <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Qual: <i>Conv. Emergencial</i>	Valor (R\$): <i>150 reais</i>				
Nº do CADUNICO:						
A família já foi contemplada com habitação pelo governo anteriormente? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não						
Em caso positivo, qual esfera do Governo? Federal <input type="checkbox"/> Estadual <input type="checkbox"/> Municipal <input checked="" type="checkbox"/>						
Número de inscrição no PMCMV, se houver:						
Qualificação do <input type="checkbox"/> cônjuge <input type="checkbox"/> companheiro (a) <input type="checkbox"/> representante legal						
Nome:						
Sexo: <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Outro	Data de Nascimento: _/ _/ _					
Nacionalidade:	Naturalidade:	CPF: _ _ - _ _				
Doc. Ident:	Órgão emissor:	Data de emissão: _/ _/ _				
CTPS:	Emissão:	Série: _ _ - _ _				
Nº do CADUNICO:						
Telefones: <input type="checkbox"/>						
E-mail:						
Nome	Grau de Parentesco	Idade	Escolaridade		Renda (R\$)	Identificar-se: idoso, PCD, adolescente. Grávida, mobilidade reduzida
			Completo	Incompleto		
Animal de estimação: <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Caso positivo, especificar a espécie:	Quantidade:				
CEP: _____	Endereço do imóvel: <i>Rua Gabriel de, 725</i>					

Nº: <u>925</u>	Complemento:	Bairro: <u>Igrejinha</u>
Tipo de Domicílio: <input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> apartamento <input type="checkbox"/> cômodo <input type="checkbox"/> outro: _____ quantos quartos tem a sua casa?		
Status do imóvel: <input checked="" type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Desocupado	Uso do imóvel: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Não Residencial <input type="checkbox"/> Misto	Situação do imóvel: <input checked="" type="checkbox"/> Interditado <input type="checkbox"/> Desinterditado <input type="checkbox"/> Escombros <input type="checkbox"/> Perda Total <input type="checkbox"/> Não se aplica

HISTÓRICO DA POSSE

Condição de Ocupação: <input checked="" type="checkbox"/> Própria <input type="checkbox"/> Alugada <input type="checkbox"/> Irregular <input type="checkbox"/> Cedida		
Possui documento de titularidade do Imóvel? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não		Se alugada, dados do inquilino: Nome: _____ Telefone: _____
Caso Positivo qual?	<input type="checkbox"/> Contrato Particular de C/V <input type="checkbox"/> Escritura Pública <input type="checkbox"/> Certidão de ônus reais do RGI <input type="checkbox"/> Recibo <input type="checkbox"/> IPTU <input type="checkbox"/> Outro	
Imóvel de herança <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Em caso positivo, qual quantidade de herdeiros: <u>3 irmãos</u>	
Possui outra propriedade ou posse? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Em caso positivo, foi cadastrado nessa pesquisa? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Quantos imóveis além deste?		
Endereço:		

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

Sempre morou na comunidade: <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Caso não, há quantos anos
mora? Sempre morou no Município: <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Caso não, há quantos anos
mora? Sempre morou no Estado: <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Caso não, há quantos anos
mora? Origem da família: <u>Mixta</u>	Tempo de moradia no imóvel: <u>45 anos</u>

ENQUADRAMENTO DA DEMANDA

Frete de obras	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Deficiência permanente que demande imóvel acessível	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Idoso mais de 80 anos	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Idoso 60 - 79 anos	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Mulher atendida por medida protetiva	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Mulher chefe de família	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Monoparental (pai e mãe)	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Família com mais de 5 pessoas	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Filho(s) menor(es) de 18 anos na composição familiar	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Chefe de família sem renda*	() Sim	() Não
Benefício de prestação continuada - BPC**	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Bolsa família	(<input checked="" type="checkbox"/>) Sim	() Não
Coabitação involuntária	() Sim	(<input checked="" type="checkbox"/>) Não
Renda familiar até 2 salários mínimos	(<input checked="" type="checkbox"/>) Sim	() Não

* Benefício não é considerado como renda.

** Benefício garantido para idosos e PCD, de acordo com algumas condições especiais e critérios de renda familiar.

Declaro serem verdadeiras as informações prestadas no cadastro.

Niterói, 07, 06, 2021

Assinatura do Declarante

Cadastrador:

Supervisor:

Data: 07/06/2021

Centro Pró-Melhoramento do Bairro Caramujo



DECLARAÇÃO

Declaro para comprovação de moradia que o SR.(a) _____ PORTADOR
DA IDENTIDADE OU DO CPF _____ RESIDE NO SEGUINTE
ENDEREÇO RUA GARIBALDI, N 925
CEP 24.140-350.

ÁREA DE ADESTRITA AO PROGRAMA MÉDICO DE FAMÍLIA DO
MÓDULO CARAMUJO

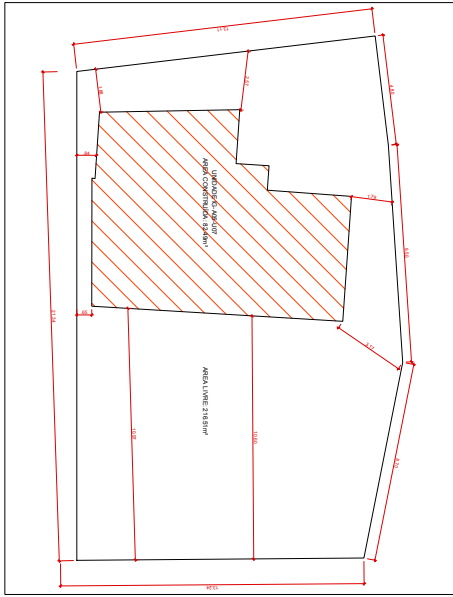
NITERÓI 11/03/2019

ANEXO 8: Dados edificação IG-A05-U07

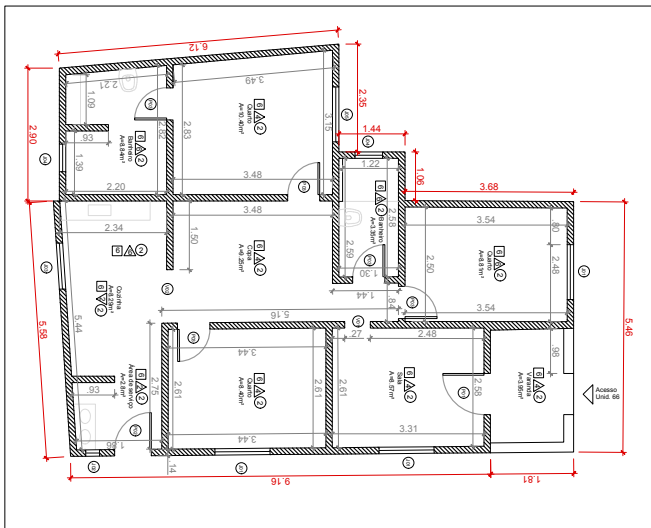
ANEXO 21

Programa de Demolição e Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos: Igrejainha do Caramujo

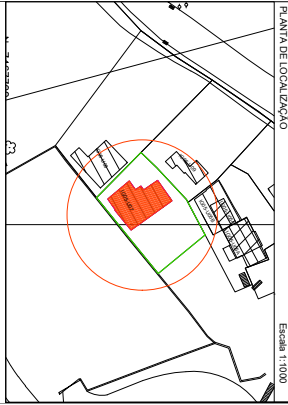
REVESTIMENTOS	
PISO	
1	Terra batida
2	Cimento
3	Talasso
3	Taco
4	Granito
5	Mármore
6	Cerâmica
7	Outros
REVESTIMENTO	
△	Chapisco
△	Reboco
△	Massa úmida
△	Pintura
△	Sem pintura
△	Outros: Cerâmica
COBERTURA	
1	Cerâmica
2	Asf
3	Buro
4	Madeira aquecida
5	Armatub
6	Forno
PVC	Madeira
	Gesso
	Quip
ESQUADRIAS	
PORTAS	
(P1)	0,80 x 2,10
(P2)	0,80 x 2,10
(P3)	0,70 x 2,00
(P4)	0,84 x 2,10
(P5)	1,15 x 2,00
JANELAS	
(J1)	1,20 x 1,00
(J2)	0,30 x 1,00
(J3)	1,00 x 1,00
(J4)	0,60
(J5)	1,20 x 1,00



1 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC.: 1/200



2 PLANTA BAIXA - 1º PAV.
ESC.: 1/100



PA 392428

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL

08/09/2021 15:53

SIDEAC - Sistema de Informação da Defesa Civil



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotecnia

COMUNICADO

Solicitação Nº: **7 / 0921 de 01/09/2021** Impresso em: **08/09/2021**
Endereço: **Rua Garibaldi 925 Casa 05, Caramujo, Niterói**
Coordenadas: **23K 698301.00 E - 7467742.00 N**
Motivo: **Avaliação de Risco Geológico**
Solicitante: **UGP/BID/SMO - Coordenação - documento de identificação: CPF 10076846741**
COBRADE: **1.1.3.2.1 - 1. NATURAL - 1. GEOLÓGICO - 3. Movimento de massa 2. Deslizamentos 1. Deslizamentos de solo e ou rocha**

RELATÓRIO

No dia 02 de setembro de 2021, por volta das 15h 30min, foi realizada vistoria no endereço acima citado, tendo este por referência geográfica a coordenada projetada UTM WGS84 23K 698301E 7467742N, onde se verificou um caso de avaliação de risco geológico. A vistoria foi realizada pela agente de defesa civil Caroline da Silva de Araujo Leitão (matrícula: 11655), sendo acompanhada pelo _____, que alegou ser tio da _____, apontada como responsável pelo imóvel, assim como também pela Sra. Juliana da Silva Brandão e Sra. Ruthnea Ribeiro, representantes da UGP (Unidade de Gestão do Programa).

O imóvel em questão se encontra em uma área de assentamento informal, caracterizada por construções executadas após cortes em terrenos já acidentados, ausentes de intervenções de estabilização e drenagem. As edificações existentes no local são construídas em sua maioria sem acompanhamento técnico adequado, fator que potencializa o risco aos moradores.

Cabe destacar que tendo em vista as condições geológicas/geomorfológicas desfavoráveis à construção na área, alguns imóveis entorno do vistoriado já receberam atendimentos desta Secretaria, conforme descrito nos pareceres 27230410; 780715; 1530715; 3490419 e 90320.

O imóvel é composto por 01 pavimento, construído com elementos estruturais em concreto armado, vedações em alvenaria de tijolos de cerâmica e coberto por telhas de fibrocimento sobre laje. O mesmo se encontra assente entre dois taludes de corte, aqui denominados de Talude 01 e Talude 02, a montante e a jusante do imóvel, respectivamente.

O Talude 1 apresenta dimensões aproximadas de 04 metros de altura, 06 metros de largura e cerca de 45° de inclinação; sua composição é de solo residual e sua cobertura vegetal é constituída predominantemente por espécies gramíneas e arbustivas. O Talude 2 apresenta dimensões aproximadas de 03 metros de altura, 06 metros de largura e cerca de 90° de inclinação; sua composição e cobertura vegetal é semelhante ao do Talude 01.

Em vistoria foi possível observar que se trata de uma área suscetível a deslizamentos, onde inclusive foi possível observar cicatrizes de deslizamentos pretéritos no terreno, indicando a sua instabilidade. Notou-se ainda diversos pontos com sulcos erosivos devido a dinâmica das águas pluviais no terreno, agravados em sua maioria por ações antrópicas de construção, aterro e corte

No que tange às condições estruturais da edificação, não foram observadas patologias que comprometessem a sua estabilidade até o momento da presente vistoria.

RECOMENDAÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotecnia de Niterói INTERDITA o imóvel localizado à Rua Garibaldi 925, Casa 5, Caramujo, Niterói/RJ, apontado como de responsabilidade da Sra. Jéssica Gomes da Conceição, devido ao risco de deslizamentos que podem afetar a estrutura do imóvel.

08/09/2021 15:53

SIDECC - Sistema de Informação da Defesa Civil

Recomenda-se a realização de obras de estabilização e drenagem no local, pelo método que o profissional habilitado julgar apropriado, tendo em vista suas características geológico-geomorfológicas.

Informa-se da possível responsabilidade civil e criminal caso o imóvel ou algum elemento deste venha a sofrer danos e atingir terceiros; faça vistas ao Código Civil (Lei nº 10.046 de 10 de janeiro de 2002), Art. 937 – “O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifestada”.

Todo processo de realização de obras deverá ser acompanhado por profissional devidamente capacitado e credenciado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com registro no conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Encaminha-se cópia deste parecer para os seguintes órgãos/setores para análise e providências, segundo seus critérios:

- Secretaria Municipal de Assistência Social e Economia Solidária (SMASES);
- Empresa Municipal de Moradia, Urbanização e Saneamento (EMUSA);
- Unidade de Gestão do Programa (UGP-BID-SMO) - Coordenação.

08/09/2021 15:53

Solicitação Nº: 70921



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotecnia

Solicitação Nº: 70921



08/09/2021 15:56

SIDEDEC - Sistema de Informação da Defesa Civil



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotecnia

AUTO DE INTERDIÇÃO

Auto Nº: **238/21 de 02/09/2021**

Ref. Comunicado/Solicitação: **7/0921 de 01/09/2021**

Considerando que o zelo pelas vidas é da essência da Defesa Civil;

Considerando o Relatório Técnico editado no Comunicado acima citado;

Considerando a criação desta Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotecnia através da Lei Municipal nº. 2.720 de 30/06/2010

Considerando nos termos da constituição Federal da República, Art. 5º, inciso XI e do Código Civil, Art. 188, II e por ter sido constatado a Ameaça à integridade física de pessoas e bens;

Considerando a Legislação Estadual e Federal que rege as atividades da Defesa Civil;

O titular desse órgão municipal de Defesa Civil e Geotecnia resolve declarar:

A INTERDIÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil e Geotecnia de Niterói INTERDITA o imóvel localizado à Rua Garibaldi 925, Casa 5, Caramujo, Niterói/RJ, apontado como de responsabilidade da Sra. Jéssica Gomes da Conceição, devido ao risco de deslizamentos que podem afetar a estrutura do imóvel.

Com cópias do expediente para:

- 1. proprietários/responsáveis pelo objeto dessa interdição;**
- 2. Corpo de Bombeiros;**
- 3. Delegacia Policial local;**
- 4. D.G.D.E.C. (Defesa Civil Estadual).**

ANEXO 9: Dados edificação IG-A05-U08

**SMDCi - Secretaria Municipal de Defesa Civil****AUTO DE INTERDIÇÃO**

Auto Nº: **52/14 de 19/09/2014**

Ref. Comunicado/Solicitação: **2723/0410 de 19/04/2010**

Considerando que o zelo pelas vidas é da essência da Defesa Civil;

Considerando o Relatório Técnico editado no Comunicado acima citado;

Considerando a criação desta Secretaria Municipal de Defesa Civil através da Lei Municipal nº. 2.720 de 30/06/2010

Considerando nos termos da constituição Federal da República, Art. 5º, inciso XI e do Código Civil, Art. 188, II e por ter sido constatado a Ameaça à integridade física de pessoas e bens;

Considerando a Legislação Estadual e Federal que rege as atividades da Defesa Civil;

O titular desse órgão municipal de Defesa Civil resolve declarar:

A INTERDIÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói **INTERDITA** o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.

Com cópias do expediente para:

1. **proprietários/responsáveis pelo objeto dessa interdição;**
2. **Corpo de Bombeiros;**
3. **Delegacia Policial local;**
4. **D.G.D.E.C. (Defesa Civil Estadual).**

SIDECC - Sistema de Informação da Defesa Civil

Página 1 de 1

**SMDC - Secretaria Municipal de Defesa Civil****COMUNICADO**Solicitação Nº: **2723 / 0410 de**
19/04/2010Data de Emissão: **15/10/2014**

Atendida por:

Endereço: **Rua Garibaldi 925 casa 07, Caramujo, Niterói - RJ - 00.000-000**Coordenadas: **0- 0.00 E - 0.00 -**Objeto/Motivo: **Área de Uso Particular / Risco de desabamento**

Solicitante:

RELATÓRIO

O município de Niterói foi assolado na noite do dia 05 de abril de 2010 (segunda-feira) por fortes chuvas, registrando altos índices pluviométricos acumulados, de elevadas intensidade, concentradas em curto período de tempo. Tal evento ocasionou diversos desastres no território municipal, sendo os motivos associados principalmente a escorregamentos (deslizamentos) conjugados a desabamentos e que em muitos casos resultaram em vítimas fatais, além de ter contabilizado enormes prejuízos materiais às esferas pública e privada. Face ao exposto e por tamanha proporção do ocorrido, corroborando o relatado, foi decretado no dia 07/04/10 estado de "Calamidade Pública".

As ocorrências registradas pela Secretaria Municipal de Defesa Civil alimentaram um banco de dados incluindo evento e endereço das áreas atingidas, que serviram à elaboração da Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, publicada em 2012. Tais recursos servem à elaboração de pareceres nos casos onde, seja pela inexistência de remanescentes da moradia/área e/ou outra situação impeditiva (como, por exemplo, áreas de intensa turbulência social), não seja possível realizar a vistoria no local.

Assim, em atendimento à solicitação nº 27230410, tendo sido avaliadas as diversas situações de risco a movimentos de massa e/ou patologias na moradia (se existente), com base nas informações contidas no Banco de Dados da Defesa Civil de Niterói e/ou na Carta de Risco Iminente a Escorregamentos do Município de Niterói, conclui-se que a moradia/perímetro de responsabilidade de _____, localizado no endereço Rua Garibaldi nº 925 casa 07, Caramujo - Niterói/RJ, encontra-se em situação/área de risco iminente.

RECOMENDAÇÃO

A Secretaria Municipal de Defesa Civil de Niterói INTERDITA o imóvel/perímetro em destaque no referido comunicado, em função do risco a que se expõem seus ocupantes, quanto à integridade física de pessoas e bens.



PREFEITURA DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA E DEFESA CIVIL

Sol. 27230410

NIT Nº 3233

AUTO DE CONSTATAÇÃO INTERDIÇÃO E NOTIFICAÇÃO

Nos termos da Constituição da República, art. 5º, inciso XI; do Código Civil, art. 188, II e parágrafo único; dos Decretos Federal nº 5.376/05, art. 12 e Estadual nº 42.406/10, artigo 5º; bem como da Lei Municipal de Niterói nº 2.221/05 e do Decreto Municipal de Niterói nº 10282/08; por ter sido constatada a existência de indícios de ameaça à integridade física de pessoas e/ou bens, lavrei o presente **AUTO DE CONSTATAÇÃO E INTERDIÇÃO** do(a) CSA

localizado(a)

- Rua Geribaldi, 925, Caramujo - casa 07- Risco de desabamento da construção de deslocamento de terra na frente do prédio -Referência: Laudo fotografar anexasAto contínuo, **NOTIFIQUEI:**

Proprietário, residente ou responsável pela família:

Documento de identificação: _____

Informo ainda que, por força da legislação acima referida, a pessoa acima identificada foi informada que, mesmo diante de sua recusa, poderá ser removida do local interdito e encaminhada a um local de sua livre escolha, dentro dos limites do Município, ou a um dos abrigos públicos.

Agente responsável pela lavratura do auto:

Identificação: _____

Assinatura do Intimado: _____ / () recusou-se.

Com a interdição, o intimado passa a fazer jus ao recebimento do "ALUGUEL SOCIAL", nos termos do Decreto Estadual nº 41.395/08, devendo se dirigir aos postos de cadastramento do Estado ou do Município para solicitar o benefício.

