PLANO DIRETOR (pdihab-1.txt disco 19)
HABITAÇAO
RELATORIO PRELIMINAR
1ª REVISÃO
OUTUBRO / 90

INTRODUÇÃO

A fim de assegurar coerência as suas proposições, o Grupo de Trabalho sobre Habitação procurou expressar algumas reflexões gerais sobre a questão habitacional que devem ser analisadas preliminarmente, pois são princípios unificadores e determinantes da orientação geral sugerida.

Inicialmente cabe ressaltar que a questão da habitação,e em particular da habitação popular, nao decorre de um simples desequilíbrio entre a carente oferta de imóveis e uma vasta população consumidora, tratando-se de um complexo problema com dimensões sociais, econômicas e políticas.

Introduzindo esta idéia, tentamos focalizar dois pontos básicos. O primeiro ponto nos remete a própria natureza da questão da moradia. A carência habitacional existente provém do fato de que grande parte da população urbana brasileira encontra-se excluída do mercado formal de produção de moradias.

São duas as razões encontradas: de um lado, uma distribuição profundamente desigual da renda gerada na economia, e de outro lado, as condições que regem a produção capitalista de moradias no Brasil, que impõem um elevado preço ao direito de habitar na cidade.

Desta forma, o problema habitacional no nosso país se apresenta como um sistema de um problema maior, nacional, que não se traduz simplesmente como consequência de um atendimento deficitário ligado à questões técnicas ou financeiras. Muito mais do que isto, suas razões se remetem à forma como se articulam os modelos econômicos adotados e a identificaçao e complementariedade entre Estado e Capital Privado. O que constata, na realidade,é que o regime de mercado que orienta a oferta habitacional privilegia o atendimento a população de maior poder aquisitivo, não só no tocante à moradia em si, mas também quanto à disponibilidade de infra-estrutura, equipamentos e serviços. Às populações mais pobres restam as soluções espontâneas.

O segundo ponto refere-se as soluções propostas. Para isso entendemos a política habitacional não apenas do ponto de vista restrito à produção de unidades habitacionais mas o tratamento de uma questão social e urbana onde prevalece o direito do cidadão à moradia com infra-estrutura sanitária, transporte eficaz e barato e equipamentos de educação, saúde e lazer.

Entendemos também, que o problema fundiário constitui um dos principais obstáculos, tanto para o barateamento da construção,

quanto para o aumento da eficiência e da produtividade do setor. A falta de acesso à terra é a maior fonte de bloqueios ao sucesso do ordenamento urbano e da produção a baixo custo de habitações populares ou de lotes urbanizados.

Ainda na mesma ordem de idéias, adotamos a noção não usual no âmbito do planejamento urbano de que o elemento vetor da política habitacional, no âmbito do Municipio, estará menos na produção formal de moradias e mais no controle institucional da propriedade urbana, colocando a mesma sobre a égide do princípio da "função social", consagrada pela Constituição Federal, Estadual e a Lei Orgânica do Município, para que a cidade, produção coletiva, não continue tendo sua apropriação caracterizada como privilégio de classe.

Acreditamos ser fundamental, em um programa adequado as condições atuais, a garantia de acesso à terra para a grande maioria da população, abrangendo a regularização jurídica e urbanística das áreas ocupadas, a melhoria fisica da moradia, a oferta de lotes e programas de habitação com projetos e execução descentralizados a fim de que os interessados possam efetivamente, participar do processo.

Não apenas isto, os instrumentos contemporâneos do direito urbano são caracterizados na proposta como elementos fundamentais para atingir um desenvolvimento com maior equilíbrio social e com este objetivo foram utilizados. Neste sentido, é necessário observar que os tributos são utilizados não apenas como uma fonte de arrecadação financeira, mas também como um importante instrumento de ordenamento do uso do solo urbano, esperando-se como um dos efeitos desta função acessória, a maior oferta de terrenos no mercado e com isto a diminuição do preço dos mesmos.

Na primeira parte do trabalho apresentamos um diagnóstico que, não obstante a dificuldade de se obter dados corretos relativos a produção informal de moradias e o fato dos dados demográficos referirem-se ao Censo 80, traça um perfil da habitação no Município apresentando as tendências dos últimos dez anos.

As diretrizes gerais e específicas, particularizadas na segunda parte do trabalho, conferem prioridade absoluta ao atendimento à população de baixa renda, caracterizada como tal, a detentora de renda familiar de até 5 salários mínimos.

DIAGNóSTICO

A QUESTÃO HABITACIONAL - CONTEXTO HISTóRICO

Historicamente, a emergência da questão habitacional no Rio de Janeiro se deu face a conjugação de vários fatores ocorridos nas três últimas décadas do século XIX. O surto manufatureiro-industrial que sucedeu à decadência da economia cafeeira no Vale do Paraíba, o esgotamento do sistema escravagista e o grande afluxo de imigrantes estrangeiros são os principais fatores.

De um lado, uma nova ordem social e econômica na cidade com o desvio de investimentos para o setor secundário oriundos do declínio da econômia agrário-exportadora. Do outro lado, um intenso fluxo migratório campo-cidade acarretando um processo de crescimento populacional acelerado e um consequente aumento da demanda por moradias, num espaço urbano até então bastante limitado. Como consequência direta deste desequilíbrio gerado entre a crescente demanda e a baixa disponibilidade de oferta no mercado habitacional observou-se o aviltamento nas condições de moradia das camadas sociais mais pobres devido à alta de aluguéis e ao surgimento de precárias habitações coletivas.

Estas habitações surgiram na segunda metade do século XIX como consequência direta do fato de estar ainda a cidade territorialmente limitada ao núcleo central , com uma vida urbana muito concentrada, servida por precários e caros meios de transporte. Neste cenário, viver próximo ao centro figurava-se como uma necessidade fundamental, em especial, para as camadas mais pobres da população.

