



· Plano de Habitação  
de Interesse Social  
do **Porto Maravilha**  
· 2015



# //apresentação

A Operação Urbana Consorciada da Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro, conhecida como Porto Maravilha, foi criada por Lei Complementar Municipal(LCM) Nº 101 em novembro de 2009. A Operação Urbana Porto Maravilha tem como objetivos principais promover incremento da população residente, valorizar o patrimônio material e imaterial e melhorar as condições de mobilidade urbana na região. Para tanto, a região é objeto de um amplo programa de requalificação urbana que envolve a reconstrução de infraestrutura e ampliação da prestação de serviços.

Dos 5 milhões de metros quadrados da AEIU, aproximadamente 3,8 milhões m2 de compõem a Área de Proteção do Ambiente Cultural dos Bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo – APAC SAGAS, onde reside a quase totalidade da população atual. A parte restante, com aproximadamente 1,2 milhões de m2, corresponde ao que foi aterrado para a construção do porto do Rio de Janeiro na primeira década do século XX, e que servia principalmente de área de apoio para este, é a parcela objeto de aumento de potencial de construção.

Em consonância com a Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades – a LCM 101/2009 estabelece que o Poder Público deve promover ações para o desenvolvimento econômico e social da população da AEIU do Porto Maravilha, incluindo a provisão de Habitação de Interesse Social. Desde 2010 a prefeitura vem desenvolvendo ações no sentido visando atender prioritariamente a população atual da região,. O Plano de Habitação de Interesse Social - PHIS - da Operação do Porto Maravilha representa a ampliação da atuação do poder público municipal para o cumprimento dos objetivos, princípios e diretrizes estabelecidos naquela Lei Complementar.

Seguindo também as normativas estabelecidas pelo Ministério das Cidades, o PHIS do Porto Maravilha, que estabelece metas e ações a serem implementadas ao longo dos próximos 10 anos, introduz um conjunto de inovações que contribuem de modo significativo para a permanência dos atuais moradores e a oferta de HIS, contribuindo para o adensamento populacional da região. A elaboração do plano é baseada na metodologia e nos procedimentos definidos para a elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS, descritos no Guia de Adesão ao SNHIS, anexo.

# //sumário

## 1. INTRODUÇÃO

### Visão Geral

#### Princípios e Diretrizes Orientadoras

#### Objetivos e Metas

Objetivos Gerais

Objetivos Específicos

Metas

#### Processo Participativo e Conteúdo

Participação do Conselho Local

Reunião com Segmentos Sociais

Fóruns Participativos

Plano de Comunicação

#### Coordenação e Atribuições – GT

Cronograma Geral

## 3. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

### História da Região

#### Localização e Caracterização Geral

Áreas de Planejamento, Regiões de Planejamento e Regiões Administrativas – AEIU Porto Maravilha

Bairros, Favelas e Conjuntos Habitacionais – AEIU Porto Maravilha – 2015

Setores e Áreas de Proteção do Ambiente Cultural – AEIU Porto Maravilha - 2015

## **Histórico**

Histórico das favelas da AEIU

Histórico da Região Portuária

## **Aspectos Socioambientais**

## **Aspectos Demográficos**

## **Aspectos Socioeconômicos**

## **Equipamentos Públicos**

## **Mobilidade Urbana**

Mobilidade urbana no Porto Maravilha

Mobilidade Urbana e Habitação de Interesse Social

## **Condições de ocupação e características dos domicílios.**

## **Componentes Habitacionais**

## **Marcos Legais do Setor Habitacional**

## **4. PLANO DE AÇÃO**

### **Programas e Ações**

#### **Programa de Cadastro de Seleção para Demanda Habitacional**

#### **Programas de Provisão de Habitação de Interesse Social**

Ação de Provisão de Habitação de Interesse Social Urbana

Ação de Reabilitação e Readequação de Edifícios Ociosos

#### **Programa de Locação Social**

#### **Programa de Regularização Fundiária**

Ação de Regularização Fundiária de Terrenos Públicos e Privados

#### **Programa de Melhoria Habitacional e Assessoria Técnica**

Ação de Melhoria Habitacional e Assessoria Técnica

#### **Matriz de Programas x Ações x Recursos x Prazos**

# //1.introdução

O Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha – PHIS-Porto – é essencial à atuação do Município do Rio de Janeiro como instrumento de articulação das ações e de controle e monitoramento de seus resultados. Elaborado de modo participativo, ele introduz princípios e diretrizes inovadores para a política habitacional, em si, e para a questão urbana, em geral, ao adotar instrumentos e ações para produzir oferta de moradia para população trabalhadora de baixa renda no centro da cidade do Rio de Janeiro.

O plano aponta os limites e possibilidades da atuação da instância municipal frente os elementos fundamentais necessários à construção de uma política e de um planejamento habitacional efetivos e consistentes. Para tanto, considera temas gerais:

- ✓ A dinâmica do mercado de crédito e imobiliário
- ✓ A reabilitação urbana
- ✓ O transporte e a mobilidade urbana
- ✓ Os investimentos de médio/grande porte
- ✓ A dinâmica econômica e a inserção metropolitano-regional
- ✓ A política fiscal e a gestão urbana
- ✓ As características sócio-demográficas das famílias residentes
- ✓ As áreas urbanas destinadas à habitação de interesse social
- ✓ A urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários e informais.

Além destes, o Plano adota as seguintes diretrizes específicas:

1 - Critério da territorialidade como prioridade para organização da demanda: Atendimento prioritário para a população diretamente afetada pela Operação Urbana.

Este critério se justifica uma vez que as ações da operação urbana visam essencialmente a requalificação de região degradada, o que leva à consequente valorização, podendo gerar pressão do mercado sobre a população de baixa renda que more em imóveis próprios ou alugados na região. Trata-se de critério que atende aos objetivos da própria operação urbana, que incluem a melhoria das condições de vida dos moradores da área objeto da operação.

2 - Maior valor do subsídio para a construção de moradias para as faixas 1 e 2 do MCMV na área central da cidade

Este critério é necessário tendo em conta as características e os custos de construção nestas áreas. Mesmo em imóveis públicos e desapropriados. Além disso, tanto pelas condições urbanísticas, quanto pelo modelo que se quer implementar no Rio de Janeiro, serão construídos empreendimentos de pequeno e médio porte, o que reduz as economias de escala da construção. Em que pese o aumento de custo, os efeitos sociais do atual modelo, que se viabiliza com a produção de grandes empreendimentos na periferia não tem se mostrado eficaz como solução dos problemas de moradia em seu sentido amplo: mobilidade urbana, acesso ao mercado de trabalho e a bens culturais. Ademais, por ser área dotada de infraestrutura, há redução de investimentos para os empreendimentos.

3 - Flexibilidade no tamanho e características das unidades e empreendimentos

É preciso reconhecer as especificidades de cada local e das áreas centrais, em particular. No caso do centro do Rio de Janeiro, onde a grande parte do território é área de preservação, esse dado é ainda mais relevante. Há um

grande potencial para conversão de imóveis comerciais para residenciais. Mesmo a um custo acima do que vem sendo praticado pelo MCMV, o aproveitamento deste potencial proporcionará sinergias e resultados muito mais eficazes tanto do ponto de vista do acesso à moradia para a população de baixa renda, diretamente, como para a questão urbana, no sentido amplo, contribuindo para um espaço urbano mais concentrado, melhorando a mobilidade urbana e a qualidade de vida da população.

#### 4 - Subsídio é ou financiamento para a produção de unidades destinadas para Programa de Locação Social

O Município implantará Programa de Locação Social como parte de sua política de habitação, como alternativa ao modelo de propriedade ou cessão de direito real de uso. O Programa disponibilizará estoque de imóveis para aluguel a preços subsidiados para trabalhadores de famílias de baixa renda e estudantes como instrumento de acesso ao direito à moradia. O Programa, inicialmente se destina ao centro histórico, que inclui a região portuária e poderá também servir como regulador de preços nessa região, além de contribuir para uma cidade mais integrada e um centro com maior número de habitantes.

O Programa de Locação também vai prever aluguel subsidiado de espaços comerciais para negócios tradicionais, populares e organizações sociais e culturais. Neste sentido, também tendo em conta as características da região, seria importante que o MCMV financie empreendimentos mistos, onde os espaços comerciais possam ser utilizados para a finalidade proposta no Programa da Prefeitura.

#### **O PHIS – PORTO é dividido em 3 etapas:**

- **Proposta Metodológica Participativa:** Descreve as etapas e quais os procedimentos adotados em cada momento da sua elaboração.

- **Diagnóstico:** Apresenta os elementos centrais que permitiram caracterizar a problemática habitacional da

AEIU Porto Maravilha, indicando já previamente algumas das diretrizes e opções políticas para o Plano de Ação.

- **Plano de Ação:** Apresenta Programas e Ações Prioritários; Metas; Recursos e Fontes de Financiamento e Repasses.

# //2. Metodologia

## 2.1. Visão Geral

A elaboração do PHIS Porto foi baseada no levantamento e análise de dados e informações disponíveis sobre a temática envolvida e num processo participativo que permitiu intensa interação com moradores e organizações da região, além de movimentos sociais e entidades representativas da sociedade civil. Para conduzir este processo foi criado um grupo de trabalho envolvendo diretamente diversos órgãos da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

## Participação Popular

A participação popular ocorreu por meio da realização de cinco audiências públicas onde foram debatidos o diagnóstico e as linhas de ação do Plano. Com média de público acima de 250 pessoas e 25 entidades, a participação popular contribuiu de modo significativo para a qualificação do Plano.