06.05.2010

Agente Público do Município de Niterói:

Nome: _____ Cargo: FISCAL Mat.: 217158-9

Ass.: _____

ANEXO 10: Dados edificação IG-A05-U09



Protocolo de Inscrição

"MINHA CASA MINHA VIDA"

Atendimento : Segunda à Sexta das 10:00 h às 16:00 h

Telefones : 2613-3988 R 206 ou 2719-4573 - www.niteroi.rj.gov.br

**A inscrição N° 35399 , que esta vinculada ao CPF e nome
, foi atualizada na data 06 de agosto de 2019 .
Mantenha seus dados atualizados pelo menos 1 vez no ano .**

Seu cadastro foi realizado na data 24/05/2010 00:00 .

Rua Feliciano Sodré - Terminal Rodoviário Roberto Silveira 5° Andar- Centro - Niterói



PREFEITURA
NITERÓI
HABITAÇÃO
E REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO E PAÍS SEM POBREZA

CAIXA



PROGRAMA
**MORAR
MELHOR**

PREFEITURA DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA E DEFESA CIVIL

NIT Nº 3234

AUTO DE CONSTATAÇÃO INTERDIÇÃO E NOTIFICAÇÃO

Nos termos da Constituição da República, art. 5º, inciso XI; do Código Civil, art. 188, II e parágrafo único; dos Decretos Federal nº 5.376/05, art. 12 e Estadual nº 42.406/10, artigo 5º; bem como da Lei Municipal de Niterói nº 2.221/05 e do Decreto Municipal de Niterói nº 10282/08; por ter sido constatada a existência de indícios de ameaça à integridade física de pessoas e/ou bens, lavrei o presente **AUTO DE CONSTATAÇÃO E INTERDIÇÃO** do(a) CPSP

localizado(a)

Rua Garibaldi, 925, casa 05, Caramujo

- Deslizamento de encosta com risco de desabamento da construção -

Referência: Laudo fotografias anexas

Ato contínuo, **NOTIFIQUEI:**

Proprietário, residente ou responsável pela família:

Documento de identificação: _____

Informo ainda que, por força da legislação acima referida, a pessoa acima identificada foi informada que, mesmo diante de sua recusa, poderá ser removida do local interditado e encaminhada a um local de sua livre escolha, dentro dos limites do Município, ou a um dos abrigos públicos.

Agente responsável pela lavratura do auto:

Identificação: _____

Assinatura do Intimado: _____ () recusou-se.

Com a interdição, o intimado passa a fazer jus ao recebimento do "ALUGUEL SOCIAL", nos termos do Decreto Estadual nº 41.395/08, devendo se dirigir aos postos de cadastramento do Estado ou do Município para solicitar o benefício.

06.05.2010.

Agente Público do Município de Niterói:

Nome: _____ Cargo: Fiscal Obras Mat.: _____

Ass.: _____

Protocolo



Prefeitura Municipal de Niterói
SMDCi - Secretaria Municipal de Defesa Civil
SIDECA - Sistema de Informação da Defesa Civil
Defesa Civil - Tels.: 199 ou 2717-2631

e-mail: ssdcnit@hotmail.com



Protocolo de Solicitação

Solicitação Nº: **27170410** de **19/04/2010 11:10:52**

Solicitante:

Motivo: **Risco de Desabamento**

Endereço: **Rua Garibaldi 925 casa 03, Caramujo, Niterói - RJ - 00.000-000**

Tel.:

ANEXO 11: Dados edificação IG-A06-U01

**PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INCLUSÃO SOCIAL DE
NITERÓI**

PRODUIS - NITERÓI

BR-L1386

EMPRÉSTIMO: 2941/OC-BR

SUPERVISÃO AMBIENTAL

**DIRETRIZES PARA EXECUÇÃO DAS DEMOLIÇÕES
PRIORITÁRIAS**

COMUNIDADE SÃO JOSÉ

Niterói, maio de 2021



APRESENTAÇÃO

O documento tem como objetivo apresentar os procedimentos e rotinas para a execução de demolições previstas para a implantação do Componente 1 do PRODUIIS – Urbanização de Comunidades e Inclusão Social – Comunidade São José, garantindo a qualidade ambiental e o atendimento da Norma Regulamentadora 18 (item 18.7.1) da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia e do Plano de Gestão Ambiental (PGA) parte integrante do processo de licenciamento ambiental das intervenções da Comunidade São José.

De forma a garantir o atendimento da política de salvaguardas socioambientais do BID, todas as etapas/procedimentos aqui descritos deverão ser acompanhados e documentados (registros fotográficos) pela Supervisão Ambiental/Social e compor o Relatório de Demolição a ser encaminhado a equipe ESG do banco.

DEMOLIÇÕES – COMUNIDADE SÃO JOSÉ

No curso do planejamento das intervenções urbanísticas para a Comunidade São José do PRODUIIS identificou-se a necessidade de demolições total ou parcial (remoções para a requalificação ou implantação das obras e/ou situadas em áreas com potencial risco de deslizamentos e escombros) e famílias a serem reassentadas.

Nesse primeiro momento serão objetos de demolição 08 unidades habitacionais cujo reassentamento/compra assistida encontra-se em fase final de negociação, gerando um volume total aproximado de demolição de 335,65 m³ quando considerado o empolamento (Quadro 1).

CÓDIGO	NÚCLEO	VOLUME APROX. DE DEMOLIÇÃO (m ³)	COEF. DE EMPOLAMENTO (m ³)	VOLUME APROX. DE DEMOLIÇÃO C/EMPOLAMENTO (m ³)
BQ 16	07	18,83	9,41	28,24
DZ 04A	01	33,54	16,77	50,32
DZ 04B	01	Não foi autorizada a entrada		
DZ 04C	01	43,04	21,52	64,56
TQ 06A	02	64,03	64,03	64,03
TQ 06B	02	43,02	21,51	64,53



TQ 10	02	23,82	11,91	35,73
SJ 02	08	18,83	9,41	28,24
VOLUME TOTAL COM EMPOLAMENTO (m³)				335,65

Quadro 1: Demolições prioritárias – Comunidade São José

- Métodos a serem empregados

Os métodos e equipamentos a serem empregados nas atividades de demolição deverão ser adequados aos locais e compatíveis com os materiais utilizados nas obras a demolir e/ou remover e sempre, que possível, buscando garantir a integridade dos materiais, visando o seu possível reaproveitamento. Assim sendo, em função das características da área, as demolições deverão ser realizadas por uma combinação de métodos mecânico e manual.

- Execução

De forma a atender o item 18.7.1.1 da NR-18, recomenda-se que a atividade seja programada e dirigida por profissional legalmente habilitado, no caso em pauta, subordinado à Secretaria de Conservação e Serviços Públicos – SECONSER.

A atividade deve, ainda, contemplar os riscos ocupacionais potencialmente existentes em todas as etapas da demolição e as medidas de prevenção a serem adotadas para preservar a segurança e a saúde dos trabalhadores, em especial, a correta utilização dos EPI's (Equipamentos de Proteção Individual) pela mão de obra envolvida na atividade.

- Critérios de controle

As demolições deverão ser iniciadas imediatamente após a desocupação das unidades de forma a se evitar novas ocupações. A desocupação das unidades deverá ser acompanhada pela equipe Social e Ambiental do PRODUIS.

Antes de ser iniciada a demolição, as linhas de abastecimento de energia elétrica, água e gás e as canalizações de esgoto e escoamento de água deverão ser retiradas, protegidas ou isoladas, respeitando-se as normas e determinações das empresas concessionárias locais e órgãos públicos competentes bem como os edifícios vizinhos à obra em demolição deverão ser examinados previamente, no sentido de ser preservada a sua integridade.

As seguintes medidas de controle deverão ser observadas: (i) a área circunvizinha a demolição precisa ser avisada previamente e isolada devidamente durante a atividade, evitando contratempos e acidentes com a comunidade do entorno; (ii) os materiais a serem demolidos e removidos deverão ser previamente umedecidos, para reduzir a formação de poeira; (iii) em se tratando de construções com mais de um pavimento, a demolição ou retirada será iniciada pelo



último e não será iniciada a demolição ou retirada de serviço de qualquer pavimento antes de terminada a do pavimento imediatamente superior e removido todo entulho; (iv) o armazenamento do material demolido ou retirado, mesmo que provisório, não deverá obstruir o trânsito de pessoas ou veículos ou o escoamento natural das águas; (v) os produtos de demolição não poderão ser encaminhados para a rede de drenagem urbana através de lavagem e (vi) os produtos de demolição (entulho) deverão ser conduzidos à local apropriado (bota-fora, aterro sanitário ou outro, devidamente licenciado ou aprovado pelo órgão ambiental local).

Todas as medidas acima atendem ao item 18.7.1.2 da NR-18 da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia e contemplam a política de salvaguardas socioambientais do BID.

- Cronograma das Demolições e Remoções

Em função das características da área e, conseqüentemente, o risco de invasão logo após a retirada das famílias, a atividade de demolição propriamente dita deve ocorrer no menor espaço de tempo possível, o que inviabiliza a demolição seletiva (desmonte cuidadoso de uma construção visando a máxima reutilização dos seus materiais e componentes construtivos).

No entanto, em função das características das edificações recomenda-se a retirada prévia das esquadrias de ferro e madeira visando seu encaminhamento para reciclagem/reaproveitamento e caso haja telhas de amianto estas deverão receber tratamento e destinação final adequado (**Resolução CONAMA 348/2004**).

- Destinação final dos resíduos

De acordo com a legislação ambiental vigente, os geradores são responsáveis pelo destino dos seus RCD, os quais devem ser dispostos em aterros específicos e de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.

As soluções para a destinação dos resíduos devem combinar compromisso ambiental, melhor viabilidade econômica e obediência à legislação pertinente, controlando e rastreando os resíduos descartados de forma a garantir a destinação apropriada para cada tipo de resíduo gerado.

Assim, mesmo considerando-se as condições especiais das demolições, recomenda-se a observância da destinação final dos resíduos conforme quadro a seguir:

TIPO DE RESÍDUOS	DESTINAÇÃO FINAL
Esquadrias de ferro e madeira	Reciclagem e reaproveitamento
Matéria-prima contendo amianto (se houver)	Descartada juntamente com resíduos perigosos em aterros especializados (Resolução CONAMA 348/2004)



Demais resíduos (especialmente Classe A)	Aterros sanitários licenciados
---	--------------------------------

- *Reiteração das Recomendações*

Reitera-se as seguintes recomendações:

- ✓ Uso completo dos Equipamentos de Proteção Individual para o tipo de atividade: capacete, óculos de proteção, máscara (de preferência com fator de proteção P2), vestimenta adequada e botas.
- ✓ Os materiais a serem demolidos e removidos deverão ser previamente umedecidos, para reduzir a formação de poeira.
- ✓ No caso de haver material de contendo amianto tomar os cuidados específicos contidos nas normas legais para o manuseio de materiais perigosos.
- ✓ Na limpeza da área e fragmentação do material resultante da demolição evitar a emissão de poeira.
- ✓ É proibido a queima de qualquer natureza.
- ✓ O armazenamento do material demolido ou retirado, mesmo que provisório, não deverá obstruir o trânsito de pessoas ou veículos ou o escoamento natural das águas ou depositado em encostas/taludes.
- ✓ No caso de haver material contendo amianto além das recomendações anteriormente apontadas, sua fragmentação deve ser feita com o material umedecido, de forma a evitar a emissão de poeira. Os fragmentos devem ser acondicionados, no mínimo em sacos plásticos, e de preferência retirados imediatamente do local e encaminhados a destinação final adequada.

CONCLUSÃO

As recomendações aqui apresentadas, se cumpridas em sua integridade, garantirão além da observância das normas e legislação vigente e o atendimento das política de salvaguardas socioambientais do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

**ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO NA CASA:**

Levou animal de estimação: <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	Caso positivo, especificar a espécie:	Quantidade:
---	---------------------------------------	-------------

SAÚDE

Quais os tipos de doenças pré-existent na família?						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Dengue	<input type="checkbox"/> Diarreia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Diabetes
Leptospirose			Pneumonia	Meningite	Cardiopatía	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Hepatite	<input type="checkbox"/> Artrose	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alergia	<input type="checkbox"/> Coronavírus	
Tuberculose			Hipertensão			
<input type="checkbox"/> Outras (especificar):						

Depois da mudança a família já utilizou instituições de saúde? Sim Não

Municipal Estadual Privada Qual(is)?

Houve transferência de equipamento de saúde? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	Se sim, já usou este novo equipamento?
Qual novo equipamento está cadastrado?	

Alguém da família faz algum tratamento contínuo na rede de saúde pública? sim não

Nome	Instituição	Tempo/minutos

EDUCAÇÃO

Depois da mudança a família já utilizou instituições de ensino/creche? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> Municipal <input type="checkbox"/> Estadual <input type="checkbox"/> Privada	Caso positivo, especificar:
--	-----------------------------

Nome	Local	Tempo/minutos

Houve transferência de equipamento de educação? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	Se sim, já usou este novo equipamento? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Qual novo equipamento está cadastrado?	

**SERVIÇOS URBANOS****TRANSPORTE**

A família utiliza os transportes públicos da região? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		Caso positivo, especificar: tempo/minutos)
<input type="checkbox"/> Municipal <input type="checkbox"/> Intermunicipal		
Linha/Trajeto	Local	
A oferta de transportes públicos é satisfatória? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	O transporte nesta nova moradia melhorou? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não Por quê?	
O deslocamento para os serviços essenciais melhorou? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não Leva quanto tempo? _____ minutos.		
O deslocamento para o lazer melhorou? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não Leva quanto tempo? _____ minutos.		
O deslocamento para o trabalho melhorou? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não Leva quanto tempo? _____ minutos.		
Seus gastos mensais com transporte aumentaram? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não Quanto? _____		
Observação:		

MORADIA

Serviços/Informações sobre a moradia	Situação
Abastecimento de água	<input type="checkbox"/> formal <input type="checkbox"/> informal <input type="checkbox"/> NI Valor médio: R\$
Energia elétrica	<input type="checkbox"/> formal <input type="checkbox"/> informal <input type="checkbox"/> NI Valor médio: R\$
Atual situação de moradia	<input type="checkbox"/> formal <input type="checkbox"/> informal <input type="checkbox"/> NI
Salubridade do imóvel	<input type="checkbox"/> adequada <input type="checkbox"/> inadequada <input type="checkbox"/> NI
Estado de conservação do imóvel	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> NI
Quantidade de cômodos na casa	<input type="checkbox"/> Cozinha <input type="checkbox"/> Banheiro <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Quartos <input type="checkbox"/> Varanda/área de serviço
Rua de acesso à moradia é asfaltada	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não



A nova moradia atende as necessidades da família/pessoa com deficiência? sim não não se aplica

Realizou alguma adaptação no imóvel para a pessoa com deficiência? sim não não se aplica

Observação:

LAZER/ALIMENTAÇÃO/OUTROS SERVIÇOS

Serviços	Utiliza os serviços	Estado de conservação
Praças Públicas	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Shopping	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Cinema	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Centro comercial	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Locais para atividades físicas	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Lanchonetes/Restaurantes/Bares	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Supermercados/Mercearias	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Postos de gasolina	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim
Posto de saúde, escola, etc.	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim

Observação:

TRABALHO/EMPREGO DO CHEFE DE FAMÍLIA

Houve mudança na ocupação profissional após o reassentamento? sim não

Se houve mudança:

Está trabalhando? sim não não posso trabalhar por questões de saúde

Profissão:

Vínculo trabalhista : formal informal trabalha por conta própria – autônomo

Serviço	Estado
Em caso de desemprego esse ocorreu devido ao reassentamento?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
A mudança facilitou o acesso a novas oportunidades de trabalho?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> não se aplica
Empreendeu algum tipo de negócio?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não

OPINIÕES PÓS-REASENTAMENTO

Perguntas	Respostas
A família percebeu alguma melhora na condição de vida de seus familiares?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
O acompanhamento por parte do TTS atendeu suas necessidades?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
O acompanhamento se deu de que forma?	<input type="checkbox"/> presencial <input type="checkbox"/> remoto
A comunicação por telefone ou WhatsApp foi boa?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> não se aplica
O Aplicativo do reassentamento foi útil?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> não se aplica
O TTS foi cuidadoso ao lhe atender?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Participou das atividades e cursos de geração e renda promovidas pelo TTS?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Participou das atividades propostas de educação ambiental?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Você teve alguma dificuldade durante o processo do reassentamento?	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Em qual das etapas? <input type="checkbox"/> conversa com a PGM <input type="checkbox"/> valor da indenização <input type="checkbox"/> prazo de pagamento <input type="checkbox"/> busca pela nova moradia <input type="checkbox"/> esclarecimentos passados pelo TTS	<input type="checkbox"/> transferência de mudança escolar <input type="checkbox"/> saúde <input type="checkbox"/> assistência social <input type="checkbox"/> convivência com a nova vizinhança etc.
O que você acha que poderia ser melhor?	
Esta satisfeito com a sua casa nova? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não Por quê?	
Você se considerada adaptado ao novo bairro/moradia? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	
quais serviços utiliza mais?	

**OBSERVAÇÕES GERAIS**

() Autorizo à título não oneroso, a utilização de minha imagem, bem como qualquer documento referente ao meu cadastro junto ao PRODUIS.

_____, _____ de _____ de _____.

Técnico(a) Responsável pelo atendimento:

Assinatura e Carimbo

Chefe de família/Titular do Imóvel



Proposta Preliminar de Pós-Ocupação

**PREFEITURA
DE NITERÓI**PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO**SIGLAS****APP** - APLICATIVO**CPRAC** - CÂMARA DE PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO ADMINISTRATIVA DE CONFLITOS**EMUSA** – EMPRESA MUNICIPAL DE MORADIA, URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO**GT** – GRUPO DE TRABALHO**IGJ** – IGREJINHA**NUDEC** – NÚCLEO DE DEFESA CIVIL COMUNITÁRIA**PGM** – PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**PMN** – PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**SASDH** – SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS**SEPLAG** - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO**SJ** – SÃO JOSÉ**SME** – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**SMHRF** - SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNIDÁRIA**TTS** – TRABALHO TÉCNICO SOCIAL



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Proposta de Trabalho Técnico Social no Pós-Ocupação

Introdução

Esta proposta apresenta as atividades previstas para o desenvolvimento do Trabalho Técnico Social nas ações de pós-ocupação a serem realizadas junto aos moradores reassentados no âmbito do PRODUIS nas áreas de São José e Igrejinha do Caramujo, observando as diretrizes legais previstas no Decreto Municipal N.º 13.254/2019 e as orientações descritas no Plano Executivo de Reassentamento – PER.

A PMN, ao oferecer como medida compensatória prioritária a modalidade de “indenização assistida”, conforme apresentado no decreto supracitado, prevê como forma de monitoramento e avaliação o acompanhamento por parte do TTS em todas as etapas do processo de reassentamento, sendo elas: I- apresentação de proposta de valor indenizatório; II- aceite de valor indenizatório; III- busca pelo novo imóvel; IV- pagamento de indenização 1ª parcela; V- mudança; VI- pagamento de indenização da 2ª parcela e VII- pós-mudança.”

Considerando a singularidade do PRODUIS/BID no acompanhamento das famílias que serão beneficiadas pela medida compensatória “indenização assistida” em função do deslocamento involuntário para diferentes bairros, o desenvolvimento das atividades pós ocupação será realizado conforme previsto no PER, bem como, de acordo ao tempo de vigência do contrato conforme cronograma de reassentamento, apresentado no **anexo 07**.

