



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
Secretaria Municipal de Habitação

Plano Local de
Habitação de
Interesse Social

PLHIS

Diagnóstico das Necessidades Habitacionais e Estratégias de Ação

Dezembro de 2010

Sumário

PARTE 1: Caracterização Geral de Macaé

1. Inserção regional	3
2. Evolução urbana: um breve histórico	6
3. Condicionantes socioeconômicos: o marco da Petrobras	10
4. Segmento habitacional: primeiros passos	15
5. Estrutura urbana atual: segregação socioespacial	16
6. Marcos legais e normativos	31
6.1. Plano Diretor e Política Municipal de Habitação de Interesse Social	31
6.2. Legislação municipal incidente em assentamentos precários	37
6.3. Legislação urbanística e ambiental	38
7. Condicionantes administrativos e institucionais do Setor Habitacional	43
8. Projetos realizados e em andamento pelo governo municipal	52

PARTE 2: Necessidades Habitacionais

9. Considerações iniciais	54
10. Assentamentos precários: identificação e quantificação	55
10.1. Caracterização dos assentamentos precários	60
10.2. Metodologia utilizada para quantificar os assentamentos	86
10.3. Classificação dos assentamentos segundo as condições de urbanização e a categoria de intervenção	88
11. Cálculo das necessidades habitacionais	91
11.1. Metodologia e conceitos utilizados	91
11.2. Déficit quantitativo e qualitativo	93
11.3. Necessidades habitacionais complementares	96
11.4. Cálculo da demanda futura por novas moradias	102
11.5. Síntese das necessidades habitacionais	103
12. Atendimento das necessidades habitacionais	104
12.1. Disponibilidade de solo urbanizado	104
12.2. Custos para produção habitacional e urbanização	108

PARTE 3: Estratégias de Ação

13. Princípios e Diretrizes Orientadores	111
13.1. Princípios	111
13.2. Diretrizes	112
	114

14. Objetivos	
14.1. Objetivo geral	114
14.2. Objetivos específicos	114
15. Linhas Programáticas de Ação	115
15.1. Urbanização e regularização de assentamentos precários	115
15.2. Provisão e adequação habitacional	116
15.3. Ações normativas e institucionais	116
16. Programas e Projetos	118
16.1. Macaé sem Favelas	118
16.2. Atendimento ao cadastro da SEMHAB	121
16.3. Lotes urbanizados	121
16.4. Aquisição de terras para habitação de interesse social	122
16.5. Engenharia e arquitetura pública	122
17. Recursos e Fontes de Financiamento	122
18. Indicadores, Monitoramento e Avaliação do PLHIS	124
18.1. Indicadores	124
18.2. Monitoramento	126
18.3. Avaliação	127

Referências Bibliográficas

Anexos

- 01 – Texto *Breve Histórico da Evolução Urbana e Social de Macaé*, Sônia Lapa, 2010.**
- 02 – Caracterização social dos assentamentos precários.**

PARTE 1: CARACTERIZAÇÃO GERAL DE MACAÉ

1. Inserção regional

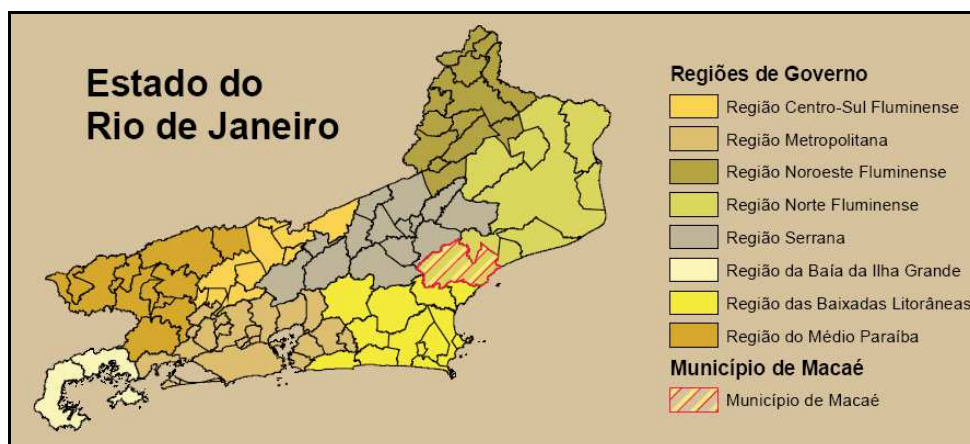
O município de Macaé conheceu um crescimento peculiar, a partir de 1970, com a chegada da Petrobras e multinacionais do mesmo ramo, tornando-a uma cidade altamente próspera regionalmente e em nível de Brasil. É hoje conhecida por suas atividades na exploração de petróleo e pelo conglomerado de empresas que dão suporte à Petrobras. Esse conglomerado é o principal responsável pela pujança econômica e pelas transformações no espaço urbano que vêm ocorrendo em Macaé e na sua região de entorno.

A escolha de Macaé para servir de base às atividades de exploração da Bacia de Campos marcou o início de uma nova fase na vida do município que hoje já possui mais de 4.000 empresas ligadas às atividades petrolíferas (off-shore e on-shore), fazendo de Macaé um centro convergente de atividades empresariais, atraindo capitais e investimento de empresas de todo o Brasil e de várias partes do mundo.

Macaé foi apontada no IFDM (Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal) em 2009 como a cidade mais desenvolvida de todo Estado do Rio de Janeiro, com destaque principalmente na geração de emprego e renda.

O município localiza-se na porção nordeste do Estado do Rio de Janeiro, entre a Serra do Mar e o Oceano Atlântico. De acordo com o CIDE (Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro), pertence à Região Norte Fluminense e tem como limites, além do Oceano Atlântico, os municípios de Conceição de Macabu, Trajano de Moraes, Nova Friburgo, Casimiro de Abreu, Carapebus e Rio das Ostras . Macaé é atualmente, um dos principais centros urbanos da região, ficando a 179 km da cidade do Rio de Janeiro.

Mapa 1
LOCALIZAÇÃO DE MACAÉ NO ESTADO



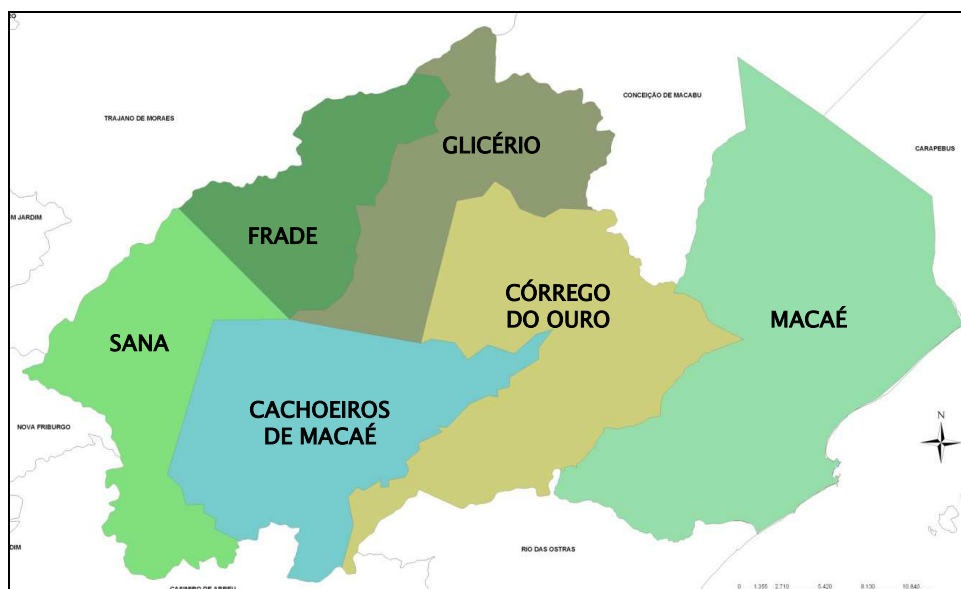
Situada entre as latitudes 22° 00' a 22° 27' sul do Equador e longitude a oeste de Greenwich de 41° 30' a 42° 17', possui área territorial de aproximadamente 1.227 km², sendo 205,79 km² correspondente à área urbana do distrito sede.

Segundo a Contagem da População de 2007, realizada pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a população de Macaé encontrava-se distribuída da seguinte forma em seus distritos:

Quadro 1

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO SEGUNDO OS DISTRITOS	
DISTRITO	POPULAÇÃO
MACAÉ	160.047
CACHOEIROS DE MACAÉ	1.176
CÓRREGO DO OURO	2.863
FRADE	1.361
GLICÉRIO	2.325
SANA	1.741
TOTAL	169.513

Mapa 2
DIVISÃO ADMINISTRATIVA – DISTRITOS



Fonte: Projeto GeoMacaé/SECPLAGE

Macaé é uma região privilegiada pela natureza, por se localizar entre a Serra do Mar e a orla Marítima apresenta variedade de relevo e riqueza de acidentes geográficos, com flora e fauna abundantes. No entanto, o processo de ocupação deste espaço levou à destruição de grande parte destes ecossistemas. Felizmente, expressivos fragmentos em qualidade e extensão encontram-se legalmente protegidos na forma de Unidades de Conservação. Estão inseridos em território municipal parte do Parque Nacional da Restinga de Jurubatiba (Decreto Presidencial de 29 de abril de 1998) e da Reserva Biológica da União (Decreto Presidencial de 22 de abril de 1998), além do Parque Municipal do Atalaia (Lei Municipal nº 9.985/2000), da Área de Proteção Ambiental do Sana (Lei Municipal nº 2.172/2001) e do Parque e APA Municipal Arquipélago de Santana (Lei Municipal nº 1.126/89).

Possui clima quente e úmido com temperatura média de 24° e seu relevo apresenta grande diversidade de aspectos, podendo ser dividido, de um modo geral, em duas áreas distintas: uma grande planície costeira formada pelos vales fluviais do Rio Macaé, Rio Sana e Rio São Pedro e a região serrana com seus maciços da Serra do Mar.

Macaé está inserida na Bacia Hidrográfica do Rio Macaé e tem 82% do seu território na Macro Região Ambiental 5 (MRA5)¹, sendo o restante da área distribuída pelos municípios de Nova Friburgo, Casimiro de Abreu, Rio das Ostras, Conceição de Macabu e Carapebus.

Nas proximidades da foz do Rio Macaé existem pequenas elevações rochosas que favorecem a formação de enseadas abrigadas e profundas que se constituem em excelentes ancoradouros. Um exemplo de enseada é a de Imbetiba. Ao norte destacam-se os tabuleiros que formam uma superfície ondulada que se estende até a região serrana, onde o relevo é acidentado, montanhoso, tendo como o ponto mais alto o Pico do Frade.

Durante muito tempo foi conhecida como a “Princesinha do Atlântico”, a “Cidade mais clara do Brasil” e nos últimos anos passou a ser conhecida como a “Capital do Petróleo”, transformando-se na Meca de trabalhadores de todo o país. Sede das empresas de prospecção que operam na Bacia de Campos, de onde se extrai 85% do petróleo produzido no Brasil. Está entre os dez municípios com maior concentração de renda per capita do país de acordo com o IBGE.

2. Evolução urbana: um breve histórico

O município, devido principalmente às condições geográficas, sempre teve uma vocação comercial e marítima muito forte. Possuindo um ótimo porto natural e abrigo seguro para embarcações, as enseadas da Concha e de Imbetiba foram usadas como ponto de embarque e desembarque desde os primórdios de sua história. O pequeno arraial em que se constituía Macaé sobrevivia da pecuária, da agricultura de subsistência, da extração de madeira e da pesca. Nas regiões interiores (os sertões) predominavam as grandes propriedades que tinham no Rio Macaé e seus afluentes a principal via de transporte.

Nos séculos XVII e XVIII, Macaé não passava de um arraial e os moradores obedeciam às autoridades de Cabo Frio e Campos. O povoado era

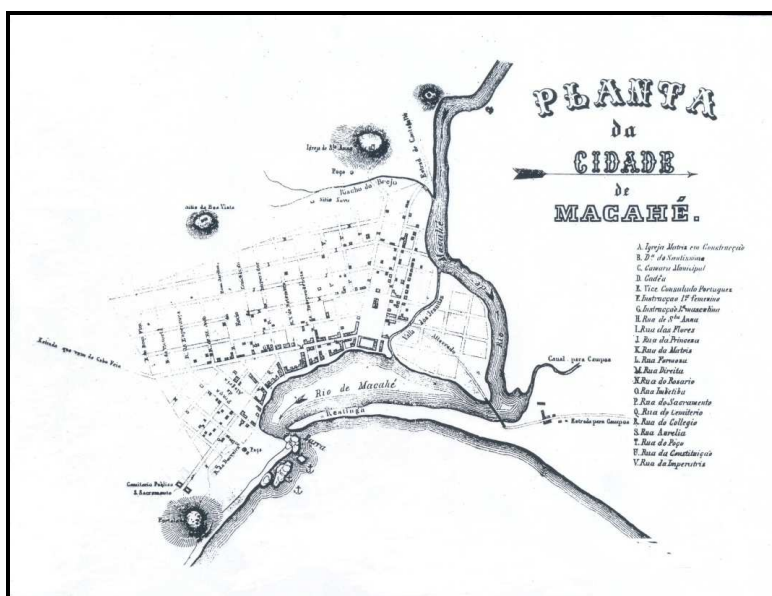
¹ MRA-5 Macro Região Administrativa: o território do Estado do Rio de Janeiro foi dividido em 7 (sete) Macroregiões Ambientais, designadas pela sigla MRA. Oficializadas pelo Decreto Estadual nº 26.058 de 14 de março de 2000.

composto por pouquíssimas casas toscas, em sua maioria cobertas de palha, acompanhando a margem do rio.

No início do século XIX, os moradores locais, cansados da dependência de Cabo Frio e aproveitando a presença do príncipe regente na Corte do Rio de Janeiro, organizaram um movimento para emancipação da região. Em 29 de julho de 1813, conseguiram que o povoado fosse elevado à categoria de vila com o nome de *Villa de São João de Macahé*.

O pequeno arraial, transformado em vila, conservou sua vocação com intensa atividade comercial na sua sede. A considerável produção agrícola encontrava-se nos extensos canaviais da planície litorânea e nos cafezais da região serrana, que proporcionavam a opulência e a riqueza da aristocracia rural.

Para que a vila fosse elevada à condição de cidade, foi necessária a realização de uma série de melhoramentos, a começar pelo projeto que definiria os limites da vila e o traçado das ruas, feito pelo engenheiro Henrique Luiz de Niemeyer Belegard, que na época era chefe da 4ª Seção de Obras Públicas da Província do Rio de Janeiro e chegou à vila em 1837.



Carta Geográfica da Província do Rio de Janeiro 1858. 1:10.000. Fundação Biblioteca Nacional/Cartografia. ARC 14-4-35

Assim, os antigos caminhos deram lugar a ruas retas, atendendo aos anseios dos moradores da vila de verem Macaé urbanizada. Esse projeto foi aprovado em 1838, abrindo caminho para o reconhecimento de Macaé como cidade, o que ocorreu em 1846 através da Lei Provincial nº 364 de 15 de abril de 1846.

Nas principais vias de acesso surgiram os casarios e sobrados pertencentes principalmente a comerciantes, com forte presença de estrangeiros, profissionais liberais e fazendeiros que mantinham residência na sede da vila. Os trabalhadores livres, assalariados e escravos forros ocupavam os espaços menos privilegiados mais distantes do centro comercial.

De fundamental importância para a economia macaense era a navegabilidade do Rio Macaé, que se constituía em uma estrada natural para o transporte feito normalmente em pranchas que desciam o rio trazendo todo tipo de mercadorias desde as sacas de café até mudanças de moradores da região serrana. Também o Canal Macaé-Campos, inaugurado em 1872, favoreceu a dinamização da atividade comercial e contribuiu para o surgimento das primeiras indústrias, permanecendo a sua utilização até que o transporte da produção regional passasse a ser realizada por via férrea.

No início do século XX, Macaé apresentava-se como cidade pacata, onde a principal fonte de emprego era a ferrovia inglesa The Leopoldina Raylway Company Limited que aqui se estabeleceu em 1898, passando a se constituir na principal fonte empregadora. Em 1911, essa companhia inglesa fundou o “Liceu Operário da Imbetiba”, que passou a oferecer cursos profissionalizantes para formar mão de obra, visando atender à demanda da Leopoldina. Até ser desativada, era o melhor emprego que se dispunha em Macaé. A ferrovia constituiu a alavanca que movimentou a economia macaense e influenciou decisivamente no crescimento da cidade e nas questões políticas.

A década de 30, no entanto, traz modificações significativas para Macaé, pois a crise do café afeta a região serrana provocando intenso êxodo rural e o acelerado crescimento urbano.

Na segunda metade do século XX, Macaé sofreu várias alterações na malha distrital, com a emancipação dos distritos de Macabu (hoje Conceição de Macabu) em 1952, Quissamã e Carapebus em 1989 e 1995, respectivamente.

Em 1943 foi inaugurada uma das mais importantes obras para o município que foi a conclusão da Rodovia Amaral Peixoto ligando Niterói a Campos. O constante afluxo decorrente do turismo facilitado pelo acesso mais rápido à Macaé promoveu uma nova fase da vida macaense. Muitos turistas, encantados pelas belezas naturais do litoral e da serra, resolveram aqui se estabelecer para sempre.

Essa vocação turística de Macaé injetou recursos na economia e possibilitou o surgimento de novas indústrias, como a Bariloche, indústria de artefatos de lã e malhas, a Fábrica Lynce, produção de bebida, as torrefações de café, a pilação de arroz e pequenas fábricas de laticínios.

No entanto, Macaé era, sobretudo, uma cidade ferroviária. A estrada de ferro Leopoldina representava a grande fonte de empregos dos macaenses. O que dava ritmo à cidade, como tantas outras do interior do Brasil, era o apito da Leopoldina, que com seu agudo assovio (buzo) convidava os operários da oficina de Imbetiba ao trabalho ou ao descanso, provocando o espetáculo das enfeitadas bicicletas conduzidas por seus orgulhosos proprietários pelas ruas da pacata cidade. Calcula-se que no início dos anos 60 havia uma bicicleta para cada cinco habitantes. Era um momento de festa.

O grande aumento populacional verificado na década de 50, como constata dados do IBGE, podem estar ligados a uma série de fatores como: o grande êxodo rural no pós guerra; a dragagem do rio Macaé iniciada na década de 40 que criou novas áreas habitáveis; a construção da rodovia citada anteriormente e o funcionamento da Usina Hidrelétrica de Macabu,

trazendo maior comodidade à população que passa a dispor de energia elétrica suficiente.

Com uma população estimada em 58 mil habitantes, incluindo Carapebus e Quissamã, no início da década de 60, a vida urbana mostrava-se sossegada e tranqüila, tendo nas atividades primárias e no turismo suas principais fontes de renda.

3. Condicionantes socioeconômicos: o marco da Petrobras

Foi na década de 70 que ocorreu a grande transformação do panorama urbano e da vida macaense com a descoberta de grandes poços de petróleo e a chegada da Petrobras. Houve um espetacular aumento populacional. Migrantes de todas as regiões do Brasil e de várias partes do mundo para cá vieram em busca de melhores condições de vida. Mudanças rápidas e sem precedentes afetaram a economia e a vida macaense.

A efetiva atuação da Petrobras em Macaé iniciou-se em 1978 quando as antigas instalações da Rede Ferroviária, na Imbetiba, deram lugar à base de operações das plataformas de exploração de petróleo da Bacia de Campos. Muitas transformações estruturais no município de Macaé contribuíram para que a cidade passasse a ser apontada como um novo pólo de desenvolvimento regional. Macaé vivenciava a instalação de novas empresas industriais e comerciais, atraindo também multinacionais gigantes do setor.