## Diagnóstico do Setor Habitacional

Esta tarefa foi subdividida em Levantamento de Dados e Diagnóstico:

- i. Levantamento de fontes secundárias com análises sobre a problemática habitacional da AEIU Porto Maravilha;
- ii. Levantamento de dados que quantifiquem e qualifiquem a oferta e as necessidades habitacionais em fontes oficiais (IPP, IBGE, Fundação João Pinheiro, etc.);
- iii. Inserção no Município do Rio de Janeiro e Características da Região do Porto Maravilha;
- iv. Inserção colaborativa dos atores sociais locais e suas capacidades para promover a participação social e facilitar a implementação das propostas do PHISPM;
- v. Caracterização do contingente populacional que demanda investimentos habitacionais;
- vi. Caracterização a oferta de moradias existentes e as condições de acesso;
- vii. Identificação de marcos regulatórios e institucionais voltados para política habitacional da AEIU Porto Maravilha;
- viii. Identificar possíveis fontes de recursos e potencial para financiamento habitacional;
- ix. Quantificação e localização dos terrenos passíveis de serem destinados a Habitação de Interesse Social;
- x. Quantificação e localização de assentamentos precários e informais.

## Plano de Ação

Composto dos seguintes programas

Programa de Produção Habitacional – destinado a identificar áreas e orientar a provisão das unidades habitacionais necessárias para atender aos objetivos do Plano

Programa de Locação Social – destinado a garantir oferta de imóveis para aluguel a preços acessíveis população de baixa renda que trabalhe no centro da cidade e demais públicos alvo definidos para o Programa

Programa de Melhorias Habitacionais – destinado a garantir apoio técnico e institucional para os moradores de baixa renda proprietários de imóveis na região.

Programa de regularização fundiária – destinado a regulamentar e implementar os planos de urbanização das AEIS da região

Programa de provisão de equipamentos comunitários – destinado a garantir a oferta de equipamentos concomitante ao crescimento da população da região

Programa de inclusão sócio produtiva – destinado a promover oportunidades de geração de emprego e renda para a população alvo do Plano

## 2.2. Princípios e Diretrizes Orientadoras

A dinâmica recente nas cidades brasileiras impõe uma série de novos desafios a os responsáveis pelo desenho e implantação das políticas públicas, além de nova abordagem da questão habitacional. As questões urbanas emergentes em uma cidade como o Rio de Janeiro exigem olhar atento à agenda de inclusão social e de combate à pobreza, bem como um maior esforço de planejamento e ação na área. Nesse contexto, a problemática da habitação deve ganhar destaque, sendo um dos aspectos mais preocupantes da pobreza urbana, como fator de exclusão social grave.

O PHIS-Porto é instrumento fundamental à execução da política urbana, notadamente no tratamento das questões de habitação de interesse social e no apoio institucional as município para a elaboração de projetos e a captação de recursos.

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

- i. A função social da cidade e da propriedade, conforme o Art. 182 da Constituição Federal, regulamentado pelo Estatuto da Cidade e ratificado pelo Plano Diretor Municipal;
- ii. A compatibilidade e a integração às políticas habitacionais de âmbito federal e estadual, bem como às demais políticas setoriais do município, em particular às de desenvolvimento urbano, ambiental e de inclusão social, conforme o estabelecido no Art. 4º da Lei Federal 11.124;
- iii. A gestão democrática e participativa da política habitacional, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento;
- iv. A sustentabilidade, entendida como o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para presentes e futuras gerações;
- v. O reconhecimento da habitação como direito básico social da população;
- vi. O reconhecimento da existência de demandas específicas e diferenciadas, tais como o significativo número de famílias chefiadas por mulheres, a população portadora de necessidades especiais e a população idosa, bem como o reconhecimento da desigualdade de gênero.

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

- i. Promover a regularização de assentamentos precários consolidados, priorizando o reassentamento das famílias

residentes em áreas insalubres, de risco de vida ou de preservação ambiental por meio de ações integradas aos demais órgãos e entidades da administração pública;

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

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

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

v. Garantir a diversificação dos programas e dos mecanismos de financiamento como forma de facilitar à habitação digna para a população de menor renda;

vi. Priorizar o atendimento de mulheres em situação de vulnerabilidade e suas famílias nos programas e projetos da política municipal de habitação;

vii. Proporcionar a melhoria dos níveis de qualificação da mão-de-obra utilizada na produção de habitações de interesse social, atendendo, de forma direta, à população mais vulnerável, associando processos de desenvolvimento social e de geração de renda;

viii. Garantir a captação e a disponibilização de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais de interesse social, utilizando-se de fontes privadas e governamentais, incluindo aquelas externas ao Município;

ix. Primar pela sustentabilidade econômica e financeira dos programas e projetos implementados;

x. Atuar de forma integrada às políticas públicas específicas nas intervenções de urbanização dos assentamentos precários, com vistas a garantir o acesso da população em situação de vulnerabilidade a serviços, programas, projetos e benefícios de saúde, educação, assistência social, geração de emprego e renda, proteção ambiental e outros que se fizerem necessários de acordo com as características de cada assentamento;

xi. Estimular a participação da iniciativa privada e da sociedade civil organizada na promoção e execução de projetos compatíveis às diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

xii. Promover o uso habitacional prioritariamente nas áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana, visando à redução dos custos de urbanização dos programas habitacionais de interesse social;

xiii. Estabelecer canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional; incentivar a pesquisa e a incorporação de novas tecnologias e formas alternativas de construção, utilizando-se de processos inovadores que garantam a melhoria da qualidade e a redução dos custos da produção habitacional e da construção civil em geral.

### **2.3. Marcos Legais**

O município publicou uma série de leis e decretos que incentivam e favorecem a produção habitacional, em especial na Região Portuária. Como destaque, a Lei nº 5.780 e a Lei Complementar nº 143 que institui incentivos e benefícios fiscais para incremento da produção habitacional na AEIU e também o Decreto nº 40.041 que permite o remembramento de terrenos na área do Sagas para fins habitacionais.

## **Leis e Decretos Publicados:**

### **Decreto n.º 30912 de 27 de julho de 2009**

Regulamenta dispositivos da Lei Complementar n.º 97/09 que estabelece normas relativas às edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal. (para simplificar e agilizar a aprovação de empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal beneficiados pela Lei Complementar n.º 97 de 10 de julho de 2009;)

### **LEI COMPLEMENTAR Nº 102 DE 23 DE NOVEMBRO DE 2009**

Cria a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro-Cdurp e dá outras providências. Autor: Poder Executivo

### **LEI Nº 5.128 DE 16 DE DEZEMBRO DE 2009**

Concede benefícios fiscais relacionados com a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio, na forma que menciona.

### **Lei Complementar n.º 101 de 23 de novembro de 2009**

Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências

### **DECRETO Nº 31620 DE 21 DE DEZEMBRO DE 2009.**

Institui a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S/A – Cdurp e aprova o seu estatuto social.

**DECRETO Nº 32.666, DE 11 DE AGOSTO DE 2010** Determina a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - Cepac, previstos no art. 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e no art. 36 da Lei Complementar Municipal nº 101, de 23 de novembro de 2009 e dá outras providências.

**Lei Complementar n.º 111 de 1º de fevereiro de 2011.** Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. (Incluindo Política de Habitação)

**DECRETO Nº 33.765 DE 05 DE MAIO DE 2011** Regulamenta a isenção e a remissão de impostos instituídos pela Lei nº 5.128, de 16 de dezembro de 2009

**LEI Nº 5.780 DE 22 DE JULHO DE 2014.** Institui incentivos e benefícios fiscais para incremento da produção habitacional na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU do Porto do Rio de Janeiro. Autor: Poder Executivo

**Lei Complementar nº 143 de 4 de agosto de 2014.** Incentiva a produção habitacional na Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro

**DECRETO RIO Nº 40.041 DE 27 DE ABRIL DE 2015** - Acrescenta o Art. 7º-E ao Decreto nº 32.666, de 11 de agosto de 2010. (Remembramento)

## 2.4. Objetivo e Metas

Os objetivos deste plano seguem os princípios e diretrizes estabelecidos na Lei Complementar 101 de 2009, bem como as diretrizes da Lei nº 11.977/2009 e das Instruções Normativas e demais regulamentos do Ministério das Cidades.

### 2.4.1. Objetivo

O Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha tem como objetivo principal

Garantir a oferta de habitação de interesse social na AEIU do Porto Maravilha, prioritariamente para população de baixa renda que reside na região.

### 2.4.2. Metas

As Metas estabelecidas para este plano visam atender à demanda imediata, representada pela população originalmente residente na AEIU objeto da Operação Urbana Consorciada da Região Portuária do Rio de Janeiro e permitir a oferta de moradia para parte da população de baixa renda que trabalha no centro da cidade do Rio de Janeiro.

As metas foram definidas com base no Diagnóstico elaborado pela equipe do Instituto Pereira Passos (IPP) com base em levantamento fundiário elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação e pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro em conjunto com a Secretária de Patrimônio da União.

O tem Plano tem como Metas:

- Produzir pelo menos 5000 mil Unidades de Habitação de Interesse Social,
- Disponibilizar no mínimo 1500 unidades de habitação de interesse social e 250 espaços comerciais para o Programa de Locação Social
- Atender a pelo menos 2500 imóveis de proprietários de baixa renda dentro da AEIU por meio do Programa de Melhorias Habitacionais
- Regulamentar e definir Programa de Urbanização para as AEIS do Morro da Providência, São Diogo, Pedra Lisa e Moreira Pinto
- Prover equipamentos de educação e saúde em consonância com o crescimento da população

## 2.5. Processo Participativo

### Participação do Conselho Local

O Conselho Local de Segurança Pública é um órgão consultivo que auxilia na apresentação de ideias e ações de políticas públicas, além disso, o seu objetivo é envolver agentes sociais locais para discutir, analisar, planejar e acompanhar a solução dos problemas de segurança, obras e serviços na Região Portuária do Rio de Janeiro.

As suas principais metas correspondem a:

- i. Planejar ações comunitárias e avaliar seus resultados;
- ii. Integrar a população e as políticas de gestão pública da região.