Estas ações serão executadas no prazo mínimo de três meses, entendendo ser este um período razoável para realização do monitoramento das etapas e avaliação do programa por parte das famílias atendidas pela modalidade indenização assistida.

Cabe ressaltar, que os prazos e metas aqui traçados, poderão sofrer alterações devido ao combate da COVID-19, pandemia que desde março 2020 tem impactado as



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



frentes de atuação do BID/PRODUIS, e conseqüentemente, fomentado a readequação das práticas de trabalho, incentivando novos espaços de discussão, atendimento e metodologias mais personalizadas para continuidade das ações reassentamento.

Neste sentido, este documento ilustra os procedimentos operacionais para realização das ações de pós-ocupação, cabendo salientar que apesar de possuírem interface, as propostas aqui apresentadas contam com distintas estratégias de acompanhamento social para as famílias que permanecerem no município de Niterói e aquelas que optarem por outras localidades.

A seguir são apresentadas as etapas que antecedem as ações de pós-ocupação e a mesma propriamente dita, conforme abaixo:

Figura 1 - Processo de reassentamento



1. Negociação com Procuradoria Municipal de Niterói, PGM

Consiste em reuniões pré-agendadas entre os moradores indicados ao reassentamento e o referido órgão, para apresentação e negociação do valor de indenização ofertado pelo imóvel a ser demolido, conforme avaliado pela Secretaria Municipal de Urbanismo.



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Caso esta modalidade¹ seja a indenização assistida, os próximos passos consistem no avanço dos trâmites de compra do novo imóvel, onde estão previstos até 3 encontros, antes do eventual direcionamento à Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos - CPRAC e se necessário, a judicialização da causa.

2. Escolha do Imóvel

Conforme descrito no PER, as famílias elegíveis à indenização assistida poderão indicar um imóvel de sua preferência, ou optar por um dos imóveis disponibilizados pela pesquisa imobiliária a ser realizada por empresa contratada por esta UGP, que irá considerar o perfil socioeconômico dos moradores indicados ao reassentamento. Vale ressaltar que existirão critérios de priorização² nas escolhas dos imóveis, como nos casos de: famílias com pessoa(s) com deficiência, idosos, famílias chefiadas por mulheres, famílias beneficiadas por Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) no âmbito da Política de Assistência Social e os demais mencionados no item 4.2.2 deste documento.

A pesquisa imobiliária será realizada por empresa terceirizada contratada de acordo com o Termo de Referência específico. Nesta pesquisa serão apresentados 300 imóveis disponíveis para venda, que atendam aos critérios de elegibilidade³, que sejam regulares ou passíveis de regularização e que estejam localizados preferencialmente

¹ As demais medidas compensatórias ofertadas consistem em indenização direta para comerciantes e transferência pontual de recursos para apoio à inquilinos, não sendo o acompanhamento pós-ocupação necessário nestas situações.

² Cabe destacar que algumas destas se sobrepõem quanto à soma de prioridades, que dependerão das categorias em que as famílias se enquadrarem, sendo hierarquizadas na seguinte ordem: 1. família com imóvel frente de obras; 2. Pessoa com deficiência permanente que demande imóvel acessível; 3. idoso com mais de 80 anos; 4. idoso com menos de 80 anos; 5. Mulher atendida por medida protetiva; 6. Mulher chefe de família; 7. Monoparental (pai e mãe); 8. família com mais de 5 pessoas; 9. filho menor de 18 anos; 10. Chefe de família sem renda; 11. Benefício de prestação continuada – BPC; 12. Bolsa família; 13. Coabitação involuntária; e 14. Renda familiar até 2 salários.

³ A elegibilidade do imóvel se dará pelos critérios: não estejam em área de risco geológico, não apresentem danos estruturais, possuam acesso a infraestrutura, salubridade, entre outros, além de serem passíveis de regularização.



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



próximas as Comunidades de São José e Igrejinha do Caramujo. Estes imóveis serão distribuídos em percentual relativo às faixas de valores definidos através das avaliações dos imóveis a serem removidos pelo PRODUS.

A pesquisa imobiliária se dará prioritariamente no raio de 1km, podendo ser expandida para até 5 km de raio, caso não sejam encontrados imóveis na área de abrangência inicial.

Quanto aos imóveis indicados pelas famílias, estes possuem limitação territorial estendida ao Grande Rio, salvo excepcionalidades a serem avaliadas pelas equipes do Grupo de Trabalho do reassentamento, composto por SMHRF, TTS EMUSA, PGM, Defesa Civil e UGP-BID.

3. Mudança

Consiste no agendamento, contratação de transporte para as mudanças no município e demais orientações pertinentes a serem fornecidas pela equipe do TTS.

Durante essa etapa a equipe deverá informar aos moradores sobre a possibilidade de retirada de itens construtivos até a data anterior de demolição do antigo imóvel, assim como, fará um trabalho de conscientização quanto a responsabilidade por crianças, animais e pertences.

4. Ações Pós-Ocupação Acompanhamento Institucional

- Transferência de Serviços e Articulação de parcerias:

Caso a transferência entre unidades de serviço público tenha sido realizada, uma das estratégias para o acompanhamento das famílias, é a reinserção nas redes de atendimento de saúde, educação e assistência social.

Para isso, será criado um Grupo de Trabalho – GT, com ao menos um (1) representante das instituições citadas no quadro abaixo, entre outras que eventualmente se façam necessárias, além de representantes da equipe UGP-BID e TTS



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



EMUSA, responsáveis pela articulação junto a equipe do TTS SJ e IGJ, que fará a consolidação, análise e elaboração dos dados de monitoramento e avaliação do pós-ocupação.

Para estruturação do GT de monitoramento, as seguintes parcerias são propostas:

Tabela 1

Instituição	Ação	Temporalidade
Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos - SASDH	Atualização cadastral, transferência automática, monitoramento de dados do Bolsa Família-quando couber, inscrição em demais programas sociais;	Quinzenal
Secretaria Municipal de Saúde-SMS	Atualização cadastral, transferência automática para nova unidade de saúde de referência, monitoramento de frequência;	Quinzenal
Secretaria Municipal de Educação-SME	Atualização cadastral, transferência automática e monitoramento de frequência	Quinzenal
Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SMHRF	Monitoramento em âmbito institucional; Atualização cadastral para acompanhamento de possível regularização fundiária do novo imóvel.	Quinzenal
UGP-BID	Gerenciamento	<i>Full time</i>
TTS EMUSA	Articulações territoriais e monitoramento em campo;	<i>Full time</i>
TTS SJ e IGJ	Articulações territoriais, execução de ações, atualização dos dados e monitoramento em campo, retroalimentação de informações;	<i>Full time</i>



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Conforme ilustrado, estas parcerias visam a transferência entre unidades de bairro que prestam esses serviços, muitas vezes já utilizados pelos moradores.

Para tal, será realizada articulação entre representantes destas pastas para direcionamento das diretrizes pactuadas entre as secretarias envolvidas às respectivas equipes de campo em articulação com o TTS SJ e IGJ.

Além das parcerias no âmbito da prefeitura, também está prevista a articulação junto a associações de moradores do novo bairro de moradia para aproximação das famílias às referências locais.

Articulação com Concessionárias (interface com SASDH)

O TTS fará o acompanhamento para adaptação das famílias residentes no município em seu novo bairro, considerando entre outras, as ações de geração de trabalho e renda previstas pelo projeto como apoio para elevação do rendimento familiar, já que um dos principais pontos de atenção refere-se à elevação dos custos atrelados à nova moradia. O estabelecimento de parcerias para formação e/ou qualificação profissional, está em desenvolvimento pela equipe do TTS e vem sendo articulado junto à Instituições privadas, ONG's, SEBRAE, SESI, SINE entre outros.

Normalmente, as famílias residentes em territórios precários, como as comunidades de São José e Igrejinha, utilizam a instalação informal de redes de abastecimento hidráulico e elétrico e esgotamento sanitário. Não sendo, portanto, estes gastos considerados no orçamento familiar na grande maioria dos casos.

Nesse quesito, as famílias também receberão apoio para inclusão em programas sociais que se adequem ao seu perfil, como por exemplo, tarifa social de energia elétrica, e terão preferência de inscrição nas ações de formação e qualificação profissional.



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Para operacionalização destas propostas, duas metodologias de acompanhamento pós ocupação estão previstas:

4.1 Acompanhamento Remoto do TTS

Uma vez que esta proposta é elaborada em etapa anterior a definição dos imóveis a serem adquiridos pelas famílias, e portanto, existe a impossibilidade de definição exata da região das novas residências, somada a urgente necessidade de reconfiguração das relações sociais devido a COVID-19, apresenta-se como uma das alternativas de pós ocupação, o acompanhamento remoto das famílias reassentadas.

Trata-se de um projeto piloto replicável a outras cidades nas práticas de reassentamento no município, que prevê a elaboração de uma ferramenta intuitiva, de fácil manuseio e baixo consumo de dados, que dialogue com os interesses do projeto e perfil dos usuários conforme previsto no Termo de Referência para contratação de empresa de tecnologia, apresentado no **anexo 06**.

A ideia do aplicativo surgiu inicialmente no intuito de atender as demandas do pós-ocupação, entretanto, observou-se a oportunidade de incluir desde a etapa de negociação com a PGM até o final do pós-ocupação, perpassando no auxílio a escolha do imóvel pela família em uma espécie de “*Match da Casa*” até a finalização do processo de reassentamento.

Entre as interfaces de comunicação previstas, estão pequenos vídeos, materiais interativos sobre o uso consciente de serviços hidráulicos e elétricos, divulgação e inscrição para os cursos de Geração de Trabalho e Renda, e ainda informações georreferenciadas sobre a localização da rede de serviços e equipamentos públicos no entorno do novo imóvel e aplicação de pesquisas.

Para utilização metodológica, estima-se a extração de dados obtidos durante o uso da ferramenta, ou ainda, os obtidos através de formulários e questionários de comunicação ali compartilhados, para apoio ao monitoramento e avaliação do projeto.



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



As tratativas para elaboração desta ferramenta estão sendo desenvolvidas entre BID, UGP-BID, SEPLAG, TTS EMUSA e TTS SJ e IGJ, e a Megaleios.

Além do aplicativo, o acompanhamento remoto se dará através da busca ativa por contato telefônico, WhatsApp e parcerias com instituições locais. Se necessário o preenchimento de formulários por estes instrumentos secundários, este poderá ser feito via chamada de vídeo, para que a equipe possa certificar a identidade do respondente.

Cabe ressaltar que o atendimento remoto é complementar ao atendimento presencial, visando minimizar eventuais danos às práticas inerentes do pós-ocupação por dificuldades tecnológicas, de internet e/ou outros.

4.2 Acompanhamento Presencial do TTS

Conforme previsto no PER, e visando abarcar distintas possibilidades de acompanhamento pós-ocupação, o TTS também fará o acompanhamento presencial das famílias reassentadas no município de Niterói. De acordo com o desenvolvimento das atividades, TTS poderá se utilizar das visitas domiciliares, para realização das ações de monitoramento e avaliação do programa.

Deste modo, apresenta-se a realização de visitas domiciliares como outra modalidade de acompanhamento pós-ocupação proposta pelo PRODUIS no município de Niterói.

Considerando a suspensão das atividades de campo devido a COVID-19 nos meses de distanciamento social e o Plano de Transição Gradual para o Novo Normal⁴, e a retomada gradual dessa atividade no mês de setembro de 2020, estima-se que o acompanhamento de pós-ocupação realizado de maneira presencial às famílias residentes no município de Niterói seja realizado nos meses de abril, maio e junho de 2021. Entretanto, com vistas a resguardar a atuação da equipe de campo, em caso de eventuais intercorrências inerentes à atuação do TTS, como as dificuldades

⁴ Lei nº 3499 de 20 de maio de 2020 e Decreto nº 13.604/2020.



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



experimentadas devido a COVID-19, este documento tangencia que o calendário de visitas deve ser iniciado no período mínimo de 30 dias após a conclusão da 1ª mudança.

4.2.1 Área de Abrangência

Apesar do PER orientar que o acompanhamento presencial ocorra nos bairros de abrangência da subprefeitura de referência à área da poligonal do PRODUIIS, com o avanço das ações do reassentamento e considerando a abrangência de outros bairros existentes no município de Niterói e de modo a atender um maior número de famílias, optou-se pela ampliação das áreas contempladas pelo acompanhamento de campo, tomando por base os bairros atendidos pelas Administrações Regionais do município.

Administrações Regionais	Bairros de Abrangência
O Município de Niterói conta com 14 Administrações Regionais - ARs, que atuam em diferentes bairros. As ARs representam o governo municipal em todos bairros, atendendo às demandas da população, conforme as possibilidades administrativas e econômicas que detêm. As ARs fazem uma interlocução junto às Secretarias e Órgãos que compõem a gestão, aos reais interesses da comunidade.	Sapê, Badu, Matapaca, Engenhoca, Região Oceânica, Ilha da Conceição, Icaraí, Fonseca, Barreto, Ingá e Centro, Rio do Ouro, Largo da Batalha, Ponto Cem Réis e Adjacências, Jurujuba, Tenente Jardim e São Francisco.

4.2.2 Roteiro de Visitas

O TTS realizará o agendamento das visitas domiciliares considerando como parâmetro os critérios nacionais de priorização nos atendimentos, praticados no Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV previstos na Portaria 412 do Ministério das Cidades de 07/08/2015. Logo, terão prioridade nas visitas domiciliares, as famílias que possuam pessoas nas seguintes condições:

- ✓ famílias de que façam parte pessoa (s) com deficiência, doença crônica e/ou incapacidade para o trabalho, comprovado por laudo médico;
- ✓ famílias de que façam parte pessoa(s) idosa(s);



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



- ✓ famílias de que faça parte mulher atendida por medida protetiva prevista na Lei nº 11.340, de 07 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha);
- ✓ famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;
- ✓ famílias monoparentais (constituída somente pela mãe, somente pelo pai ou somente por um responsável legal por criança e adolescente);
- ✓ famílias com filho (s) em idade inferior a 18 anos;
- ✓ famílias beneficiadas por Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) no âmbito da Política de Assistência Social; e
- ✓ famílias em situação de coabitação involuntária, comprovado por autodeclaração do candidato.

- As visitas serão agendadas via contato telefônico, WhatsApp, Aplicativo ou outro canal disponível, e inseridas no “Cronograma de Visitas Domiciliares”, o qual o TTS SJ e IGJ, irá disponibilizar para consulta das equipes UGP-BID e TTS EMUSA, compartilhando por e-mail no formato de planilha, em frequência hábil para ciência prévia dos envolvidos.

- Cabe a esta equipe, a elaboração do cronograma de visitas domiciliares contendo as informações necessárias, em layout simples e claro, para que seja impresso e atualizado, pois este material irá compor os relatórios de medição dos respectivos períodos em formato escaneado para registro deste processo.

- As visitas domiciliares serão detalhadas pelo TTS e deverão ocorrer no período de três meses, até fecharem o cronograma vigente.

- A equipe do TTS deverá se atentar ao número de atendimentos previstos para os respectivos meses do ano de 2021 e compatibilizar os horários, verificando com antecedência a distância e o tempo de deslocamento que será gasto para chegar ao imóvel. O tempo de atendimento ao morador também deve ser monitorado, de modo que não ocorram atrasos para o início do atendimento posterior nem gere desconforto para a família que receberá o atendimento.

- O TTS deverá informar quaisquer problemas ocorridos durante estas visitas, observando entre outras, as seguintes situações:

- ✓ Certificar-se de que o agendamento recai num dia útil;



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



- ✓ Mensurar o tempo gasto no deslocamento do TTS até a residência do morador, considerando o tempo de retorno;
- ✓ A confirmação do agendamento se dará em 3 momentos:
 - a) Após o agendamento da visita com o morador, enviar mensagem nos canais de atendimento para o próprio, com data e horário da visita para que ele confirme;
 - b) Contatar o morador uma semana antes para lembrá-lo;
 - c) Contatar o morador 1 dia antes da visita para confirmar sua disponibilidade;
- ✓ Reforçar junto ao morador, que caso ocorra algum imprevisto, ele deverá comunicar ao TTS;
- ✓ Realizar o atendimento sempre acompanhado de outro técnico da equipe do TTS;
- ✓ Estipular um horário de duração do atendimento, para não inviabilizar o posterior, que também ocorrerá no mesmo dia;

Para operacionalização destas visitas a equipe deverá utilizar o **Formulário de Visitas Domiciliares**, apresentado como **anexo 04**, a este documento.

Apresenta-se abaixo, uma projeção de cronograma para realização das visitas domiciliares. Ressaltamos que a projeção aqui realizada, considera os atuais imóveis que possuem indicação para o reassentamento, que no momento correspondem a 74 unidades, excluindo-se das medidas compensatórias de “indenização assistida” 8 imóveis, que se referem aos comércios/imóveis em processo de desapropriação, restando 66 famílias. Cabendo destacar que este quantitativo poderá sofrer alterações seja pela necessidade de obras, existência de risco, situações de cunho social e outras situações relevantes, que justifiquem a inclusão e/ou retirada no PRODUIIS.

N.º Famílias	Março/21	Abril/21	Maió/21
66	22	22	22



**PREFEITURA
DE NITERÓI**

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



Adiante, exemplificamos um modelo de calendário no período de maio/2021, no qual o TTS realizará 22 visitas domiciliares.

Maio 2021						
Domingo	Segunda-Feira	Terça-Feira	Quarta-Feira	Quinta-Feira	Sexta-Feira	Sábado
						1 Dia do Trabalho
2	3	4 - CÓD- XX- 10H - CÓD- XX- 14H - CÓD- XX- 15H	5	6 - CÓD- XX- 10H - CÓD- XX- 14H - CÓD- XX- 15H	7	8
9 Dia das Mães	10	11 - CÓD- XX- 10H - CÓD- XX- 14H - CÓD- XX- 15H	12	13 - CÓD- XX- 10H - CÓD- XX- 14H - CÓD- XX- 15H	14	15
16	17	18 - CÓD- XX- 10H - CÓD- XX- 14H - CÓD- XX- 15H	19	20 - CÓD- XX- 10H - CÓD- XX- 14H - CÓD- XX- 15H	21	22
23	24	25 - CÓD- XX- 10H - CÓD- XX- 14H	26	27 - CÓD- XX- 10H - CÓD- XX- 14H	28	29
30	31	Notes:				

PREFEITURA
DE NITERÓIPLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

5. Monitoramento e Avaliação

Cabe ressaltar que todo o tipo de apoio prestado aos moradores, seja remoto ou presencial, busca mitigar eventuais dificuldades enfrentadas no novo território, e por isso, o objetivo do monitoramento é o acompanhamento, verificação e análise do processo de reassentamento visando a aferição das mudanças sociais, econômicas e culturais ocorridas junto a esta população, comparativamente à sua situação de origem.

São diversos os aspectos a serem considerados nesse sentido, como conforto da família, suas condições econômicas, o estado de conservação do novo imóvel, entre outros.

Buscando a coleta destas percepções, apresenta-se no **anexo 04**, os questionários para realização de pesquisa marco-zero do reassentamento - pré-mudança e do pós-mudança, contendo os indicadores a serem aferidos para fins de comparação e avaliação do reassentamento ao final do programa.