Os olhos do Brasil e do mundo se voltaram para Macaé que se tornou alvo de estudo e análise de pesquisadores. Houve o conseqüente aumento de demandas por habitação, bens de consumo e serviços de uso coletivo e o êxodo crescente de amplas parcelas em direção ao centro urbano.

Luis Tamos Arso, em sua monografia de Graduação em Ciências Sociais pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro em 1994, bem define esse impacto na comunidade de Macaé, com base em dados do IBGE:

“O índice de crescimento da cidade mostra seu potencial econômico. Enquanto o país cresce a um ritmo de 2% ao ano, Macaé apresenta uma performance de 14% no mesmo período. A criação de novos postos de trabalho em Macaé é quase cinco vezes superior à média nacional, de 3,20%, e quase seis vezes superior à

média do estado do Rio de Janeiro, de 2,65%. O município, considerado hoje como a “Capital do Petróleo”, tem um papel decisivo no desempenho econômico do estado, contribuindo três vezes mais para a formação de riqueza do estado do que há 10 anos”²

A instalação do “complexo petrolífero” em Macaé, apesar dos inegáveis benefícios econômicos, causou modificações profundas na sociedade macaense. O município foi obrigado a trocar a sua vocação turística pela industrial. Macaé, de pequeno balneário, transformou-se em cidade média com uma dinâmica produtiva totalmente renovada, ligada aos circuitos mundiais da economia.

Macaé em 1938 e...



Foto: Luiz Sólón. Do livro *Macaé memória em foco*.

... nos dias atuais.



Vista aérea (2006). Foto: Arquivo SECOM

² Lapa, Sonia. Monografia Pós-graduação em Direito Ambiental com ênfase em Petróleo – UCAM 2007

² ARSO, Luis Ramos. “Forasteiro: Vilão ou Benfeitor” – monografia UERJ . p.22

A região em foco apresenta peculiaridades com a presença de considerável população flutuante. Isto acontece porque as empresas ligadas às atividades petrolíferas (off-shore e on-shore) não encontram mão-de-obra qualificada que atenda à demanda de suas atividades, tendo que buscá-la em outros municípios, o que ocasiona uma intensa rotatividade de trabalhadores que vêm e retornam ao seu município de origem. Com base nas informações coletadas acredita-se que atualmente essa população gire em torno de 50 mil pessoas diariamente, de segunda a sexta-feira.

As tabelas apresentadas a seguir demonstram o crescimento populacional de Macaé nas últimas décadas:

Quadro 2

TAXA DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO RESIDENTE

	1940.1950	1950.1960	1960.1970	1970.1980	1980.1991	1991.1996	1996.2000	1991.2000
Estado	2,61	3,68	2,97	2,30	1,15	0,92	1,75	1,28
Macaé	-0,39	4,19	1,19	2,32	4,23	3,82	3,88	3,85

Fonte: Fundação CIDE

Quadro 3

HISTÓRICO DA EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO NO MUNICÍPIO

Ano	População (hab)	Fonte
1991	93.657	Censo Demográfico IBGE
1996	112.971	Contagem da População IBGE
2000	132.461	Censo Demográfico IBGE
2007	169.513	Contagem da População IBGE
2009	194.413	Estimativa da População IBGE

Se comparado ao crescimento de outras cidades vizinhas, Macaé cresce em ritmo acelerado e com grande tendência de permanência (e até mesmo crescimento) dessas taxas, em função das recentes descobertas de novas reservas do Pré-Sal.

Macaé também se destaca como grande geradora de empregos, tornando-se um município promissor para quem busca trabalho com carteira assinada. Segundo os dados do Cadastro Geral de Empregados e

Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho e Emprego, Macaé foi responsável por 7% dos novos empregos com carteira assinada em relação ao total do Estado, apresentando saldos positivos de geração de novos empregos desde o ano de 2000. A maior demanda é por profissionais qualificados nas áreas de suporte, reparo e operação de plataformas.

As atividades relacionadas à extração de petróleo geram grande quantidade de empregos diretos e indiretos. No primeiro trimestre de 2009, mesmo com o mundo em crise, foram admitidos em Macaé 11.086 trabalhadores com carteira assinada e dispensados 10.601, resultando num saldo positivo de 485 trabalhadores empregados, seguindo uma tendência de anos anteriores que, de acordo com a secretaria Estadual de Trabalho e Renda, também registraram números positivos em geração de emprego formal.

Além da Petrobras, Macaé congrega um expressivo número de empresas prestadoras de serviços, em sua maioria ligadas à atividade petrolífera. Acompanhando esse dinamismo, há também o incremento de investimentos privados e públicos. Exemplo disso é o crescimento significativo apresentado por outros sub-setores como o comércio e administração de imóveis (imobiliárias), o comércio varejista, o setor de alojamento e alimentação (hotéis, restaurantes, bares e pousadas), o transporte e a comunicação, mas principalmente o setor da construção civil, que foi o setor que mais ofertou empregos no primeiro trimestre de 2009.



Zona Industrial 1. Foto: Arquivo SECOM

Para a região, no entanto, o impacto mais significativo é a injeção maciça de *royalties* e as participações especiais no orçamento do município. Macaé como integrante da Zona de Produção Principal da Bacia de Campos é o segundo maior beneficiário, só ficando depois de Campos dos Goytacazes.

Quadro 4

VALORES DE COMPENSAÇÃO DE ROYALTIES (R\$) NA REGIÃO JUNHO/2009

Município	Junho/2009	Acumulado do ano
Campos dos Goytacazes	31.412.079,15	174.844.497,88
Carapebus	1.694.781,74	9.060.638,29
Cardoso Moreira	247.595,97	1.371.809,55
Conceição de Macabu	281.359,06	1.558.874,50
Macaé	22.166.386,06	124.187.179,00
Quissamã	4.796.021,84	27.232.381,92
São Fidelis	337.639,87	1.870.649,39
São Francisco	348.885,23	1.933.004,37
São João da Barra	5.250.915,34	30.378.781,89

Fonte: ANP

A contribuição de *royalties* no desenvolvimento socioeconômico é inegável, ficando evidenciado que o recebimento desses recursos muito influenciou no PIB per capita que hoje é 600 vezes maior do que antes da implantação das atividades petrolíferas em seu território e 30% maior do que a média nacional.

Em 1999, Macaé ocupava o 55º lugar no ranking nacional e foi o município que mais importância ganhou no PIB brasileiro, passando em 2004 a figurar entre os 10 maiores produtos internos brutos municipais do país. Segundo o IBGE o PIB municipal per capita, em 2000, era de R\$ 26.751,00, em 2006 passou para R\$ 40.281,00 e chegando atualmente ao valor de R\$ 120.612,00.

Macaé se destaca dentre os outros municípios que recebem *royalties* por ter conseguido investir em novas formas de arrecadação tributária em função do número elevado de empresas que operam no município, diminuindo, assim, a sua dependência dos recursos do petróleo.

Para demonstrar essa robustez financeira, a tabela abaixo, elaborada com dados da Secretaria Municipal de Finanças, congrega, além dos *royalties*, algumas das fontes tributárias do município.

Quadro 5
FONTES TRIBUTÁRIAS DO MUNICÍPIO

Ano	ROYALTIES	ISS	IPTU	ICMS/IPM
2004	287.551.201,31	55.829.295,52	2.798.937,68	97.555.549,51
2005	347.870.813,54	72.687.384,03	3.556.958,53	100.307.231,89
2006	413.116.830,41	89.673.614,45	5.381.704,33	94.122.566,31
2007	349.105.425,81	156.684.714,82	7.201.121,60	140.972.709,00
2008	406.961.370,68	45.075.339,61	8.223.409,76	186.958.034,96
2009 (até março)	79.400.688,95	63.990.456,24	5.365.280,16	53.656.117,63

Macaé recebe maciça participação nos *royalties* decorrentes da extração de petróleo e essa conjuntura motivou o seu crescimento empresarial. Atualmente, 4.126 empresas estão instaladas no município. A arrecadação de Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), em 2001, foi de R\$ 45,9 milhões, enquanto que no ano de 2008 chegou ao valor de R\$ 186,95 milhões.

4. Segmento habitacional: primeiros passos

Com índices sempre elevados de crescimento populacional e urbanização, pode-se observar no desenrolar da história de Macaé, que através dos exemplos de empreendimentos voltados para atender a diferentes categorias profissionais, dá-se início à produção habitacional do que hoje se considera de interesse social.

É o caso das vilas operárias, na sede do Município e das vilas de fazenda, nos distritos de Quissamã e Carapebus, hoje emancipados. As vilas residenciais eram construídas pelos empregadores, ou pelos próprios empregados, em função da dificuldade de acesso à casa própria para os trabalhadores e de transporte para seus deslocamentos. Tem-se este exemplo nos bairros da Imbetiba e dos Cajueiros, onde foram construídas as moradias dos operários da Rede Ferroviária. Nesses locais ainda é possível encontrar alguns moradores originais, ou seus descendentes. Vale

também como exemplo a Vila Militar, ainda existente e destinada à moradia dos militares do Forte Marechal Hermes.

A maior iniciativa, porém, partiu do poder público, quando nas áreas disponíveis no antigo 2º distrito, o Governo do Estado através da CEHAB, desenvolveu um grande empreendimento imobiliário denominado Conjunto Habitacional Parque Aeroporto, hoje um dos mais populosos do município. Em 1982 foram entregues 1.572 unidades residenciais com área construída variando de 22 a 44 m², visando atender à demanda populacional de famílias carentes.

Ainda a partir de 1994, o bairro Aeroporto recebeu investimentos habitacionais particulares que criaram conjuntos habitacionais com casas em torno de 35,00 m², como a Vila Badejo (300 unidades), Dourado (52 unidades), Marlin (56 unidades), Linguado (54 unidades), Viola (52 unidades), Atum (54 unidades) e Namorado (58 unidades).

5. Estrutura urbana atual: segregação socioespacial

Até o final da década de 70 a cidade limitava-se aos bairros mais antigos e seu entorno imediato, formando os bairros periféricos. A área urbana se desenvolvia no centro e na direção sul do território e pouco avançava para o norte, ou seja, além do Rio Macaé. O crescimento da cidade obedecia a três vetores de expansão, dois em sentidos opostos, norte e sul, acompanhando a costa litorânea às margens da Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106) e um terceiro para o interior, em direção à RJ-168, principal acesso à cidade pela BR-101.



Ocupação urbana em 1976

Com a explosão demográfica ocorrida a partir da implantação da Petrobras no Município, especialmente na década de 80, pode-se constatar que a cidade já atingiu os seus limites municipais nos vetores norte e sul, permanecendo o vetor para o interior do território, perpendicular a costa litorânea, como alternativa para a expansão do tecido urbano.



Ocupação urbana em 2001

Para que fosse possível acompanhar e regular as profundas transformações da dinâmica de crescimento da cidade, o Poder Público promoveu alterações na organização do território. A atual divisão administrativa do Município, definida pela Lei Complementar nº 045/2004, estabeleceu um novo perímetro urbano, criando uma grande área para expansão urbana em direção ao interior do território e dividiu a cidade em subdistritos, bairros e setores administrativos, além de modificar os seus limites distritais.

Macaé, hoje, possui seis subdistritos, vinte e dois bairros e nove setores administrativos, sendo estes identificados por cores.

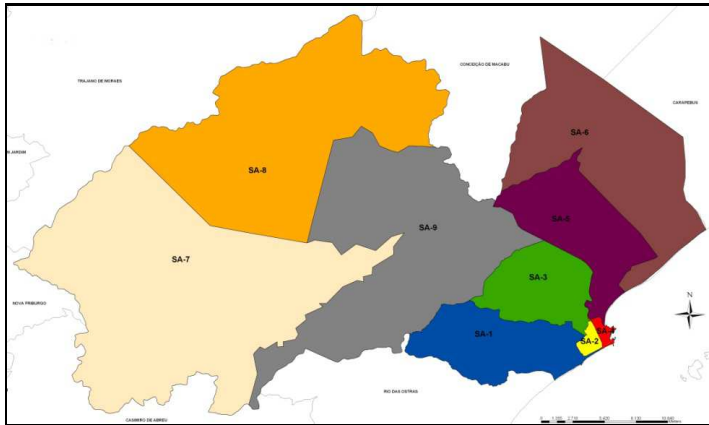
Quadro 6

DIVISÃO ADMINISTRATIVA - SUBDISTRITOS

1º Subdistrito	Barra de Macaé
2º Subdistrito	Aeroporto
3º Subdistrito	Cabiúnas
4º Subdistrito	Imboassica
5º Subdistrito	Centro
6º. Subdistrito	Nova Cidade

Mapa 2

DIVISÃO ADMINISTRATIVA - SETORES ADMINISTRATIVOS



Fonte: Projeto GeoMacaé/SECPLAGE

Quadro 7

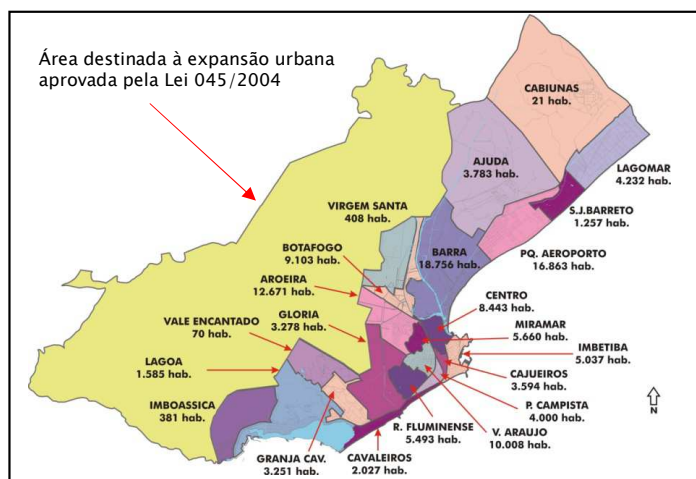
RELAÇÃO DOS SETORES ADMINISTRATIVOS COM OS BAIRROS

SA 01 – Azul	Imboassica, Lagoa, Vale Encantado, Granja dos Cavaleiros, Glória e Cavaleiros.
SA 02 – Amarelo	Praia Campista, Riviera Fluminense Visconde de Araújo e Miramar
SA 03 – Verde	Aroeira, Virgem Santa e Botafogo
SA 04 – Vermelho	Centro, Cajueiros e Imbetiba
SA 05 – Rosa (Vinho)	Barra de Macaé e Ajuda
SA 06 – Marrom	Parque Aeroporto, São José do Barreto, Lagomar e Cabiúnas

Fonte: Lei Complementar 045/2004

Mapa 3

ÁREA URBANA DO DISTRITO SEDE COM DIVISÃO DOS BAIRROS



Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2000 e Projeto GeoMacaé/SECPLAGE

Solange Baruqui, em sua dissertação de mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades pela Universidade Cândido Mendes em 2004, escreve sobre a formação e evolução urbana dos bairros de Macaé, conforme é destacado a seguir:

*“O **Centro** (400) compreende, além do Centro Histórico, os loteamentos, Queiroz Mattoso, aprovado em 1957, com 22 lotes, São Luiz, aprovado em 1958, com 71 lotes, e Pio XII. É a parte mais antiga da cidade. Até a década de 70 ainda se observava parcelamento do solo, no Centro, através de processos de desmembramento. O Centro Histórico desenvolveu-se em área plana na margem direita da foz do rio Macaé. Inicialmente concentravam-se ali as melhores residências, estabelecimentos comerciais e institucionais. Com a expansão da cidade, o bairro vem sofrendo um processo de transformação relativamente acelerado, adquirindo características cada vez mais nítidas de centro financeiro, comercial e de prestação de serviços (...).*

*O bairro **Cajueiros** (410), recebeu este nome, pois seus extensos areais possuíam muitos pés de caju. Desenvolveu-se em área plana em continuação ao Centro, na direção sul, entre a estrada de ferro e a Av. Rui Barbosa. O processo de ocupação resultou, principalmente, de um crescimento e emersão social de uma camada operária, gerada com a instalação das oficinas da RFFSA, porém a partir da década de 50 é que se observou um acelerado processo de adensamento. O processo de crescimento continuou na década de 60, com a aprovação do loteamento Santa Izabel, com 273 lotes. **Neste bairro existiu uma favela denominada de Morro do Carvão.***

*O bairro **Aroeira** (300), localizado na encosta do morro São Jorge, surgiu na mesma época da criação da cidade caracterizando-se como bairro residencial de padrão baixo, tendo constituído inicialmente moradia para os operários da construção civil. Em 1959, o bairro se expandiu com o loteamento Aroeira, com 185 lotes com área média de 360,00 m². Em continuação a este bairro, surgiram na década de 70 os loteamentos Nova Aroeira e Jardim Santo Antônio, este último com 491 lotes com área média de 180,00 m². Em continuação ao Jardim Santo Antônio, no início da década de 90 surgiu o conjunto residencial Nova Macaé, com 418 unidades residenciais. **Os aglomerados subnormais denominados de Morro de São Jorge e Morro de Santana localizam-se neste bairro, contrastando-se com o loteamento Jardim Pinheiro, localizado vizinho ao bairro, abrigando uma população com maior renda.***

*O bairro **Botafogo** (310), (...), resultou da **ocupação clandestina de áreas em terreno alagadiço.** Só ocorreu ocupação formal quando estas áreas foram aterradas, com materiais provenientes do desmonte do morro do Lazareto, sendo inicialmente aprovados processos de desmembramento, tais como a Vila Virgem Santa e a Vila Elpídio. O loteamento Botafogo, foi aprovado em 1983, constando de 672 lotes com área média de 280,00 m². O bairro manteve as características iniciais, de residencial de baixa renda. **Neste bairro foi construído um conjunto habitacional composto por 100 unidades** através do programa Habitar-Brasil, para abrigar a população que ocupava áreas de risco. **A***

favela Malvinas encontra-se neste bairro. Existe uma nova ocupação irregular ocorrendo, na direção da Malvinas, porém na margem oposta do canal da Virgem Santa.

O bairro **Imbetiba** (420) originou-se entre a praia de Imbetiba e a Av. Rui Barbosa, em continuação ao Centro e em região plana. Ocupado inicialmente em função do porto, na época da fundação da cidade. Com a inauguração da estrada de ferro e desativação do porto, surgiram ali as oficinas da Estrada de Ferro Leopoldina, desenvolvendo-se no local uma vila de ferroviários. (...) No final da década de 70, o bairro foi escolhido como um dos pontos de implantação da Petrobrás no município, justamente por sua logística de terminal portuário e ferroviário. Até a década de 70 o bairro tinha características marcadamente residenciais, atualmente se observa a mudança de uso, para comercial e de apoio ao terminal da Petrobrás.

O bairro **Miramar** (230) situado entre a estrada de ferro e os morros do Castelo e de Santana, surgiu a partir do loteamento Bairro Miramar, aprovado em 1947, com 392 lotes com área média de 180,00 m², sendo ocupado inicialmente, predominantemente por ferroviários. Em 1957, surgiu o prolongamento do loteamento Bairro Miramar, com 74 lotes com área média de 280,00 m². No final da década de 60, surgiu o loteamento Pinheiro, com 67 lotes com área média de 320,00 m², e na década de 80, surgiu o loteamento Jardim Pinheiro com 111 lotes com área média de 380,00 m². O bairro tem características marcadamente residenciais, com um pequeno centro de bairro servido de comércio local.