## Reunião com Segmentos Sociais

Esse item corresponde ao levantamento de informações sobre as formas de organização dos diversos grupos sociais que atuam o setor habitacional de interesse social e sua capacidade de atuação.

A identificação dos atores sociais provenientes da sociedade civil partiu de levantamento da Cdurp. E se dará nessas reuniões, de dinâmicas com o público. São aqueles que, segundo a comunidade, mais influenciam a questão habitacional da Região do Porto do Rio de Janeiro.

Associação / Agente
Casa Porto
IPN - Instituto Pretos Novos
Associação de Moradores da Providência
R.A - Região Administrativa
Liga de Blocos e Bandas da Região Portuária
Amaga – Associação de moradores da Gamboa
Talma
Igreja Sagrada Família
Conselho Comunitário de Segurança
Cya de Mysterios
Ocupação Mariana Criola
Ocupação Chiquinha Gonzaga
CMP
MNLM
União pela Moradia
Associação de Moradores do Morro do Pinto
Ass. de Moradores do Morro da Conceição

## Fóruns Participativos

Fóruns e debates com instituições técnicas e movimentos sociais ligados à questão habitacional articularão as etapas e produtos do plano e a sistematização das discussões e propostas do seminário técnico para estratégias de ação.

## Plano de Comunicação

A proposta para o Plano de comunicação do PHIS-Porto envolve as seguintes etapas:

- i. Difundir as atividades, eventos e fóruns do PHIS-Porto via assessorias de comunicação da Prefeitura do Rio de Janeiro, além das assessorias dos órgãos inseridos no GT PHIS-Porto ;
- ii. Dar publicidade ao PHIS-Porto através do Pacto do Rio;
- iii. Utilizar a Plataforma Map Journal, desenvolvida pelo Instituto Pereira Passos (IPP) para fortalecer a participação popular na construção do documento;

iv. Disseminar as discussões e somar novas ideias ao PHIS-Porto a partir da Plataforma Ágora Digital, como ambiente

de diálogo com a população.

## 2.6. Grupo de Trabalho do PHIS Porto

Para a construção do PHIS-Porto, Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, por meio do Decreto 40.140 de 18 de maio de 2015, cria o Grupo de trabalho para o desenvolvimento do plano, formando equipe de profissionais do quadro da prefeitura para formatação de documento sólido e adequado às necessidades da Região Portuária alinhado à política da habitação do Município do Rio de Janeiro. O GT é composto por representante e suplente dos seguintes Órgãos e Entidades da Administração Municipal, sob a coordenação do primeiro:

i. Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro - Cdurp

ii. Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP

iii. Secretaria Municipal de Habitação - SMH

iv. Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU

v. Instituto Rio Patrimônio da Humanidade - IRPH Conforme quadro abaixo:

Grupo de Trabalho do PHIS-Porto	
Membro	Órgão
Daniel Van Lima - CDURP	fdsfdsdf
Aline Alvellos Abud – CDURP	Cdurp
Valéria Magiano Hazan – SMU	SMU
Lúcia Maria Pinto Vetter – SMU	SMU
Aline Xavier – IRPH	IRPH
Laura di Blasi – IRPH	IRPH
Luis Garcia – SMH	SMH
Ahmed Nazih Heloui - SMH	SMH
Luis Fernando Valverde - IPP	IPP
Antônio Augusto Veríssimo - IPP	IPP

Neste sentido, o PHIS-Porto conta com os seguintes colaboradores:

a) Grupo de Trabalho do PHIS-Porto;

b) Inserção no Pacto do Rio, por meio da Frente de Espaços Urbanos e Habitação;

c) Consultoria Técnica do Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento para os aspectos de mobilidade do PHIS-Porto.

# //1. diagnóstico habitacional<sup>1</sup>

## 1.1. História da Região

A cidade do Rio de Janeiro não possui uma geografia muito favorável à expansão, ou seja, as barreiras físicas (áreas montanhosas e alagadiças) sempre limitaram o seu crescimento. Dessa forma, a cidade nasce apertada entre os morros de São Bento, da Conceição, do Castelo e de Santo Antônio, expandindo-se ao longo do litoral. Tinha como principal centro a Praça XV, que era também o porto da cidade.

Porém a orla acidentada dos bairros de Saúde, Gamboa e Santo Cristo propiciou o desenvolvimento da atividade portuária nessa região, pois esse tipo de relevo cria naturalmente boas áreas de ancoragem. E assim nasce a Zona Portuária, por vocação. Com isso temos uma divisão do centro do Rio de Janeiro em Centro Histórico e Região Portuária.

Essa nova Zona Portuária começa, a partir da segunda metade do século XVIII, a se desenvolver, e para manter suas funções portuárias precisa se expandir fisicamente. A partir desse momento, as áreas do entorno começam a atuar como complemento da atividade principal, que são os atracadouros, trapiches, estaleiro e armazéns do porto.

Nessa área era e ainda é muito forte a presença de negros africanos escravizados nas mais diversas atividades ligadas à produção e escoamento pelo porto. Além disso, grande parte deles chegou ao Brasil pelo Cais do Valongo, considerado o maior cais escravista receptivo do mundo, que ganhou força após a transferência do mercado de escravos da Praça XV para a região da Praça Mauá no fim da década de 1770, com a intenção de “higienizar” essa área nobre da cidade.

Como afirma Lamarão (2006), para melhorias na nova capital, o mercado negreiro que existia na Rua Direita, atual Rua Primeiro de Março, foi transferido para a região do Valongo. Esse tipo de atividade foi considerado inadequado à região da Praça XV, por conta de sua posição de destaque.

A partir de 1831, o comércio escravista começa a diminuir, e o conhecido Cais do Valongo passa por reformas projetadas pelo arquiteto francês Grandjean de Montigny para receber em 1843 a futura imperatriz Tereza Cristina, que desembarcava no Brasil para casar-se com D. Pedro II. Naquele momento, toda a região passou por um embelezamento. O local ficou conhecido como Cais da Imperatriz.

Entre os anos de 1902 e 1906, na gestão do prefeito da Cidade do Rio de Janeiro Pereira Passos, a Zona Portuária passou por grandes intervenções urbanísticas, dentre elas podemos destacar:

- Alargamento e abertura de várias ruas, como a Avenida Central, atual Avenida Rio Branco;
- Construção do Jardim Suspenso do Valongo
- Prolongamento do Canal do Mangue
- Início da construção do Novo Porto do Rio de Janeiro

---

<sup>1</sup> <sup>1</sup>A versão completa do Diagnóstico Habitacional encontra-se em Anexo como produto do PHIS-Porto , com o título “Demanda por Informações Qualificadas para o PLHIS Porto Maravilha”, o documento foi elaborado em parceria com o Instituto Pereira Passos através da Diretoria de Informações da Cidade, Diretoria de Projetos Especiais, Gerência de Estudos Habitacionais, Gerência de Estatística e Gerência de Geoprocessamento.

Para a construção do Novo Porto do Rio de Janeiro foi necessário aterrar grande parte do litoral dessa região, provocando o desaparecimento das ilhas e enseadas do litoral. Conforme mostra a Figura 2:



Figura 1 – Área de Aterro. Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança

A partir do aterro que modificou a linha da costa, foi possível viabilizar moderno porto para a época, compatível com a grandeza da capital da jovem República do Brasil. Porém, com a evolução das técnicas das operações portuárias e, principalmente, devido à necessidade de se ter um espaço cada vez maior de armazenamento, o trecho do porto entre a Praça Mauá e a Avenida Francisco Bicalho foi se tornando obsoleto.

Ao longo dos anos, uma grande área que outrora servira como apoio às operações portuárias, de caráter essencialmente industrial, tornou-se ociosa, formando vazios urbanos e deixando edificações subutilizadas ou abandonadas.

Assim, para recuperá-las para a cidade, era preciso mais que simples intervenções urbanas pontuais. Desde os anos de 1980 a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro trabalhou em propostas de revitalização da região. Estes planos sempre esbarraram em limitações, sobretudo referentes a recursos. Foi necessário conceber plano completo de revitalização para área, de forma que a transforme num novo vetor de crescimento da cidade, como ocorreu com os bairros Copacabana, na década de 1940; Ipanema e Leblon, na década de 1960; e com a Barra da Tijuca a partir da década de 1970.

Nesse contexto, resultante de surgiu a A Operação Urbana Consorciada da Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro, conhecida como Porto Maravilha Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha.

### Localização e Caracterização Geral

Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha abrange área aproximada de 5 milhões de metros quadrados na cidade do Rio de Janeiro, como exposto na Figura 1. Localiza-se próximo a grandes eixos de circulação (Linha Vermelha, Avenida Brasil e Avenida Francisco Bicalho) e à área central da cidade, com frente para a Baía da Guanabara.



Figura 2: Perímetro do AEIU Porto Maravilha. Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança

# //5.plano de ação

## Programa de Cadastro de Seleção para Demanda Habitacional

Este capítulo trata dos critérios e procedimentos utilizados no processo de seleção e priorização de atendimento de demanda habitacional. Conforme item 4 da Portaria do Ministério das Cidades nº 595, de 18 de dezembro de 2013, a priorização se dá mediante a aplicação de 3 critérios nacionais e 3 critérios adicionais definidos pelos municípios, estados e Distrito Federal. Para fins de seleção de candidatos serão observados critérios nacionais e adicionais, conforme segue:

### Critérios nacionais, conforme o disposto na Lei 11.977, de 7 de julho de 2009:

- i. Famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00;
- ii. Famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;
- iii. Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;
- iv. Famílias de que façam parte pessoas com deficiência.

### Critérios municipais, conforme o disposto no Decreto nº 39.875, de 19 de março de 2015:

Será adotado o critério local de seleção previsto no Decreto Nº 39875 de 19 de março de 2015, que institui critérios de priorização para os atendimentos de candidatos inscritos no Programa Minha Casa, Minha Vida. Sendo:

- i. Art. 1º onde instituído o critério adicional de territorialidade previsto no item 4.2.3 da Portaria 595/2013 do Ministério das Cidades para a seleção dos candidatos no Programa Minha Casa, Minha Vida.