O cronograma de acompanhamento pós-mudança prevê a realização mínima de 1 (uma) visita domiciliar à cada família, conforme orientação do PER, prospectada para os 3 (três) meses subsequentes à data mudança.

Esta será a última ação da equipe técnica, antes da sistematização, monitoramento e avaliação do PRODUIS.

6. Grupos Focais

Buscando um processo monitoramento e avaliação efetivos, será feito o uso de métodos qualitativos e quantitativos. Um dos meios qualitativos empregados, será a realização de grupos focais, com aproximadamente 1/3 das famílias que receberão visita domiciliar pelo TTS, para qualificação destas percepções além das informações obtidas nos questionários de pré e pós-mudança.

Nesta ocasião o facilitador fará o resgate da finalidade do reassentamento, mencionando alguns feitos do PRODUIS e conjugando-os com a atual realidade das famílias. De modo que os grupos consigam refletir sobre todo o período vivenciado de



PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



pré e pós-mudança e responder a um questionário, que conterà perguntas sobre o impacto do reassentamento que dialogam com os questionários para fins comparativos, como:

- ✓ Houve melhorias na qualidade de vida da família?
- ✓ A medida compensatória foi satisfatória a sua realidade social?
- ✓ Percebe que faz parte deste novo território e faz uso dos equipamentos públicos?
- ✓ Teve participação social em todo o processo do reassentamento?
- ✓ O acesso às redes de serviços e infraestrutura de educação, saúde, transporte público melhoraram?
- ✓ Participou de alguma qualificação profissional que lhe trouxe novas perspectivas quanto ao mercado de trabalho?
- ✓ Percebeu transparência nas informações que lhe foram passadas e no apoio prestado durante todo o processo de remoção?
- ✓ Visualizou melhora no antigo bairro durante a realização das obras na região?
Poderia resumir em uma frase ou palavra, o que significou o reassentamento em sua vida?

7. Macro-Ações

As macro-ações demonstram o tempo em que as atividades serão desenvolvidas pelo TTS, divididas em etapas sequenciais mediante o andamento do trabalho.

Abaixo, um consolidado dos prazos previstos para finalização das ações do TTS



**PREFEITURA
DE NITERÓI**

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO



MACRO-AÇÕES DO REASSENTAMENTO	PERÍODO
Apresentação e aceite de proposta da PGM	Set/20 a Mar/21
Pagamento de indenização	Até Set/20
Pré-Mudança: Orientação sobre a mudança às famílias e Organização do Cronograma das Visitas Domiciliares	Set/20 a Abr/21
Mudança	Out/20 a Abr/21
Demolição	Out/20 a Abr 21
Pós-Mudança: Visitas Domiciliares e Pesquisa	Mar/21 a Mai/21
TTS atividades internas: Banco de Dados e Relatórios	Abr/20 a Jun/21
Trabalho com grupos focais	Abr/21



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/04/2019		264

PARECER 18/JCN/PPMU/2023

REURB-S. SÃO JOSÉ E IGREJINHA.
 FAMÍLIA PREVIAMENTE
 CONTEMPLADA COM UNIDADE
 HABITACIONAL NO PMCMV.
 IDENTIDADE DE IMÓVEL REGRAL
 GERAL. PARECER 004/JCN/PPMP/2020 E
 VISTO 21/LMLA/PPMU/2020.
 PONDERAÇÃO. CASO CONCRETO. ÔNUS
 DO ADMINISTRADOR

Ao. Ilmo. Sr. Procurador Chefe,

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo no bojo da Reurb-S São José e Igrejinha, instituída pelo Decreto Municipal n. 14.154/2021, conforme Lei Federal n. 13.465/2017.

Às fls. 02 e ss., consta o despacho inaugural com a breve descrição do programa municipal.

Às fls. 06 e ss., consta o relatório fotográfico do imóvel a ser demolido, além do formulário de atualização cadastral, fls. 10 e ss. Imóvel situado na Rua São Jerônimo, n. 7, Núcleo 07, Id. na planta: CC03. Proprietário/possuidor: Flávio do Nascimento Silva e Simone Portugal Vieira do Nascimento, vide ficha de atendimento individual, fls. 174 e ss (atual moradora).

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		264v

Às fls. 124 e ss., consta o Parecer 004/JCN/PPMP/2020, Visto 21/LMLA/PPMU/2020 e visto do então Subprocurador Geral.

O processo fora encaminhado para a PGM para análise e parecer.

Relatório às fls. 255 e ss. e manifestação do Ilmo. Procurador-Chefe, convertendo o feito em diligência para averiguar se a Sra. Simone já residiu na unidade habitacional, caso negativo, sejam esclarecidos os motivos, se estava ciente da venda da unidade habitacional e se assinou alguma documentação à época.

Em resposta, fls. 259 e ss., o Trabalho Técnico Social esclarece:

- (a) que a Sra. Simone reside no imóvel interditado com seu novo companheiro a 02 anos (o documento é datado de 13/04/23);
- (b) que o seu ex-companheiro vendeu a unidade habitacional recebida no PMCMV, com o seu consentimento, porém não se recorda de ter assinado nenhum documento relacionado à venda;
- (c) que não chegou a residir na unidade habitacional por receio de violência.
- (d) Que a Sra. Simone relata que atualmente tramita processo de divórcio com os bens envolvidos, porém não soube informar detalhes.

Por fim, a Administração solicita análise e parecer sobre a possibilidade de excepcionalmente indenizar a família pelo presente imóvel, com respaldo no art. 22, da LINDB.

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO****Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente**

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		265

Eis o relatório. Passa-se à análise.

II – FUNDAMENTAÇÃO

O presente parecer adotará como pilar hermenêutico a garantia e promoção do direito à moradia, nos termos dos artigos 6º, 23, inciso IX, 182, todos da CF/88, do art. 10, da Lei Federal n. 13.465/2017, que fundamentaram e inspiraram a edição do Decreto Municipal n. 13.254/2019, o qual visa, justamente, superar os desafios para uma salutar moradia e habitação, além da promoção do direito à vida, nos termos das diretrizes gerais trazidas pelo instituto da Reurb de Interesse Social. É com base nessa *ratio*, pautada, ademais, por princípios de efetividade, de eficiência, de responsabilidade em relação às consequências práticas e atento ao princípio da realidade, que se construiu o presente raciocínio jurídico, dentro do campo de possibilidades interpretativas constitucionalmente adequadas.

Pois bem, a temática da documentação necessária à viabilização do pagamento de desapropriação/compra assistida, no bojo do projeto de regularização fundiária REURB São José/Igrejinha, já foi abordada pela Procuradoria Geral do Município, no Parecer nº 01/JCN/PPMU/2021.

Naquela manifestação, opinou-se pela presunção de veracidade dos relatórios técnicos-sociais, recomendando-se, ainda, sua complementação com documentos que robusteçam os indícios de permanência do morador na localidade, tais como recibos particulares de pagamento, contas/correspondências, declaração de associação de moradores, entrevistas com vizinhos, cadastros em programas sociais, dentre outros.

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	13/03/2019		265v

Todavia, existe um obstáculo para a consecução do programa em prol da respectiva família. Isso porque, conforme relata o relatório técnico da coordenadoria do programa municipal, somado aos demais documentos, verifica-se que o então casal recebeu unidade habitacional no bojo do Programa Minha Casa Minha Vida “PMCMV”.

Tal aspecto já foi objeto de análise da PGM, por meio do Parecer 004/JCN/PPMP/2020, Visto 21/LMLA/PPMU/2020 e visto do então Subprocurador Geral, ocasião em que se entendeu pela impossibilidade da dupla incidência de benefício habitacional. Assim, regra geral, fica vedada a possibilidade de indenização.

A Administração solicita, contudo, uma (re)análise que possa excepcionalmente superar o entendimento vigente, em razão do risco do caso concreto.

Pois bem, está-se diante de uma nitida situação sobremaneira sensível, cuja a mera análise etérea da Procuradoria não possui condições de abranger toda a complexidade da matéria no caso concreto.

Por um lado, juridicamente, haveria uma indevida duplicidade de indenização pelo mesmo imóvel, cujo entendimento garantiria a higidez do programa habitacional realizado em 2010 e corporificado pela entrega da unidade do PMCMV.

Por outro lado, o Município ficou-se omissa em seu dever de promover a demolição do imóvel e a manutenção desse entendimento pode gerar efeitos secundários adversos, máxime em se tratando da prolongação de um imóvel habitado e em risco de deslizamento, tal como certifica a Administração.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		266

Trata-se de um *hard case*, cujo processo decisório competirá à Administração.

Deverá, então, o Administrador realizar o sopesamento dos pesos, argumentos e efeitos caso entenda por não adotar a orientação até então vigente, em apreço às consequências práticas de que tal conduta poderá gerar, tanto na condução da política pública, como nos potenciais danos subjacentes.

Essa ótica não é nova no ordenamento jurídico brasileiro, a jurisprudência tem se preocupado com as implicações políticas e sociais que determinada conduta ou tomada de decisão possam impactar (ou não) a esfera jurídica, psíquica e fática dos particulares¹. Senão vejamos.

[...]Outrossim, sob o ângulo consequencialista, seria preciso evitar um desastroso efeito sistêmico que uma decisão favorável aos impetrantes poderia provocar. A partir de eventual reconhecimento judicial de que os impetrantes não precisassem fornecer dados alusivos às suas operações, toda e qualquer empresa pública ou sociedade de economia mista passaria a se recusar a fornecer informações semelhantes, o que inviabilizaria o eficaz funcionamento da Corte de Contas. [...] 1ª T. MS 33340/DF, rel. Min. Luiz Fux, 26.5.2015. (MS-33340)

[...] 8) A hermenêutica consequencialista indicia que a eventual declaração de inconstitucionalidade da lei fluminense com efeitos ex tunc faria excurgir um vácuo jurídico no ordenamento estadual, inviabilizando, ainda que temporariamente, a manutenção de qualquer tipo de contratação temporária, o que carrearía um periculum in mora inverso daquele que leis como essa, preventivas, destinadas às tragédias abruptas da natureza e às epidemias procuram minimizar, violando o princípio da proporcionalidade – razoabilidade. [...] (ADI 3649, Relator(a): Min. LUIZ FUX, Tribunal Pleno, julgado em

¹ Sobre o tema: TORRES, R. L. . O Consequencialismo e a Modulação dos Efeitos das Decisões do Supremo Tribunal Federal. RDE. Revista de Direito do Estado, v. 17-18, p. 309-342, 2010.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	13/01/2019		266v

28/05/2014, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-213 DIVULG 29-10-2014
PUBLIC 30-10-2014)

Essa é inclusive a razão que inspirou a criação da regra trazida pelo artigo 27 da Lei nº 9868/99, que flexibiliza o rigor da teoria norte americana pensada inicialmente no famoso precedente Marbury X Madison pela Suprema Corte dos EUA².

Art. 27. Ao declarar a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo, e tendo em vista razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social, poderá o Supremo Tribunal Federal, por maioria de dois terços de seus membros, restringir os efeitos daquela declaração ou decidir que ela só tenha eficácia a partir de seu trânsito em julgado ou de outro momento que venha a ser fixado.

Permita-se a transcrição de algumas decisões do Supremo Tribunal Federal que corroboram essa legítima preocupação com as situações fáticas e jurídicas advindas de uma situação ilegal e outros expedientes pensados nessa mesma linha consequencialista.

"A Constituição brasileira determina, expressamente, os requisitos para o ingresso nas Forças Armadas, previstos em lei: referência constitucional taxativa ao critério de idade. Descabimento de regulamentação por outra espécie normativa, ainda que por delegação legal. Não foi recepcionada pela Constituição da República de 1988 a expressão 'nos regulamentos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica' do art. 10 da Lei n. 6.880/1980. O princípio da segurança jurídica impõe que, mais de vinte e dois anos de vigência da Constituição, nos quais dezenas de concursos foram realizados se observando aquela regra legal, modulem-se os efeitos da não-recepção: manutenção da validade dos limites de idade fixados em editais e regulamentos fundados no art. 10 da Lei n.

² Sobre o tema: BARROSO, L. R. . O controle de constitucionalidade no direito brasileiro - Exposição sistemática da doutrina e análise crítica da jurisprudência. 3ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 1. 333p



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/03/2019		267

6.880/1980 até 31 de dezembro de 2011." (RE 600.885, rel. min. Cármen Lúcia, julgamento em 9-2-2011, Plenário, DJE de 1º-7-2011.)

"A norma contida no art. 27 da Lei n. 9.868, de 10 de novembro de 1999, tem caráter fundamentalmente interpretativo, desde que se entenda que os conceitos jurídicos indeterminados utilizados - segurança jurídica e excepcional interesse social - se revestem de base constitucional. No que diz respeito à segurança jurídica, parece não haver dúvida de que encontra expressão no próprio princípio do Estado de Direito consoante, amplamente aceito pela doutrina pátria e alienígena. Excepcional interesse social pode encontrar fundamento em diversas normas constitucionais. O que importa assinalar é que, consoante a interpretação aqui preconizada, o princípio da nulidade somente há de ser afastado se se puder demonstrar, com base numa ponderação concreta, que a declaração de inconstitucionalidade ortodoxa envolveria o sacrifício da segurança jurídica ou de outro valor constitucional materializável sob a forma de interesse social." (AI 474.708-AgR, rel. min. Gilmar Mendes, decisão monocrática, julgamento em 17-3-2008, DJE de 18-4-2008.)

"Servidor público: provimento derivado. Inconstitucionalidade: efeito ex nunc. Princípios da boa-fé e da segurança jurídica. A Constituição de 1988 instituiu o concurso público como forma de acesso aos cargos públicos. CF, art. 37, II. Pedido de desconstituição de ato administrativo que deferiu, mediante concurso interno, a progressão de servidores públicos. Acontece que, à época dos fatos, 1987 a 1992, o entendimento a respeito do tema não era pacífico, certo que, apenas em 17-2-1993, é que o Supremo Tribunal Federal suspendeu, com efeito ex nunc, a eficácia do art. 8º, III; art. 10, parágrafo único; art. 13, § 4º; art. 17 e art. 33, IV, da Lei 8.112, de 1990, dispositivos esses que foram declarados inconstitucionais em 27-8-1998: ADI 837/DF, Relator o Ministro Moreira Alves, DJ de 25-6-1999. Os princípios da boa-fé e da segurança jurídica autorizam a adoção do efeito ex nunc para a decisão que decreta a inconstitucionalidade. Ademais, os prejuízos que adviriam para a Administração seriam maiores que eventuais vantagens do desfazimento dos atos administrativos." (RE 442.683, rel. min. Carlos Velloso, julgamento em 13-12-2005, DJ de 24-3-2006.)

Súmula nº 473 STF

A ADMINISTRAÇÃO PODE ANULAR SEUS PRÓPRIOS ATOS, QUANDO EIVADOS DE VÍCIOS QUE OS TORNAM ILEGAIS, PORQUE DELES NÃO SE ORIGINAM DIREITOS; OU REVOGÁ-



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		267v

LOS, POR MOTIVO DE CONVÊNIENTIA OU OPORTUNIDADE, RESPEITADOS OS DIREITOS ADQUIRIDOS, E RESSALVADA, EM TODOS OS CASOS, A APRECLIAÇÃO JUDICIAL.

*Súmula nº 249 do Tribunal de Contas da União
É dispensada a reposição de importâncias indevidamente percebidas, de boa-fé, por servidores ativos e inativos, e pensionistas, em virtude de erro escusável de interpretação de lei por parte do órgão/entidade, ou por parte de autoridade legalmente investida em função de orientação e supervisão, à vista da presunção de legalidade do ato administrativo e do caráter alimentar das parcelas salariais.*

Com efeito, o próprio Legislador, em atenção à realidade subjacente, procurou disciplinar o temperamento dos efeitos constitutivos negativos de um ato ilegal. Tanto a Lei de Processo Administrativo do Estado do Rio de Janeiro, como a Lei de Processo Administrativo de Niterói, admite expressamente essa ponderação, na linha do que já sustentava a doutrina especializada.

Art. 53. A Administração tem o prazo de cinco anos, a contar da data da publicação da decisão final proferida no processo administrativo, para anular os atos administrativos dos quais decorram efeitos favoráveis para os administrados, ressalvado o caso de comprovada má-fé.

§1º No caso de efeitos patrimoniais contínuos, o prazo de decadência contar-se-á da percepção do primeiro pagamento.

§2º Sem prejuízo da ponderação de outros fatores, considera-se de má-fé o indivíduo que, analisadas as circunstâncias do caso, tinha ou devia ter consciência da ilegalidade do ato praticado.

§3º Os Poderes do Estado e os demais órgãos dotados de autonomia constitucional poderão, no exercício de função administrativa, tendo em vista razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social, restringir os efeitos da declaração de nulidade de ato



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		268

administrativo ou decidir que ela só tenha eficácia a partir de determinado momento que venha a ser fixado. (Lei Estadual nº 5.427/09)

Art. 58. A Administração tem o prazo de cinco anos, a contar da data da publicação do ato ou da decisão final proferida no processo administrativo, para anular os atos administrativos dos quais decorram efeitos favoráveis para os administrados, ressalvado o caso de comprovada má-fé.

§ 1º No caso de efeitos patrimoniais contínuos, o prazo de decadência contar-se-á da percepção do primeiro pagamento.

§ 2º Sem prejuízo da ponderação de outros fatores, considera-se de má-fé o indivíduo que, analisadas as circunstâncias do caso, tinha ou devia ter consciência da ilegalidade do ato praticado.

§ 3º A autoridade competente, poderá, no exercício de autotutela da função administrativa, tendo em vista razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social, restringir os efeitos da declaração de nulidade de ato administrativo ou decidir que ela só tenha eficácia a partir de determinado momento que venha a ser fixado. (Lei Municipal nº 3.048/2013)

Seguindo esse movimento de deferência, em 2018 foi editada a Lei Federal nº 13.655, a qual promoveu alterações no Decreto-Lei nº 4.657/1942 - Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, trazendo disposições sobre segurança jurídica e eficiência na criação e na aplicação do direito público, sendo certo que o artigo 20 do referido diploma exige que as decisões nas esferas administrativa, controladora e judicial tenham como norte as consequências práticas da decisão.

Confira-se o inteiro teor do dispositivo:

“Art. 20. Nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão”. (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018)

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/03/2019		28 268v

A comissão de juristas que concebeu as referidas alterações levada a cabo pela nova lei federal explicou que o referido dispositivo teve por finalidade reforçar a ideia de responsabilidade decisória estatal diante da incidência de normas jurídicas indeterminadas, as quais sabidamente admitem diversas hipóteses interpretativas e, portanto, mais de uma solução.

Destarte, o dispositivo em comento proíbe motivações decisórias vazias, apenas retóricas ou principiológicas, sem análise prévia de fatos e de impactos. Obriga, pois, o julgador a avaliar, na motivação, a partir de elementos idôneos coligidos no processo administrativo, judicial ou de controle, as consequências práticas de sua decisão.

Ademais disso, também merece destaque o artigo 22 da Lei de Introdução ao Direito Brasileiro, alterada pela Lei Federal nº 13.655/2018, que exige que na interpretação de normas de gestão públicas sejam considerados os obstáculos e as dificuldades do gestor, bem como as exigências das políticas públicas a seu cargo, senão vejamos:

"Art. 22. Na interpretação de normas sobre gestão pública, serão considerados obstáculos e as dificuldades do gestor e as exigências das políticas públicas a seu cargo, sem prejuízo do direito dos administrados" (grifou-se)

O dispositivo preocupa-se com a eficácia social das decisões, ou seja, não devem ser proferidas decisões que impossibilitem o cumprimento dos programas estabelecidos pelo administrador público.