O bairro **Visconde de Araújo** (220) localizado também entre a estrada de ferro e os morros, em continuação ao bairro Miramar, desenvolveu-se a partir da aprovação do loteamento Visconde de Araújo em 1949, com 270 lotes. Em 1956 foi aprovado o prolongamento do loteamento Visconde de Araújo com 242 lotes. A partir da década de 70, o bairro passa a se expandir territorialmente, com a aprovação de vários loteamentos, dentre eles, o loteamento Bela Vista, aprovado em 1971, com 177 lotes com área média de 390,00 m², o loteamento Campo Grande, aprovado em 1978, com 42 lotes com 360,00 m², o loteamento Novo Visconde, aprovado em 1980, com 141 lotes com área média de 220,00 m², o loteamento Sossego do Visconde, aprovado em 1984, com 46 lotes com área média de 190,00 m², o loteamento Floriano Neves, aprovado em 1985, com 53 lotes com área média de 300,00 m², e inúmeros outros pequenos loteamentos.

O bairro **Praia Campista** (210), que compreende os loteamentos Praia Campista, aprovado em 1961, com 646 lotes com área média de 400,00 m² e Costa do Sol, aprovado em 1977, com 297 lotes com área média de 400,00 m², permaneceu rarefeito até recentemente, justamente na área mais antiga, a do loteamento Praia Campista. Possivelmente por ser uma área baixa, e de difícil acesso, pois situa-se entre a RJ-106 e a estrada de ferro. O bairro mescla áreas residenciais e comerciais, estas últimas, ao longo das principais vias. Atualmente está sendo construído um grande parque pela Prefeitura Municipal de Macaé neste bairro, **onde existiu um pequeno aglomerado subnormal, que gradativamente foi dando lugar a construções melhores.**

O bairro **Riviera Fluminense** (200), apesar de ter um loteamento aprovado em 1971, com 143 lotes com área média de 5.000,00 m², o Parque Francisco Alves Machado, só passou a ser efetivamente ocupado a partir de 1984, com a aprovação do loteamento Riviera Fluminense, situado em área pertencente ao loteamento Parque Francisco Alves Machado, com 633 lotes com área média de 300,00 m². Além destes loteamentos, compõem o bairro parte dos loteamentos Campo D`Oeste e Maringá, aprovados respectivamente em 1983 e 1994, e os seguintes loteamentos: Sol y Mar, aprovado em 1981, com 705 lotes com área média de 200,00 m², o Novo Horizonte, aprovado em 1982, com 759 lotes com área média de 360,00 m², o Maenduara, aprovado em 1985, com 33 lotes com área média de 360,00 m², as vilas COHAPET, aprovadas em 1993 e 1994, com 203 lotes com área média de 195,62 m², e o loteamento São Fidélis aprovado em 1996, com 65 lotes com área média de 360,00 m². Este bairro se caracteriza por concentrar inúmeros edifícios residenciais. Observando-se o processo de ocupação do bairro fica bastante evidente a interiorização da ocupação. Na década de 90, os grandes propulsores do adensamento do bairro, foram a implantação das vilas COHAPET, e a implantação do SESI-Macaé (Serviço Social da Indústria). O loteamento Novo Horizonte, apesar de ter sido aprovado em 1982, somente agora começa a ser ocupado, por estar em uma situação mais afastada da orla, e pelas deficiências de infraestrutura.

O **Bairro da Glória** (140) teve seu primeiro loteamento aprovado ainda na década de 50, o loteamento Duque de Caxias, aprovado em 1956, com 75 lotes com área média de 1200,00 m². Na década de 70 surgiram vários loteamentos, entre eles o Sossego da Praia dos Cavaleiros, aprovado em 1975, com 139 lotes com área média de 350,00 m², o loteamento Leda, aprovado em 1977, com 34 lotes com área média de 460,00 m², o loteamento San Carlos, aprovado em 1977, com 30 lotes com área média de 500,00 m², o loteamento Cancela Preta, aprovado em 1979, com 210 lotes com área média de 500,00 m², parte do loteamento Novo Cavaleiros, aprovado em 1979. Na década de 90, a ocupação se caracterizou pelo surgimento de pequenos condomínios, como forma de parcelamento. Apesar de relativamente antigo, o bairro permaneceu por muito tempo com uma ocupação bastante rarefeita, porém atualmente encontra-se em acelerado processo de adensamento.

O bairro dos **Cavaleiros** (150), onde se encontra a famosa Praia dos Cavaleiros teve seu primeiro loteamento aprovado em 1952, o Loteamento da Glória, com 223 lotes, com área média de 300,00 m², mas até a década de 70 era considerado um bairro afastado. A partir daí o bairro se expandiu com a aprovação dos seguintes loteamentos: Parque Caxias aprovado em 1971, com 222 lotes com área média de 380,00 m², Morada das Garças, aprovado em 1977, com 281 lotes com área média de 450,00 m², Vivenda da Lagoa aprovado em 1978, com 159 lotes com área média de 450,00 m². Com início na década de 80, o bairro passou a ser efetivamente adensado e hoje é uma das áreas mais valorizadas de Macaé.

O bairro **Granja dos Cavaleiros** (130) surgiu em 1967, com a aprovação dos loteamentos Granja dos Cavaleiros, com 304 lotes com área média de 5000,00 m², visando o uso como sítios de recreio, e Jardim dos Cavaleiros, com 552 lotes com área média de 300,00 m². Em 1979 foi aprovado o loteamento Novo Cavaleiros, com 164 lotes, com área média

de 450,00 m². A partir da década de 80 surgiram prolongamentos do loteamento Novo Cavaleiros, com características de loteamentos industriais, com a construção de vários galpões de empresas ligadas à área do petróleo. Apesar de estar numa zona residencial, segundo a lei de zoneamento vigente na época, observou-se um surgimento, pode-se dizer espontâneo, de uma vocação que atropelou o planejamento urbano para a região, tendo sido aprovados vários prolongamentos, com lotes grandes, visando a implantação de empresas. O primeiro prolongamento foi aprovado em 1982, com 7 lotes com área média de 2 000,00 m², o segundo prolongamento, foi aprovado em 1984, com 13 lotes com área média de 6 000,00 m², o terceiro prolongamento, foi aprovado em 1988, com 48 lotes com área média de 1 800,00 m², o quarto prolongamento, foi aprovado em 1999, com 18 lotes, com área média de 1 000,00 m². Atualmente se destaca como um bairro marcadamente industrial / comercial, ocupado por galpões de grandes empresas, e os antigos simples galpões estão sendo substituídos por sofisticadas construções industriais.

O bairro **Vale Encantado** (120), surgiu com a aprovação dos loteamentos, Bosque dos Cavaleiros e Vale Encantado em 1977. O loteamento Vale Encantado, foi aprovado inicialmente com 112 lotes, ampliado em 1978, em mais 176 lotes, totalizando 288 lotes, com área média de 1500,00 m². O loteamento Bosque dos Cavaleiros, foi desmembrado do loteamento Granja dos Cavaleiros, com 49 lotes de 2300,00 m². Em 1988, o loteamento Condomínio Lagoa Azul foi aprovado, com 24 lotes com área média de 1000,00 m². O bairro ainda possui um aspecto extremamente rural, apesar de uma parcela do loteamento Novo Cavaleiros e do loteamento Granja dos Cavaleiros fazer parte dele. O fato do parcelamento nesta área, até a década de 70 ter sido feito com lotes grandes, pelas características rurais do bairro, propiciou que estes loteamentos ganhassem ao longo do tempo, características de loteamentos industriais, existindo um contraste entre estas duas vocações do bairro.

O bairro **Lagoa** (110) surgiu em 1978, com a aprovação do loteamento Mirante da Lagoa, com 781 lotes com área média de 450,00 m². Em 1988, foi aprovado o loteamento São Marcos, com 297 lotes, com área média de 450,00 m². Na década de 90 surgiram no bairro condomínios residenciais, financiados pela Caixa Econômica Federal, e voltados para a classe média. Os condomínios: Recanto da Lagoa, aprovado em 1997, Vista da Lagoa, aprovado em 1998, Morada da Lagoa e Solar da Lagoa, aprovados em 1999, são exemplos disto. O loteamento Jardim Guanabara, aprovado em 1992, com 561 lotes, com área média de 450,00 m², não conta até hoje com infraestrutura adequada, e se encontra praticamente desabitado.

O bairro **Imboassica** (100) originou-se de uma vila de pescadores em torno de uma Igreja na localidade. Com a implantação da estação ferroviária, hoje desativada, houve um crescimento populacional e conseqüentemente o surgimento de um comércio local. A implantação do Parque de Tubos da Petrobrás, no final da década de 70, e também a implantação de firmas prestadoras de serviços, provocaram a expulsão de parte da população, através da aquisição dos sítios que circundavam a área. Neste bairro, está implantada a UENF (Universidade Estadual do Norte Fluminense). É um bairro em expansão, com características de distrito industrial.

O bairro **Virgem Santa** (320) originou-se na década de 70, com o desmembramento de áreas do INCRA, e a aprovação em 1974, do loteamento Virgem Santa, com 16 lotes, com área média de 300,00 m². Compõe também do bairro parte do loteamento Botafogo, aprovado em 1983. Existe uma tendência deste bairro de se firmar como um novo centro, uma vez que foram construídos na região o novo Fórum da cidade e o Hospital Municipal, e será construída a nova Rodoviária Interestadual .

O bairro **Barra de Macaé** (500) originou-se de uma vila de pescadores, e tem se desenvolvido a partir de invasões e loteamentos clandestinos, como a Brasília, que já foi uma invasão, e hoje está urbanizada, Nova Holanda e Fronteira. O loteamento Ilha da Caieira, aprovado em 1973, com 211 lotes, com área média de 300,00 m², foi o primeiro loteamento aprovado no bairro, e hoje se destaca do entorno imediato, pelo fato de sendo uma ilha fluvial, com um único acesso, ter se tornado praticamente um condomínio fechado, com residências de alto padrão. No final da década de 70, houve vários desmembramentos na Gleba Mato Escuro (área do INCRA). Em 1985 o loteamento dos servidores foi aprovado, com 154 lotes, com área média de 180,00 m², e em 1995, foi aprovado o loteamento Village Park, com 139 lotes, com área média de 360,00 m². Com exceção da Ilha da Caieira, **é um bairro residencial de baixa renda**, com um comércio local ao longo da Rodovia Amaral Peixoto, que atravessa o bairro. A Barra de Macaé está ligada ao Centro da Cidade, pela única ponte existente atualmente, ligando as margens direita e esquerda do Rio Macaé, e é passagem obrigatória para os demais bairros deste lado do Rio, para Carapebús, Quissamã e Campos, o que causa grande transtorno, em função dos imensos congestionamentos em sua principal via. **As favelas, Nova Holanda, Fronteira e Nova Esperança, encontram-se neste bairro.**

O bairro **Ajuda** (510), originou-se em 1952, com as chácaras Itaparica e São José. Em 1987, o loteamento Nossa Senhora da Ajuda foi aprovado, com 330 lotes com área média de 700,00 m². Parte do loteamento Nossa Senhora da Ajuda sofreu uma invasão. Parte da Gleba Mato Escuro e parte da Gleba Nossa Senhora da Ajuda estão no bairro da Ajuda. Em 2001, o loteamento Santa Felicidade foi aprovado, com 197 lotes com área média de 160,00 m². **Existe um projeto para implantação de um conjunto habitacional, implementado pela Prefeitura Municipal de Macaé, neste bairro.** Trata-se de um bairro de ocupação bem rarefeita, apesar das invasões existentes, com grande potencial para crescimento visando à habitação social.

O bairro **Parque Aeroporto** (600) originou-se em 1981, com a construção de um conjunto habitacional da CEHAB, de mesmo nome, constando de 3000 unidades. Este conjunto foi construído a uns 4 Km do Centro, em direção ao norte, deixando um “vazio urbano” entre a cidade e o conjunto, valorizando as terras aí localizadas e encarecendo a implantação da rede de infra-estrutura. Em 1988, o loteamento Recanto do Lazer foi aprovado, com 37 lotes, com área média de 171,50 m² . Em 1989, o loteamento Recanto da Paz foi aprovado, com 37 lotes, com área média de 171,00 m². O loteamento Maria Cristina, foi aprovado em 1995, com 36 lotes, com área média de 160,00 m². Na década de 90, surgiram novos conjuntos Habitacionais, financiados pela Caixa Econômica Federal, a Vila Badejo, aprovada em 1994, com 150 lotes, com área média de 180,00 m². O Dourado, o Namorado, o Atum e o Marlim, aprovados em 1998,

totalizando 116 lotes, com área média de 263,25 m², o Robalo, o Viola, o Linguado e o Congro, aprovados em 1999, totalizando 105 lotes, com área média de 252,00 m².

O bairro **São José do Barreto** (610) teve todos os loteamentos existentes em seu território aprovados em 1958, são eles: Parque Atlântico, com 205 lotes, com área média de 384,00 m², o São José do Barreto, com 44 lotes, com área média de 400,00 m² e o loteamento Praia São José do Barreto, com 753 lotes com área média de 525,00 m². Apesar dos loteamentos terem sido aprovados na década de 50, somente na década de 80, se verificou sua efetiva ocupação, e ainda agora a densidade habitacional, é baixa.

O bairro **Lagomar** (620) originou-se a partir da aprovação do loteamento Balneário Lagomar, aprovado em 1976, com 527 sítios de recreio, com 5000,00 m², o loteamento Santa Rosa foi aprovado em 1978, com 50 lotes, com área média de 600,00 m², em 1982, foi aprovado o loteamento Parque Lagomar, conhecido como Engenho da Praia, com 589 lotes, com área média de 200,00 m², e em 1983, o loteamento Praia Cigana, foi aprovado, com 127 lotes com área média de 430,00 m². (...) na área do loteamento Balneário Lagomar, aprovado como sítios de recreio, com lotes de 5000,00 m², surgiram invasões e loteamentos clandestinos, descaracterizando completamente a proposta original.

O bairro **Cabiúnas** (630) surgiu com aprovação do loteamento CODIN (distrito industrial), com 41 lotes com área média de 6000,00 m². Dotada de infra-estrutura inadequada e tendo o custo de seus lotes bastante elevado, essa área não propiciou uma localização em massa das indústrias. Ao invés disso, as empresas se instalaram em diversos pontos da cidade, com destaque para o entorno do Parque de Tubos, e a Granja dos Cavaleiros. Em 1996, o loteamento Cidade Nova foi aprovado, com 700 lotes com área média de 180,00 m.¹³

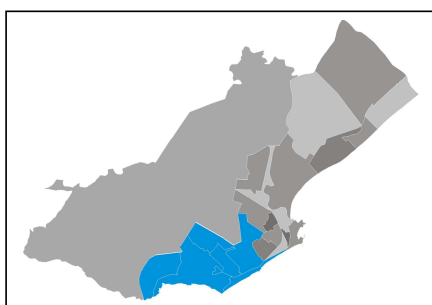
Na análise da formação dos bairros descrita anteriormente merece destaque o número elevado de loteamentos com fins residenciais aprovados nas décadas de 70 e 80, atendendo à demanda por moradia gerada com a chegada da Petrobras. No entanto, não era rara a implantação desses loteamentos sem a devida infra-estrutura, contando, em sua maioria, apenas com a abertura das vias e ficando a cargo do Poder Público a complementação das obras, uma vez consolidada a ocupação.

Também já se encontram registradas, no mesmo relato, diversas ocupações irregulares em formação e que serão objeto de estudo deste Plano, tais como: Botafogo, Malvinas, Nova Holanda, Nova Esperança,

³ BARUQUI, Solange Silva Carvalho. "A cidade formal e a cidade informal em Macaé: uma análise do crescimento habitacional na década de 90". Dissertação UCAM, pgs 30 a 39.

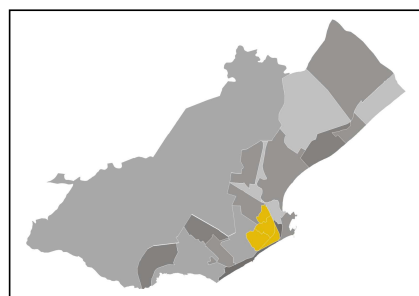
Fronteira, Lagomar, Alto dos Cajueiros (Morro do Carvão), Morro de São Jorge e Morro de Santana.

Outra abordagem interessante sobre o uso residencial na área urbana do município é realizada por Leonardo Silva em sua monografia de graduação em Ciências Sociais pela Universidade Estadual do Norte Fluminense em 2004, a partir da análise dos Setores Administrativos, conforme apresentado a seguir:



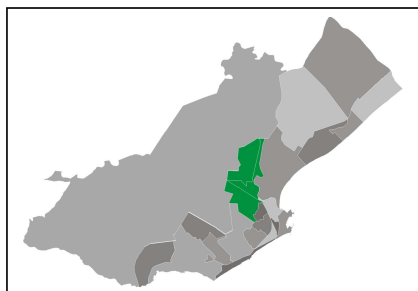
“O SA 01– Azul, é atualmente o mais procurado para fim residencial, sendo composto por alguns bairros recém-criados e outros tradicionais. Os bairros criados recentemente são resultado da atuação dos capitalistas imobiliários que, objetivando garantia de lucro, priorizam seus investimentos em faixas do mercado que representam demanda em expansão. Neste setor, observamos uma

considerável quantidade de condomínios fechados, sendo uma área trabalhada por agentes imobiliários de grande porte, que visam atender pessoas de maior poder aquisitivo, com imóveis que contam com elevado grau de sofisticação. As pessoas com renda suficiente para residir neste setor recebem um estímulo, pois o setor abriga muitas empresas da área petrolífera, sendo que muitas vezes as empresas disponibilizam para seus funcionários residências, sobretudo para os que possuem cargos elevados e são provenientes de outras cidades. No SA01 – Azul estão localizadas as praias mais procuradas da cidade, que funcionam como um diferencial para atrair as pessoas. Uma técnica dos profissionais que atuam no mercado imobiliário é a diferenciação e a inovação da área, sendo usados como itens de diferenciação não apenas as praias, mas também a infra-estrutura que o setor oferece, proveniente da pressão que os grandes empreendedores imobiliários fazem junto ao estado a fim de obter investimentos, que funcionam como diferenciais. Quanto à técnica da diferenciação observada, neste setor, podemos observar a grande ocorrência de edifícios e casas dotadas das mais recentes tecnologias no que diz respeito a conforto e segurança, como, por exemplo, as moradias dotadas de circuito interno de TV, vigiadas por empresas especializadas.



O SA 02–Amarelo está localizado entre a parte central da cidade (...) e o SA01–Azul. Podemos dizer que esse setor representa a periferia da área central e o início da área residencial mais valorizada, seu uso é tanto comercial quanto residencial. Observamos nesse setor uma reordenação espacial em pleno processo, mais precisamente no Bairro Praia Campista, que outrora era uma área de elevado “status social”,

principalmente nas ruas mais próximas ao mar. Com a instalação da base de operações da PETROBRAS na cidade houve uma deterioração ambiental desta praia, com isso a área perdeu seu "status" ocasionando um movimento de migração das pessoas que procuraram outros bairros que atendessem às suas demandas e exigências. (...) Esse setor trabalhado por grandes empreendedores, apresenta escassez de terrenos, e sua exploração objetiva o uso residencial. Por estar próximo à área central, porém livre de seus problemas, apresenta inovações a serem exploradas pelos capitalistas imobiliários e, devido ao processo de descentralização industrial observado na cidade, apresenta proximidade também dos núcleos industriais.