## Proposta Metodológica para Seleção de Candidatos

### \_Cadastro Único

Os candidatos a serem contemplados com benefícios de uma das linhas de ação do PHIS-Porto deverão estar inseridos na lista do Cadastro Único, de acordo com a diretrizes do mesmo, sendo:

- O cadastro deve ser feito em nome do Responsável pela Unidade Familiar (RF). Essa pessoa deve prestar as informações da família.
- O RF pode ser qualquer membro da família maior de 16 anos e que tenha título de eleitor ou CPF. Recomenda-se que essa posição seja ocupada preferencialmente por uma mulher.
- Nos casos de famílias indígenas e quilombolas, o RF que não tiver título de eleitor ou CPF, pode ser cadastrado com qualquer um dos documentos previstos no bloco 5 do formulário de cadastramento, incluindo a RANI para os indígenas.

Para a seleção de famílias o Cadastro Único indica que:

- Renda familiar mensal per capita (por pessoa) de até meio salário mínimo; ou
- Renda familiar mensal total de até três salários mínimos.

No entanto, o público preferencial do plano continua sendo composto pelas famílias com renda mensal até três salários mínimos que já residam na região.

### **\_Pesquisa e Avaliação de Campo**

- Esta tarefa será executada de modo coordenado com o cronograma dos demais Programas componentes do Plano

### **\_Cronograma de Prazos e Recursos**

A ser detalhado

## **Programas de Provisão de Habitação de Interesse Social**

### **Objetivos Específicos**

Atender a demanda apontada pelo diagnóstico;

Estabelecer parceria com o Governo Federal e Estadual para disponibilização de terrenos e recursos MCMV;

Apoiar a produção habitacional por meio de projetos de auto gestão

### **Ações**

#### **Levantamento fundiário**

A prefeitura vem realizando levantamento da situação fundiária dos imóveis na região portuária e centro para identificação de imóveis próprios municipais e passíveis de desapropriação para atender à produção de HIS. Também para esta finalidade está sendo realizado em conjunto com a Secretaria de Patrimônio da União um levantamento de imóveis públicos nas mesmas áreas.

Já há um estoque de imóveis desapropriados pelo Município com o potencial de construção de cerca de 500 unidades, além destas, há três empreendimentos de auto gestão na região, em imóveis cedidos pelo poder público que somam outras 252 unidades

A tabela abaixo apresenta um balanço do levantamento feito pela SMH, que aponta o potencial de provisão de 3771 UH.

Consolidação do Levantamento fundiário apontando a disponibilidade de imóveis para atendimento da demanda

<b>AÇÃO A CURTO PRAZO (2016 ENTREGA 2020)</b>				
<b>Próprios Municipais</b>				
<b>APAC</b>	<b>IMÓVEIS</b>	<b>EMPREENDIMENTOS</b>	<b>UNIDADES HABITACIONAIS</b>	<b>UNIDADES COMERCIAIS</b>
SAGAS	45	34	542	9
CORREDOR CULTURAL	3	3	16	2
CATUMBI	8	10	82	3
CIDADE NOVA	19	19	196	19
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>66</b>	<b>836</b>	<b>33</b>
<b>AÇÃO A MÉDIO PRAZO (2018 ENTREGA 2022)</b>				
<b>Imóveis sem cadastro imobiliário, Próprios Federais e Estaduais</b>				
<b>APAC</b>	<b>IMÓVEIS</b>	<b>EMPREENDIMENTOS</b>	<b>UNIDADES HABITACIONAIS</b>	<b>UNIDADES COMERCIAIS</b>
SAGAS	49	25	443	37
CORREDOR CULTURAL	11	10	128	16
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>35</b>	<b>571</b>	<b>53</b>
<b>AÇÃO A LONGO PRAZO (2021 ENTREGA 2026)</b>				
<b>Imóveis Particulares</b>				
<b>APAC</b>	<b>IMÓVEIS</b>	<b>EMPREENDIMENTOS</b>	<b>UNIDADES HABITACIONAIS</b>	<b>UNIDADES COMERCIAIS</b>
SAGAS	72	47	950	65
CORREDOR CULTURAL	21	9	225	17
CRUZ VERMELHA	35	22	785	36
CIDADE NOVA	17	14	354	23
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	<b>92</b>	<b>2314</b>	<b>141</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>280</b>	<b>193</b>	<b>3.721</b>	<b>227</b>

A Tabela abaixo apresenta o balanço preliminar do levantamento dos imóveis da União a serem destinados ao Programa de Provisão de HIS

(em elaboração)

Na sequência deste levantamento, ainda em andamento, são implementadas as seguintes ações ao longo da implantação do Plano:

Desapropriação de imóveis

Para execução desta ação deverão ser criados instrumentos de articulação entre os vários órgãos municipais envolvidos para que se obtenha o máximo de agilidade no andamento dos processos.

Cessão de imóveis por parte da SPU

Para a execução desta ação deverá ser firmado Termo de Cooperação entre o Município e a SPU de modo a dar a máxima agilidade aos processos

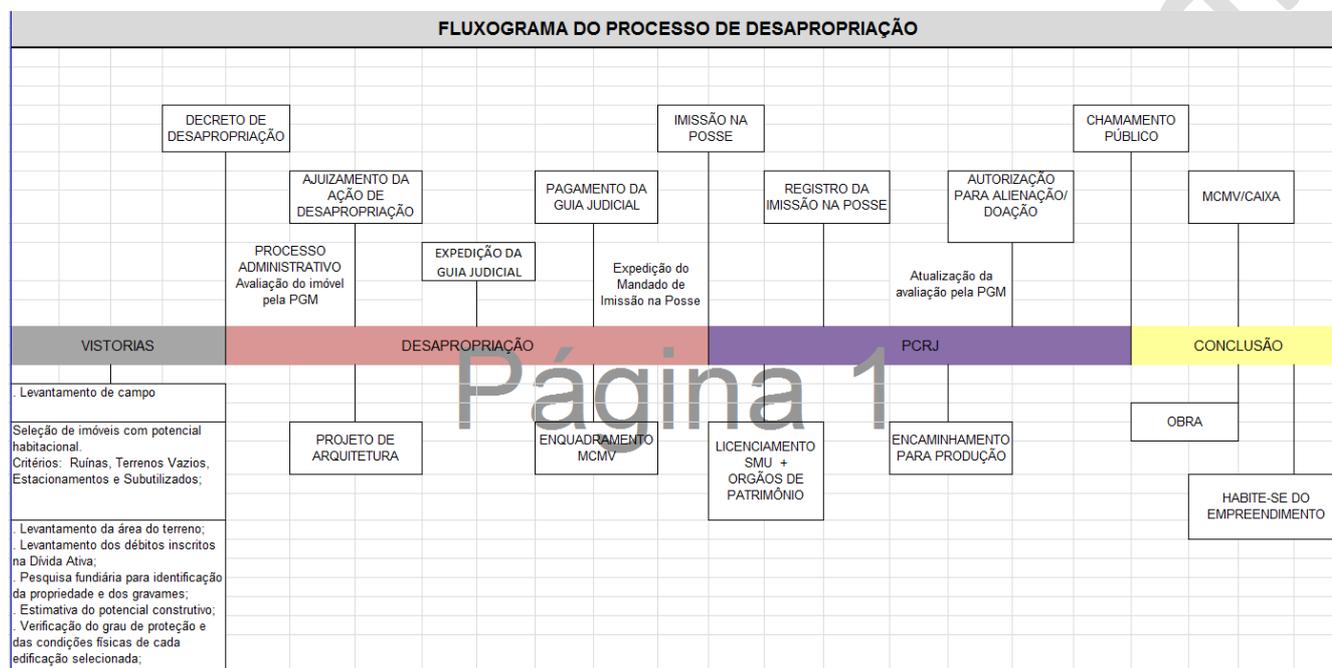
### Elaboração de Projetos e Licenciamento

Já existe no Município o GT do Porto, coordenado pela Casa Civil para dar celeridade aos licenciamentos

### Contratação da Produção das Habitações

Nos casos da utilização de recursos do MCMV, serão seguidos os trâmites do programa. Nos casos de produção com recursos do município ou de outras fontes, serão seguidas as normas da Prefeitura.

**Abaixo, à título ilustrativo, um fluxograma que apresenta as várias etapas do processo de produção de HIS**



**Para o alcance das Propostas do Plano serão utilizadas também as seguintes estratégias:**

#### Edital de Chamamento Público Combinado

**Ação:** Realização de Chamamento Público para empreender em próprios municipais de grande e médio porte juntamente com próprios na área central.

**Justificativa:** Garantir a presença do setor da construção civil na produção de habitação na região, uma vez que os últimos chamamentos realizados na área central despertaram pouco interesse no setor, especialmente para faixa 1 do PMCMV, tendo em vista o número reduzido de unidades por empreendimento, ainda que licitados em conjunto.

#### 2- Cota Solidária de Habitação de Interesse Social na Área Central

**Ação:** Elaborar projeto de lei com as seguintes obrigações:

1 – a construção de empreendimentos habitacionais na cidade do Rio de Janeiro, acima de 300 unidades, deverá estar vinculada a construção de 20% do total produzido em próprios municipais selecionados pela PCRJ na área central da cidade.

2 – Percentual do valor dos terrenos dos empreendimentos comerciais, localizados na Área de Planejamento 1 – AP1, com área total edificável – ATE superior a vinte mil metros quadrados.

Justificativa: garantir a presença do setor da construção civil na produção habitacional de interesse social e equilibrar a equação entre a produção habitacional e comercial na área central.