Dessa maneira, verifica-se a alteração legislativa promovida na LINDB pela Lei Federal nº 13.655/2018, que demonstra um movimento de sensibilização do Legislador com o respeito às escolhas realizadas pelo administrador. Necessário se faz na presente hipótese



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/03/2019		269

que o julgador tenha em mente as consequências práticas da decisão, notadamente, as consequências econômicas e sociais da decisão a ser proferida.

Por se tratar de questão fática e técnica, caberá a palavra final ao Administrador, não devendo a Procuradoria imiscuir-se nessa seara. Essa assertiva baseia-se no princípio da deferência e no princípio da realidade³, já que ninguém melhor do que o trabalho de campo desempenhado brilhantemente pelo Trabalho Técnico Social e pelos gestores do programa para apurar e levantar a realidade fática e fundiária da ocupação em questão e os efeitos decorrentes.

Tal ponderação e tomada de decisão deverá, todavia, restar expressamente motivada nos autos, em apreço a parâmetros republicanos de impessoalidade e transparência.

Em considerações finais, acrescenta-se que o fato de ter havido violação de regras do PMCMV ensejará eventual sanção na esfera federal, sob a condução e responsabilidade da Caixa Econômica Federal, nos termos do contrato previamente assinado. Desse modo, como medida de prudência e segurança jurídica, deverá o Município notificar à CAIXA pelo uso indevido da respectiva unidade habitacional dentro do PMCMV.

Recomenda-se a abertura de procedimento interno visando apurar o ocorrido e eventuais indícios de falta funcional na condução do programa habitacional vinculado ao PMCMV à época dos fatos em âmbito municipal.

³ A interação entre norma e realidade opera em diversos níveis e de diversas maneiras. Além de conferir conteúdo e sentido aos preceitos constitucionais, a realidade atua também como limitação das possibilidades de incidência concreta das prescrições normativas. O intérprete não pode optar por alternativas interpretativas que concebam soluções irrealizáveis na prática. De nada adiantaria se o Direito prescrevesse a alteração da órbita dos planetas ou a revogação da gravidade. É o que tradicionalmente se predomina "princípio da realidade". Sarmento, Souza Neto, 2012, p. 344.

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		269v

Por fim, eventual termo de acordo deverá prever a obrigação de esvaziamento do imóvel, o que deverá ser certificado pela Administração, a fim de viabilizar a imediata demolição.

III – CONCLUSÃO

O presente parecer adotou como pilar hermenêutico a garantia e promoção do direito à moradia, nos termos dos artigos 6º, 23, inciso IX, 182, todos da CF/88, do art. 10, da Lei Federal n. 13.465/2017, que fundamentaram e inspiraram a edição do Decreto Municipal n. 13.254/2019, o qual visa, justamente, superar os desafios para uma salutar moradia e habitação, além da promoção do direito à vida, nos termos das diretrizes gerais trazidas pelo instituto da Reurb de Interesse Social. É com base nessa *ratio*, pautada, ademais, por princípios de efetividade, de eficiência, de responsabilidade em relação às consequências práticas e atento ao princípio da realidade, que se construiu o presente raciocínio jurídico, dentro do campo de possibilidades interpretativas constitucionalmente adequadas.

A temática da documentação necessária à viabilização do pagamento de desapropriação/compra assistida, no bojo do projeto de regularização fundiária REURB São José/Igrejinha, já foi abordada pela Procuradoria Geral do Município, no Parecer nº 01/JCN/PPMU/2021.

Naquela manifestação, opinou-se pela presunção de veracidade dos relatórios técnicos-sociais, recomendando-se, ainda, sua complementação com documentos que robusteçam os indícios de permanência do morador na localidade, tais como recibos



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		270

particulares de pagamento, contas/correspondências, declaração de associação de moradores, entrevistas com vizinhos, cadastros em programas sociais, dentre outros

Todavia, existe um obstáculo para a consecução do programa em prol da respectiva família. Isso porque, conforme relata o relatório técnico da coordenadoria do programa municipal, somado aos demais documentos, verifica-se que o então casal recebeu unidade habitacional no bojo do Programa Minha Casa Minha Vida “PMCMV”.

Tal aspecto já foi objeto de análise da PGM, por meio do Parecer 004/JCN/PPMP/2020, Visto 21/LMLA/PPMU/2020 e visto do então Subprocurador Geral, ocasião em que se entendeu pela impossibilidade da dupla incidência de benefício habitacional. Assim, regra geral, fica vedada a possibilidade de indenização.

A Administração solicita, contudo, uma (re)análise que possa excepcionalmente superar o entendimento vigente, em razão do risco do caso concreto.

Pois bem, está-se diante de uma nítida situação sobremaneira sensível, cuja a mera análise etérea da Procuradoria não possui condições de abranger toda a complexidade da matéria no caso concreto.

Por um lado, juridicamente, haveria uma indevida duplicidade de indenização pelo mesmo imóvel, cujo entendimento garantiria a higidez do programa habitacional realizado em 2010 e corporificado pela entrega da unidade do PMCMV.

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		270v

Por outro lado, o Município quedou-se omissos em seu dever de promover a demolição do imóvel e a manutenção desse entendimento pode gerar efeitos secundários adversos, máxime em se tratando da prolongação de um imóvel habitado e em risco de deslizamento, tal como certifica a Administração.

Trata-se de um *hard case*, cujo processo decisório competirá à Administração.

Deverá, então, o Administrador realizar o sopesamento dos pesos, argumentos e efeitos caso entenda por não adotar a orientação até então vigente, em apreço às consequências práticas de que tal conduta poderá gerar, tanto na condução da política pública, como nos potenciais danos subjacentes.

Essa ótica não é nova no ordenamento jurídico brasileiro, a jurisprudência tem se preocupado com as implicações políticas e sociais que determinada conduta ou tomada de decisão possam impactar (ou não) a esfera jurídica, psíquica e fática dos particulares.

O próprio Legislador, em atenção à realidade subjacente, procurou disciplinar o temperamento dos efeitos constitutivos negativos de um ato ilegal. Tanto a Lei de Processo Administrativo do Estado do Rio de Janeiro, como a Lei de Processo Administrativo de Niterói, admite expressamente essa ponderação, na linha do que já sustentava a doutrina especializada, respectivamente em seus artigos 53 e 58.

Seguindo esse movimento de deferência, em 2018 foi editada a Lei Federal nº 13.655, a qual promoveu alterações no Decreto-Lei nº 4.657/1942 - Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, trazendo disposições sobre segurança jurídica e eficiência na criação e



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		271

na aplicação do direito público, sendo certo que o artigo 20 do referido diploma exige que as decisões nas esferas administrativa, controladora e judicial tenham como norte as consequências práticas da decisão.

Ademais disso, merece destaque o artigo 22 da Lei de Introdução ao Direito Brasileiro, alterada pela Lei Federal nº 13.655/2018, que exige que na interpretação de normas de gestão públicas sejam considerados os obstáculos e as dificuldades do gestor, bem como as exigências das políticas públicas a seu cargo.

Dessa maneira, verifica-se a alteração legislativa promovida na LINDB pela Lei Federal nº 13.655/2018, que demonstra um movimento de sensibilização do Legislador com o respeito às escolhas realizadas pelo Administrador. Necessário se faz na presente hipótese que o julgador tenha em mente as consequências práticas da decisão, notadamente, as consequências econômicas e sociais da decisão a ser proferida.

Para tanto, deverá a Administração realizar o sopesamento de tais argumentos e valores para que seja possível tomar a decisão constitucionalmente adequada para a solução do caso concreto.

Por se tratar de questão fática e técnica, caberá a palavra final ao Administrador, não devendo a Procuradoria imiscuir-se nessa seara. Essa assertiva baseia-se no princípio da deferência e no princípio da realidade, já que ninguém melhor do que o trabalho de campo desempenhado brilhantemente pelo Trabalho Técnico Social e pelos gestores do programa para apurar e levantar a realidade fática e fundiária da ocupação em questão e os efeitos decorrentes.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		271v

Tal ponderação e tomada de decisão deverá, todavia, restar expressamente motivada nos autos, em apreço a parâmetros republicanos de impessoalidade e transparência.

Em considerações finais, acrescenta-se que o fato de ter havido violação de regras do PMCMV ensejará eventual sanção na esfera federal, sob a condução e responsabilidade da Caixa Econômica Federal, nos termos do contrato previamente assinado. Desse modo, como medida de prudência e segurança jurídica, deverá o Município notificar à CAIXA pelo uso indevido da respectiva unidade habitacional dentro do PMCMV.

Recomenda-se a abertura de procedimento interno visando apurar o ocorrido e eventuais indícios de falta funcional na condução do programa habitacional vinculado ao PMCMV à época dos fatos em âmbito municipal.

Por fim, eventual termo de acordo deverá prever a obrigação de esvaziamento do imóvel, o que deverá ser certificado pela Administração, a fim de viabilizar a imediata demolição.

Nestes termos. É o parecer que ora submete-se à superior consideração.



Processo n.º	Data	Rubrica	Folhas
180/24031/2019	11/01/2019		272

Visto nº 29/VGS/PPMU/2023

APROVO com pequeno acréscimo o parecer nº 18/JCN/PPMU/2023, que opinou pela deferência à escolha do gestor público na hipótese de agraciado morador de ocupação irregular com indenização por desapropriação mesmo quando anteriormente agraciado por programa habitacional federal.

No parecer nº 04/JCN/PPMU/2020, fora estabelecido que, por regra, o Município não deveria indenizar particulares pela desapropriação de bem imóvel que deveria ter sido doado ao Município quando beneficiado por programa habitacional federal (atualmente denominado Minha Casa Minha Vida (MCMV), Medida Provisória 1162/2023). Assim, o pagamento de indenização por “expropriação de posse” de imóvel que deveria ter sido demolido – ao tempo da percepção de unidade habitacional por meio do programa federal – implicaria enriquecimento sem causa por parte do particular além de burla ao programa habitacional federal.

Em manifestações recentes, a Procuradoria chancelou a possibilidade de o beneficiado por programa habitacional anterior receber a indenização pela desapropriação, quando estiver morando em imóvel irregular distinto daquele em que residia quando agraciado por unidade habitacional no bojo do programa MCMV.

O caso, agora, é sutilmente diverso, pois há certeza que os beneficiários já foram agraciados por programa habitacional federal, mas ainda assim escolheram retornar para imóvel irregular.

O parecerista concluiu que caberá ao gestor neste caso ponderar os riscos envolvidos considerando os obstáculos suscitados no caso concreto e a necessidade de se pagar a indenização para viabilizar a rápida saída dos moradores do imóvel como forma de assegurar a consecução da política pública de reurbanização e regularização fundiária da comunidade de São José e Igrejinha, valendo-se do art.22 da LINDB como parâmetro normativo.



Processo n.º	Data	Rubrica	Folhas
160/01031/2019	11/01/2019		213

Não se opõe aos parâmetros apresentados, ~~mas~~ a título de acréscimo, sugere-se que o ente municipal certifique nos autos a boa-fé dos particulares que receberão a indenização indicando as razões da saída, que deverão se pautar não só na declaração dos beneficiados, mas também em indícios que assentem a veracidade do afirmado.

Em síntese, nos casos em que haja indícios sérios de que o empreendimento fora tomado por facções criminosas ou, ainda, havendo indícios de vícios estruturais graves no empreendimento, constata-se um elemento adicional que atesta a boa-fé do particular, reforçando o pleito de juridicidade do pagamento da indenização.

Ante o exposto, opina-se no seguinte sentido:

- a) Cabe ao gestor ponderar à luz do caso concreto, por sua conta e risco, a viabilidade de prosseguir no pagamento de indenização por desapropriação de imóvel pertencente à particular, mas que deveria ter sido doado ao Município ao tempo em que percebeu imóvel por meio do Programa Federal MCMV. Sugere-se como elementos a instruir este processo não só argumentos fáticos que atestem a essencialidade da rápida saída do imóvel para viabilização do programa de regularização fundiária; como também elementos que certifiquem objetivos e resultados almejados com o programa e, especialmente, provas da boa-fé dos particulares beneficiados, com elementos probatórios que indiquem que tais particulares saíram do imóvel percebido pelo governo federal não para fins de enriquecimento, mas por circunstâncias alheias à sua vontade, tais como tomada da área por facções criminosas ou problemas estruturais no empreendimento;
- b) Em todo caso, recomenda-se que a Caixa Econômica Federal seja notificada do descumprimento do contrato previamente assinado, para que adote as medidas que julgar pertinentes.



Processo n.º	Data	Rubrica	Folhas
180/0103/2019	11/01/2019		274

Encaminhe-se ao PGA, para apreciação superior.

Niterói, 18 de maio de 2023



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas

PARECER 004/JCN/PPMP/2020

SOLUÇÃO HABITACIONAL. FAMÍLIAS
IMPACTADAS. REASSENTAMENTO.
PROGRAMA. REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA. CARAMUJO.

Ilma. Sra. Procuradora-Chefe,

I – RELATÓRIO

Trata-se de nova consulta formulada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização “Seplag”, a fim de obter orientação sobre quatro inovações concebidas para a execução do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói/RJ “Proudís BR-L 1386”, sob a gestão do UGP/BID, cujo espaço de intervenção reside nas comunidades de São José e Igrejinha – Caramujo, Niterói/RJ.

- 01) Possibilidade de pagamento de indenização (para fins de reassentamento) de famílias que já foram beneficiadas previamente por alguma política habitacional.
- 02) Possibilidade de excepcionar os critérios norteadores das medidas compensatórias previstos no *caput*, do art. 5º, do Decreto Municipal n. 13.254/2019.
- 03) Vedação expressa de recebimento, pela família reassentada, da diferença do preço entre o novo imóvel adquirido pela compra assistida e o valor da indenização previamente fixado pela municipalidade.



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

04) Vedação expressa de que o imóvel adquirido pela família reassentada, por meio da compra assistida, seja alienado pelo período de 05 anos.

Eis o breve relatório. Passa-se, a seguir, a análise da matéria.

II – FUNDAMENTAÇÃO

O Programa de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade social “Reurb-S”, nas áreas de São José e Igrejinha, situadas no bairro Caramujo, em Niterói/RJ, foi regulamentado via do Decreto Municipal n. 13.254/2019. Desde a sua instituição, algumas foram as iniciativas dos gestores para melhor aperfeiçoar a regulamentação da Reurb à realidade fática que lhes são apresentadas. Empenho e dedicação que são dignos de reconhecimento e aplauso.

Pois bem, o primeiro aspecto trazido pela Secretaria reside na possibilidade de indenização para fins de reassentamento de famílias que, em que pese habitarem a área de risco, já teriam sido previamente contempladas por unidades habitacionais em algum outro projeto ou política pública habitacional.

Nessa hipótese, a resposta é negativa. Isso porque haveria fraude ao regime habitacional. Explica-se.

No âmbito das políticas públicas habitacionais, é praxe, como condição de validade para o recebimento de unidades habitacionais, não mais ocupar o antigo imóvel que outrora se encontrava em risco. Sendo igualmente comum a existência de



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

cláusula expressa que veda que o beneficiário retorne à antiga residência situada em área de risco e até mesmo o alugue a terceiros. Normalmente, a família beneficiada assina um termo de “doação” do antigo imóvel em favor do poder público condutor da política pública habitacional. Também é comumente vedado que a família beneficiada alugue a terceiros a residência formal que recebeu no bojo de um programa habitacional.

Infelizmente, não raro é a situação de violação dessas normas, o que se dá quando os beneficiários alugam ou “vendem” a unidade habitacional e, com a renda daí auferida, voltam a residir em área de risco; ou o contrário, hipótese em que o imóvel original em área de risco passa a ser alugado para terceiros.

Vale dizer, em qualquer um dos cenários pensados, todo o planejamento, execução e entrega da política habitacional restou frustrado. Novas famílias passarão a residir em área de risco ou, então, o próprio beneficiário decide voluntariamente assim fazer. Um ciclo vicioso sem fim.

Essa é a razão pela qual se exige um mínimo de comprometimento e responsabilidade da família beneficiada por uma unidade habitacional formal para ali manter-se.

Desse modo, entendo ser ilícito e até mesmo contraditório permitir algum tipo de indenização suplementar para famílias que, mesmo previamente beneficiadas por uma unidade habitacional, voltaram a residir em área de risco. Nesse caso, regra geral, presume-se a má-fé do núcleo familiar.

Todavia, tal má-fé poderá ser elidida a depender do caso concreto. Caso a família consiga comprovar que, por circunstâncias alheias, foi obrigada a retornar para



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

moradia em área de risco, não tendo auferido qualquer benefício econômico com a “primeira” unidade que lhe fora previamente concedida, aí sim, será admitida a indenização e compra assistida. Trata-se de um ônus probatório que a potencial família deverá empreender; o que dependerá de análise casuística para o respectivo pagamento ou não.

Como medida de segurança, recomenda-se seja exigido que o núcleo familiar informe expressamente ao ente instituidor da “primeira” política pública habitacional que não mais reside no imóvel e que abre mão/desiste do mesmo. Só então, admitir-se-á que a nova família de boa-fé passe a ser contemplada pela compra assistida em execução pelo Município de Niterói.

O segundo aspecto trazido reside na inserção de um parágrafo único ao artigo 5º, do Decreto Municipal n. 13.254/2019, que pretende trazer uma exceção aos critérios orientadores para quantificar a indenização assistida.

A redação proposta pela Administração é por demais genérica, sem parâmetros mínimos, objetivos e impessoais para sua aplicação, o que poderá ensejar casuísmos não republicanos. Desse modo, reputa-se temerária tal técnica redacional. Sem prejuízo, nada impede que nova consulta seja formulada com expressa motivação para os casos “excepcionais” e parâmetros mínimos e objetivos de “quantificação” ou contrapartida do Poder Público.

A terceira inovação é digna de aplausos: não permitir um direito de “crédito” caso o novo imóvel adquirido pela compra assistida seja em preço inferior ao valor do imóvel original da família a ser reassentada em área de risco e que deverá ser demolido.

**NITERÓI**
PREFEITURA**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

Isso porque o objetivo final da regularização fundiária e do reassentamento é, justamente, fazer cessar/diminuir os casos de famílias vivendo em condições precárias e de risco. Trata-se, pois, de uma política de provisão habitacional (entrega da solução habitacional) e não de mera indenização/assistencial. O critério quantitativo pensado à luz da construção existente serviu apenas como uma medida objetiva e impessoal para a boa execução da política pública.

O quarto aspecto propõe uma oneração junto ao imóvel que será adquirido pela família reassentada, constituindo um gravame de inalienabilidade por 05 anos vindouros. Entendemos salutar tal previsão, nos termos da justificativa técnica trazida pelos gestores, que consiste em impedir que a família retorne à área de risco. Tal gravame constitui praxe em políticas públicas habitacionais, como expoente, os submetidos ao Programa Minha casa Minha Vida.

Avanço nas razões que acenam pela manutenção do gravame. Trazer expedientes para a manutenção do imóvel pela família beneficiada pelo prazo de 05 (cinco) anos mostra-se positivo para fins de viabilizar, inclusive, a regularização formal do imóvel com o título de propriedade, nos termos do art. 1.240, do CC/02. Assim, recomenda-se que tal obrigação conste expressamente no decreto, de forma a melhor publicizá-la, bem como sejam pensadas sanções em seu descumprimento, por exemplo, multa e/ou devolução da indenização recebida, etc.