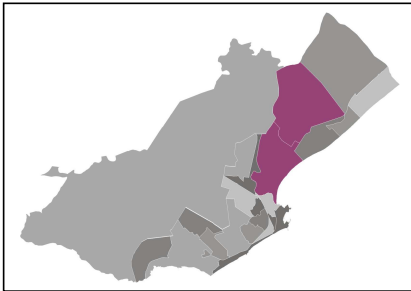
O quadro do **SA 03-Verde** é bastante interessante, formado por três bairros bastante heterogêneos. Nesse setor está localizado o bairro de Virgem Santa com cenário interiorano, quase rural, onde após entrevistas com moradores concluímos que não houve aumento populacional com a mesma intensidade como ocorreu nas demais áreas. Uma explicação para isso são as condições das vias de acesso ao

bairro (em boa parte do caminho não há calçamento e a estrada é de barro) e a falta de inovações, fatores que não favorecem a ação de capitalistas imobiliários. Contrastando com o bairro de Virgem Santa estão os bairros de Aroeira e de Botafogo, que por possuírem vias de acesso em bom estado e estarem localizados mais próximos à área central da cidade, são alvos de atuação dos pequenos imobiliários. (...)



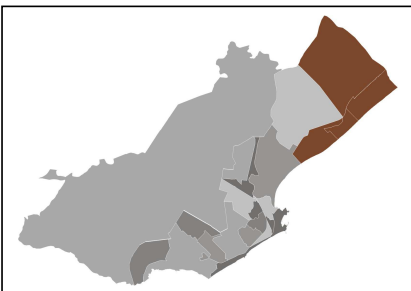
Para falar do **SA 04 - Vermelho** devemos ter em mente, em primeiro lugar, que trata-se da área central da cidade e historicamente, representa a convergência dos serviços e produtos disponíveis a seus moradores, e a interseção das vias de transporte. Por ser o foco central da cidade, essa área apresenta escassez de terrenos. Os três bairros deste setor têm sua estrutura como resultado da ação dos vários atores envolvidos na

questão do espaço urbano. Falemos primeiramente do bairro denominado Centro, que representa o núcleo da área central do espaço urbano de Macaé, sendo que seu uso é predominantemente comercial. No bairro Imbetiba está localizada a base de operações da PETROBRAS, empresa chave para o desenvolvimento do município, e o escritório de algumas empresas prestadoras de serviço. Podemos dizer que Imbetiba apresenta um uso tanto comercial quanto residencial. Quanto ao último bairro deste setor, Cajueiros, cabe dizer que ele é um bairro com uso predominantemente residencial, mas que apresenta também uso comercial.



O SA 05 - Rosa (atual Vinho) pode ser apontado como área de uso predominantemente residencial. Supomos que a dinâmica espacial que acontece em Macaé ocorre de maneira espontânea e com velocidade tamanha que muitas vezes impossibilita a aplicação de políticas de planejamento. Esta afirmação é baseada no tamanho deste setor, como pode ser visualizado no mapa anterior, e no fato dele ser

constituído por apenas dois bairros, Ajuda e Barra de Macaé, ambos com características semelhantes, o que nos permite concluir que não houve uma política de planejamento específica para esse setor, uma política que levasse em consideração o novo e acelerado ritmo de crescimento que a cidade experimentou com a chegada da indústria petrolífera, que gerou diferentes mudanças na área urbana da cidade. Segundo dados do último Censo Demográfico realizado em 2000 o bairro Barra de Macaé é o mais populoso do município. Podemos afirmar que este setor cresceu, mas não - pelo menos nesse momento - que ele se desenvolveu. Podemos citar esse setor como destino das pessoas que sofrem com a segregação espacial, saídas de áreas que se valorizaram, intensificando o movimento migratório intraurbano.



O último SA da área urbana é o 06-Marrom, localizado na entrada da cidade. Como nesta breve descrição dos setores estamos nos restringindo ao caráter residencial dos setores, convém mencionar que no bairro de Cabiúnas está localizado o Terminal Cabiúnas, da Petrobrás, que tem a função de armazenar todo o petróleo e gás extraído pelas plataformas, (...). Este bairro não apresenta número de domicílios

relevantes, possivelmente devido à presença do terminal, que funciona como fator negativo à ocupação residencial, daí esta área não ser trabalhada pelos capitalistas imobiliários. Podemos afirmar que esse setor tem no bairro Parque Aeroporto sua principal área residencial, vindo em seguida o bairro Lagomar, e o bairro de São José do Barreto, que ainda não possui número significativo de residências, mas que apresenta um acelerado ritmo de crescimento, por se tratar de uma área com espaço para crescer. Este setor não apresenta inovações que podem ser trabalhados para atrair o consumidor que gera maior margem de lucro, os de alto poder aquisitivo que podem pagar para residir em áreas com diferenciais. Atualmente o foco central desse tipo de consumidor é o SA Azul.⁴

Pode-se dizer que o processo de urbanização em Macaé reproduz em parte o modelo histórico de grandes cidades, onde o crescimento da

⁴ SILVA, Leonardo de Carvalho. "Urbanização e Segregação Socioespacial em Macaé/RJ". Monografia UENF, p.27 a 33.

periferia não é acompanhado pelo atendimento adequado de infraestrutura. No caso, esta situação pode ser constatada ao longo de todo vetor norte da área urbana (SA-05 Vinho e SA-06 Marrom) e mais precisamente a partir do Rio Macaé, caracterizando o processo de segregação socioespacial.

Vista aérea do SA-01 Azul ...



Foto: Arquivo SECOM

... e do SA-05 Vinho



Foto: Luiz Bispo

Sobre esse tema também destaca Silva (2004):

“O processo de segregação espacial ocorre de maneira mais intensa quando é impulsionado por outro processo que faça aumentar a circulação de capital e pessoas na área urbana. Capital circulando e mercado consumidor próspero e em crescimento, representam mais demanda e funcionam como estímulo para que os capitalistas imobiliários exerçam suas atividades. Falando de maneira mais ampla, os atrativos acima citados sugerem um aumento das atividades dos agentes modeladores do solo urbano, provocando assim uma aceleração do processo de segregação, processo esse que vitima os grupos sociais excluídos, no momento em que, para esses grupos a acessibilidade a determinadas áreas residenciais se inviabiliza,(...)”⁵

E conclui:

“O desenvolvimento da área urbana de Macaé foi impulsionado com a chegada da indústria petrolífera, a partir daí, a cidade se desenvolveu de maneira frenética. A intensidade desse desenvolvimento mudou bruscamente a paisagem da área urbana da cidade. O centro, área onde se localizam os empreendimentos comerciais, e onde os empreendedores imobiliários concentram suas ações, apresenta uma paisagem resultado da aceleração da dinâmica de desenvolvimento, ocorrendo a valorização dos terrenos nesta área. As empresas que chegam para se instalar na cidade necessitam muitas vezes de grandes terrenos, por isso sua instalação na área central da cidade era inviável, devido ao elevado custo, muitas vezes as empresas, principalmente as do setor petrolífero instalavam a parte gerencial no centro e a parte operacional - que necessita de grande terrenos em outros locais menos valorizados. Juntamente com as empresas, chegam à cidade profissionais para fixar residência, esse fato representa um aquecimento no mercado imobiliário, não apenas de cunho comercial/industrial mas também para os imóveis residenciais. Percebendo o potencial deste ramo, os empreendedores imobiliários passaram a concentrar suas atuações nos setores mais procurados, construindo novos imóveis que atendessem à demanda e criando infra-estrutura e diferenciais para gerar mais valorização. As áreas mais valorizadas do espaço urbano de Macaé são ocupadas por pessoas de alta qualificação, com renda mensal elevada, que estão atreladas à indústria petrolífera, seja de maneira direta, ou seja, com as pessoas empregadas nas indústrias petrolíferas, ou indireta, com as pessoas se beneficiando com a chegada de indústria petrolífera ao passo que ela representa chegada de capital e consumidor dos serviços oferecidos. A valorização de determinadas áreas tem razões completamente diferentes, enquanto algumas se valorizam por suas potencialidades residenciais, como é o caso do SA01-Azul, outras se valorizam por representarem maiores

⁵ SILVA, Leonardo de Carvalho. “Urbanização e Segregação Socioespacial em Macaé/RJ”. Monografia UENF, p.19.

possibilidades de lucro – área central da cidade, representado pelo SA04-Vermelho – outras ainda apresentam valorização por reunirem qualidade de vida para se morar e possibilidade de estar próxima ao trabalho, como é o caso do SA02-Amarelo, e com menos valorização o SA05-Rosa (atual Vinho). (...) As pessoas de maior poder aquisitivo que têm condições de estar residindo nas áreas mais valorizadas contam com uma estrutura propiciada por profissionais do setor imobiliário, que criam estrutura diferenciada⁴⁸, visando explorar o potencial residencial da área, quanto ao uso comercial, seu preço se define segundo oferta e procura. O que resta às pessoas de menor poder aquisitivo é residir nas áreas degradadas pelo crescimento urbano, ou migrar para áreas afastadas e não valorizadas, em um processo permanente de expansão e adaptação do espaço urbano.⁴⁶

Ao analisar a estruturação do espaço urbano de Macaé pós Petrobras, merece destaque a predominância da população de baixa renda no estuário do Rio Macaé, assentada em ocupações irregulares sobre faixas marginais de proteção, em áreas de risco ou de preservação ambiental. Sobre esse aspecto dispõe Cláudia Manhães em sua dissertação de mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades pela Universidade Cândido Mendes:

“O processo de ocupação irregular observado em Macaé nos anos 90 vem reproduzindo o modelo histórico de grandes cidades brasileiras. O crescimento da periferia com pouca infra-estrutura, refletindo o quanto questões de ordem social e econômica superam as de ordem ambiental e reguladoras.”⁷



Vista aérea do estuário do Rio Macaé. Foto: Arquivo SECOM (2006)

⁶ SILVA, Leonardo de Carvalho. “Urbanização e Segregação Socioespacial em Macaé/RJ”. Monografia UENF, 2004.

⁷ NUNES, Cláudia Márcia Manhães. “Os municípios de Macaé e Carapebus e o Parque Nacional de Restinga de Jurubatiba: reflexões sobre como harmonizar instrumentos urbanísticos e instrumentos ambientais”. Dissertação UCAM, 2004.

6. Marcos legais e normativos

6.1. Plano Diretor e Política Municipal de Habitação de Interesse Social

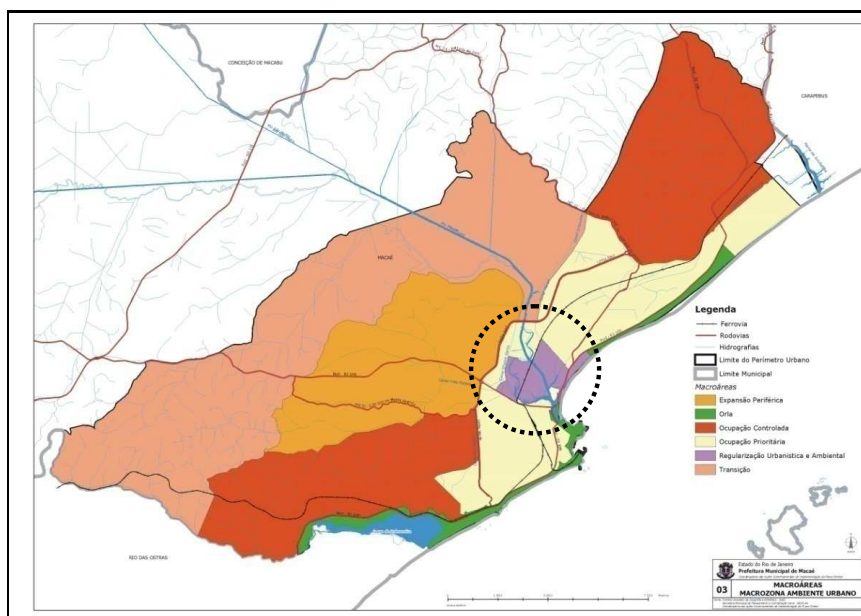
A Constituição de 1988 reconhece o direito à moradia como um direito social básico e amplia o conceito além da edificação, incorporando o direito à infra-estrutura e serviços urbanos. As diretrizes dessa política foram definidas no Plano Diretor de Macaé e estão consubstanciadas nas diretrizes arroladas no artigo 2º do Estatuto da Cidade.

A dinâmica de crescimento populacional de Macaé, como visto anteriormente, fez com que a questão habitacional se tornasse prioridade na agenda política do município. O tema não só aparecesse em várias etapas de elaboração do Plano Diretor, como também demandou uma legislação específica. Assim, as leis que criam o Plano Diretor (PD) e a Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) foram construídas paralelamente, as duas foram aprovadas em dezembro de 2006, o que resultou em uma desejável sintonia entre ambas.

O Plano Diretor de Macaé (Lei Complementar nº 076/2006) estabeleceu objetivos, princípios, e diretrizes para a política municipal de habitação, bem como as ações estratégicas para implementação dessa política. Nele também estão contidos os instrumentos que colaboram para a produção de unidades habitacionais, regularização fundiária e requalificação de edificações.

O Macrozoneamento, estabelecido no Plano Diretor, se relaciona diretamente com a implementação da Política Municipal de Habitação Interesse Social. O quadro abaixo destaca a Macroárea de Regularização Urbanística e Ambiental (MRUA), criada a partir da constatação da grande concentração de assentamentos precários adensados e extensos, que deverão ser foco de políticas públicas para o desenvolvimento do vetor norte da cidade, conforme citado no item anterior.

Mapa 4
MACROZONEAMENTO URBANO COM DESTAQUE PARA MRUA



Quadro 8
MACROÁREA DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Caracterização	Objetivos	Aplicação de instrumentos
Predominância de áreas ocupadas por população de baixa renda, configurada em loteamentos irregulares, assentamentos espontâneos e ocupações em áreas de risco ou de preservação ambiental, apresentando infra-estrutura básica incompleta, deficiência de equipamentos sociais e culturais, comércio e serviços.	Alcançar transformações urbanísticas fundamentais para sua integração ao tecido urbano formal, através da urbanização e regularização fundiária; qualificação urbanística; geração de trabalho e renda; recuperação das áreas ambientais degradadas.	Concessão do direito real de uso; Usucapião especial de imóvel urbano; Concessão de uso para fins de moradia; Zona de Especial Interesse Social; Transferência do direito de construir; Operações urbanas consorciadas; Direito de preempção.

Para atingir os objetivos propostos, o Plano Diretor propõe ações estratégicas, as quais vale destacar:

- ♦ atuar em conjunto com o Estado e a União para a criação de um banco de dados de uso compartilhado com informações sobre a demanda e oferta de moradias, programas de financiamento, custos de produção e projetos;
- ♦ promover a captação e o gerenciamento de recursos provenientes de fontes do orçamento municipal, recursos provenientes de fontes externas ao Município, privadas ou governamentais, promovendo gerenciamento eficaz dos mesmos para os fins citados nesta seção;
- ♦ suprir em tempo hábil as demandas por documentos, projetos e planos técnicos exigidos para a aprovação dos recursos de fontes externas destinados a empreendimentos de interesse social, estabelecidos através de acordos de cooperação técnica e financeira entre os órgãos envolvidos;
- ♦ realizar o diagnóstico das condições de moradia no Município, identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar e qualificar, no mínimo, os problemas relativos às moradias em situação de risco, loteamentos irregulares, favelas, sem-teto, co-habitações e casas de cômodos, áreas que apresentam ocorrências de epidemias, áreas com alto índice de homicídios, áreas com solo contaminado, áreas de interesse para preservação ambiental ocupadas por moradia em bairros com carência de infra-estrutura, serviços e equipamentos;
- ♦ proporcionar a melhoria dos níveis de qualificação da mão-de-obra utilizada na produção de habitações e na construção civil em geral, atendendo, de forma direta, à população mais carente, associando processos de desenvolvimento social e de geração de renda;
- ♦ reassentar moradores de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o ambiente degradado;
- ♦ coibir novas ocupações que criem assentamentos habitacionais inadequados nas áreas de preservação ambiental e de mananciais, nas remanescentes de desapropriação, nas de uso público e nas áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados;
- ♦ implementar o programa de loteamento popular.

Parte do conteúdo do Plano Diretor foi reproduzido e ampliado na Lei 2.854/06 que, além de estabelecer princípios, objetivos e diretrizes para a PMHIS, instituiu o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, o Conselho Gestor do FMHIS e o Sistema de Informações Habitacionais de Interesse Social – SIHIS.

Recentemente a Lei nº 2.854/06 foi substituída pela Lei nº 3.278/09, no entanto as modificações foram em função de alterações na estrutura administrativa da prefeitura com a extinção da Empresa Municipal de Habitação Urbanismo e Saneamento (EMHUSA) e criação da Secretaria Municipal de Habitação, mantendo deste modo o conteúdo da lei anterior.

A política habitacional é um instrumento para alcançar o direito à moradia, no qual o município tem um papel fundamental, uma vez que é responsável pelo desenvolvimento urbano, econômico e social. No caso específico de Macaé a PMHIS define como família de baixa renda: aquela cuja renda familiar, assim considerada como somatório das rendas de todos os membros da família, não ultrapasse a cinco salários mínimos, enquanto que a legislação federal estipula um valor máximo de três salários mínimos por família.

Visando facilitar a análise da PMHIS, o quadro abaixo sintetiza os objetivos, as diretrizes, os programas e projetos:

Quadro 9
POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Eixo: PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS E NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS	
Objetivos	Proporcionar a melhoria dos níveis de qualificação da mão-de-obra utilizada na produção de habitações e na construção civil em geral, atendendo, de forma direta, à população mais carente, associando processos de desenvolvimento social e de geração de renda.
Diretrizes	<p>Utilizar prioritariamente os terrenos de propriedade do Poder Público para implantação de projetos habitacionais de interesse social;</p> <p>incentivar prioritariamente o aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;</p> <p>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;</p> <p>Promover o acesso ao solo urbano e à moradia digna aos habitantes do Município, com a melhoria das condições de habitabilidade, de preservação permanente e de qualificação dos espaços urbanos, avançando na construção da cidadania, priorizando as famílias de menor renda.</p>
Programas e projetos	Aquisição de terrenos e glebas destinados a projetos habitacionais.

Eixo: ADEQUAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO	
Objetivos	<p>Proporcionar a melhoria das condições de habitabilidade das moradias existentes, de modo a corrigir suas inadequações, inclusive em relação à infra-estrutura e aos acessos a serviços urbanos essenciais e a locais de trabalho e lazer;</p> <p>Promover a reconstrução e requalificação dos imóveis vagos, principalmente aqueles de valor histórico e cultural da área central de Macaé.</p>
Diretrizes	Priorizar a retirada e assentamento das famílias residentes em áreas insalubres, de risco ou de preservação permanente
Programas e projetos	<p>Melhoria das condições de habitabilidade de moradias existentes, em termos de salubridade, de segurança e de oferta e acesso à infra-estrutura, aos serviços e equipamentos urbanos e aos locais de trabalho;</p> <p>Revitalização e/ou requalificação de áreas degradadas, especialmente aquelas de interesse histórico e cultural da área central, com recuperação ou melhoria das habitações nelas existentes.</p>

Eixo: URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO	
Objetivos	<p>Urbanizar as áreas com assentamentos subnormais, inserindo-as no contexto da cidade;</p> <p>Reassentar moradores de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o ambiente degradado;</p> <p>Promover e viabilizar a regularização fundiária e urbanística de assentamentos subnormais e de parcelamentos clandestinos e irregulares, atendendo a padrões adequados de preservação permanente e de qualidade urbana.</p>
Diretrizes	Interferir nas políticas fundiárias de forma a garantir o cumprimento da função social da terra urbana.
Programas e projetos	Regularização urbanística e fundiária de loteamentos ou assentamentos subnormais e das respectivas unidades habitacionais.