#### 4 - Estudo de alternativas à transferência de propriedade

Direito de Superfície - A aplicação do direito de superfície desvincula o financiamento da construção da propriedade do terreno, diminuindo o custo final da unidade habitacional, uma vez que não será contabilizado a fração ideal do terreno, que permanecerá como propriedade pública. Esta modalidade também pode evitar a especulação do particular sobre um investimento público subsidiado.

Recursos

A produção de HIS poderá utilizar as seguintes fontes de recursos:

Tesouro Municipal

Federal (MCMV)

Contrapartidas privadas oriundas das obrigações de empreendimentos imobiliários

Recursos oriundos da Operação Urbana Porto Maravilha

#### **Programa de Locação Social**

**Objetivo:**

- **Ofertar imóveis para aluguel para famílias de baixa renda a preços subsidiados.**

**Público-Alvo:**

- **Trabalhadores com renda familiar mensal até 8 salários mínimos que trabalhem na área de abrangência do Programa;**
- **Estudantes, agentes culturais e sociais, micro e pequenos empresários que mantenham negócios populares e tradicionais.**

**Área de abrangência:**

- **Centro, Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Lapa.**
- O Programa visa Atender, prioritariamente, a população diretamente afetada pela projeto do Porto Maravilha, mas também garantir oferta de imóveis com preços de aluguel acessíveis para pessoas e famílias de baixa renda que trabalham ou estudam no centro, região portuária e circunvizinhança. Ele cumpre também a função de estimular a renovação urbana com prioridade ao uso residencial e à preservação de negócios tradicionais e populares, e com isso, possibilitar o melhor aproveitamento da estrutura urbana e do estoque imobiliário existente;
- 

Para sua implantação as seguintes ações deverão ser executadas

Elaboração e envio à Câmara de Vereadores de Projeto de Lei para a criação do Programa

Criação dos instrumentos definidos pela Lei para implantação do Programa

Regras e critérios de destinação dos imóveis, captação de recursos, aplicação dos subsídios, definição da demanda, regras de contratação entre locador e locatário

Gestão do Programa

## **Recursos e Prazos**

A definir

## **Programa de Regularização Fundiária**

### **Ação de Regularização Fundiária de Terrenos Públicos e Privados**

As edificações nas favelas declaradas AEIS podem ser regularizadas mediante o atendimento ao Decreto 33.648/2011, independentemente da regularização fundiária.

#### **\_ AEIS para provisão habitacional**

A LC 111/11, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável, prevê em seu Artigo 205 a modalidade de Área de Especial Interesse Social - AEIS 2 em áreas com predominância de terrenos ou edificações vazios, subutilizados ou não utilizados em áreas infraestruturadas ou que estejam recebendo investimentos desta natureza para promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social e melhorar as condições habitacionais da população moradora.

Nestas áreas, os Programas Habitacionais de Interesse Social serão destinados a famílias com renda de até seis salários mínimos, sendo admitidos o uso residencial e complementares, tais como comércio, equipamentos comunitários de educação e saúde e áreas de esporte e lazer.

Na AEIU Porto Maravilha, poderão ser declaradas AEIS com esta finalidade áreas que se enquadrem nas seguintes condições:

- imóveis da União acordados entre SPU e CDURP para esta finalidade
- terrenos vazios e com dívidas tributárias estudados pelo programa Novas Alternativas/SMH para produção de HIS
- imóveis e terrenos de interesse da CDURP para permuta ou compra com a finalidade de servirem para o programa de Locação Social

## **Objetivos**

\_Assegurar o Direito a Moradia própria;

\_Promover titularização para famílias que vivem em condição irregular;

\_Utilizar instrumentos do Estatuto das Cidades ;

## **Publico Alvo**

\_ Assentamentos com renda até 3 salários mínimos;

\_ Priorização para assentamentos alvo de conflitos fundiários (comunidades tradicionais, quilombolas, etc.);

AEIS existentes:

### **Ações Específicas**

#### 1) Morro da Providência - AEIS - Lei n. 3.643 de 12 de setembro de 2003

Atendendo ao §3º do Art.205 do Plano Diretor : Após o processo de urbanização e implantação de infraestrutura realizado nas AEIS, os parâmetros de uso e ocupação utilizados, deverão ser reconhecidos na LUOS de forma a incorporar legalmente a área urbanizada ao tecido urbano regular.

O P.O.U.S.O. atua na área e a LUOS está elaborada aguardando autorização. Deverão ser identificados e demolidos os 80 imóveis identificados pela GEORIO como em situação de risco com indicação de reassentamento. Os 100 cadastros do SiHab Indenização que hoje recebem aluguel social deverão ser reassentados com a construção de H.I.S. na área. Deverá ser desenvolvida a regularização fundiária da área urbanizada.

#### 2) Pedra Lisa - AEIS - Lei n. 5.378 de 25 de abril de 2012

Atendendo ao Art. 207 do Plano Diretor deverá ser desenvolvido o Plano de Urbanização para cada AEIS. Deverão ser identificados e demolidos os 91 imóveis identificados pela GEORIO como situação de risco com indicação de reassentamento. Os 91 cadastros do SiHAB Indenização que hoje recebem aluguel social deverão ser reassentados com a construção de H.I.S. na área .

AEIS a serem declaradas:

#### 3) São Diogo e 4) Moreira Pinto

Atendendo ao Art. 205 do Plano Diretor: para viabilizar soluções habitacionais de interesse social, o Município poderá adotar padrões diferenciados de exigências urbanísticas e de infraestrutura mediante a declaração de Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, desde que sejam asseguradas as condições de segurança, higiene e habitabilidade das habitações, incluindo equipamentos sociais, culturais e de saúde, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. E atender ao Art. 207 do Plano Diretor desenvolvendo o Plano de Urbanização para cada AEIS.

### **Recursos e Prazos**

A serem definidos

> execução do Plano de Urbanização ( inclui obras de urbanização e infraestrutura, trabalho técnico social e regularização fundiária ) - R\$25.000.000,00, no prazo de 12 meses.

Considerado o investimento de aproximadamente R\$ 43.000,00 por domicílio.

### **Programa de Melhoria Habitacional e Assessoria Técnica**

#### **Ação de Melhoria Habitacional e Assessoria Técnica**

O diagnóstico elaborado para este Plano identificou dentre as necessidades da população residente na AEIU Porto Maravilha a demanda por programa de melhorias habitacionais. As melhorias habitacionais tem por finalidade dar condições adequadas de higiene, segurança e habitabilidade aos imóveis residenciais, de acordo com normas

urbanísticas e edificações específicas para cada localidade.

A Lei Federal 11.888/2008 assegura às famílias com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, o direito à assistência técnica pública e gratuita para sua própria moradia, com os seguintes objetivos:

I - otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;

II - formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;

III - evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;

IV - propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Segundo esta Lei, o atendimento por assistência técnica gratuita deve ser priorizado em zonas de interesse social, que no caso da cidade do Rio de Janeiro, são as Áreas de Especial Interesse Social (AEIS).

Tendo em vista este princípio e os objetivos citados, a Prefeitura já atua na AEIU Porto Maravilha através da Secretaria Municipal de Urbanismo com um Posto de Orientação Urbanística e Social (POUSO) no Morro da Providência, situado à Rua Barão da Gamboa.

O POUSO presta diversos serviços à comunidade que vão de encontro às definições da Lei Federal 11.888/2008, com destaque para o licenciamento dos projetos de modificação e reformas, vistoria local para “habite-se” e aceitação das unidades habitacionais, comerciais e mistas, orientação técnico-constructiva no caso de melhorias habitacionais, emissão dos produtos de fiscalização visando o cumprimento da legislação urbanística e edificação, além de vistorias de denúncias para o atendimento à comunidade e do reconhecimento dos logradouros através do Decreto 36.959/2013.

Os imóveis protegidos pela legislação de patrimônio cultural municipal devem ter mantidas suas características arquitetônicas originais como fachadas e seus elementos decorativos, volumetria, cobertura e, no caso de imóveis tombados, outros elementos considerados importantes para a conservação da originalidade da edificação, que a tornaram digno de receber a proteção através do objeto do tombamento.

Além da manutenção das características arquitetônicas, e tão importante quanto a conservação destas, é a execução de intervenções e/ou adaptações que garantam a habitabilidade das edificações protegidas, estabilidade estrutural, bem como o bom estado e bom funcionamento de suas instalações prediais.

O Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH) possui em seus quadros, técnicos especializados que tratam da análise dos projetos e obras de intervenção em imóveis protegidos pela legislação de proteção do patrimônio cultural.

A região do Porto Maravilha foi contemplada com a implantação do Programa de Apoio a Conservação do Patrimônio Cultural Edificado (Pró APAC), programa que abrange diversas Áreas de Proteção do Ambiente Cultural da Cidade do Rio de Janeiro, com o objetivo de incentivar a conservação de imóveis tombados ou preservados pelo município, apoiar e patrocinar financeiramente projetos e obras em bens culturais edificados, além de enfatizar a fruição do ambiente cultural das APAC's, promovendo e valorizando o patrimônio cultural da cidade. Os recursos do programa são destinados a conservação das edificações, com a possibilidade de utilização dos recursos em a iniciar ou já iniciadas de cobertura, fachadas, estrutura, instalações prediais básicas e acessibilidade.

## **Objetivos**

\_ Subsidiar reforma, ampliação e recuperação de domicílios;

\_ Atender a demanda apontada por inadequação habitacional, sendo: ampliação de imóvel, instalação de kit sanitário e assentamento de revestimentos;

\_ Orientar processos de autoconstrução, disponibilizando técnico para desenvolvimento de projeto e planilha de custo;

\_ Realizar convênios com Universidades/Instituições para criação de modelos de ação;

\_ Trabalho Social com objetivo de esclarecer e envolver os moradores para que tenham conhecimento das ações e etapas do processo.

## **Cronograma**

O atendimento à população para vistorias de orientação técnico-constructiva no Morro da Providência é contínuo, através de solicitação no próprio POUZO, e realizado atualmente duas vezes por semana.