III – CONCLUSÃO

01) Entende-se por indevida a possibilidade de indenização para fins de reassentamento de famílias que, em que pese habitarem a área de risco, já teriam sido

**NITERÓI**
PREFEITURA**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

previamente contempladas por unidades habitacionais em algum outro projeto ou política pública habitacional. Regra geral, presumir-se-á a má-fé do núcleo familiar nesse contexto. Todavia, tal má-fé poderá ser elidida a depender do caso concreto. Caso a família consiga comprovar que, por circunstâncias alheias, foi obrigada a retornar para moradia em área de risco, não tendo auferido qualquer benefício econômico com a “primeira” unidade que lhe fora previamente concedida, aí sim, será admitida a indenização e compra assistida. Trata-se de um ônus probatório que a potencial família deverá empreender; o que dependerá de análise casuística para o respectivo pagamento ou não.

Como medida de segurança, recomenda-se seja exigido que o núcleo familiar informe expressamente ao ente instituidor da “primeira” política pública habitacional que não mais reside no imóvel e que abre mão/desiste do mesmo. Só então, admitir-se-á que a nova família de boa-fé passe a ser contemplada pela compra assistida em execução pelo Município de Niterói.

02) Proposta de inserção de um parágrafo único ao artigo 5º, do Decreto Municipal n. 13.254/2019, que pretende trazer uma exceção aos critérios orientadores para quantificar a indenização assistida:

A redação proposta pela Administração é por demais genérica, sem parâmetros mínimos, objetivos e impessoais para sua aplicação, o que poderá ensejar casuísmos não republicanos. Desse modo, reputa-se temerária tal técnica redacional. Sem prejuízo, nada impede que nova consulta seja formulada com expressa motivação para os casos “excepcionais” e parâmetros mínimos e objetivos de “quantificação” ou contrapartida do Poder Público.



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

03) Entende-se pela viabilidade de o Decreto Municipal n. 13.254/2019 prever, expressamente, a vedação a um eventual direito de “crédito” caso o novo imóvel adquirido por meio da compra assistida seja em preço inferior ao valor do imóvel original da família a ser reassentada. De acordo com a proposta de inserção do §7º, ao artigo 6º, do r. decreto municipal.

04) Entende-se pela viabilidade de oneração junto ao imóvel que será adquirido pela família reassentada, constituindo um gravame de inalienabilidade por 05 anos. Trata-se de eficiente previsão, nos termos da justificativa técnica trazida pelos Gestores, que consiste em impedir que a família retorne à área de risco. Recomenda-se que tal obrigação conste expressamente no decreto, de forma a melhor publicizá-la, bem como sejam pensadas sanções em seu descumprimento, por exemplo, multa e/ou devolução da indenização recebida, etc.

Nestes termos. É o parecer que ora submete-se a superior consideração.

Niterói, 04 de agosto de 2020.

Parecer 004/JCN/PPMP/2020: consulta sobre a alteração do Decreto nº 13.254/2019 com base no MCMV e situações específicas de contemplação em outro programa habitacional



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

Visto 21/LMLA/PPMU/2020

Ilmo. Sr. Procurador Geral do Município de Niterói, Dr. Carlos Raposo

APROVO INTEGRALMENTE o Parecer nº 04/JCN/PPMU/2020, da lavra do Ilmo. Procurador do Município, Dr. José Cotrik, por seus próprios fundamentos que respondeu à consulta formulada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização (SEPLAG) acerca da proposta de alteração de alguns dispositivos do Decreto Municipal nº 13.254 de 2019, que institui o programa de regularização fundiária urbana, na modalidade social "REURB-S" nas áreas de São José e Igrejinha, situadas no bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ, cujas conclusões seguem transcritas abaixo.

- (i) Entende-se por indevida a possibilidade de indenização para fins de reassentamento de famílias que, em que pese habitarem a área de risco, já teriam sido previamente contempladas por unidades habitacionais em algum outro projeto ou política pública habitacional. Regra geral, presumir-se-á a má-fé do núcleo familiar nesse contexto. Todavia, tal má-fé poderá ser elidida a depender do caso concreto. Caso a família consiga comprovar que, por circunstâncias alheias, foi obrigada a retornar para moradia em área de risco, não tendo auferido qualquer benefício econômico com a “primeira” unidade que lhe fora previamente concedida, aí sim, será admitida a indenização e compra assistida. Trata-se de um ônus probatório que a potencial família deverá

Parecer 004/JCN/PPMP/2020: consulta sobre a alteração do Decreto nº 13.254/2019 com base no MCMV e situações específicas de contemplação em outro programa habitacional



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

empreender; o que dependerá de análise casuística para o respectivo pagamento ou não.

Como medida de segurança, recomenda-se seja exigido que o núcleo familiar informe expressamente ao ente instituidor da “primeira” política pública habitacional que não mais reside no imóvel e que abre mão/desiste do mesmo. Só então, admitir-se-á que a nova família de boa-fé passe a ser contemplada pela compra assistida em execução pelo Município de Niterói.

- (ii) Proposta de inserção de um parágrafo único ao artigo 5º, do Decreto Municipal n. 13.254/2019, que pretende trazer uma exceção aos critérios orientadores para quantificar a indenização assistida:

A redação proposta pela Administração é por demais genérica, sem parâmetros mínimos, objetivos e impessoais para sua aplicação, o que poderá ensejar casuísmos não republicanos. Desse modo, reputa-se temerária tal técnica redacional. Sem prejuízo, nada impede que nova consulta seja formulada com expressa motivação para os casos “excepcionais” e parâmetros mínimos e objetivos de “quantificação” ou contrapartida do Poder Público;

3) Entende-se pela viabilidade de o Decreto Municipal n. 13.254/2019 prever, expressamente, a vedação a um eventual direito



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

de “crédito” caso o novo imóvel adquirido por meio da compra assistida seja em preço inferior ao valor do imóvel original da família a ser reassentada. De acordo com a proposta de inserção do §7º, ao artigo 6º, do r. decreto municipal.

04) Entende-se pela viabilidade de oneração junto ao imóvel que será adquirido pela família reassentada, constituindo um gravame de inalienabilidade por 05 anos. Trata-se de eficiente previsão, nos termos da justificativa técnica trazida pelos Gestores, que consiste em impedir que a família retorne à área de risco. Recomenda-se que tal obrigação conste expressamente no decreto, de forma a melhor publicizá-la, bem como sejam pensadas sanções em seu descumprimento, por exemplo, multa e/ou devolução da indenização recebida, etc.

É o visto que submeto à manifestação superior.

Niterói, 21 de agosto de 2020.

Parecer 004/JCN/PPMP/2020: consulta sobre a alteração do Decreto nº 13.254/2019 com base no MCMV e situações específicas de contemplação em outro programa habitacional

15/10/2020

Gmail - Fwd: Parecer 004/JCN/PPMU/2020 e Visto 21/LMLA/PPMU/2020- Reurb-S - Caramujo



erika Brum <erika.ugp@gmail.com>

Fwd: Parecer 004/JCN/PPMU/2020 e Visto 21/LMLA/PPMU/2020- Reurb-S - Caramujo




5 mensagens

27 de agosto de 2020 14:50

Prezados, aprovo integralmente o Visto nº 21 LMLA/PPMU/2020, que cancelou o Parecer nº 04 JCN/PPMU/2020, da lavra do Ilmo. em resposta à consulta formulada pelo UGP BID. Acolho, assim, as conclusões apresentadas nos documentos anexos, por seus próprios fundamentos.

Att.

3 anexos

-  **Ofício SEPLAG-PPMU nº 43-2020.pdf**
127K
-  **PARECER 004.JCN.PPMP.2020 - Consulta - Reurb São José.pdf**
288K
-  **Visto nº 21 LMLA.PPMU.2020 - Reg. Fundiaria Igrejinha e SJ.pdf**
207K

27 de agosto de 2020 14:56

Meninas,




Segue posicionamento da PGM sobre nossa alteração do decreto!

Beijos!

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

3 anexos

-  **Ofício SEPLAG-PPMU nº 43-2020.pdf**
127K
-  **PARECER 004.JCN.PPMP.2020 - Consulta - Reurb São José.pdf**
288K
-  **Visto nº 21 LMLA.PPMU.2020 - Reg. Fundiaria Igrejinha e SJ.pdf**



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas

PARECER 002/JCN/PPMP/2020

SOLUÇÃO HABITACIONAL. FAMÍLIAS
IMPACTADAS. REASSENTAMENTO.
PROGRAMA. REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA. CARAMUJO.

Ilma. Sra. Procuradora-Chefe

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pela Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Modernização “Seplag”, a fim de obter orientação sobre a possibilidade de pagamento de até R\$ 135.000,00 (cento de trinta e cinco mil reais), a título de indenização, para as famílias que serão impactadas com o projeto de regularização fundiária, no bojo do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói/RJ “Proudis BR-L 1386”, sob a gestão do UGP/BID.

Explica a Secretaria de Planejamento que os valores encontrados para os imóveis que serão removidos, para fins de indenização e compra assistida, ficaram bem abaixo dos preços mínimos para a obtenção de outra moradia. Contexto esse que impossibilitaria que as famílias impactadas consigam adquirir outra residência como destino.

Avança, assim, ao questionar a possibilidade de adoção do parâmetro trazido no Programa Minha Casa Minha Vida, art. 6º, §1º e 3º, da Portaria Interministerial n. 99, de 30/03/2016, assim ementado:



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

Famílias com renda de até R\$ 3.600,00: subvenção econômica de até 135.000,00 reais. (Artigo 6º, parágrafos 1º e 3º da Portaria Interministerial nº 99, de 30/03/2016)

Justifica tal medida como meio eficaz de garantir a aquisição de uma nova moradia para as famílias que serão reassentadas, como parte integrante da política municipal de habitação.

E, por fim, certifica que a Secretaria já conta com a previsão orçamentária suficiente para tal medida, não havendo aumento de despesa.

Eis o breve relatório. Passa-se, a seguir, a análise da matéria.

II – FUNDAMENTAÇÃO

O Programa de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade social “Reurb-S”, nas áreas de São José e Igrejinha, situadas no bairro Caramujo, em Niterói/RJ, foi regulamentado via do Decreto Municipal n. 13.254/2019.

O referido decreto elegeu, como meio primordial para viabilizar reassentamento, a sistemática de indenização dos imóveis que deverão ser demolidos, mediante avaliação/precificação dos mesmos. Isso está previsto nos artigos 3º e 5º, do decreto.



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

Art. 3º Os imóveis que, necessariamente, terão que ser removidos para a consecução do projeto, seja para a implantação dos equipamentos públicos, para a abertura de vias, para obras de contenção, ou mesmo pelo risco de desabamento, deverão ser objeto de prévia compensação financeira em favor de seus moradores/possuidores, de modo a garantir o direito à moradia da população atingida.

Art. 5º As medidas compensatórias a serem ofertadas pelo Município de Niterói deverão considerar o eventual direito de propriedade ou de posse acaso existentes, ou, simplesmente, a benfeitoria erigida, através de metodologia de avaliação que revele o valor imobiliário de mercado, de modo a quantificar e identificar a medida compensatória em favor da família beneficiária.

Caso o Município adote a sistemática da compra assistida, o valor a ser indenizado deverá ser utilizado, necessariamente, para a aquisição de uma nova moradia em local sem risco. É o que dispõe o artigo 6º, do r. decreto.

Art. 6º Caso o Município adote a sistemática da compra e venda assistida, a indenização deverá ser, necessariamente, utilizada para a aquisição de uma nova residência, a ser indicada pela própria família beneficiada.

§ 1º Nessa hipótese, após a indicação da nova residência, caberá à



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

Defesa Civil atestar a segurança e higidez da construção e de sua localidade. Caso o imóvel não ostente tais características, deverá a família indicar nova residência em um prazo máximo de 30 dias.

§ 2º Uma vez certificada a segurança e higidez da nova residência, deverão as partes (a família beneficiada e o vendedor do imóvel indicado) comparecer perante o Município para a celebração do instrumento particular de "compra e venda".

§ 3º O pagamento deverá ser efetuado pelo Município diretamente na conta corrente indicada pelo "vendedor" do imóvel ou, caso não possua, mediante cheque nominal, emitido em nome do beneficiário e endossado em favor do "vendedor", perante um servidor público no momento da transação, mediante recibo.

§ 4º O pagamento deverá ser realizado em duas parcelas. A primeira terá por objetivo viabilizar a saída da família beneficiada de seu imóvel original, já a segunda parcela deverá ser efetivada somente após a desocupação do mesmo. Caso a Administração não adote a recomendação do pagamento parcelado, deverá explicitar as razões fáticas que motivaram o pagamento em um único ato, adotando-se todas as cautelas para assegurar que o imóvel original seja, de fato, desocupado.

§ 5º O Município se limitará à certificação da segurança e higidez do imóvel indicado pela família beneficiada, não se imiscuindo em



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

questões

registrais/cartorárias.

§ 6º Para fins de estimular a compra e venda assistida, em consonância às boas práticas do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), e considerando critérios de humanidade e razoabilidade, fica o município autorizado a ofertar o valor inserido no limite superior da avaliação concedido pela norma do laudo de avaliação .

Narra a Secretaria que a sistemática da compra e venda assistida “Indenização Assistida” foi eleita como a medida a ser aplicada prioritariamente, em consonância com a Política Operacional 710 (OP-710, BID). E se assim o é, eis o ponto nevrálgico de impasse.

De acordo com a narrativa da Secretaria, os valores encontrados pela avaliação municipal, a despeito da previsão do §6º, do art. 6º, do r. decreto, ficaram bem abaixo dos preços praticados pelo mercado. Contexto esse que inviabilizaria que as famílias a serem reassentadas encontrem outra residência para morar.

Para fins de conferir maior transparência e legalidade, deverá a Secretaria justificar, expressamente, os critérios que nortearam a primazia da adoção da sistemática da compra e venda assistida, uma vez que o decreto estabelece essa como uma das hipóteses, dentre várias outras.



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas

Ultrapassado esse aspecto, a pergunta a ser enfrentada é, poderá a Administração se valer de outro critério, diferente do trazido no artigo 5º, do decreto, para viabilizar a sistemática da “compra e venda” assistida?

A resposta é positiva. Para tanto, será necessária a alteração formal do Decreto Municipal n.13.254/2019.

Primeiro, porque cabe ao Município regulamentar os critérios e procedimentos que melhor atendam a realidade fática subjacente.

Segundo, porque o próprio Decreto Municipal n. 13.254/2019, no seu artigo 4º, trouxe, expressamente, todas as possibilidades de expedientes previstas no art. 15, da Lei Federal n. 13.465/2017, para levar a cabo o projeto de regularização fundiária.

Art. 4º Para fins de reassentamento e compensação financeira das famílias tratadas no artigo anterior, poderá o Município se valer de qualquer um dos institutos previstos no artigo 15 e incisos, da Lei Federal nº 13.465/2017. Decreto Municipal n. 13.254/2019

Em contrapartida, o *caput*, do artigo 15, da Lei Federal n. 13.465/2017, é expressou ao trazer um rol exemplificativo dos institutos a serem empregados em uma Reurb, enfatizando que outros institutos jurídicos poderão ser empregados, caso se mostrem mais adequados.

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei; II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) , dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 , e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ; III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) ; V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ; VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962; VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ; IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) ; X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ; XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ; XII - a concessão de uso especial para fins de moradia; XIII - a concessão de direito real de uso; XIV - a doação; e XV - a compra e venda.

E nesse ponto, andou muito bem o Legislador, vez que os desafios de cada área objeto de interferência são únicos, o que exige um olhar atento ao local e às necessidades de dada comunidade. A generalização de instrumentos e seu engessamento não atenderia às diversas realidades de cada parte do Brasil, máxime em se tratando de áreas precárias e ocupação informal de baixa renda.

Terceiro, porque o Município ainda utilizaria a sistemática da compra e venda, todavia, com a peculiaridade de se fazer com um terceiro “interessado”, mediando a aquisição de uma nova moradia à família reassentada.



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas

Quarto, porque trata-se de um poder-dever do Município em viabilizar uma moradia/solução habitacional às famílias impactadas pela regularização fundiária. Do contrário, chegar-se-ia ao contraditório e ilícito resultado de manutenção/agravamento do risco e precariedade da situação habitacional de famílias que deveriam ter sido beneficiadas, retiradas de área de risco.

Assim, é possível, sim, criar outro mecanismo para funcionar como critério quantificador da “indenização” a ser paga pelo Poder Público, como medida apta e suficiente à promoção da política pública habitacional em curso. O importante, aqui, é que a medida a ser pensada seja formatada e exposta com base em critérios técnicos, objetivos e impessoais.

A Seplag trouxe como critério um parâmetro normativo já existente para o Programa Minha Casa Minha Vida. Nesse aspecto, trata-se de um elemento técnico, objetivo e impessoal. Todavia, dois pontos merecem ser esclarecidos.

(a) Qual foi a razão que motivou a escolha desse parâmetro? Necessidade de exposição expressa dos motivos determinantes.

(b) Seja esclarecido se a indenização de R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) é bastante e suficiente para garantir a aquisição de outra moradia em local seguro. Existiu um estudo técnico que apurou o valor médio dos imóveis na região ou elegíveis para as famílias que serão reassentadas? Necessidade de exposição expressa dos elementos técnicos que culminaram na “precificação” da indenização.

É importante ressaltar, ademais, o aspecto orçamentário dessa “inovação”. Pelos termos certificados pela Secretaria, tal expediente não acarretaria em

**NITERÓI**
PREFEITURA**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

incremento de despesas. Todavia, não foram esclarecidas as razões que comprovassem tal aspecto. Pergunta-se: quando da formatação originária da política pública de regularização fundiária, já existia previsão legal orçamentária (lei em sentido formal) suficiente a lastrear a iniciativa ora solicitada, nos termos do art. 16, incisos I e II, da Lei de Responsabilidade Fiscal? Houve alguma alteração do projeto que pudesse representar em redução de despesa para, assim, comportar o ora solicitado? Assim, recomenda-se sejam trazidos, expressamente, as justificativas e os documentos orçamentários /contábeis que conferem lastro à certificação ora realizada.

Caso contrário, a medida deverá ser realizada por meio de lei em sentido formal, observando-se todos os requisitos do artigo 16, incisos I e II, da Lei de Responsabilidade Fiscal. E nesse sentido, em se tratando de período pré-eleitoral, deverá a Administração observar o disposto no art. 42, da LRF. Por fim, ainda em caso de majoração de despesa, recomenda-se seja ouvida a Especializada competente para examinar eventual restrição sob a ótica da Lei Eleitoral.

III – CONCLUSÃO

Nos termos acima expostos, é possível concluir que:

Para fins de conferir maior transparência e legalidade, deverá a Secretaria justificar, expressamente, os critérios que nortearam a primazia da adoção da sistemática da compra e venda assistida, uma vez que o decreto estabelece essa como uma das hipóteses, dentre várias outras.



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

É possível que a Administração utilize outro mecanismo, diferente do trazido no artigo 5º, do Decreto Municipal n. 13.254/2019, para viabilizar a sistemática da “compra e venda” assistida, mediante, claro, prévia alteração formal do r. decreto, como medida apta e suficiente à promoção da política pública habitacional em curso (art. 4º do r. decreto c/c art. 15, da Lei Federal n. 13.465/2017). O importante, aqui, é que a medida a ser pensada seja formatada e exposta com base em critérios técnicos, objetivos e impessoais.