Eixo: GESTÃO	
Objetivos	<p>Orientar as ações do Poder Público compartilhadas às do setor privado, expressando a interação com a sociedade civil organizada, de modo a assegurar às famílias, especialmente às de menor renda, o acesso, de forma gradativa, à habitação;</p> <p>Proporcionar a melhoria da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais;</p> <p>Articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.</p>

Diretrizes	<p>Estimular a participação da iniciativa privada na promoção e execução de projetos compatíveis às diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;</p> <p>Estabelecer mecanismos de cotas para idosos, deficientes, famílias chefiadas por mulheres dentro do grupo identificado como de baixa renda.</p> <p>Promover processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada;</p> <p>Primar pela sustentabilidade econômica e financeira dos programas e projetos implementados;</p> <p>Adotar mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;</p> <p>Incentivar a implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia;</p> <p>Priorizar planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados nos âmbitos federal, estadual e municipal;</p> <p>Assegurar a vinculação da política habitacional com as demais políticas públicas, com ênfase às sociais, de geração de renda, de educação ambiental e de desenvolvimento urbano</p>
Programas e projetos	<p>Estudos e pesquisas voltados ao conhecimento das necessidades habitacionais e ao desenvolvimento e aperfeiçoamento de métodos de gestão e tecnologias, com vistas à melhoria da qualidade e redução dos custos das unidades habitacionais.</p> <p>Assistência técnica e social às famílias moradoras de áreas de risco geológico efetivo, de caráter continuado, que visa diagnosticar, prevenir, controlar e eliminar situações de risco geológico, estruturando e revitalizando estas áreas;</p> <p>Implantação de projetos sociais que visem à integração social das famílias beneficiadas com os programas e projetos habitacionais previstos nesta lei, em especial o Trabalho de Inclusão Social.</p>
Eixo: SUBSÍDIOS	
Objetivos	<p>Garantir a diversificação das formas de acesso à habitação para possibilitar a inclusão, entre os beneficiários dos projetos habitacionais, das famílias impossibilitadas de pagar os custos de mercado dos serviços de moradia;</p> <p>Implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda.</p>
Programas e projetos	<p>Financiamento individual, subsídio ou repasse a fundo perdido;</p> <p>Financiamento sob a forma associativa.</p>

A PMHIS prevê ainda criação de programas específicos destinados ao atendimento das diversas demandas na área habitacional, seja através de recursos próprios ou de parcerias com a iniciativa privada ou com outras instituições públicas. E, identifica como programas específicos: o aluguel-

emergência, o bolsa moradia, o trabalho de inclusão social e o programa de engenharia e arquitetura pública.

O PD e a PMHIS buscam dotar o município de instrumentos para implementar uma política de subsídios, que consiste na mobilização de recursos para viabilizar a produção e a comercialização de habitação para a população de menor renda (até 5 salários), que não pode adquirir a moradia no mercado convencional. Desta forma, contribui para a redistribuição da renda e para integração social, na medida em que busca erradicar favelas e combater a formação de assentamentos precários, com a conseqüente redução da segregação espacial.

Outro aspecto a ser considerado é que esses instrumentos legais, quando colocados em prática, têm impacto positivo no ambiente natural da cidade, podendo promover a recuperação de áreas de preservação permanente, que historicamente encontram-se sob forte pressão da ocupação irregular e indiscriminada.

6.2. Legislação municipal incidente em assentamentos precários

Em maio de 2004 foi aprovada a Lei nº 042 que instituiu as primeiras Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do Município. Na ausência de legislação específica que regulamentasse o tema, a mesma lei também tratou da definição do instrumento e da classificação para as diferentes tipologias.

As ZEIS têm como princípios a manutenção dos assentamentos consolidados, melhoria das condições urbanísticas e promoção da regularização fundiária, incluindo no ordenamento territorial planos de urbanização próprios para cada assentamento, atendendo às especificidades locais.

A classificação das ZEIS considera o domínio da área ocupada – público ou privado –, as condições de habitabilidade do assentamento e a existência de imóveis não edificados, sub-utilizados ou não utilizados destinados à implantação de programas habitacionais.

Foram criadas, a partir desta lei, três ZEIS e posteriormente mais dez por meio de leis e decreto, conforme detalhado no quadro a seguir:

Quadro 10
LEGISLAÇÃO DE ZEIS

Instrumento legal	Nome/Localização	Área em m²
Lei 042/2004	Favela da Linha	5.510,00
Lei 042/2004	Ilha Colônia Leocádia	-
Lei 042/2004	Ajuda de Baixo	49.665,20
Lei 2.534/2004	Planalto da Ajuda	-
Lei 2.522/2004	Bosque Azul 03	204.506,00
Lei 2.523/2004	Bosque Azul 02	200.357,83
Lei 2.527/2004	Gleba N. S. da Ajuda	209.800,00
Lei 2.524/2004	Parque Aeroporto	2.304,00
Lei 2.525/2004	Bairro da Glória	1458,34
Lei 2.526/2004	Mirante da Lagoa	4.900,00
Lei 2.542/2004	Novo Cavaleiros	8.992,26
Lei 2.533/2004	Imbuuro	-
Decreto 180/2005	Lagomar	-

6.3. Legislação urbanística e ambiental

Parcelamento, uso e ocupação do solo urbano

O processo de urbanização brasileiro caracterizou-se, nas últimas décadas, pela expansão desordenada, principalmente na periferia dos grandes centros urbanos, com o surgimento de loteamentos destituídos de infra-estrutura básica. Vastas extensões do território dessas cidades foram parceladas e ocupadas sem se levar em conta padrões mínimos de qualidade ambiental, nem de qualquer regulação urbanística que garantisse segurança quanto à posse da terra e ainda, sem o mínimo de qualidade de vida, principalmente para a população de baixa renda.

Na tentativa de reverter o quadro de deterioração urbano-ambiental das cidades, foi aprovada em 1979 a Lei 6.766/79, dispondo sobre o parcelamento do solo urbano e estabelecendo exigências mínimas de padrões urbanísticos necessários para aprovar a implantação do loteamento urbano.

A Lei Federal nº 6766/79 ainda em vigor foi, sobretudo, pensada a partir da atividade econômica de parcelar o solo urbano, produzindo lotes para o mercado formal, atendendo uma pequena parcela da sociedade. Apesar de estabelecer parâmetros urbanísticos reduzidos para os parcelamentos de baixa renda, não possui os requisitos suficientes para impulsionar o mercado de novos parcelamentos e nem de viabilizar a regularização fundiária do enorme passivo socioambiental existente no país.

No caso de Macaé, as normas para o parcelamento do solo urbano estão contidas na Lei Complementar nº 141/2010, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, disciplina e ordena o uso e a ocupação do solo do Município e o sistema viário de circulação, instituindo o Código de Urbanismo.

Na lei citada uma Seção específica dispõe sobre mecanismos para contenção de loteamentos irregulares, em que o Poder Executivo deverá tomar providências administrativas no sentido de reverter o quadro e punir os responsáveis. Após a expedição da notificação de irregularidade, o processo deverá ser encaminhado ao Ministério Público, em caráter de urgência, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.

A revisão do zoneamento urbano também está contida no Código de Urbanismo e se aplica à Macrozona de Ambiente Urbano delimitada no Plano Diretor. O novo ordenamento territorial proposto tem como premissa a melhoria da qualidade de vida da população residente.

Sendo assim, prioriza a requalificação do espaço urbano degradado, a criação de novas zonas residenciais e de zonas de comércio e serviços para suporte ao uso residencial. Polariza o uso industrial e limita sua expansão em direção à cidade, visando reduzir os conflitos decorrentes da atividade econômica no uso do espaço urbano. Reconhece a diversidade de vocação da área norte da cidade, favorecendo o seu desenvolvimento.

Os parâmetros urbanísticos e de intensidade de ocupação, estabelecidos a partir do zoneamento, visa direcionar o crescimento gradativo da cidade para o interior do território, induzindo o adensamento conforme a infraestrutura instalada e as características ambientais.

Diante da necessidade inadiável de conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais, frente aos acelerados processos de urbanização e industrialização, o Código de Urbanismo estabelece zonas especiais de interesse ambiental (ZEIAS), a Área de Proteção Ambiental Vale Encantado (APA Vale Encantado) e as áreas reservadas (AR), sendo estas indicadas à criação de áreas verdes e parques urbanos.

Neste contexto, vale ressaltar que algumas dessas áreas encontram-se fortemente ameaçadas pelo avanço das ocupações irregulares, especialmente aquelas localizadas na área norte da cidade.

Também inserida no Código de Urbanismo a classificação e identificação dos assentamentos precários serviram de referência na elaboração deste Plano. O novo zoneamento urbano cria zonas e setores especiais de interesse social, definidos como áreas públicas ou privadas, ocupadas ou parceladas clandestinamente ou irregularmente por população de baixa renda, cujas condições urbanísticas e de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos não são considerados satisfatórios. Enquadram-se também como ZEIS, as áreas não ocupadas ou mal utilizadas destinadas à produção de habitações de interesse social.

O Código de Urbanismo revoga a Lei nº 042/2004 já citada, ao mesmo tempo em que permite que novas zonas sejam instituídas por lei, ouvido o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

As zonas e os setores se distinguem pela escala territorial e conseqüente complexidade de atuação do Poder Público no sentido de promover as regularizações urbanísticas e fundiárias necessárias. Nas ZEIS deverão ser elaborados Planos de Urbanização, enquanto para os setores está prevista a elaboração de Projetos de Urbanização.

Os setores especiais distinguem-se, ainda, pela necessidade de requalificação do espaço urbano e pela necessidade de recuperação ambiental, sendo então classificados em setores de requalificação urbano-ambiental (SRU) e de preservação ambiental (SPA). O novo código delimita, ainda, áreas ou imóveis destinados à recuperação e à preservação do patrimônio municipal de valor histórico e cultural, denominados setores de preservação histórico-cultural (SPH).

Aspectos ambientais

O desenvolvimento e a expansão urbana de Macaé ocorreram sobre ecossistemas ambientalmente frágeis, no entorno da foz do Rio Macaé e ao longo da orla. Assim, restingas, mangues, lagoas costeiras, brejos e alagados deram espaço à cidade consolidada formal e informal.

A preservação dos remanescentes destes ecossistemas é fundamental para qualidade de vida e economia do município. Por outro lado, a demanda por espaços para moradia, principalmente da parcela da população que não tem acesso ao mercado formal, faz com que surjam loteamentos irregulares, ocupações informais e favelas, principalmente nas áreas de preservação permanente, “protegidas por lei” e, portanto, desconsideradas pelo mercado imobiliário formal.

Na legislação urbana do município pode-se notar a preocupação com as questões ambientais que, associada a outros diplomas legais, estabelecem critérios de uso e ocupação do solo em áreas ambientais relevantes, como visto no zoneamento.

O Código Municipal de Meio Ambiente (Lei 027/2001) definiu os espaços territoriais especialmente protegidos: APP's, Unidades de Conservação e áreas verdes públicas ou privadas. Nestes espaços a preservação ambiental é feita por dois modos, limitações administrativas de uso do solo (APP's e APA's, por exemplo) e desapropriações (UC's do tipo integral, áreas verdes públicas).

Embora previsto no Código Municipal de Meio Ambiente o zoneamento ambiental ainda não foi feito. Este instrumento tem a importante missão de localizar e definir diretrizes para as áreas de preservação. Somado aos demais, contribuiria para direcionar o ordenamento do crescimento do município. Por outro lado, o licenciamento ambiental encontra-se bem estruturado, atuando positivamente no controle e preservação ambiental.

Como determina a legislação ambiental, cabe ao município licenciar atividades de impacto local e outras delegadas por convênio. Para tanto,

deve dispor de um quadro técnico qualificado, Conselho de Meio Ambiente deliberativo e um Fundo Ambiental.

Atualmente Macaé, através de seu órgão ambiental, licencia empreendimentos de até 50 ha e 250 unidades. Apresenta, ainda, um corpo de fiscais responsáveis por monitorar e reprimir os danos ambientais.

Todos os esforços nesse sentido não estão sendo suficientes para conter o avanço sobre as APP's, predominantemente, para fins de moradia. Na verdade, este é um grande desafio para o Município: como promover o acesso à moradia digna através da produção de novas unidades habitacionais e de urbanização e regularização daquelas já existentes em APP's, sem pagar um alto preço ambiental? Essas questões foram discutidas durante o processo de elaboração do PD e deverão ser ampliadas no âmbito deste Plano, para que se possa chegar a um consenso que viabilize a proteção ambiental, mas que também considere a necessidade de urbanização e regularização fundiária sustentável de ocupações em APPs inseridas em áreas urbanas consolidadas.

A nova redação do Código Florestal (MP 2.166-67/2001) também prevê a possibilidade de supressão de vegetação em APP para ações de interesse público ou social, através de prévia autorização. Destaca-se o Artigo 4º: "A supressão de vegetação em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica ou locacional ao empreendimento proposto", e seu Parágrafo 2º: "A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental competente, desde que o município possua conselho de meio ambiente com caráter deliberativo e plano diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico".

A Resolução CONAMA 303/2002 (inciso XIII, do art. 2º) procurou regulamentar área urbana entendida como consolidada, definindo que ela deve atender aos seguintes critérios: "a) definição legal pelo poder público; b) existência de, no mínimo, quatro dos seguintes equipamentos de infra-

estrutura urbana: 1. Malha viária com canalização de águas pluviais; 2. Rede de abastecimento de água; 3. Rede de esgoto; 4. Distribuição de energia elétrica e iluminação pública; 5. Recolhimento de resíduos sólidos urbanos; tratamentos de resíduos sólidos urbanos; e c) densidade demográfica superior a cinco mil habitantes por km².”.

Em 2006, a Resolução CONAMA 369 definiu os casos em que poderia haver ocupação das APP's, podendo ser regularizadas áreas ocupadas até 10 de julho de 2001 (aprovação do Estatuto da Cidade), predominantemente residenciais de baixa renda, com densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare, providas de pelo menos três itens de infra-estrutura e inseridas em ZEIS.

Nesse contexto, há que se garantir o acesso à moradia digna com objetivos integrados de promover a recuperação da qualidade ambiental e, ao mesmo tempo, das condições de vida.

7. Condicionantes administrativos e institucionais do Setor Habitacional

Em termos de estruturação da Política de Habitação de Interesse Social, Macaé segue os passos da maioria das cidades brasileiras, quer seja: grandes empreendimentos habitacionais tocados pelas cooperativas habitacionais em áreas afastadas dos centros urbanos na década de 80 e praticamente nenhum investimento nos anos 90, em função dos ajustes financeiros puxados pelo Plano Real. Entretanto, em função do crescimento incomum da cidade devido ao alto fluxo migratório, exatamente na década de 90 proliferaram os assentamentos precários em áreas de proteção ambiental.

O Poder Público Municipal tenta se organizar numa atitude paliativa de estudo do problema já existente e cria a EMHUSA, pela Lei 003/1997, que funcionou como embrião dentro da Secretaria Municipal de Planejamento até 2002.

Com uma missão bastante ampla e temas muito específicos, a EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, URBANIZAÇÃO, SANEAMENTO E ÁGUAS dedicou-se praticamente a atividades de saneamento ambiental na região serrana até 2005.

Durante este período, as tímidas iniciativas de Habitação de Interesse Social foram tocadas pelos órgãos municipais de assistência social e planejamento, como a construção de vinte unidades habitacionais no bairro Botafogo com financiamento do programa Habitar Brasil.

Em 2005 a Prefeitura Municipal de Macaé, através da Secretaria Municipal de Obras, inicia a construção do seu primeiro empreendimento de habitação popular de grande porte: o Condomínio Cidadão, com 307 unidades habitacionais de um e dois quartos em área destinada a Habitação de Interesse Social.

É apenas a partir de 2005 que a EMHUSA assume o papel de formular e implementar a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, formando equipe e se inserindo nos espaços públicos e comunitários como o agente de transformação desta realidade.

Após a realização do I Seminário de novas Tecnologias Habitacionais, é criada a Fábrica de Tijolos Habitar, a primeira fábrica de tijolos ecológicos do município.

Após estudos com a finalidade de adequação da realidade do município às diretrizes nacionais, em constante troca com a equipe de revisão do Plano Diretor do Município, é aprovada a lei 2854/2006, que estabelece a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, com seus conceitos próprios e instrumentos de operação, bem como o Fundo Municipal de Habitação e seu Conselho Gestor.

A EMHUSA passa a contar, além das equipes de projetos e de saneamento, com uma equipe de trabalho técnico social, em consonância com as exigências contidas na Instrução Normativa 027/2007, de 14/06/2007:

“O trabalho social nos empreendimentos habitacionais para famílias de baixa renda deve garantir condições para o exercício da participação comunitária e para a elevação da qualidade de vida das famílias beneficiárias, se expressa e se desenvolve através de um conjunto de intervenções técnicas específicas que buscam fomentar e valorizar as potencialidades dos grupos sociais atendidos; fortalecer os vínculos familiares e comunitários; viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços, a

fim de adequá-los às necessidades e à realidade local, bem como, promover a gestão participativa, que garanta a sustentabilidade do empreendimento.”

Macaé recebeu então, ao longo da gestão 2005–2008 a injeção de recursos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial–, para a construção de 750 unidades do PAR – Programa de Arrendamento Residencial, localizados nos bairros Nossa Senhora da Ajuda e Novo Cavaleiros, bem como celebrou convênios com o FNHIS e recebeu recursos oriundos da Resolução 460 do Conselho Curador do FGTS. Tudo isso em função da adequação do município às diretrizes da Política Nacional de Habitação, ou seja, assinar o termo de adesão e ter Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e Conselho Gestor criados em lei.

Macaé deu início ao seu primeiro programa de Regularização Fundiária em terras públicas municipais no bairro Nossa Senhora da Ajuda (Assentamentos Ajuda de Baixo e Planalto da Ajuda).

O dinamismo da equipe e a relevância das questões subsidiaram a criação da Secretaria Municipal de Habitação, pela Lei Complementar 111/2008, que estabelece a atual estrutura organizacional do Poder Executivo de Macaé.

Segundo o texto desta lei, cabe à Secretaria Municipal de Habitação:

Art. 56. A Secretaria Municipal de Habitação tem as seguintes competências:

I – formular e executar ações e políticas de habitação visando a melhoria da qualidade de vida da população;

II – implementar programas com vistas à redução do déficit habitacional;

III – estabelecer diretrizes visando ao desenvolvimento urbano regular e integrado;

IV – promover a regularização das áreas ocupadas e a conseqüente melhoria das condições de vida em seus arredores.

Conforme já relatado anteriormente, a Lei 3.278/2009 vem então substituir a Lei 2.854/2006, no que tange a adequar o órgão gestor da Política Municipal de Habitação, que passa agora a ser a **Secretaria Municipal de Habitação**.

Criada no auge do desenvolvimento de políticas de âmbito federal destinadas à Habitação de Interesse Social, como o Programa Minha Casa Minha Vida e a Política Nacional de Regularização Fundiária, ambos instituídos pela Lei Federal 11.977/2009, que estabelece novos conceitos e modelos operacionais para as intervenções de Habitação e Regularização Fundiária, a Secretaria Municipal de Habitação dedicou o ano de 2009 a duas principais vertentes: elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social e adequar a Legislação e a estrutura operacional do Poder Executivo Municipal à lógica de intervenção da Lei 11.977/2009.