## **Recursos estimados**

A Lei Federal 11.888/2008 define em seu Art. 3º que a assistência técnica gratuita às famílias com renda de até três salários mínimos deve ser efetivada mediante o apoio financeiro da União aos Municípios através de recursos de fundos federais direcionados à habitação de interesse social, ou seja o FNHIS.

## **Matriz de Programas x Ações x Recursos x Prazos**

A ser elaborado

# //Anexo 1 - Mapa Rápido Participativo (MRP) Urbano – UPP Providência

O MRP urbano é um método de avaliação e monitoramento das condições urbanas das comunidades contempladas pelo Programa Rio+Social e objetiva a identificação da cobertura e da qualidade de determinadas infraestruturas e serviços, visando auxiliar a prefeitura na priorização de suas ações e políticas públicas. O mapa de condições gerais do MRP leva em consideração as condições de infraestrutura urbana, tais como sinalização das vias e serviços postais, infraestrutura para mobilidade, padrão das moradias, abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, sistema de drenagem de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública e energia elétrica. Assim, pode-se observar as heterogeneidades existente intra e entre as favelas da Região Portuária, entretanto todas apresentam condições menos adequadas dentro da classificação proposta.

Neste mapa, existem 17 micro áreas em amarelo ou laranja e apenas duas em cor-de-rosa, que indicam situações de maior vulnerabilidade destas. Pode-se dizer que essa distribuição do índice geral por micro área segue uma segmentação por comunidade, pois as micro áreas em cor-de-rosa estão em Pedra Lisa.

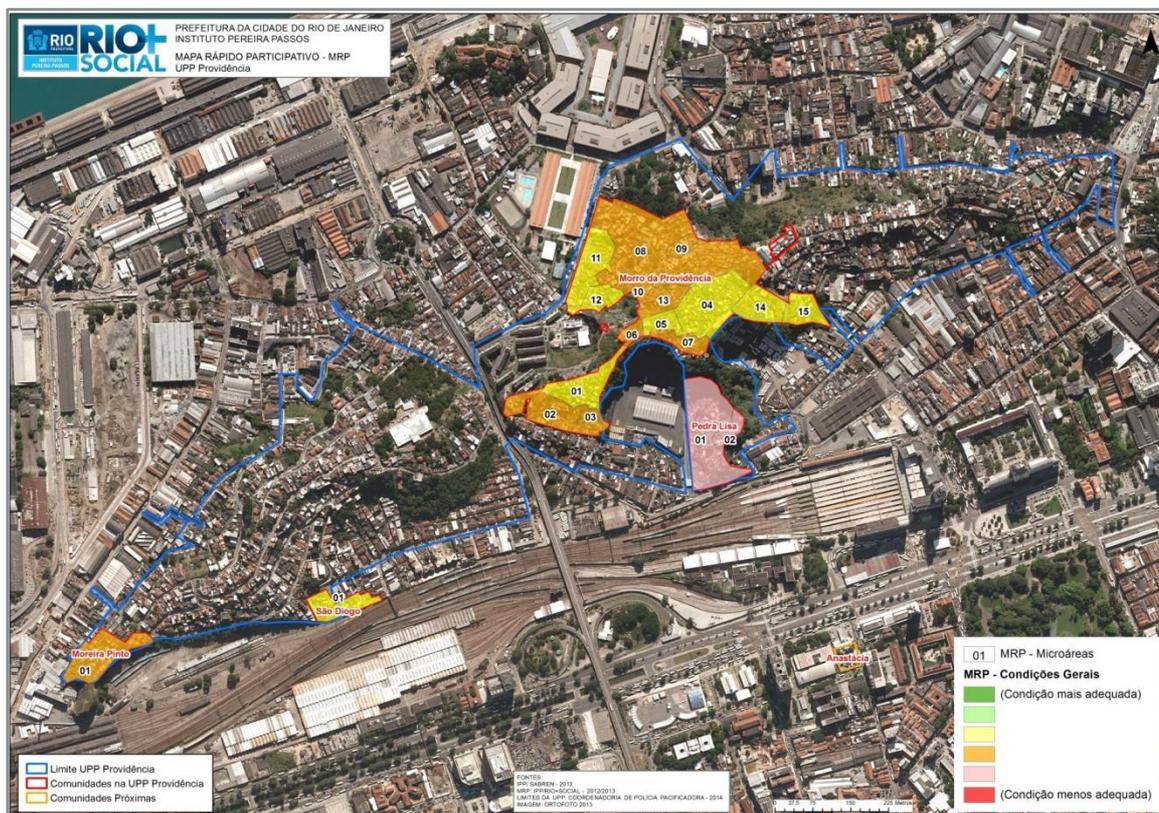
O Morro da Providência apresenta índices gerais um pouco inferiores na sua parte central, que correspondem aos limites das micro áreas 08, 09, 10 e 13. As partes mais limítrofes da comunidade, como as micro áreas 04, 05, 11, 12,14 e 15 também foram consideradas intermediárias, mas ligeiramente melhores, pelo índice em amarelo. Nessa comunidade, três micro áreas apresentaram maior percentual de áreas em risco geológico-geotécnico, M.A. 03 (22%), M.A. 07 (14%) e M.A. 14 (18%).

As duas micro áreas que correspondem ao limite de suas comunidades, São Diogo 01 e Moreira Pinto 01, também foram classificadas como intermediárias, segundo padrões do MRP. A situação de Moreira Pinto é ligeiramente inferior a São Diogo, considerando ainda que na primeira há 19% de sua área em risco geológico-geotécnico.

Na comunidade Pedra Lisa, as duas micro áreas foram classificadas como vulneráveis, tendo as pontuações mais baixas do território. Em Pedra Lisa 01, os indicadores temáticos vulneráveis foram drenagem de águas pluviais, energia elétrica e iluminação pública, e sinalização das vias e serviços postais. Essa micro área se encontra na parte inferior de uma antiga pedreira e é marcada por um acidente em que uma mina foi esquecida nas frestas da pedreira, e quando foi ativada matou moradores do alto do morro. Depois desse acidente o processo de ocupação se deu com maior fluxo, sendo improvisados, a partir daí, os sistemas de distribuição de água e ligação com sistema sanitário, improvisados pelas famílias que ali construíram seus lares.

Em Pedra Lisa 02, os indicadores vulneráveis foram esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública, padrão construtivo das moradias, e sinalização das vias e serviços postais. Esta fica na parte alta da comunidade da Pedra Lisa, e se diferencia do resto da comunidade pelo padrão de moradia mais precário, com maior número de casas que não estão ligadas à rede oficial de esgoto e maior dificuldade de acesso à água.

Em uma análise mais geral, alguns temas se destacam por micro áreas mais adequadas, aspecto positivo no território. Neste caso, coleta de lixo, limpeza urbana e abastecimento de água apresentam bons indicadores. De maneira oposta, energia elétrica, iluminação pública, sinalização das vias e serviços postais apresentaram maior vulnerabilidade.



Fonte: IPP, 2015

## //Anexo 2 – Histórico Morro da Providência

A Comunidade do Morro da Providência, no bairro da Gamboa, na I Região Administrativa, Zona Portuária do Rio, é a mais antiga favela da cidade do Rio de Janeiro. O Morro da Providência tem como limite o Cemitério dos Ingleses, ao norte; a Pedra Lisa, ao sul; a Vila Portuária, a oeste; e as Ladeiras do Barroso e do Faria, a leste. A ocupação do Morro da Providência começou no século XVII, quando a cidade do Rio de Janeiro encontrava-se em expansão. O morro, vizinho aos morros da Pedra Lisa, da Conceição, do Pinto, de São Bento e de São Diogo, já foi conhecido por vários outros nomes. Inicialmente designado Valongo, quando em 1670 foi construída na Chácara de João Caieiro, a Capela de Nossa Senhora do Livramento. Mais tarde essa capela passou a dar nome ao morro: Livramento. Por volta de 1770, a região servia de base para armadores, traficantes de escravos, pescadores e embarcações. Nessa época, o Valongo acolheu o principal comércio de escravos, com a instalação do trapiche/armazém “Depósito de mercadorias negras”.

Em 1839, nasceu no Morro, já conhecido como do Livramento, um personagem ilustre e até hoje motivo de orgulho para seus habitantes: Machado de Assis, que no livro “Memórias póstumas de Brás Cubas” faz referência à paisagem que o morro tinha naquela época: “... o morro estava ainda nu de habitações, salvo o velho palacete do alto, onde era a capela...” Realmente, registros indicam que, até 1840, não havia habitações visíveis no Morro da Providência.

A partir de 1850, inicia-se no morro a exploração de pedreiras, prática que se intensificou ao longo dos séculos XIX e XX devido à expansão da cidade. A atividade reduziu a área do morro e permitiu a abertura de dois caminhos: o da Formiga, que durante algum tempo também deu nome ao morro (atual Rua Ebroíno Uruguai) e a Rua da Providência (depois Rua Rego Barros).

Em 1858, foi implantada pelo Barão de Mauá a Estação Central e um trecho da Estrada de Ferro D. Pedro II, mais tarde denominada Central do Brasil. Em 1879, foi inaugurada a Estação Marítima nas proximidades do terminal ferroviário. Para interligar as duas estações, foram abertos dois túneis que cortavam o Morro da Providência, já que o terminal ferroviário-marítimo situava-se entre o morro e o mar.

Quando em 1889, com a Proclamação da República, o Rio de Janeiro passou a ser a capital do Brasil, tornando-se o grande polo econômico do País, as atividades portuárias contribuíram para o povoamento do morro. Foram construídos armazéns e depósitos destinados a armazenar produtos provenientes das importações. Vários historiadores, pesquisadores, cronistas e jornalistas também afirmam que o Morro da Providência teve sua formação na época em que foi ocupado por soldados que participaram da Guerra de Canudos. Estes soldados imaginavam que, ao chegarem ao Rio de Janeiro, em 1897, seriam tratados como heróis da Guerra.