A Seplag trouxe como critério um parâmetro normativo em analogia e já existente para o Programa Minha Casa Minha Vida. Nesse aspecto, trata-se, *prima facie*, de um elemento técnico, objetivo e impessoal. Todavia, dois pontos merecem ser esclarecidos.

- Qual foi a razão que motivou a escolha desse parâmetro? Necessidade de exposição expressa dos motivos determinantes.

- Seja esclarecido se a indenização de R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) é bastante e suficiente para garantir a aquisição de outra moradia em local seguro. Existiu um estudo técnico que apurou o valor médio dos imóveis na região ou elegíveis para as famílias que serão reassentadas? Necessidade de exposição expressa dos elementos técnicos que culminaram na “precificação” da indenização.

Sob o aspecto orçamentário dessa “inovação”, certifica a Secretaria, que tal expediente não acarretaria em incremento de despesas. Todavia, não foram esclarecidas as razões que comprovassem tal aspecto. Pergunta-se: quando da formatação originária da política pública de regularização fundiária, já existia previsão



NITERÓI
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
-------------	------	---------	--------

legal orçamentária (lei em sentido formal) suficiente a lastrear a iniciativa ora solicitada, nos termos do art. 16, incisos I e II, da Lei de Responsabilidade Fiscal? Houve alguma alteração do projeto que pudesse representar em redução de despesa para, assim, comportar o ora solicitado? Assim, deverá a Administração trazer, expressamente, as justificativas e os documentos orçamentários/contábeis que conferem lastro à certificação ora realizada (não incremento de despesa).

Caso contrário, a medida deverá ser realizada por meio de lei em sentido formal, observando-se todos os requisitos do artigo 16, incisos I e II, da Lei de Responsabilidade Fiscal. E nesse sentido, em se tratando de período pré-eleitoral, deverá a Administração observar o disposto no art. 42, da LRF. Por fim, ainda em caso de majoração de despesa, recomenda-se seja ouvida a Especializada competente para examinar eventual restrição sob a ótica da Lei Eleitoral.

Nestes termos. É o parecer que ora submete-se a superior consideração.

Niterói, 29 de junho de 2020.

Decreto nº 14.582/2022 altera o Decreto Municipal nº 13.254/2019, incluindo novo incremento de valor para Compra Assistida



www.LeisMunicipais.com.br

DECRETO Nº 14.582/2022

INCLUI O PARÁGRAFO 4º AO ART. 4º E DÁ NOVA REDAÇÃO AO PARÁGRAFO 10º DO ART. 6º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 13.254/2019.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, com fundamento no art. 230, inciso II, letra, b" da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, combinado com o art. 13, inciso I, da Lei Federal nº 13.465/2017, e art. 310, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Niterói, DECRETA:

Art. 1º Fica incluído o Parágrafo 4º ao Art.4º do Decreto Nº 13.254/2019, conforme segue:

-Art. 4º (...)

§ 4º O município poderá, fundamentadamente, considerar como medida compensatória ofertada por meio de compra assistida, o valor médio do metro quadrado dos imóveis ofertados na região onde está localizada a nova habitação, de modo a assegurar a dignidade e o mínimo existencial necessário à preservação do direito constitucional de moradia daquele cujo imóvel será desapropriado e posteriormente demolido pelo poder público. O valor da compra assistida não será superior aos parâmetros estabelecidos nos programas habitacionais de interesse social do governo federal, exceto aquelas cujo valor de avaliação do imóvel a ser demolido exceda esse limite."

Art. 2º Dá nova redação ao Parágrafo 10º do Art. 6º do Decreto Nº 13.254/2019, conforme segue:

-Art. 6º (...)

§ 10 O beneficiário da compra assistida, cuja avaliação do imóvel, elaborada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade (SMU), se necessário, fará jus à elevação da faixa mínima da referida medida compensatória mencionada no § 4º do Art. 4º

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, EM 01 DE NOVEMBRO DE 2022.

Axel Graef - Prefeito

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 03/11/2022



Publicado em 29 de abril de 2022

LEI Nº 3698 DE 2022 DE 28 DE ABRIL DE 2022.

Altera dispositivos da Lei nº 2.597, de 30 de setembro de 2008 (Código Tributário do Município), da Lei nº 2.754, de 15 de setembro de 2010 e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º- Fica incluído o art. 6º-A na Lei nº 2.754, de 15 de setembro de 2010, com a seguinte redação: “Art. 6º-A Para efeito de interpretação, os benefícios fiscais de que trata essa Lei aplicam-se ao programa instituído na Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, ou a qualquer outro programa federal implementado com a finalidade de incentivar a construção e entrega de empreendimentos habitacionais de interesse social.”

Art. 2º- Fica alterado o caput e inserido parágrafo único no art. 2º da Lei nº 2.754, de 15 de setembro de 2010, que passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 2º. A primeira transmissão, ao mutuário, relativa a imóvel integrante de empreendimento habitacional de interesse social terá a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis de Direitos a eles Relativos, Realizada Intervivos, por Ato Oneroso (ITBI), observado o disposto no art. 4º desta Lei, desde que o imóvel seja avaliado em até R\$ 144.402,90 (cento e quarenta e quatro mil, quatrocentos e dois reais e noventa centavos).

Parágrafo único. O valor referido no caput será atualizado anualmente na mesma data e índice dos valores dos tributos lançados em 1º de janeiro de cada exercício.”

Art. 3º- Fica incluído o art. 2º-A na Lei nº 2.754, de 15 de setembro de 2010, com a seguinte redação:

“Art. 6º-A Ficam isentos do recolhimento de ITBI os imóveis adquiridos por meio da Compra Assistida, tendo o Município como parte interveniente e em benefício das famílias reassentadas, no bojo do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social – PRODUIS, nos termos do Decreto nº 13.254/2019.”

Art. 4º- Ficam alterados os parágrafos 1º e 2º, e inserido o parágrafo 2ºA, no art. 6º da Lei 2.597, de 30 de setembro de 2008, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 6º. (...)

§1º. As isenções de que trata este artigo são reconhecidas em caráter declaratório do direito, retroagindo à data da aquisição dos requisitos pelo beneficiário, salvo no caso dos incisos VI e VII, quando os efeitos do reconhecimento retroagem à data do protocolo do pedido de reconhecimento ou renovação da isenção.

§2º. Os beneficiários das isenções de que trata este artigo devem solicitar a sua renovação quinquenalmente, no período de 02 de janeiro a 30 de outubro do último ano do quinquênio anterior, exceto:



I – no caso dos incisos I, IX e X do caput, quando a isenção deve ser renovada de ofício, mediante apresentação do respectivo aditivo contratual pelo Órgão da Administração responsável por sua celebração, desde que mantido o atendimento aos requisitos;

II – no caso do inciso VIII do caput, em que a isenção permanece válida por tempo indeterminado, desde que mantidas as condições que fundamentam o reconhecimento original.


§2-A. A perda do prazo previsto no §2º não prejudica o direito à renovação do benefício para o ano subsequente ao do protocolo do pedido, sendo que eventual lançamento do imposto decorrente do atraso pode ser cancelado, de ofício ou a pedido.

Art. 5º- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, EM 28 DE ABRIL DE 2022

AXEL GRAEL – PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº. 028/2022- AUTOR: MENSAGEM EXECUTIVA Nº 03/2022



Nota Técnica sobre regularização de posses no âmbito do reassentamento

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PREFEITURA
NITERÓI
TRABALHANDO SÉRIO,
SUPERANDO DESAFIOS.

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

UNIDADE DE GESTÃO DO PROGRAMA – UGP

Processo nº:	Data:	Rubrica	Matrícula	Folhas
190000075/2020	23/01/2020			02

À

Procuradoria Geral do Município,

Por solicitação do Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, a equipe técnica do PRODUIS desenvolveu Nota Técnica apresentando a caracterização fundiária do Município de Niterói, bem como, as particularidades dos imóveis objeto do reassentamento, discorrendo sobre metodologia para efetivar a regularização desses prováveis imóveis.

Para tanto, encaminho o presente processo contendo Nota Técnica conforme documento acostado às fls. 03 a 11, para solicitação de parecer da Procuradoria Geral do Município sobre possibilidade de regularização fundiária dos imóveis objeto do reassentamento do Programa PRODUIS.

Importante informar que após análise da Procuradoria a Nota Técnica fara parte da composição do Plano de Reassentamento do PRODUIS.

Em, 23 de janeiro de 2020.



PREFEITURA
NITERÓI
TRABALHANDO SÉRIO,
SUPERANDO DESAFIOS.

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

Nota Técnica nº 01/UGP/BID/SEPLAG

Niterói, 23 de janeiro de 2020.

1 - ASSUNTO

Trata-se de Contrato de Empréstimo n. 2941/OC-BR, assinado em 28/02/2014, entre o Município de Niterói e o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, pertinente ao Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói – PRODUIS BR-L1386, que implementa a Execução de Obras de Urbanização na Comunidade de São José no Caramujo, conforme contrato nº. 003/2017 (LPN 001/2017) gerenciado por esta Unidade de Gestão do Programa – UGP da Secretária Executiva do Município de Niterói.

Os objetivos específicos do Programa incluem melhorias das condições de urbanização e saneamento ambiental, pavimentação de vias, ampliação da rede de equipamentos, serviços sociais e áreas de lazer, melhorias das condições de mobilidade, integração e segurança no transporte, apoio à requalificação de áreas degradadas do Centro da cidade e o fortalecimento da capacidade institucional em gestão e planejamento da Prefeitura.

Para a efetiva implementação do projeto faz-se necessária a desocupação de áreas imprescindíveis para o desenvolvimento das obras, e que se constituem em assentamentos populares, por vezes localizados em áreas de risco, incidindo em medidas compensatórias para a efetivação do devido processo de reassentamento.

Cabe destacar que a intenção do Programa quanto à desocupação de áreas em assentamentos populares e no reassentamento de moradores que se encontram em áreas de implantação de projeto ou em áreas de risco é de efetiva melhoria nas condições de moradia dessa população. E que para além de ações de urbanização há previsão de ações de regularização fundiária e regulamentação do uso e parcelamento do solo, além da implementação de normativas de mobilidade e acessibilidade regulando o uso do espaço público nessas localidades.

Para tanto foi publicado o Decreto Municipal Nº 13254/19 que regulamenta o reassentamento involuntário no âmbito do PRODUIS, bem como as medidas compensatórias a serem ofertadas às famílias com indicativo de reassentamento, postulando que os imóveis que serão



PREFEITURA
NITERÓI
TRABALHANDO SÉRIO,
SUPERANDO DESAFIOS.

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

removidos deverão ser objeto de prévia compensação financeira ~~em prol~~ de seus moradores/possuidores de forma a garantir o direito à moradia da população atingida.

As medidas compensatórias preveem a saída das áreas de intervenção e/ou de risco e a inserção da família em uma outra residência que apresente melhores condições de segurança e habitabilidade.

No entanto, quanto ao aspecto fundiário, o município apresentou dificuldades com relação a sua situação fundiária, informando que significativa parte da cidade não possui a formalização nos registros de imóveis, restando necessário o estabelecimento de critérios jurídicos de comprovação da propriedade do imóvel que será entregue, através da indenização assistida como compensação pelo Programa às famílias afetadas. A pedido do Banco, a UGP apresenta esta nota técnica demonstrando o histórico fundiário do município e sua proposta de formalização da posse das novas residências (em vez da propriedade), documento que deve estar anexo ao Plano de Reassentamento junto ao parecer jurídico da PGM acerca deste assunto.

2 - OBJETO

Solicitação de Parecer à PGM para avaliação e manifestação sobre a metodologia que será adotada pelo PRODUIS/BID no tocante a situação jurídico-fundiária dos imóveis a serem adquiridos pelas famílias que serão reassentadas através da medida compensatória da compra assistida, e sobre a possibilidade de regularização por legitimação fundiária dos imóveis em situação jurídico-fundiária irregular.

3 - DO CONTEXTO

3.1 Histórico da ocupação do município de Niterói

A Comunidade São José é objeto do Projeto de Regularização fundiária do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói – PRODUIS. A área é declarada como Área de Especial Interesse Social-AEIS por lei Municipal para fins de intervenções de regularização fundiária e projetos de urbanização e reassentamento.

A Comunidade São José consiste em área que integra o Município de Niterói e que, segundo pesquisa realizada para a elaboração do Diagnóstico Fundiário trata-se de território cuja base



PREFEITURA
NITERÓI
TRABALHANDO SÉRIO,
SUPERANDO DESAFIOS.

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

fundiária configura-se majoritariamente informal do ponto de vista jurídico registral conforme estabelecido pela legislação vigente.

Através de extensa pesquisa realizada, sobretudo nos registros imobiliários concluiu-se que 11 (onze) famílias eram proprietárias de 65% da extensão territorial da região do que hoje é ocupada pelos municípios de São Gonçalo e Niterói. Esta pesquisa indicou também um histórico de ocupação da área, com o início da ocupação datada de aproximadamente 1932, a partir do loteamento São José (RN 1113) cuja planta data do ano de 1974, encerrando 298 lotes que foram vendidos a terceiros.

Verifica-se que o Loteamento São José foi implantado no ano de 1974, vigentes o Decreto-Lei nº 58/37, que dispunha sobre loteamento e a venda de terrenos em prestações, e o Decreto-Lei nº 271/1967, que dispunha sobre loteamento urbano e outras providências. Portanto o Loteamento São José foi implantado antes da vigência da lei federal nº 6.766/1979 que passou a exigir o registro em cartório do parcelamento do solo urbano, vejamos:

Art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva. (Decreto-Lei nº 58/37)

Art 4º Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público de Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. (Decreto-Lei nº 271/1967)

Através da Legislação vigente à época da implantação do Loteamento São José, ano de 1974, os loteadores de glebas urbanas não tinham a obrigatoriedade legal de registrar a planta dos loteamentos em cartório, salvo quando os lotes fossem vendidos à prestação. Portanto, constam no país muitos loteamentos urbanos e anteriores a Lei federal nº 6.766/79 sem registro imobiliário, considerados irregulares do ponto de vista legal.

Conforme trazido no Diagnóstico Fundiário devido a esta e outras razões, como o crescimento desordenado, a ocupação irregular da área ao longo dos anos, aliada ao abandono dos



PREFEITURA
NITERÓI
TRABALHANDO SÉRIO,
SUPERANDO DESAFIOS.

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

proprietários e ao parcelamento de propriedades rurais sem as devidas aprovações, uma nova distribuição fundiária foi sendo difundida na localidade, tornando os lotes irregulares e dependentes de registro imobiliário sendo assim necessário o processo de regularização.

Através do Diagnóstico Fundiário aferiu-se que, assim como o Loteamento São José, os loteamentos confrontantes ao perímetro da área do projeto, apesar de possuírem registro em cartório, muitos de seus lotes permanecem sem matrícula bem como outros que, ainda que possuam registro, ao longo dos anos tornaram-se irregulares devido às inúmeras transmissões e desdobros de lotes realizados sem a devida formalização jurídica, como:

- RN 1114 - Projeto de desmembramento de uma área localizada à estrada Jerônimo Afonso datado de 2004, onde está implantado hoje o reservatório da concessionária Águas de Niterói, composto de 9 lotes, e uma área doada à prefeitura de Niterói.
- O Loteamento Vila São Jorge - RN 1111 - Localizado na Estrada Jerônimo Afonso.
- O Loteamento Jardim Paulista - RN 1104 - Localizado no Morro do Céu.

Acerca da configuração fundiária da região norte de Niterói onde situa-se a Comunidade São José, o Diagnóstico Fundiário trouxe importante constatação histórica e social desta região, demonstrando que a terra onde foram construídas as moradias sempre foi permeada de informalidades, cuja situação jurídica registral padece de regularização.

Esta situação corrobora-se com os recentes laudos de avaliação de imóveis produzidos pelo técnico da Secretaria Municipal de Urbanismo, sobre as unidades habitacionais que serão demolidas.

O referido laudo aferiu que a situação fundiária das áreas possíveis para efetivação do reassentamento das famílias, é de informalidade, por não possuírem registro imobiliário regularizado.

Os referidos laudos têm apontado para uma discrepância entre os valores das casas em avaliação – aquelas que serão objeto de desfazimento, e que na maioria dos casos, não possuem registro imobiliário regularizado – e os valores praticados no mercado imobiliário formal.



PREFEITURA
NITERÓI
TRABALHANDO SÉRIO,
SUPERANDO DESAFIOS.

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

Nesse sentido, prevê-se que a solução da compra assistida (OP-710, BID e Decreto Municipal nº 13.254/2019) será viável caso seja efetivada considerando-se um imóvel também de situação jurídica irregular. E visando garantir a devida regularidade da propriedade, após a transação da compra assistida seria aplicado o instrumento da legitimação fundiária (art. 23, lei federal nº 13.465/2017) sobre o imóvel comprado para a família reassentada.

3.2- Exposição de motivos da legislação fundiária em vigor

A Constituição Federal de 1988 e a legislação fundiária nacional reconhecem o direito subjetivo dos ocupantes de áreas informais à regularização fundiária para fins de moradia. Este reconhecimento apresenta-se como uma política distributiva no sentido de promover igualdade ao acesso à terra, dada a desigual estrutura fundiária que permeia o cenário rural e urbano no Brasil.

Nesse mesmo limiar apresenta-se a configuração fundiária no município de Niterói, onde grande parte dos imóveis padecem de formalidade jurídica, dado o histórico anteriormente aventado no Produto Diagnóstico Fundiário.

Reconhecendo a informalidade fundiária no país, a exposição de motivos¹ da medida provisória nº 759/2016, convertida na Lei federal nº 13.465/2017 esclarece a razão da política de regularização:

Item 80. A informalidade que os qualifica diz respeito, precisamente, à clandestinidade e irregularidade das ocupações, sob a forma de **parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como abrange os casos que, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foram passíveis de realização da titulação dos seus ocupantes.** [...] 92. Não se conhecem pesquisas oficiais que quantifiquem a irregularidade fundiária do País, considerando-se que os cadastros públicos são desatualizados e, muitas vezes, o próprio morador desconhece a necessidade de que seu imóvel deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. 93.

¹ Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf> Acesso em 05/12/2019.



PREFEITURA
NITERÓI
TRABALHANDO SÉRIO,
SUPERANDO DESAFIOS.

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

Apesar da falta de dados oficiais, só o Ministério das Cidades recebeu, nos últimos quatro anos, pedidos de recursos para a regularização fundiária de mais de quatro milhões de unidades imobiliárias em todo o Brasil. Muitas dessas ocupações originam-se de contratações legítimas. Ocorre que seus ocupantes, quando muito, possuem, apenas, escrituras sem registro ou mesmo documentos particulares inaptos ao ingresso nos registros imobiliários. São localidades, bairros e, eventualmente, municípios inteiros em condição de informalidade; o que desordena as cidades, com vasto leque de consequências negativas para o bem-estar da população e o desenvolvimento local. 94. Referida informalidade não diz respeito, exclusivamente, à conhecida situação das favelas – a qual cristaliza o ponto mais extremo –, mas pode ser também verificada em bairros de baixo, médio e até alto padrão, alcançando edifícios, loteamentos e conjuntos habitacionais erguidos, direta ou indiretamente, pelo próprio Estado. Não decorre, portanto, apenas, de situações de pobreza.

A exposição de motivos da lei federal nº 13.465/2017 justifica a existência de normas que proponham uma solução para demanda de informalidade jurídica e registral tida como situação predominante no país, não distinta do município de Niterói.