Desta forma, encontra-se em andamento a elaboração dos seguintes projetos de Lei:

1. Projeto de Lei da Regulamentação da Secretaria de Habitação;
2. Projeto de Lei de Isenção de ISS e redução de ITBI;
3. Projeto de Lei para remissão de créditos tributários de IPTU para imóveis destinados à habitação de interesse social;
4. Projeto de Lei que estabelece normas relativas a edificações e grupamentos de edificações vinculados à política municipal, estadual e federal de habitação;
5. Projeto de Lei de Operações Urbanas Consorciadas.

Durante o ano de 2009 destaca-se ainda a importante parceria com a Fundação Centro de Defesa dos Direitos Humanos Bento Rubião para elaboração do Plano de Urbanização da Ajuda, financiado pelo Ministério das Cidades, com assembléia de apresentação do produto final em 03/02/2010.

Para 2010 estão elencados como programas prioritários, além da conclusão do Plano Municipal de Habitação até março, a efetiva operacionalização da estrutura do Fundo Municipal de Habitação, a captação de investimentos privados para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, o início do Processo de Regularização Fundiária em pelo menos três ZEIS, a participação em intervenções em áreas emblemáticas do município como Nova Esperança e Ilha Colônia Leocádia com o planejamento e realização do Trabalho Técnico Social e principalmente a articulação de recursos para a implantação do Plano Municipal de Habitação.

Para isto, a Secretaria conta com uma equipe composta de 05 arquitetas e urbanistas, 03 assistentes sociais, 01 psicóloga, 01 engenheiro agrimensor, 01 engenheiro civil fiscal de obras, 01 administrador, 01 economista e 02 advogadas nomeados assessores em 01/01/2009. Integram a equipe, ainda, duas assistentes sociais e uma Técnica em Meio Ambiente, servidoras do Município. De acordo com as demandas dos projetos que vão sendo executados, o tamanho da equipe pode ser acrescido de estagiários e parceiros de outros setores do poder público municipal e/ou não governamental. O orçamento da Secretaria para 2010 é de aproximadamente R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).

Para execução dos programas em curso, a Secretaria Municipal de Habitação mantém interface constante com diversos órgãos da administração pública municipal que arrolamos a seguir, com a descrição dos projetos em curso:

1. **Câmara Permanente de Gestão** – Articulador dos programas intersetoriais, este órgão é o responsável pela solução da inadimplência do município e centraliza a condução dos convênios firmados com o Governo Federal, através do Escritório de Gerenciamento de Projetos. Acompanham toda a demanda externa oficial de intervenção nos assentamentos precários, como Nova Esperança, Ilha Leocádia e Fronteira.
2. **Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo/Subsecretaria Municipal de Urbanismo** – Concentra o orçamento para a execução de grandes obras na cidade, sendo responsável pela orçamentação e fiscalização da execução dos projetos. Sua participação no encaminhamento das propostas de solução do déficit habitacional é fundamental. A Subsecretaria de Urbanismo, além de importante parceira na elaboração das propostas de solução, é a responsável pela aprovação dos projetos de empreendimento habitacional. Aqui contamos com um fluxo importante de colaboração técnica e trânsito de informações relativas à cidade. A integração entre as equipes é uma prática cotidiana.
3. **Secretaria Municipal de Meio Ambiente** – Responsável pela condução da política de preservação ambiental no município, a SEMMA deve participar em todas as fases de elaboração e implementação das intervenções nos assentamentos precários, fazendo a leitura e

ajudando a construir as alternativas de solução para as questões ambientais que se interpõem a todo instante, além de ter a atribuição da educação ambiental das comunidades.

4. **Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana** – Responsável pela ordenação do trânsito na cidade, a Secretaria de Mobilidade Urbana deve ter participação regular na aprovação dos empreendimentos de habitação de interesse social, devendo haver uma integração de diretrizes que subsidie os técnicos condutores deste processo.
5. **Procuradoria Geral do Município** – Órgão que planeja e acompanha a legalidade das ações do Poder Executivo Municipal, tem cadeira cativa nos grupos de elaboração de propostas de intervenção em áreas urbanas, pelos diversos aspectos legais que elas envolvem. A Secretaria Municipal de Habitação busca promover a constante atualização legal e teórica deste organismo para que possamos atuar em conformidade rigorosamente atual com as diretrizes da Política Nacional.
6. **EMOPI – Empresa Municipal de Obras Públicas e Iluminação** – Herdeira legal da estrutura administrativa da EMHUSA, a EMOPI, além de constituir-se no arquivo histórico das ações da Habitação, tem recursos materiais e humanos para fazer intervenções sem que demandemos todo o processo do certame licitatório, o que pode socorrer os gestores diante de emergências de intervenção.
7. **FUMDEC – Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico** – Parceiro importante na relação do município com a iniciativa privada e captação de recursos externos para as propostas de intervenção.
8. **As Secretarias Municipais de Educação, Saúde e Assistência Social** são parceiros pontuais que atuam nas demandas de providências de vagas escolares, assistência médica e social nas situações de remanejamento e remoção. Também são importantes órgãos pontuadores da demanda habitacional do município.
9. **As Secretarias de Administração, Planejamento, Fazenda e Controle Interno** – Constituem o complexo administrativo-financeiro do Poder Executivo Municipal, a quem compete a destinação dos recursos e seus respectivos processos, bem como a garantia da regularidade no trâmite. É natural que, com o funcionamento do

Fundo Municipal de Habitação, o acesso a estes órgãos diminua e fique concentrado nas ações conjuntas de grande amplitude.

As relações com os outros órgãos do Poder Público Municipal têm caráter mais pontual, com demandas específicas e não impactam no desenvolvimento da Política.

Extrapolando o âmbito municipal, as relações da Secretaria Municipal de Habitação são fundamentalmente com a Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades, que têm a seguinte definição de funções, delineadas pelo próprio Ministério, segundo o item VII do manual do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social:

“1. Ministério das Cidades – MCIDADES, na qualidade de Gestor, responsável por:

- a) realizar a gestão, o acompanhamento e a avaliação da execução e dos resultados da ação;*
- b) estabelecer as diretrizes gerais e os procedimentos operacionais para a execução da ação;*
- c) consignar recursos no FNHIS para execução da ação;*
- d) realizar o processo de análise e seleção das propostas apresentadas pelos Proponentes/Agentes Executores, com vistas à celebração dos contratos de repasse ou termos de compromisso;*
- e) descentralizar os critérios orçamentários e financeiros à CAIXA; e*
- f) manter o Conselho Gestor do FNHIS informado da execução e acompanhamento da ação.*

2. Caixa Econômica Federal – CAIXA, na qualidade de Agente Operador, responsável por:

- a) celebrar os contratos de repasse ou termos de compromisso, após análise e seleção pelo MCIDADES, promovendo sua execução orçamentário-financeira;*
- b) acompanhar e atestar a execução do objeto das contratações efetuadas;*
- c) verificar a compatibilidade dos serviços a serem executados com as diretrizes constantes deste manual;*
- d) manter o MCIDADES informado sobre o andamento dos serviços e encaminhar documentos necessários ao processo de acompanhamento e avaliação da execução e dos resultados da ação; e*

e) observar as disposições de que trata a lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005 e os decretos nº 5.796, de 6 de junho de 2006 e nº 6.170, de 25 de julho de 2007.

3. Administração Pública dos Estados, Municípios ou do Distrito Federal, na qualidade de Proponentes/Agentes Executores, responsável por:

a) encaminhar ao MCIDADES suas propostas para fins de seleção, sob forma de consulta prévia;

b) executar os trabalhos necessários à consecução do objeto contratado, observando critérios de qualidade técnica, os prazos e os custos previstos contratualmente;

c) criar e assegurar os canais de participação da sociedade civil na gestão dos recursos financeiros destinados à União;

d) instituir, definir atribuições e responsabilidades e coordenar as equipes responsáveis pelos trabalhos;

e) definir a equipe responsável pela execução dos serviços, informando ao MCIDADES e à CAIXA seus membros e coordenadores, bem como eventuais alterações na sua composição durante a vigência do contrato de repasse ou termo de compromisso;

f) prestar contas dos recursos transferidos pela União; e

g) fornecer ao MCIDADES e à CAIXA, sempre que solicitadas, informações que permitam acompanhar a execução e avaliar os resultados da ação.”

Na esfera não governamental mantém-se a parceria profícua iniciada com a Fundação Centro de Defesa dos Direitos Humanos Bento Rubião desde 2006, que iniciou a estrutura de Trabalho Técnico Social da Política Municipal de Habitação e hoje participa da elaboração do Plano Municipal de Habitação e do Planejamento da Regularização Fundiária, com atuação na maioria das propostas de intervenção elaboradas para o Ministério das Cidades, seja como intervenientes ou consultores.

Registre-se aqui a inexistência de movimentos populares de envergadura no município. Embora detentores de uma excelente relação com as comunidades e suas lideranças, não podemos citar a presença de qualquer uma delas como resultado de participação popular. Durante o período de elaboração deste diagnóstico, mantivemos relação constante com 19 assentamentos precários e suas lideranças, com a finalidade de

mobilização da população para informação sobre o conteúdo do Plano e a discussão de suas propostas.

Em termos de oficialização de Movimentos Populares, temos constituída no município a FAMMA – Federação das Associações de Moradores de Macaé, que tem assento no Conselho Municipal de Habitação e é participante ativa.

A FAMMA foi criada no ano de 1997, a partir de um grupo de moradores da Barra de Macaé integrantes da Diretoria de sua associação, que pretendiam superar a relação de dependência e subserviência ao governo municipal, relacionando-se com outras instâncias de governo como movimento popular organizado. Sua principal motivação foi exatamente a proliferação dos assentamentos irregulares na cidade.

Neste mesmo ano de 1997 conseguiram mobilizar as Associações de Moradores existentes e aprovar um Estatuto com a presença de autoridades municipais e representantes das Forças de Segurança.

De 1997 até aqui a FAMMA teve 03 presidentes, sendo o primeiro o Sr. Marcelino Rangel, que conquistou 03 mandatos consecutivos. A atual presidente, Sra. Rosária Maria de Sousa Santos, congrega 75 Associações de Moradores, mas rege a organização num momento em que a mesma está interpelada na Justiça por uma violação do regulamento da gestão anterior.

Por seu caráter inovador e seu nascimento revolucionário, bem como o expressivo número de associações representadas, olhamos a FAMMA como o principal movimento popular existente na cidade, mais antigo e representativo da cidade como um todo e, por isso, seu assento no Conselho Municipal de Habitação.

Desta forma, Macaé entra o ano de 2010 diante do desafio de implementar os instrumentos da política fundiária entrelaçando a política habitacional e a política urbana e aplicar seus recursos para garantir a integração sócio-territorial através da execução de empreendimentos habitacionais em áreas urbanas infra-estruturadas.

Contando com uma equipe técnica bem integrada e informada, estabelecimento de parcerias frutíferas, boa interlocução com as comunidades e suas lideranças, o desenvolvimento consistente dos temas **Moradia, Desenvolvimento Urbano e Política Fundiária** no Plano Diretor, prática cotidiana de Planejamento conjunto com a Subsecretaria Municipal de Urbanismo, abundância de financiamento do Governo Federal para Habitação de Interesse Social e o estabelecimento da Regularização Fundiária como política pública, no campo do que podemos considerar “forças”, entendemos como alcançáveis os nossos objetivos.

Entretanto, não podemos subestimar nossos limites, e no campo das “fraquezas”, elencamos:

- ♦ A resistência política de se congelar as ocupações irregulares;
- ♦ A visão setorialista das políticas públicas que ainda reina em alguns órgãos da administração municipal;
- ♦ A inadimplência do município, ainda centrada na irregularidade previdenciária e alto número de GFIPS acumuladas para se emitir ao FGTS, com prazo estimado para solução ainda no primeiro trimestre de 2010.

Numa proposta de ação enxuta, mas consistente, a Secretaria Municipal de Habitação entende que se adéqua tecnicamente às diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Habitação e está preparada para executar os programas e projetos que o município considerar prioritários para o seu desenvolvimento, numa perspectiva de atuação intersetorial e de participação popular que contribuam para a superação da segregação sócio-espacial que se consolidou no vetor norte de nossa cidade ao longo dos últimos anos.

8. Projetos realizados e em andamento pelo governo municipal.

NOME DO PROJETO	Bosque Azul I, II e III
PRODUTOS	614.663,83m ² de área pública para HIS
FONTE DE FINANCIAMENTO	Recursos municipais
STATUS	Implantado

NOME DO PROJETO	Condomínio Cidadão
PRODUTOS	307 unidades horizontalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	Recursos municipais/Resolução 460.
STATUS	Implantado

NOME DO PROJETO	Condomínio Morada das Rosas
PRODUTOS	32 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	Recursos municipais
STATUS	Implantado

NOME DO PROJETO	PAR – Bosque Azul
PRODUTOS	256 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	FAR
STATUS	Implantado

NOME DO PROJETO	PAR – Granja dos Cavaleiros
PRODUTOS	494 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	FAR
STATUS	Contratando os últimos 100 beneficiários

NOME DO PROJETO	Casa do Servidor – Brisa do Vale
PRODUTOS	2.000 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	Minha Casa, Minha Vida / Recursos municipais
STATUS	Projetos de arquitetura em processo de aprovação; Beneficiários em processo de avaliação.

NOME DO PROJETO	Residencial Solar das Mangabeiras
PRODUTOS	272 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	Minha Casa, Minha Vida, recursos próprios
STATUS	Projetos tramitando na Caixa

NOME DO PROJETO	Residencial Solar das Pitangueiras
PRODUTOS	336 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	Minha Casa, Minha Vida, recursos próprios
STATUS	Projetos tramitando na Caixa

NOME DO PROJETO	Residencial Village Flamboyant I
PRODUTOS	44 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	Minha Casa, Minha Vida, recursos próprios
STATUS	Projetos tramitando na Caixa

NOME DO PROJETO	Residencial Solar das Macieiras
PRODUTOS	224 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	Minha Casa, Minha Vida, recursos próprios
STATUS	Projetos tramitando na Caixa

NOME DO PROJETO	Residencial Village do Bosque
PRODUTOS	144 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	Minha Casa, Minha Vida, recursos próprios
STATUS	Projetos tramitando na Caixa

NOME DO PROJETO	Residencial Village das Acácias
PRODUTOS	112 unidades verticalizadas
FONTE DE FINANCIAMENTO	Minha Casa, Minha Vida, recursos próprios
STATUS	Projetos tramitando na Caixa

NOME DO PROJETO	Urbanização da Nova Esperança
PRODUTOS	Implantação do sistema de esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais. Pavimentação das vias de circulação. Regularização fundiária em parte do bairro. Remanejamento de famílias residentes em área de risco e construção de 64 unidades verticalizadas.
FONTE DE FINANCIAMENTO	PAC- FNHIS
STATUS	Em execução.

NOME DO PROJETO	Urbanização da Nova Holanda
PRODUTOS	Implantação do sistema de esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais. Pavimentação das vias de circulação
FONTE DE FINANCIAMENTO	Recursos municipais.
STATUS	Em execução.

NOME DO PROJETO	Recuperação Ambiental da Ilha Leocádia
PRODUTOS	Reassentamento das 648 famílias residentes. Recuperação ambiental e proteção da área.
FONTE DE FINANCIAMENTO	PAC- FNHIS
STATUS	Recursos Federais contratados e disponíveis. Em processo de repactuação com a Caixa e Ministério Público.

NOME DO PROJETO	Regularização Fundiária do Complexo da Ajuda
PRODUTOS	Mobilização Comunitária. Topografia. Projeto de Urbanização. Cadastro sócio-jurídico. Varredura documental. Montagem dos processos. Emissão dos títulos de propriedade para aproximadamente 800 domicílios situados em área pública nas localidades Planalto da Ajuda e Ajuda de Baixo.
FONTE DE FINANCIAMENTO	Recursos próprios/ FNHIS – Assistência Técnica
STATUS	Projeto de Urbanização discutido e aprovado. Parte do cadastro e varredura documental já executados. Em processo de estudo quanto ao instrumento a ser utilizado.

NOME DO PROJETO	Aluguel de Emergência
PRODUTOS	Concessão de auxílio de aluguel para vítimas de desastres naturais.
FONTE DE FINANCIAMENTO	Recursos Próprios.
STATUS	Programa criado em lei e com dotação orçamentária garantida.

NOME DO PROJETO	Arquitetura Social
PRODUTOS	Prestação de assistência técnica de engenharia e arquitetura a cidadãos moradores de áreas regulares para construção de suas moradias.
FONTE DE FINANCIAMENTO	Recursos próprios.
STATUS	Programa em processo de elaboração pela equipe da Secretaria Municipal de Habitação.

Parte 2 – Necessidades Habitacionais

Formatado: Fonte: 16 pt, Não Negrito

Formatado: Fonte: 16 pt

Formatado: Fonte: 16 pt

9. Considerações iniciais

Conhecer o quadro das necessidades habitacionais existentes é fundamental para o desenvolvimento da política habitacional no Município, uma vez que mensuradas e caracterizadas, pode-se analisar e hierarquizar tais necessidades conforme as prioridades de atendimento e os recursos disponíveis.

Na formulação do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) a quantificação e a qualificação das necessidades habitacionais deverão considerar tanto aquelas acumuladas ao longo do tempo, como também as necessidades geradas pelas demandas demográficas futuras, para os próximos quinze anos, que é o horizonte temporal definido para este Plano.

O cálculo das necessidades habitacionais terá como referência a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (FJP) e os dados fornecidos pelo Estudo do Déficit Habitacional no Brasil (FJP, 2004), adotada pelo Ministério das Cidades como referencial básico para o diagnóstico nacional.

Segundo essa metodologia as necessidades habitacionais são resultantes de dois componentes, a saber: déficit habitacional e inadequação habitacional. Essa conceituação considera soluções distintas para as situações de precariedade das condições de moradia, que passam, respectivamente, pela construção de novas unidades e por melhorias nas habitações ou na infraestrutura do seu entorno.

Os cálculos apresentados pela FJP utilizam como base os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mais especificamente os dos Censos Demográficos classificados por setores censitários, que é a menor unidade territorial de análise disponibilizada pelo IBGE. Como o último Censo foi realizado em 2000, deve-se considerar a desatualização

existente nos cálculos das necessidades habitacionais nos municípios em relação à realidade atual.

Outro aspecto a ser levantado diz respeito às limitações das informações sobre os assentamentos precários, uma vez que esses espaços são os que mais abrigam as necessidades habitacionais acumuladas. O estudo da FJP baseia-se na classificação dos setores subnormais do IBGE, por possuírem características em sua definição que os aproximam conceitualmente dos assentamentos precários. No entanto, não é raro que setores censitários muito extensos incluam assentamentos precários não identificados como setores subnormais, por possuírem alguma infraestrutura e estarem integrados ao entorno; ou ainda, que pequenos núcleos fiquem de fora do cálculo dos setores subnormais, pois o IBGE não considera subnormais aqueles com menos de cinquenta domicílios.

Ainda assim, é preciso destacar que no nível local tais informações constituem uma importante referência para o planejamento do setor habitacional, e que devem, na medida do possível, serem complementadas com outras, coletadas e produzidas pelo Poder Público Municipal.

Nesse sentido, considerando que o prazo para elaboração do PLHIS de Macaé não permitia o levantamento de informações primárias para todos os assentamentos precários, optou-se pela realização de pesquisa domiciliar nas áreas onde se julgou possível e necessário gerar informações que permitissem a caracterização sócioeconômica da localidade e o cálculo das necessidades habitacionais, complementando os dados fornecidos FJP.