Mas não foi bem assim: além de não serem considerados heróis, não receberam seus soldos. Os ex-combatentes, então, se instalaram na encosta do morro, que fica atrás do prédio que abrigava o Ministério da Guerra. Os casebres amontoados e os becos estreitos se assemelhavam ao Arraial de Canudos. No oratório erguido no alto do morro os soldados puseram a imagem de Cristo que pertencera a Antônio Conselheiro. Identificando-se mais com os inimigos do que com seus comandantes, os soldados também passaram a chamar o novo arraial de Morro da Favela, fazendo assim uma analogia com os morros que circundavam Canudos e que eram repletos de árvores espinhentas, conhecidas no nordeste pelo nome de “favelas”.

Mais tarde o termo favela, utilizado para classificar habitações precárias em áreas de morro, foi ficando tão genérico que novamente passaram a chamar o Morro da Favela de Morro da Providência. A ocupação do Morro da Providência se intensifica a partir da política higienista do final do século XVIII. Sendo o centro do Rio de Janeiro área portuária de grande importância para a economia da época e como local de maior concentração populacional, concentrava expressivo número de habitações com grandes aglomerados populacionais: os conhecidos cortiços ou “cabeça de porco”. A política implantada pelo prefeito Barata Ribeiro previa a remoção desses cortiços, considerados impróprios. Muitos desses moradores removidos instalaram-se na encosta do morro da Providência, próxima ao local dos antigos cortiços. Portanto, a população, que foi ocupando os espaços

no início de sua formação, era composta por antigos moradores dos cortiços, imigrantes, escravos e trabalhadores das primeiras pedreiras.

O oratório construído pelos soldados no ponto alto do Cruzeiro é a herança ainda dos tempos que fazem lembrar a Guerra de Canudos e é valorizado até hoje pelos moradores mais antigos. Foi reformado em 1901 pelas vivandeiras – mulheres que acompanhavam as tropas para vender comidas. Essas mulheres chegaram ao Rio de Janeiro, não puderam permanecer no pátio do Ministério da Guerra e logo ocuparam o morro. O Morro da Providência teve grande importância para a vida cultural da cidade, a partir do século XX. Blocos carnavalescos e escolas de samba formados por moradores e frequentadores do Morro da Providência faziam parte dos desfiles carnavalescos da época e incrementavam a cultura do morro, que, cada vez mais, ganhava adeptos e expressão na cidade.

O Morro da Favela era um dos mais famosos redutos dos sambistas. O Buraco Quente, área conhecida na Providência como Cruzeiro, era considerado por alguns como sendo o último reduto dos malandros, nos idos de 1930. Pela sua importância, foi tema de músicas de sambistas como o famoso Dodô, assim como tema de escolas de samba na década de 40. Vários blocos carnavalescos como “Fala Meu Louro”, “Bloco do Barroso” e “Fique Firme” nasceram na

Providência. Os moradores acreditam que a Escola de Samba Vizinha Faladeira, também fundada na Providência em 1923, seja a primeira escola de samba do Rio de Janeiro. Os moradores, em grande parte, consideram São Jorge e São Cosme e Damião como santos protetores do Morro. Em suas ruas e becos, vários oratórios foram erguidos e são mantidos pelos moradores. A devoção a São Jorge também é antiga.

No século XX, com o aumento no número de construções populares, o problema da falta de espaço se agrava na Providência. A isso, alia-se o trabalho das pedreiras, que abriu no morro um abismo de cem metros de profundidade e mais de cinquenta metros de extensão. Os jornais da época afirmavam que a ameaça de desmoronamentos provocados pela exploração da pedreira era uma constante para os moradores da favela.

Segundo dados oficiais, em 1968, desabamento no Morro da Providência soterrou mais de 50 pessoas. Após esse episódio, a pedreira foi interditada e um decreto governamental impediu a exploração de rochas/pedreiras no perímetro urbano. Laudos da GEO-RIO classificavam algumas áreas do Morro da Providência como de risco de desabamento e recomendavam a remoção imediata de todos os barracos da vertente da Central do Brasil, parte da Pedra Lisa.

Em 1975, outro deslizamento determinou a retirada de barracos próximos à Praça Américo Brum. A ameaça de remoção gerava clima de insegurança entre os moradores, que resistiam à possibilidade de irem para áreas distantes e de difícil acesso. Todos esses acontecimentos, entretanto, não impediram que a favela continuasse a se expandir, devido à sua proximidade com o centro da cidade. O processo migratório verificado nos grandes centros urbanos trouxe para a favela novos moradores, muitos oriundos da região Nordeste. Vieram também moradores de outras favelas e de conjuntos habitacionais que foram ocupando os espaços cada vez mais escassos. Essa heterogeneidade provocada pelos novos hábitos, culturas e atitudes causaram diferenças entre antigos e novos moradores, provocando mudanças na identidade do morro, tanto em seu aspecto físico quanto cultural.

Em outubro de 1968, com o objetivo de melhorar as condições de vida dos moradores, foi fundada a Associação Pró-Melhoramentos da Favela do Morro da Providência, permanecendo como a Associação dos Moradores, até os dias atuais. Iniciativas como a pavimentação do caminho de acesso à favela (antigo Sessenta), em 1970, e a ligação da água do reservatório no Cruzeiro, em 1974, foram realizadas pelos moradores. Além dessas, poucas outras vezes o Morro da Providência, atualmente com 4.094 (fonte: IBGE Censo Demográfico, 2010) moradores, foi contemplado com melhorias de infraestrutura. Uma delas foi o voluntariado de missionários metodistas norte-americanos que, com alguns moradores, construíram vias de acesso, pavimentaram caminhos do morro e instalaram uma rede de esgotamento sanitário.

## **Pedra Lisa**

A favela Pedra Lisa é uma expansão do Morro da Providência. Em 1965, houve o deslizamento de pedras sobre a favela, destruindo várias moradias precárias. A Viação São Silvestre removeu alguns casebres, o que gerou impacto negativo. Em seguida, na tentativa de diminuir os prejuízos, construiu-se um galpão precário subdividido para abrigar os removidos. A Associação de Moradores informou que a ocupação da parte baixa foi posterior a da parte alta.

Versão Preliminar

# //Anexo 3 – Experiência do Programa Novas Alternativas

## **Ação de Reabilitação e Readequação de Edifícios Ociosos – Programa Novas Alternativas**

A construção de residências no Centro da cidade do Rio de Janeiro voltou a ser permitida pela legislação urbanística, em 1994, após quase três décadas de proibição. A regulamentação anterior, proibitiva, representava um entendimento de cidade que já perdeu sua força de dogma e sua dominação sobre as propostas urbanas. A realização, ainda que parcial, do projeto modernista da cidade, evidenciou a incapacidade de solucionar grande parte das questões urbanísticas. Vários princípios modernistas, como a verticalização das construções, a separação de usos e funções, e todas as outras ideias que levavam a considerar a cidade existente um mal a ser reparado, resultavam em novos problemas: grandes distâncias, segregação social e desperdício da infraestrutura.

Como um dos resultados destes diversos planos para a cidade, assistimos ao esvaziamento do Centro da cidade, hoje em dia uma das áreas de menor densidade populacional do Rio de Janeiro, o que contrasta com a riqueza de infraestrutura urbana e de oferta de serviços, comércio e cultura que o Centro oferece, e que é apenas utilizada em horário comercial.

A constatação e o entendimento dos efeitos negativos decorrentes de uma ideologia de construção do novo em detrimento do patrimônio urbano construído resultaram no desafio de retomar áreas da cidade que foram negligenciadas durante anos: repará-las onde é preciso, renova-las quando necessário, dando-lhe novos usos, adaptados às transformações e evoluções da sociedade contemporânea. Este princípio tem norteado diversas propostas no campo da reabilitação urbana, desenvolvidas nos últimos anos pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

Especialmente no que se refere à revitalização do Centro, são numerosas as ações municipais já implementadas que elevam a qualidade do espaço público e estimulam a propagação de atividades culturais e comerciais no centro. Mais recentemente, algumas ações focalizam a implantação do uso habitacional, considerado fundamental para garantir dinamismo e o aproveitamento da rica infraestrutura central de forma mais efetiva, beneficiando uma grande parcela da população que deseja e necessita morar nas proximidades do trabalho, de comércio e serviços.

Neste contexto, a experiência desenvolvida pela prefeitura, por meio do Programa Novas Alternativas da Secretaria Municipal de Habitação, oferece exemplos de oportunidades para o incremento do uso habitacional no Centro, com a recuperação de sobrados e casarões mal conservados e em ruínas e a da ocupação de vazios resultantes de demolição e desabamento de edificações, propondo sua adaptação para uso habitacional nos moldes atuais. Com estes projetos estão sendo lançados os fundamentos de um importante instrumento na

reabilitação urbana das áreas preservadas da cidade, onde a Prefeitura, como agente promotor e a Caixa como agente financeiro, associados à iniciativa privada, terão papel estratégico.

O campo da atuação do programa é o Centro Antigo do Rio e os trechos preservados em meio ao centro urbano. Em lugares como a Lapa, Central do Brasil, Praça Tiradentes, Gamboa, Saúde e Santo Cristo, encontramos conjuntos inteiros de imóveis históricos que resistiram aos anos, conservando muito de sua autenticidade, ainda que tenham sofrido os desgastes do tempo. São áreas que se mantiveram à margem do crescimento da cidade, e por terem ficado esquecidas por muitos anos, escaparam do destino de outras áreas do centro. Estes bairros ou ruas, que além de sua importância histórica e cultural, representam a permanência de uma tipologia urbana, com grande possibilidade de servir aos dias de hoje, muitas vezes proporcionando melhor qualidade de vida do que as oferecidas nos padrões usuais da cidade.