Em que pese a Constituição Federal de 88 e a Legislação federal fundiária, as normas estaduais e municipais de Niterói sobre a matéria também já incorporaram o reconhecimento do direito subjetivo de ocupantes de áreas urbanas para fins de moradia à regularização fundiária, instrumento que compreende medidas urbanísticas, sociais, ambientais e jurídicas com vistas à formalidade da moradia.

Nesse sentido a Lei Municipal nº 2.233/2005 que institui o Plano Urbanístico da Região Norte, prevê diretrizes gerais, políticas setoriais, ordenação de uso e ocupação do solo bem como a aplicação de instrumentos de política urbana na região. Esta Lei estabelece o Plano Urbanístico da Região Norte, a qual compreende o bairro do Caramujo, área que abarca a Comunidade São José. A lei estabeleceu diretrizes gerais que visam a regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda, bem como a simplificação da



PREFEITURA
NITERÓI
TRABALHANDO SÉRIO,
SUPERANDO DESAFIOS.

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas à redução de custo e ao aumento da oferta de lotes e unidade habitacionais.

Desta forma, aparente a intenção da norma no sentido de reconhecer a informalidade das moradias no Município e saná-la através dos instrumentos urbanísticos existentes.

4 - CONCLUSÃO:

- i. Diante do exposto, considerando o Decreto Municipal nº 13.254/19, artigos 4º e 6º, que regulamenta o reassentamento involuntário no âmbito do PRODUIS, bem como as medidas compensatórias a serem ofertadas às famílias com indicativo de reassentamento, postulando que os imóveis que serão removidos deverão ser objeto de prévia compensação financeira em prol de seus moradores/possuidores de forma a garantir o direito à moradia da população atingida;
- ii. Considerando que a oferta de medidas compensatórias ao reassentamento involuntário do PRODUIS deve atender à Política Operacional 710 (OP-710 - BID) que normaliza as ações de reassentamento involuntário do Banco Interamericano de Desenvolvimento, priorizando que o mesmo seja efetuado em área próxima à comunidade, privilegiando a continuidade das relações afetivas;
- iii. Considerando que a Constituição Federal de 88 e a Legislação federal, estadual e municipal reconhecem a informalidade da terra como situação ocorrente no país;
- iv. Considerando que a população de baixa renda ocupantes de áreas informais usualmente constroem suas moradias em áreas de baixo valor imobiliário, muitas vezes sobre áreas não edificáveis, áreas de preservação ambiental ou de risco;
- v. Considerando o exposto acerca da situação fundiária no município de Niterói, que apresenta a informalidade da terra como cenário jurídico comum presente na maior parte de seu território, e que as normas que regem os programas financiados pelo BID dispõem que as famílias removidas em virtude dos projetos de obras de



urbanização deverão ser reassentadas em imóveis que assegurem a moradia adequada nos termos da legislação vigente;

- vi. Considerando que a Lei federal nº 13.465/2017 em seu artigo 9º conceitua a Reurb como medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;
- vii. Considerando que também entendem-se por medidas urbanísticas e ambientais as medidas que englobam a identificação e o saneamento dos riscos existentes nas áreas objeto de regularização fundiária;
- viii. Considerando que também compreendem-se por medidas sociais, urbanísticas e jurídicas o reassentamento de famílias deslocadas involuntariamente de suas moradias de origem em virtude de projetos de contenção de riscos;
- ix. Considerando que a Lei federal nº 13.465/2017, artigo 11, II, prevê como núcleo urbano informal consolidado aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- x. Considerando que a Lei federal nº 13.465/2017, artigo 11, VII, prevê a legitimação fundiária como um mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb e o artigo 23 da mesma Lei conceitua este instrumento como uma forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016;
- xi. Considerando que a pesquisa imobiliária realizada para as moradias localizadas no entorno da área de projeto aferiu que as casas formalizadas são mais caras que as casas informais que serão demolidas;

Vimos solicitar parecer da PGM no sentido de que se manifeste sobre a situação jurídico-fundiária dos imóveis que serão alvo da medida compensatória de compra assistida, efetuada

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PREFEITURA
NITERÓI
TRABALHANDO SÉRIO,
SUPERANDO DESAFIOS.

PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E
MODERNIZAÇÃO
DA GESTÃO

perante imóveis também de base fundiária irregular, em virtude dos valores exorbitantes das casas regulares localizadas no entorno, considerando, no entanto, que após a transação da compra e venda, esta PMN procederá com o procedimento de regularização destas unidades adquiridas e irregulares através do instrumento de Legitimação Fundiária (art. 23, Lei federal nº 13.465/2017) vinculando as novas aquisições ao Projeto de Urbanização, Regularização Fundiária e Reassentamento da Comunidade São José.

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PREFEITURA
NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
NÚCLEO DE APOIO ADMINISTRATIVO

Processo Administrativo	Data	Rubrica	Folha(s)
190/00751/20	23/01/20		102

PMN - PGM - PNA
PROTOCOLO
DATA 23/01/20

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

Processo nº 190/000075/2020	Data 23/01/2020	Rubrica	Folhas 13
--------------------------------	--------------------	---------	--------------

Parecer nº 03/LMLA/2020

Ilmo. Sr. Procurador Geral, Dr. Carlos Raposo

EMENTA: Regularização Fundiária de Interesse Social. Comunidade de São José. Reassentamento Involuntário. Medida compensatória. Compra Assistida. Indicação de imóvel irregular sob o aspecto fundiário. Possibilidade. Necessidade de comprovação de relação jurídica de posse entre o imóvel e o alienante. Dever do Município de regularizar.

I - RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pelo Ilmo. Secretário de Planejamento, Orçamento e Modernização de Gestão (SEPLAG), por meio de Nota Técnica nº 01/UGP/BID/SEPLAG, na qual é narrado, em breve síntese, que, para que seja realizado o projeto de Regularização Fundiária na Comunidade de São José no Caramujo, financiado pelo Banco Internacional de Desenvolvimento (BID), se faz necessária a desocupação de áreas imprescindíveis para o desenvolvimento das obras ou as áreas que se encontram em área de risco ("reassentamento involuntário") com o consequente reassentamento da família em outra residência que apresente melhores condições de segurança e habitabilidade, o qual deve priorizar área próxima à comunidade, conforme Política Operacional 710 (OP-710-BID).

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
190/000075/2020	23/01/2020		13-V

No entanto, atesta a Nota Técnica, de forma fundamentada, que a situação fundiária no Município de Niterói apresenta informalidade da terra como cenário jurídico comum presente na maior parte de seu território e, por outro lado, a pesquisa imobiliária realizada para as moradias localizadas no entorno da área de projeto aferiu que as casas formalizadas são mais caras que as casas informais que serão demolidas.

Desta forma, a SEPLAG consulta a Procuradoria quanto à juridicidade de serem escolhidos para os reassentamentos realizados na RERUB da Comunidade de São José no Caramujo, no bojo do procedimento de compra assistida, imóveis que sejam irregulares, mas regularizáveis, sob a ótica fundiária, considerando ainda que, após a transação da compra e venda, o Município realizará a regularização destas unidades adquiridas e irregulares através do instrumento de legitimação fundiária (art. 23, Lei nº 13.465 de 2017), vinculando as novas aquisições ao Projeto de Urbanização, Regularização Fundiária e Reassentamento da Comunidade São José.

É o breve relatório, passo a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Objetivamente, a consulta se refere à possibilidade de o Município realizar o reassentamento no bojo da Regularização Fundiária em imóvel irregular, mas regularizável, sob o ponto de vista fundiário.

A dúvida jurídica suscitada é pertinente, uma vez que um dos escopos da regularização fundiária é, justamente, conceder a titulação do bem. Deste modo, mostra-se razoável questionar se, com vistas a realizar a REURB, seria possível que os reassentamentos das pessoas que necessitam ser retiradas – seja para obras no local ou em razão de risco - sejam realizados sobre imóveis não regularizados sob o aspecto fundiário.

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
190/000075/2020	23/01/2020		14

Antes de adentrarmos ao mérito, é importante fazer uma breve explicação sobre a “compra assistida” que será utilizada no bojo da REURB de São José como medida compensatória, o que já foi objeto do Parecer nº 34/2019 LMLA/PPMU.

Como dito, as desocupações necessárias em razão de obras ou do risco apresentado no imóvel que o torna irregularizável, devem, conforme exigência do BID e da própria essência da regularização fundiária, ser acompanhadas de reassentamento dos afetados.

Para tanto, uma das medidas compensatórias possíveis, nos moldes do Decreto Municipal nº 13.254 de 2019, é a “compra assistida”, procedimento no qual, em breve síntese, o Município avalia o valor da casa que será desocupada e disponibiliza esse valor à pessoa que será afetada para que procure e indique ao Município uma casa para comprar utilizando o valor da indenização, o qual será pago diretamente pelo Município ao alienante.

O que se pretende com o procedimento da compra assistida é justamente assegurar que o indivíduo será reassentado em outro local, assegurando o direito à moradia que a REURB propõe.

Veja-se que não se confunde, tanto em relação à natureza jurídica, quanto em relação às consequências, com o instituto da desapropriação. Neste, o Poder Público paga *diretamente* ao desapropriado, que poderá dar qualquer destinação ao valor, enquanto naquele a indenização se destina necessariamente à compra de nova “casa”, assegurando o reassentamento será realizado.

De fato, no mundo ideal, seria exigível que a nova casa que será objeto do reassentamento por compra assistida esteja regular sob o ponto de vista fundiário, até porque, como dito, um dos aspectos da regularização fundiária – além das medidas urbanísticas, ambientais e sociais – é assegurar a titulação.

No entanto, tal interpretação seria totalmente deslocada da realidade.

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

Processo nº 190/000075/2020	Data 23/01/2020	Rubrica	Folhas 14-V
--------------------------------	--------------------	---------	----------------

Apesar de todo o regime jurídico privilegiar a propriedade, o Brasil é o país da posse – ainda que se simule uma autonomia e ausência de hierarquia entre posse e propriedade, o que só se vê na teoria.

Impedir na prática que o reassentamento se dê em imóveis regularizáveis, além de ameaçar ferir de morte a regularização fundiária como complexo de medidas, significa negar a história fundiária do Brasil e, também, do Município de Niterói. A título de exemplo, um dos principais bairros do Município de Niterói, Itaipu, tem grande parte de sua área pertencente, sob o ponto de vista formal cartorário, a apenas uma família, enquanto, na realidade, é ocupada por diversas outras.

Não se trata, sequer, de questão que atinge apenas os mais socialmente vulneráveis. A formalidade de transferência da propriedade é tão grande que até as pessoas de classe média alta podem não ter sua moradia regularizada sob o ponto de vista fundiário (ex: tempo do processo de inventário, promessa de compra e venda e etc).

Assim, é necessário que a regularização fundiária seja interpretada no contexto na qual se insere, de modo que a interpretação lhe confira a maior eficácia possível e melhor consagre o direito fundamental à moradia, o que, em última instância, é o principal mote de todo o sistema.

Não se está a negar a importância do sistema registral para além da moradia, principalmente sob o viés econômico, mas, para que lá se chegue, é necessário percorrer com calma um grande caminho de regularização fundiária no Brasil, o qual deve ser atento à desigualdade histórica que permeia a nossa história fundiária desde a divisão de terras por sesmarias.

No caso, a Nota Técnica fundamenta que a obrigatoriedade de reassentamento em imóvel regular ameaçaria inviabilizar a regularização da Comunidade São José.

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
190/000075/2020	23/01/2020		

Deste modo, apesar de preferível, não é obrigatório que os reassentamentos pontuais ocorridos no bojo do procedimento de “compra assistida” se deem em imóvel regular do ponto de vista fundiário.

Tal entendimento está em consonância com o Decreto Municipal nº 13.254 de 2019 que regulamenta a compra assistida na REURB de São José, senão vejamos:

Art. 6º Caso o Município adote a sistemática da compra e venda assistida, a indenização deverá ser, necessariamente, utilizada para a aquisição de uma nova residência, a ser indicada pela própria família beneficiada.

(...)

§ 5º O Município se limitará à certificação da segurança e higidez do imóvel indicado pela família beneficiada, não se imiscuindo em questões registras/cartorárias.

Definida a possibilidade do reassentamento se dar em imóveis irregulares sob o ponto de vista fundiário, algumas cautelas devem ser adotadas a fim de resguardar o negócio jurídico da compra assistida.

Em primeiro lugar, o imóvel pode não ser regularizado, mas deve ser *regularizável*.

Além disso, como asseverado na Nota Técnica, e representando condição à aquisição de imóveis informais, o Município deverá proceder em seguida à regularização fundiária desses imóveis, que deve ocorrer vinculada ao Projeto de Urbanização, Regularização Fundiária e Reassentamento da Comunidade São José.

Veja-se que a vinculação à REURB de São José é importante porque a regularização fundiária, conforme Lei geral sobre a matéria (Lei nº 13.465/2017), deve ocorrer no contexto de núcleos urbanos informais, e não para ser realizada isoladamente em imóveis

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
190/000075/2020	23/01/2020		15-V

apartados de qualquer política pública, até mesmo para resguardar o princípio da impessoalidade.

Ademais, o alienante do bem objeto da compra assistida, por óbvio, deve comprovar ser legítimo *possuidor* do bem e com posse ad usucapionem, isto é, não necessariamente aquela que já cumpriu os requisitos da usucapião – até porque, neste caso, estaríamos falando de propriedade -, mas que poderia adquiri-la por usucapião. Isso porque para que seja possível a legitimação fundiária, é necessário que o possuidor tenha “como sua” (art. 23, caput, Lei nº 13.465 de 2017) a área¹.

Por fim, o Município deverá, ainda, assegurar que o imóvel não está localizado em área de risco geológico, que apresenta segurança construtiva e conta com infraestrutura urbana básica: água, luz e esgoto, além de outras condições que os órgãos técnicos entenderem necessárias.

III. CONCLUSÕES

Pelo exposto, conclui-se **possibilidade do reassentamento no bojo da REURB da Comunidade de São José se dar em imóveis irregulares sob o ponto de vista fundiário, desde que:**

- (i) o imóvel pode não ser regularizado, mas deve ser *regularizável*;
- (ii) o Município deverá proceder em seguida à regularização fundiária desses imóveis, que deve ocorrer

¹ Lei nº 13.465 de 2017

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. (grifo nosso)

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

Processo nº	Data	Rubrica	Folhas
190/000075/2020	23/01/2020		15-V

apartados de qualquer política pública, até mesmo para resguardar o princípio da impessoalidade.

Ademais, o alienante do bem objeto da compra assistida, por óbvio, deve comprovar ser legítimo *possuidor* do bem e com posse ad usucapionem, isto é, não necessariamente aquela que já cumpriu os requisitos da usucapião – até porque, neste caso, estaríamos falando de propriedade -, mas que poderia adquiri-la por usucapião. Isso porque para que seja possível a legitimação fundiária, é necessário que o possuidor tenha “como sua” (art. 23, caput, Lei nº 13.465 de 2017) a área¹.

Por fim, o Município deverá, ainda, assegurar que o imóvel não está localizado em área de risco geológico, que apresenta segurança construtiva e conta com infraestrutura urbana básica: água, luz e esgoto, além de outras condições que os órgãos técnicos entenderem necessárias.

III. CONCLUSÕES

Pelo exposto, conclui-se **possibilidade do reassentamento no bojo da REURB da Comunidade de São José se dar em imóveis irregulares sob o ponto de vista fundiário, desde que:**

- (i) o imóvel pode não ser regularizado, mas deve ser *regularizável*;
- (ii) o Município deverá proceder em seguida à regularização fundiária desses imóveis, que deve ocorrer

¹ Lei nº 13.465 de 2017

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, **como sua**, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. (grifo nosso)

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO, MEIO AMBIENTE
E URBANISMO

Processo nº 190/000075/2020	Data 23/01/2020	Rubrica	Folhas 16
--------------------------------	--------------------	---------	--------------

vinculada ao Projeto de Urbanização, Regularização Fundiária e Reassentamento da Comunidade São José;

(iii) o alienante do bem objeto da compra assistida, por óbvio, deve comprovar ser legítimo *possuidor* do bem e com posse ad usucapionem, isto é, não necessariamente aquela que já cumpriu os requisitos da usucapião – até porque, neste caso, estaríamos falando de propriedade -, mas que poderia adquiri-la em tese por usucapião. Isso porque para que seja possível a legitimação fundiária, é necessário que o possuidor tenha a posse “como sua” (art. 23, caput, Lei nº 13.465 de 2017) a área²;

(iv) o Município deverá, ainda, assegurar que o imóvel não está localizado em área de risco geológico, que apresenta segurança construtiva e conta com infraestrutura urbana básica: água, luz e esgoto, além de outras condições que os órgãos técnicos entenderem necessárias.

É o parecer que submeto à superior consideração.

Niterói, 24 de janeiro de 2020.

² Lei nº 13.465 de 201

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. (grifo nosso)

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



Processo n.º	Data	Rubrica	Folhas
190/000075/2020	24.01.2020		17

Aprovo integralmente o parecer n.º 03/LMLA/PPMU/2020, da lavra da Il. Procuradora, Dr. Luma Marques Leomil Amaral, fls.22/27, que opinou, no caso, pela possibilidade de o Município realizar o reassentamento de famílias, no bojo de projeto de regularização fundiária, para imóveis irregulares, porém regularizáveis sob o ponto de vista fundiários, desde que observadas as considerações apresentadas na conclusão de sua manifestação.

De fato, o ideal é que o reassentamento tivesse por objeto sempre imóveis regulares, contudo, não cabe ao Direito – enquanto disciplina que se apresenta como fatos reais da convivência social - ignorar e criar empecilhos à consecução de relevante política social de moradia para pessoas mais vulneráveis e em situação de risco, ante a impossibilidade fática de se encontrar imóveis regulares para o reassentamento das famílias que residam em imóveis sem segurança estrutural.

Segundo as lições de renomado professor:¹

*“Tanto as normas jurídicas quanto os seus desdobramentos de execução, administrativos e judiciais, **não devem enveredar pela fantasia nem, tampouco, exigir o irrealizável, com bem se exprime no brocado ad impossibilia nemo tenetur.** O Direito Público, em especial, por tem seu campo de ação um expressivo contingente de interesses indisponíveis, não se pode perder em formulações quiméricas e pretensões impossíveis, por ademais estaria fugindo à sua finalidade, uma vez que, sob este princípio da realidade, os comandos da Administração, sejam abstratos ou concretos, devem ter todas as condições objetivas de serem efetivamente cumpridos para a obtenção de resultados para a sociedade que se destinam.*”

¹ MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Curso de Direito Administrativo. 16ª Ed.2014. p.88.

Parecer 003/LMLA/2020: análise sobre a possibilidade de reassentamento no bojo da regularização fundiária em imóvel irregular, mas passível de regularização



Processo n.º	Data	Rubrica	Folhas
190/000075/2020	24.01.2020		18

Isto posto, revela-se possível o reassentamento, no bojo da REURB da Comunidade de São José se dar em imóveis irregulares sob o ponto de vista fundiário, desde que, obviamente, observado certos rigores que atestem a viabilidade de regularização do imóvel a ser adquirido e certificado o interesse público na operação. Tais condicionantes serão certificadas mediante cumprimento dos requisitos II a IV elencados na conclusão da parecerista.

À SEPLAG, com o posicionamento da Procuradoria Geral do Município.

Niterói, 13 de janeiro de 2020.



PREFEITURA
NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
NÚCLEO DE APOIO ADMINISTRATIVO

CONTRA CAPA