10. Assentamentos precários: identificação e quantificação

Definem-se como assentamentos precários todas aquelas áreas que demandam a ação do poder público quanto ao atendimento de necessidades habitacionais e que possuem as seguintes características: ocupação clandestina ou irregular de área pública ou privada, condições urbanísticas e de infra-estrutura insatisfatórias e presença majoritária de população de baixa renda.

O Município de Macaé considera assentamentos precários tanto as ocupações espontâneas e originalmente desprovidas de qualquer infraestrutura ou planejamento, como aqueles assentamentos implantados com algum nível de organização, ainda que pequena, provenientes de loteamentos irregulares.

Segundo a tipologia, os assentamentos precários estão classificados em conformidade com o Código de Urbanismo Municipal (Lei Complementar 141/2010), que contabiliza 24 assentamentos divididos entre zonas especiais de interesse social e setores de requalificação urbano-ambiental e de preservação ambiental.

Formatado: Não Realce

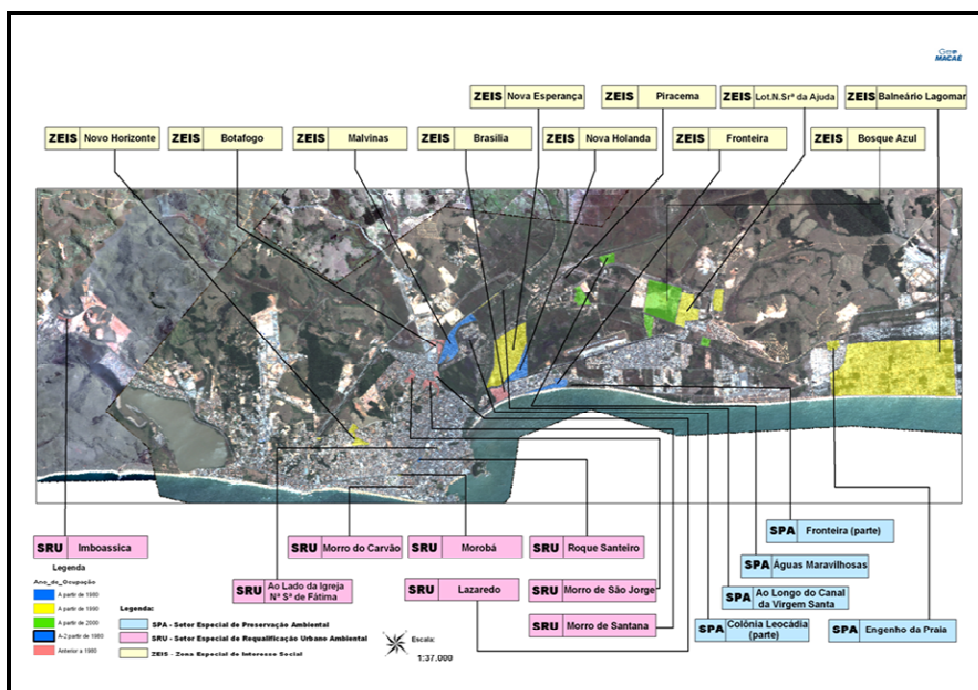
Formatado: Não Realce

A criação de zonas especiais de interesse social (ZEIS) significa, de acordo com o livro *Estatuto da Cidade, guia para implementação pelos Municípios*, “o reconhecimento da diversidade de ocupações existentes nas cidades, além da possibilidade de construção de uma legalidade que corresponda a esses assentamentos e, portanto, de extensão do direito de cidadania a seus moradores”⁷. Ao incluir ZEIS no zoneamento da cidade, o Poder Público Municipal pretende estabelecer padrões urbanísticos próprios para esses assentamentos, mediante a elaboração de planos específicos de urbanização, que sejam adequados às especificidades locais e que tenham por meta a melhoria das condições de habitabilidade no assentamento.

Os setores compreendem assentamentos em escala territorial inferior à das ZEIS, cujas características locais, naturais ou de ocupação, também requerem normas de ordenação de uso do solo diferentes daquelas estabelecidas para a zona urbana onde está inserido o setor. Os setores de requalificação urbano-ambiental (SRU) são destinados à recuperação de assentamentos urbanos em processo de degradação, enquanto os setores de preservação ambiental (SPA) são destinados à recuperação e preservação de áreas ambientalmente protegidas por lei, sendo recomendado o reassentamento das famílias ali residentes.

⁷ Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 3ª Ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2005, pg. 156.

Mapa 5
ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS SEGUNDO O CÓDIGO DE URBANISMO



Conforme já citado, o novo zoneamento urbano foi considerado o ponto de partida na identificação dos assentamentos precários a serem trabalhados por este Plano.

Para a consolidação da listagem inicial de assentamentos precários foram realizadas vistorias de campo, chamadas de “travessias”. A travessia é uma caminhada pela localidade feita pelos técnicos da Prefeitura juntamente com lideranças locais, cujo objetivo é registrar, através da observação direta, os aspectos físicos e sociais da comunidade.

Cada travessia foi orientada por um roteiro padrão preenchido durante a caminhada. Este material foi concebido com base no questionário do IBGE para identificação dos setores subnormais. As informações contidas no roteiro para travessia incluem, dentre outras, a caracterização da topografia, a existência de áreas de risco, os padrões urbanísticos, a mobilidade urbana e a densidade de ocupação da área. Durante as

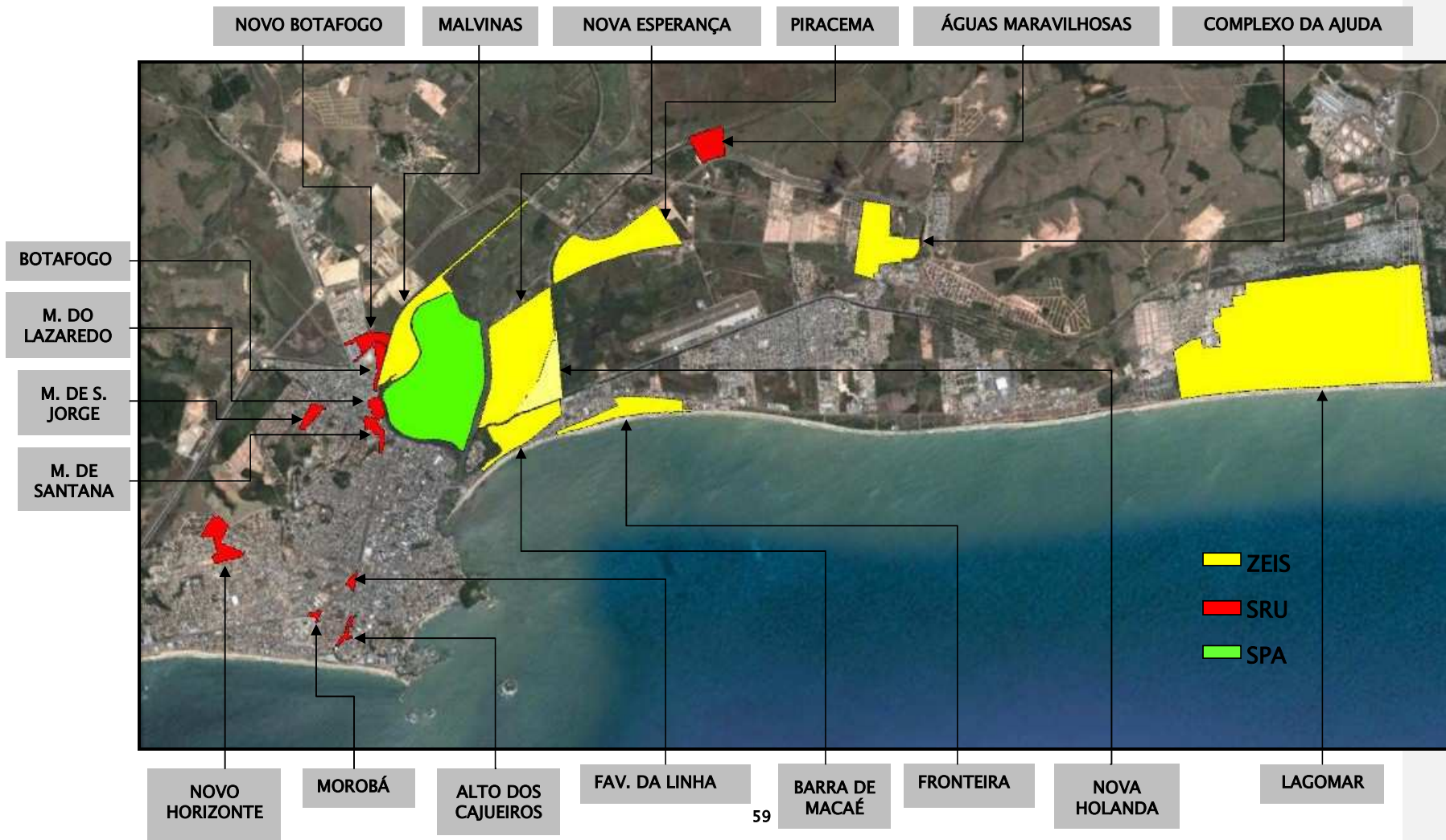
travessias, a equipe também fez abordagens aos moradores para obter informações complementares e mais detalhadas.

A análise feita a partir das travessias propiciou a revisão quanto à delimitação, classificação e enquadramento de diversas áreas e teve como resultado a definição do conjunto de 19 assentamentos precários, composto por 7 zonas especiais de interesse social (ZEIS), 11 setores de requalificação urbano-ambiental (SRU) e 1 setor de preservação ambiental (SPA).

Quadro 11
ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS SEGUNDO A TIPOLOGIA

TIPOLOGIA	NOME
ZEIS – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	Lagomar
	Complexo da Ajuda
	Fronteira
	Barra de Macaé
	Nova Holanda
	Nova Esperança
	Piracema
	Malvinas
SRU – SETORES DE REQUALIFICAÇÃO URBANO-AMBIENTAL	Botafogo
	Novo Botafogo
	Morro do Lazaredo
	Morro de Santana
	Morro de São Jorge
	Alto dos Cajueiros
	Morobá
	Favela da Linha
	Novo Horizonte
	Águas Maravilhosas
	Ilha Leocádia
SPA – SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	Ilha Leocádia

Mapa 6
ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS



10.1. Caracterização dos assentamentos precários

10.1.1. ZEIS Lagomar

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

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

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

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

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



Foto: Arquivo SECOM



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.2. ZEIS Complexo da Ajuda

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

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

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

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

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

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



Foto: Arquivo SECOM



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.3. ZEIS Fronteira

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

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

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

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

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

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



Foto: Arquivo SECOM



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.4. ZEIS Barra de Macaé

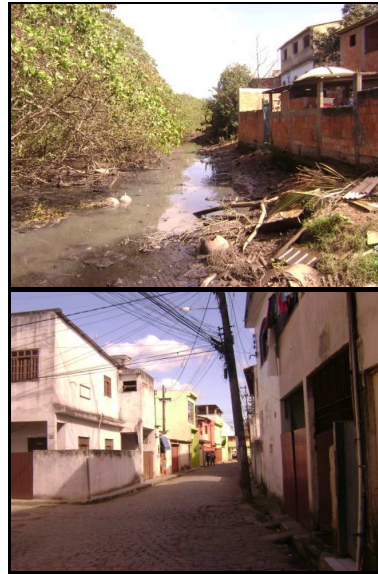
A formação da ZEIS Barra de Macaé remete à ocupação inicial do 2º distrito do Município (atual 1º subdistrito), ainda como vila de pescadores, e sua posterior expansão em direção às margens do canal Macaé-Campos, dando origem a novas localidades, como Brasília e Nova Brasília. Delimitada pela Rodovia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

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

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



Foto: Arquivo SECOM



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.5. ZEIS Nova Holanda

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

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

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

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

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



Foto: Luiz Bispo



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.6. ZEIS Nova Esperança

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

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

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

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

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



Foto: Arquivo SECOM

10.1.7. ZEIS Malvinas

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

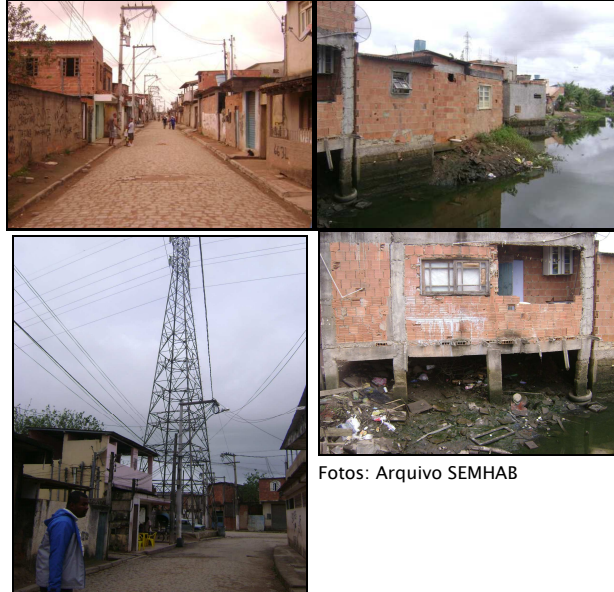
instalando no local uma Unidade de Atendimento Comunitário (UNICA). A intervenção do Poder Público Municipal culminou com a construção da escola, posto de saúde e rede de esgoto, o que ocasionou também a valorização da área, de tal forma que, dois anos depois, em 1991, registrava-se um aumento de 74,18%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

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

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

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB



Foto: Arquivo SECOM

10.1.8. ZEIS Piracema

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

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

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

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.9. SRU Botafogo

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

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB



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

10.1.10. SRU Novo Botafogo

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

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.11. SRU Morro do Lazaredo

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

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

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

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB



Foto: Arquivo SECOM

10.1.12. SRU Morro de Santana

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

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

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

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB



Foto: Arquivo SECOM

10.1.13. SRU Morro de São Jorge

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

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.14. SRU Alto dos Cajueiros

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

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.15. SRU Morobá

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB



Foto: Arquivo SECOM

10.1.16. SRU Favela da Linha

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

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

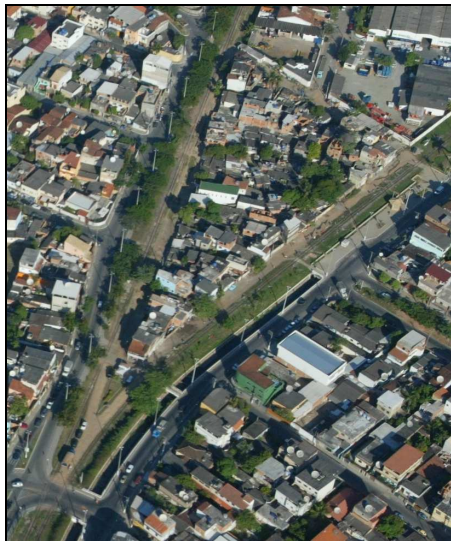


Foto: Arquivo SECOM

10.1.17. SRU Novo Horizonte

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

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



Fotos: Arquivo SEMHAB

10.1.18. SRU Águas Maravilhosas

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

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

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



Foto: Arquivo SECOM



Fotos: arquivo SEMHAB

10.1.19. SPA Ilha Leocádia

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

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



10.2. Metodologia utilizada para quantificar os assentamentos

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

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

Quadro 12

QUANTITATIVO DOMICILIAR E POPULACIONAL DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
POR MÉTODO DE RECONHECIMENTO

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

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

Gráfico 1
DOMICÍLIOS POR ASSENTAMENTO PRECÁRIO

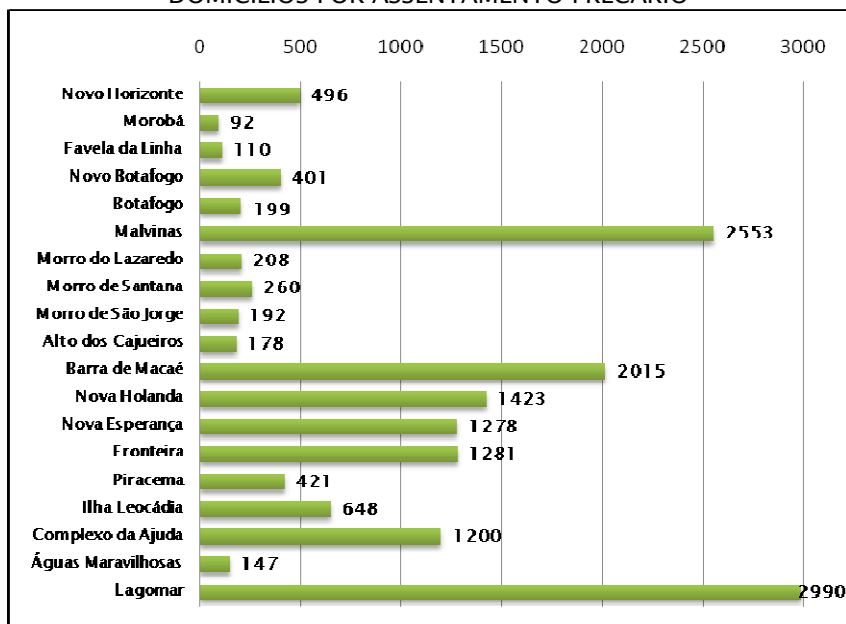
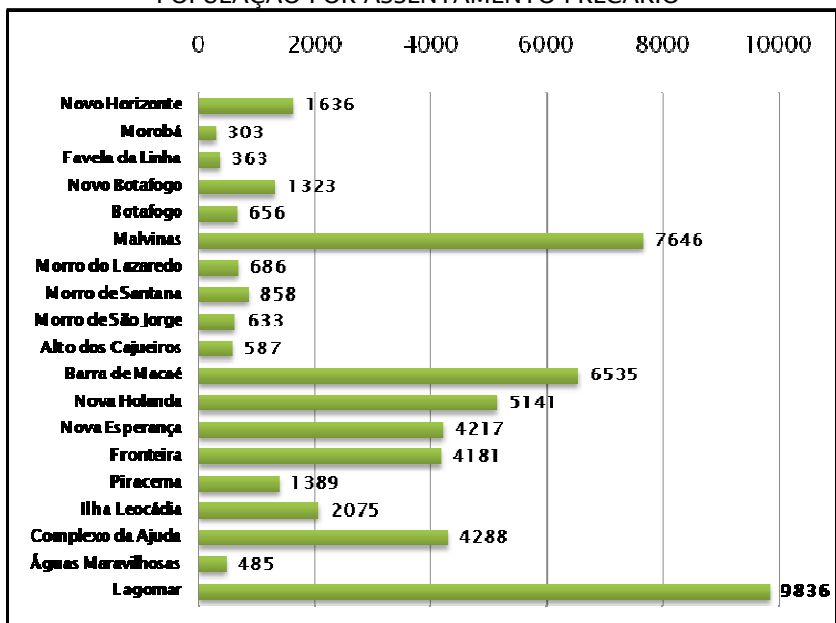


Gráfico 2
POPULAÇÃO POR ASSENTAMENTO PRECÁRIO



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quadro 14
ASSENTAMENTOS SEGUNDO AS CONDIÇÕES DE URBANIZAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

Quadro 15
ASSENTAMENTOS SEGUNDO A CATEGORIA DE INTERVENÇÃO

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

11. Cálculo das necessidades habitacionais

11.1. Metodologia e conceitos utilizados

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

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

Na composição do déficit habitacional estão incluídos:

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

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

Compõem o déficit qualitativo os domicílios nas seguintes situações:

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

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

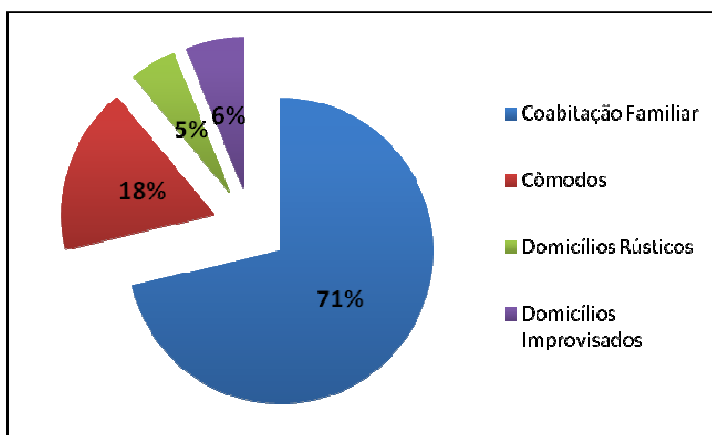
A esses conceitos, soma-se, ainda, o número de domicílios em assentamentos precários que necessitam ser removidos por estarem localizados em situações de risco ou em áreas de preservação ambiental. Além da demanda demográfica, que constitui o número de unidades a construir, suficientes para atender à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

11.2. Déficit quantitativo e qualitativo

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

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

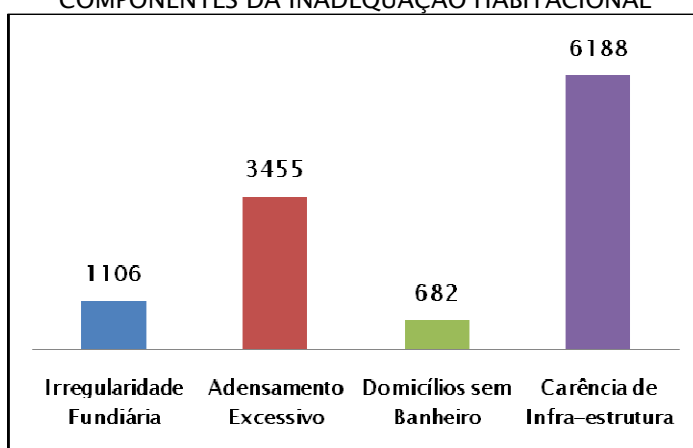
Gráfico 3
COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO



Fonte: Estudo Déficit Habitacional no Brasil, FJP, 2004

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

Gráfico 4
COMPONENTES DA INADEQUAÇÃO HABITACIONAL



Fonte: Estudo Déficit Habitacional no Brasil, FJP, 2004

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

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

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

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

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

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

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

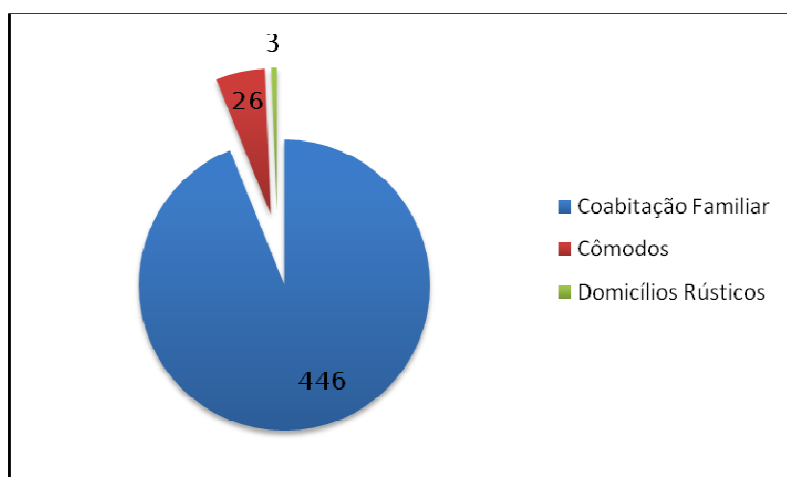
- ♦ SRU Morro do Lazaredo,
- ♦ SRU Morro de Santana,
- ♦ SRU Morro de São Jorge,
- ♦ SRU Alto dos Cajueiros,
- ♦ SRU Águas Maravilhosas,
- ♦ ZEIS Piracema.

11.3. Necessidades habitacionais complementares

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

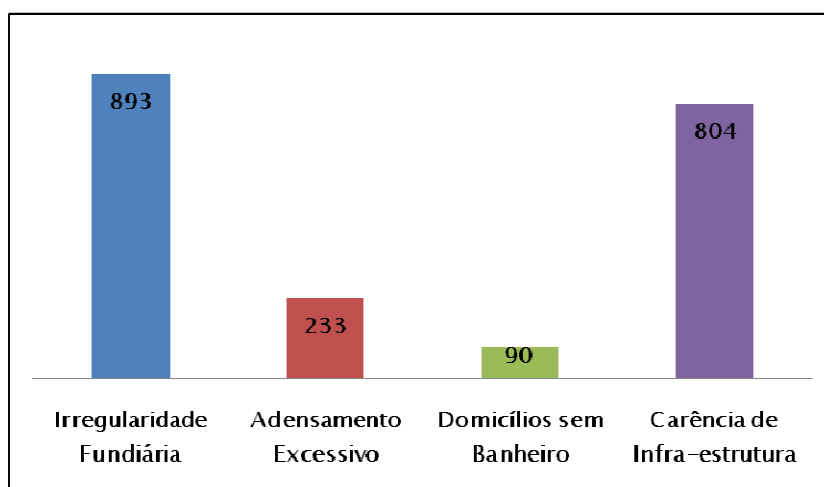
A composição do déficit habitacional quantitativo e qualitativo está representada nos gráficos seguintes.

Gráfico 5
COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL DA PESQUISA



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

Gráfico 6
COMPONENTES DA INADEQUAÇÃO HABITACIONAL DA PESQUISA



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

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

Gráfico 7
NECESSIDADES HABITACIONAIS NOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

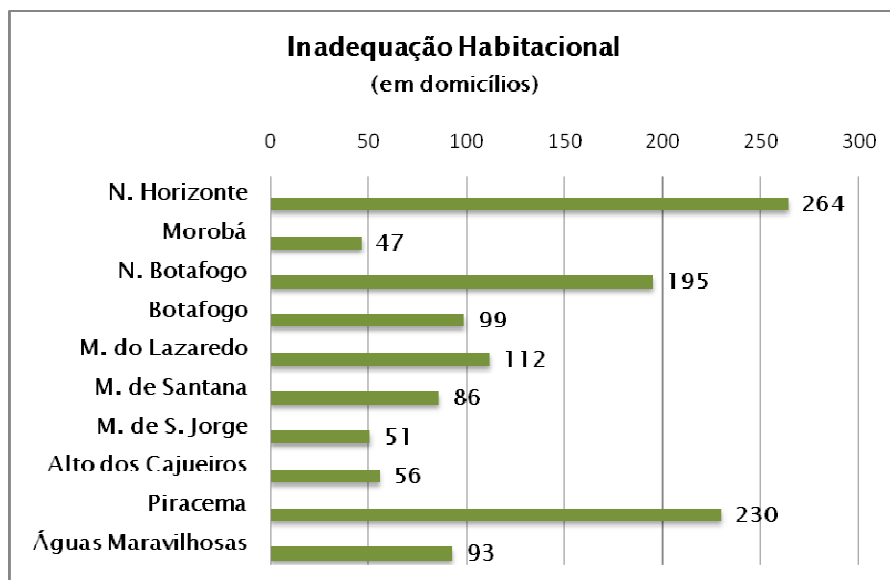
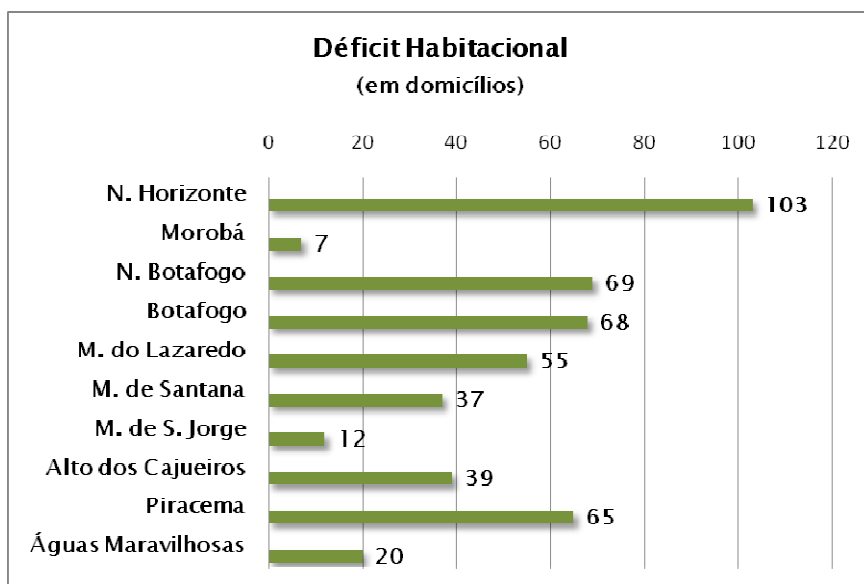
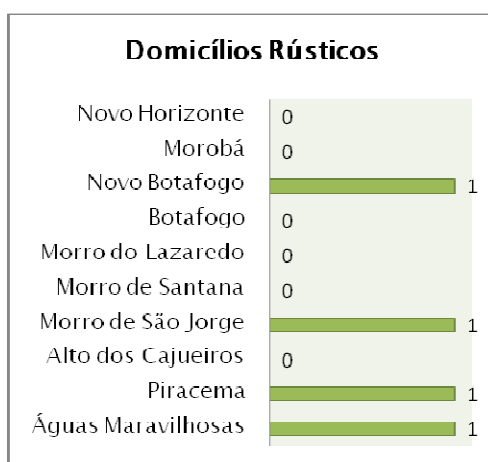
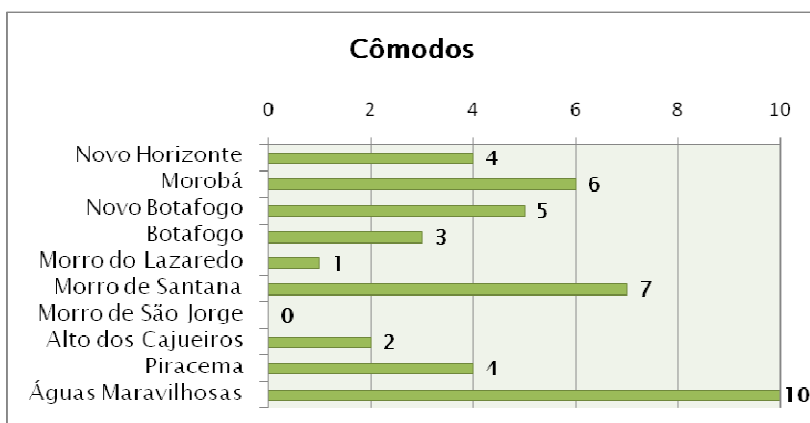
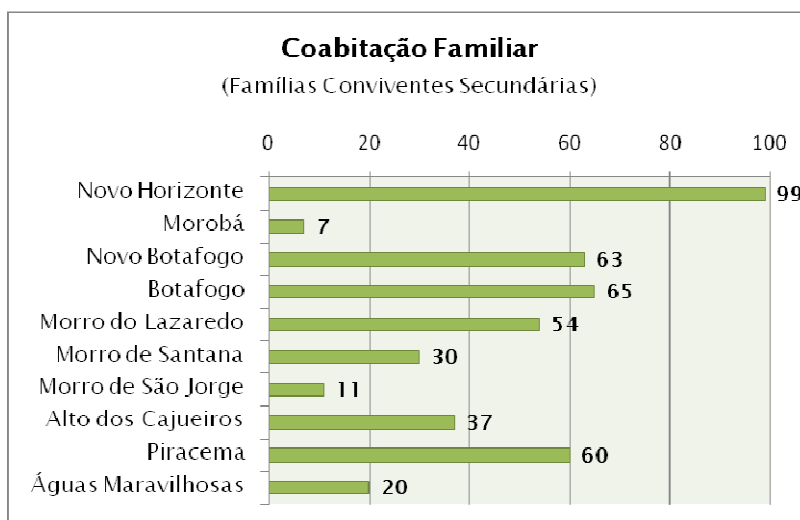
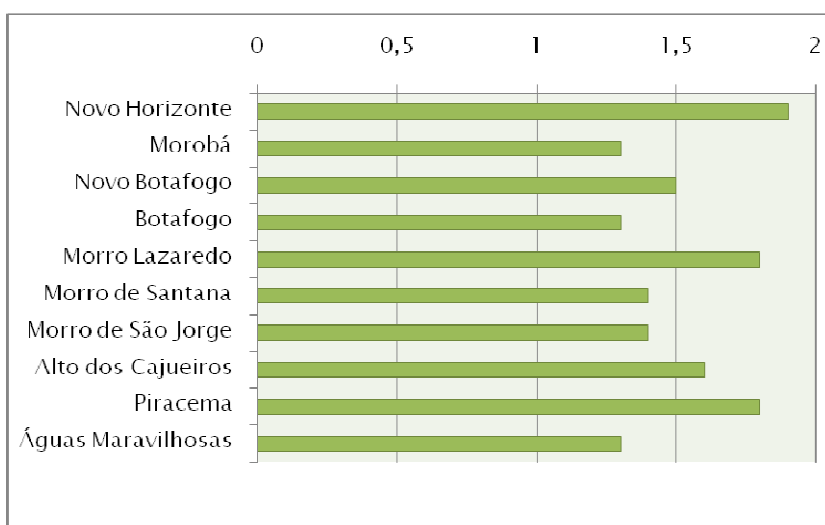


Gráfico 8
DISTRIBUIÇÃO DOS COMPONENTES POR ASSENTAMENTO



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

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



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

Formatado: À esquerda, Recuo: Primeira linha: 1,15 cm

Quadro 16
QUADRO SÍNTESE DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

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

11.4. Cálculo da demanda futura por novas moradias

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

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

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

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

Formatado: Fonte: Negrito

Formatado: Fonte: Negrito

Formatado: Fonte: Negrito

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

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

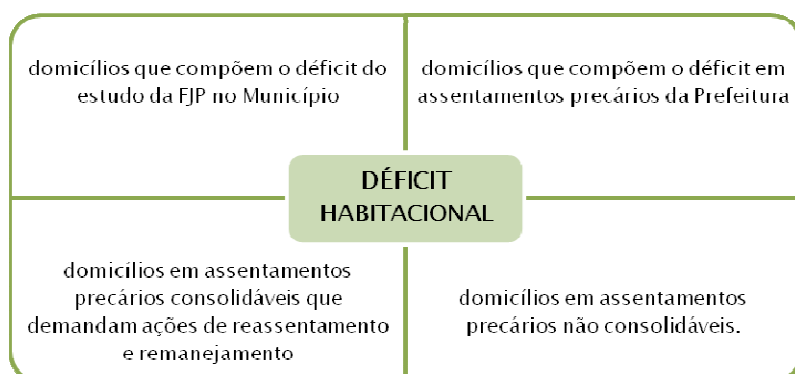
Assim, foi elaborada a distribuição da demanda futura por moradia para os seguintes períodos:

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

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

11.5. Síntese das necessidades habitacionais

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



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

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

Quadro 17
SÍNTESE DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

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

Formatado: Centralizado, Espaço Depois de: 6 pt

12. Atendimento das necessidades habitacionais

12.1. Disponibilidade de solo urbanizado

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

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

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

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

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

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

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

Quadro 18
ÁREAS APTAS PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

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

Mapa 7

ÁREAS APTAS PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



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

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

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

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

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

12.2. Custos para produção habitacional e urbanização

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

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

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

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

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

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

Quadro 19**ESTIMATIVA DE CUSTOS PARA ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS**

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

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

PARTE 3: Estratégias de Ação

13. Princípios e Diretrizes Orientadores

13.1. Princípios

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

1. O direito à cidade para todos, compreendendo, conforme o Plano Diretor de Macaé em seu Art. 6º, inciso III, o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
2. A função social da cidade e da propriedade, conforme o Art. 182 da Constituição Federal, regulamentado pelo Estatuto da Cidade e ratificado pelo Plano Diretor Municipal;
3. A sustentabilidade, entendida como o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações;
4. O reconhecimento da habitação como direito básico social da população;
5. A compatibilidade e integração com as políticas habitacionais de âmbito federal e estadual, bem como com as demais políticas setoriais do município, em particular com as políticas de desenvolvimento urbano, ambiental e de inclusão social, conforme o estabelecido no Art. 4º da Lei Federal 11.124;
6. A gestão democrática e participativa da política habitacional, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento;
7. O reconhecimento da existência de demandas específicas e diferenciadas, tais como o significativo número de famílias chefiadas por

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

13.2. Diretrizes

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

- a. Orientar as ações do Poder Público Municipal, de modo a assegurar às famílias, especialmente as de menor renda, o acesso, de forma gradativa, à habitação;
- b. Interferir nas políticas fundiárias, incluindo a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, como forma de viabilizar o acesso a terra urbanizada e o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;
- c. Promover a regularização de assentamentos precários consolidados, priorizando o reassentamento das famílias residentes em áreas insalubres, de risco de vida ou de preservação ambiental, através de ações integradas com os demais órgãos e entidades da administração pública;
- d. Proporcionar a melhoria das condições de habitabilidade das moradias existentes de modo a corrigir suas inadequações, inclusive em relação à infraestrutura urbana e aos acessos a serviços urbanos essenciais;
- e. Propor mecanismos de controle e fiscalização visando coibir a ocupação irregular de novas áreas, articulando-se com os órgãos e entidades municipais responsáveis;
- f. Proporcionar a melhoria constante da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais;
- g. Garantir a diversificação dos programas e dos mecanismos de financiamento como forma de facilitar o acesso a terra urbanizada e à habitação digna para a população de menor renda;

h. Estabelecer mecanismos de cotas nos programas e projetos habitacionais, para idosos, pessoas portadoras de necessidades especiais e famílias chefiadas por mulheres, visando garantir o atendimento diferenciado e adequado às necessidades específicas dessas demandas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Objetivos

14.1. Objetivo geral

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

14.2. Objetivos específicos

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

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

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

15. Linhas Programáticas de Ação

15.1. Urbanização e regularização de assentamentos precários

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

Metas:

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

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

15.2. Provisão e adequação habitacional

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

Metas:

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

15.3. Ações normativas e institucionais

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

Metas:

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

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

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

16. Programas e Projetos

16.1. Macaé sem favelas

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

As intervenções propostas pelo Programa têm como objetivo assegurar:

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

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

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

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

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

Quadro 20
CRONOGRAMA DO PROGRAMA MACAÉ SEM FAVELAS

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

16.2. Atendimento ao cadastro da SEMHAB

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

16.3. Lotes urbanizados

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

16.4. Aquisição de terras para habitação de interesse social

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

16.5. Engenharia e Arquitetura Pública

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

17. Recursos e Fontes de Financiamento

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

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

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

Quadro 21

CRONOGRAMA FINANCEIRO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DO PLHIS

em R\$

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

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

Quadro 22

DEMONSTRATIVO DAS APLICAÇÕES DO PPA 2010/2013

em R\$

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

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

Quadro 23
CRONOGRAMA FINANCEIRO POR PPA

em R\$

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

18. Indicadores, Monitoramento e Avaliação do PLHIS

18.1. Indicadores

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

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

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

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

18.2. Monitoramento

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

Dentre as atribuições estabelecidas por lei, destacam-se:

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

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

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

18.3. Avaliação

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

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

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

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

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

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

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

Referências Bibliográficas

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

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

Brasil, Lei 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

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

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

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

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

IBGE, Censo Demográfico 2000 – Resultados do universo.

IBGE, Contagem da População 2007.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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