De forma pioneira, demonstra-se que o investimento nestas áreas reverte na valorização dos bairros, e indica uma nova vertente de desenvolvimento para a cidade com maior qualidade urbanística, perseguindo um padrão de desenvolvimento que respeite e proteja qualidades ambientais, históricas e culturais.

As formas tradicionais de morar no centro, como o cortiço e a casa de cômodos, a vila de fundos com sobrado na frente do lote, o pequeno edifício de apartamentos e o casarão unifamiliar, indicaram o caminho das novas propostas, tanto no dimensionamento das unidades quanto nas soluções espaciais.

Desenvolveram-se experiências de reabilitação de exemplares destas tipologias, procurando adapta-las às necessidades atuais. Em todos os casos procura-se criar uma gama de soluções espaciais diversificada, capaz de ser multiplicada atendendo aos requisitos necessários da habitabilidade, gerando espaços internos de convívio e estimulando a vida comunitária, sendo esta uma das principais características da moradia tradicional que se deseja preservar.

O padrão das habitações propostas, para que sejam acessíveis à população e para que se integrem às características da edificação histórica, é distinto da unidade habitacional formal. Os projetos propuseram, em alguns casos, unidades menores, adequadas as pessoas solteiras e casais sem filhos, que conforme estudos realizados é a maior parte do público interessado. Para tal, foram estudadas e experimentadas soluções habitacionais usuais no centro, como o quarto, na casa de cômodos de aluguel e o cortiço, ou aquelas utilizadas em outras cidades do mundo, como os estúdios na Europa e Estados Unidos, para chegar ao projeto de unidades habitacionais adaptadas às demandas do Programa.

Com essas propostas demonstra-se que as soluções para a questão habitacional precisam ser tão variadas quanto à demanda por moradia, e devem atender a um público diversificado de forma criativa e adaptada a padrões alternativos.

O programa atua selecionando e adquirindo imóveis, desenvolvendo projetos de arquitetura e em sua aprovação por órgãos fiscalizadores e de tutela. Acompanha, ainda, todos os procedimentos para viabilização dos projetos, como a seleção de construtoras e a montagem dos empreendimentos nos padrões da Caixa, para financiamento.

Posteriormente, trabalha no acompanhamento das obras e na pós-ocupação, por intermédio do responsável pela administração e pelo trabalho socioeducativo entre os novos moradores. Com apoio da Coordenadoria de Fomento, da SMH, é feito o trâmite com a Caixa para formatação e posterior comercialização dos empreendimentos.

Em todos os casos onde havia população residente, o programa colaborou na realização da abordagem inicial, do cadastramento, informações e acompanhamento, necessários à sensibilização para a necessidade do processo de reabilitação. Muitas vezes, a saída temporária dos moradores foi necessária, e nestes casos foram concedidas garantias para seu retorno e ajuda-aluguel durante o período de obras. O trabalho social é fundamental para o sucesso destas ações, por onde é possível garantir a sustentabilidade do projeto e sua continuidade.

Um dos efeitos destes projetos está no despertar dos proprietários, que vêm negligenciando bens de importância histórica e cultural, colocando em risco transeuntes e vizinhança, para as possibilidades de valorizar seu patrimônio contribuindo para a melhoria da cidade. A iniciativa privada, de um modo geral, é um parceiro fundamental para a multiplicação de ações de reabilitação de imóveis no centro.

Os entraves relativos à propriedade são muitos, no entanto, e em geral, os imóveis pertencem a órgãos públicos, irmandades e ordens religiosas ou particulares que acumulam um grande número de edificações com estas características, sem mantê-los e sem dar-lhes função produtiva e compatível com o valor simbólico dos imóveis. São situações de abandono que geram condições de precariedade, envolvendo a população habitante destes imóveis, e ocasionando, muitas vezes, a perda do patrimônio histórico da cidade. Portanto, para a concretização dos projetos, a prefeitura, em alguns casos, precisa lançar mão do instrumento da desapropriação, superando impedimentos fundiários.

A flexibilização da legislação urbanística, portanto, foi um dos passos necessários à viabilização destes projetos, possibilitando a utilização de padrões de unidades habitacionais e de soluções arquitetônicas adaptadas às especificidades do tema, procurando alternativas com padrões adequados de conforto e segurança. Para isso, contou-se com o apoio das equipes da Secretaria Municipal de Urbanismo e do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade e seus órgãos de licenciamento e fiscalização e de tutela do patrimônio histórico, respectivamente.

Associada às questões de regulamentação urbana, destaca-se a viabilização dos projetos por meio das linhas de crédito da Caixa, parceira fundamental no desenvolvimento do Programa, com contribuições importantes para seu amadurecimento desde o lançamento inicial.

O Programa no passado era viabilizado pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que atendia famílias com renda familiar entre três e seis salários mínimos; e o Programa Associativo, que atendia famílias com renda entre seis e 10 salários mínimos. Em alguns casos, com subsídio adicional pela prefeitura, necessário à viabilização econômica do empreendimento.

Atualmente o Programa é viabilizado pelo Programa Minha Casa Minha Vida, Faixas 1, 2 e 3, sendo a Faixa 1 (famílias com renda até R\$1.600,00) de maior prioridade para a SMO.

### PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS/SMH

O Programa Novas Alternativas da Secretaria Municipal de Habitação do Rio de Janeiro tem como objetivo formular, propor e estimular novos projetos habitacionais em áreas consolidadas da cidade, com destaque para a Área Central – AP1(Área de Planejamento 1) formada por vinte e um bairros.

A maioria dos projetos ocorre em bairros do centro da cidade, notadamente Zona portuária (Saúde, Gamboa e Santo Cristo), Central, Lapa, Cruz Vermelha, Corredor Cultural, Santa Teresa, Cidade Nova e São Cristóvão e estão ligados a recuperação e reaproveitamento de imóveis em mau estado, ruínas, lotes vazios, enfim, trechos subutilizados do tecido urbano em geral, criando opções de moradia em locais privilegiados para população diversificada.

Além disso, o Programa funciona potencialmente, como um importante instrumento na revitalização de áreas de importância para a cidade, na medida em que propõe, além de projetos de reabilitação e reutilização, outros projetos de caráter urbanístico, onde novas edificações possibilitam a recomposição e a requalificação do tecido urbano. Por meio destes empreendimentos, a Prefeitura do Rio de Janeiro pretende romper com o quadro de estagnação e degradação de áreas importantes para a cidade, otimizando o aproveitamento do grande número de sobrados antigos no centro do Rio de Janeiro, desenvolvendo projetos para a recuperação desses prédios históricos e respondendo à grande demanda de moradia em bairros centrais e bem servidos de infraestrutura, aliados a valorização do patrimônio arquitetônico e cultural da cidade no centro do Rio de Janeiro, desenvolvendo projetos para a recuperação desses prédios históricos e respondendo à grande demanda de moradia em bairros centrais e bem servidos de infraestrutura, aliados a valorização do patrimônio arquitetônico e cultural da cidade.

Apesar das dificuldades, o Programa Novas Alternativas é precursor desse tipo de intervenção no Brasil, apresentando resultado visível nas ações em curso. A prefeitura tem convicção de que se trata de um processo moroso a exigir muita perseverança e determinação, mas com um retorno econômico, político e social muito grande. Note-se o interesse da Caixa Econômica Federal em lançar o “Programa de Reabilitação de Sítios Históricos” em todo o País com base na experiência do Programa Novas Alternativas da SMH do Rio de Janeiro.

Em seminários em diversas partes do Brasil, percebe-se que o problema enfrentado pelo Novas Alternativas se equipara à problemática de todo o Brasil, entretanto pelo pioneirismo o Rio de Janeiro possui grande avanço quantitativo (empreendimentos em obra e/ou iniciar) em relação às outras regiões.

Porém, o programa de reabilitação para uso habitacional encontra-se em ponto crucial. Ele tem desenvolvido ferramentas operacionais eficientes, mas enfrenta dificuldades e precisa agora ganhar escala para realmente

começar o processo de reabilitação do Centro da cidade, que passa necessariamente pela recuperação de seu estoque habitacional. Para isso, é preciso definir uma estratégia abrangente com metas ambiciosas que articule os parceiros em cima desse objetivo.

#### INDICAÇÃO DOS IMÓVEIS SELECIONADOS

- Imóveis Tutelados em áreas de Apac e os Próprios Municipais, Estaduais ou Federais serão indicados, prioritariamente-

mente, para atender famílias da Faixa 1 do Programa MCMV.

- Imóveis Preservados em áreas de Apac serão indicados, prioritariamente, para atender as Faixas 2 e 3 do Programa MCMV, a fim de não onerar os mutuários da Faixa 1 com os custos de manutenção e conservação das fachadas históricas preservadas.

#### FORMA DE ATUAÇÃO

- Vistorias – levantamento de campo;
- Seleção de imóveis nos bairros centrais, priorizando prédios em ruínas, vazios e abandonados;
- Levantamento da área do terreno; débitos inscritos na Dívida Ativa; Pesquisa fundiária para identificação da propriedade e dos gravames; Estimativa do potencial construtivo; Verificação do grau de proteção e das condições físicas de cada edificação selecionada;
- Aquisição de imóveis via compra direta ou desapropriação. A desapropriação é utilizada, principalmente, nos casos de inventários não concluídos, de imóveis sem registro, proprietários desconhecidos e gravames que impedem transações comerciais;
- Desenvolvimento de estudos e projetos;
- Aprovação dos projetos junto aos órgãos fiscalizadores e de tutela;

- Parcerias com instituições financeiras e com outros programas do gênero;
- Acompanhamento das obras até o Habite-se;
- Acompanhamento e apoio na ocupação do imóvel, no trabalho socioeducativo com as famílias, na formação de condomínio e na administração do imóvel, com destaque para o acompanhamento pós-ocupação a fim de se identificar eventuais vícios construtivos do projeto arquitetônico

Versão Preliminar