Com o aumento da demanda habitacional e a consequente valorização fundiária e imobiliária do centro e, ainda, a impossibilidade de penetrarem no mercado formal de moradias aliada à necessidade de estarem próximos ao emprego, restam aos grupos de menor renda o aluguel das precárias habitações coletivas. é nesse contexto que proliferam na cidade as casas de cômodo, cortiços e estalagens. No entanto, a possibilidade de alugar uma destas moradias mais baratas que as oferecidas no mercado implicava, também, na aceitação da degradação da qualidade de vida, traduzida pelas precárias condições de higiene, aeração, insolação, distribuição espacial e alta densidade que as caracterizavam.

Com a proliferação das habitações coletivas proliferam também, as epidemias e doenças infecciosas, abalando ainda mais a já débil saúde da cidade carioca. Logo se espalha e se consolida um pensamento higienista que, sob o pretexto de sanear a cidade, conclui ser a extinção das habitações coletivas a condição básica para o empreendimento de qualquer melhoria nas condições de vida e salubridade da Capital. Na realidade estas medidas serviram para adaptar o solo urbano às novas funções da cidade, expulsando as populações mais pobres das áreas centrais, mais valorizadas. São realizadas, então, a cargo do Prefeito Pereira Passos, grandes reformas urbanas. As habitações coletivas foram sendo destruídas, obrigando seus moradores a procurar outras alternativas de habita-

ção. Como consequência, dois fenômenos ocorrem: a favelização dos morros do centro e um processo de suburbanização da população mais carente.

As favelas, presentes há quase um século no cenário urbano carioca, se proliferam e se consolidam entre as décadas de 40 e 60, como uma das principais soluções habitacionais para as populações de baixa renda, devido principalmente, à proximidade com o mercado de trabalho. Nas décadas de 60 e 70, no entanto, como ocorrido anteriormente com relação às habitações coletivas, as favelas ser tornam uma preocupação para as autoridades. Com a finalidade de promover uma limpeza na cidade, principalmente nas áreas nobres da Zona Sul carioca, se deu então, um processo de remoção de algumas destas favelas . Paralelamente neste período se intensifica o processo de loteamentos nas áreas livres da Baixada Fluminense e Zona Oeste, muito dos quais realizados sem a implantação da infra-estrutura necessária e em desconformidade com as normas estabelecidas pelo Poder Público, tanto em seu caráter urbanístico quanto registrário, caracterizando-se como irregulares.

Estas foram em linhas gerais as duas formas alternativas encontradas pelas populações de baixa renda na busca de seu espaço de morar, persistindo até hoje como as soluções viáveis.

Sabe-se, atualmente, que as soluções oficiais não conseguiriam enfrentar a questão habitacional das camadas mais pobres da população. A "ideologia da casa própria" defendida e definida a partir da criação do BNH, em 64, enfrentou na realidade o grave problema do baixo nível de renda destas populações, para se concretizar. Paralelamente, a localização destas novas unidades habitacionais, em sua maior parte em regiões distantes das áreas centrais, desprovidas de infra-estrutura e que exigiam deslocamentos extensos até onde se encontravam os serviços e o mercado de trabalho, foi outro importante fator para o alto índice de inadimplência dos compradores e na decorrente transferência dos moradores para favelas e loteamentos irregulares como volta ao ponto de origem. Paulatinamente o Banco tendeu a priorizar o atendimento de camadas de renda média em detrimento às faixas de renda mais baixa que caracterizavam os programas de interesse social. Em 1986 extingue-se o BNH e até que a Caixa Econômica Federal se adaptasse aos programas do extinto Banco houve uma paralização das principais opções de financiamento da casa própria.

Além das dificuldades apontadas deve-se observar que os programas habitacionais federais não respondem àquelas necessidades vivenciadas no dia a dia dos governos municipais. Os recursos não se aplicam as favelas, às áreas de risco de vida, aos loteamentos irregulares onde habita a população de mais baixa renda.

Por outro lado a recessão econômica adotadas como política oficial está comprometentendo seriamente os recursos públicos federais destinados à produção de habitação popular. Esta recessão provoca achatamento salarial e diminuição da oferta de empregos com reflexos diretos sobre a receita do FGTS e a renda dos assalariados atingindo negativamente a captação das cadernetas de poupança. Também o aumento do desemprego resultante da recessão está

pressionando o volume dos saques do FGTS.

Deve-se ressaltar também que um dos principais obstáculos para equacionar o problema habitacional tem sido o uso da terra como base para a especulação financeira e imobiliária. A terra no Brasil é fundamentalmente "reserva de valor" e constitui uma das principais formas de poupança interna. Isto contribui para que a visão privatista do Código Civil prevaleça. Tendo em conta que a política habitacional depende da terra para sua concretização podemos afirmar que os programas habitacionais de baixa renda foram em grande parte inviabilizados pelo alto custo da mesma e pela falta de uma política fundiária que privilegie a questão social.

Com base neste contexto histórico é que podemos entender a grave situação habitacional encontrada no Município atualmente.

PERFIL DA HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO

Para entender o processo de ocupação do solo e da produção de habitação é preciso, inicialmente, reconhecer a existência de dois mercados, um formal e outro informal.

Quase toda produção do mercado formal está voltada para as faixas de média e alta renda, sendo o atendimento à população de baixa renda, realizada apenas através dos conjuntos habitacionais da CEHAB e da RIO-URBE.

Dados demonstram que o percentual representado pelos conjuntos habitacionais da CEHAB respondem, atualmente, por apenas 7,9% do total de assentamentos ocupados pela população de baixa renda do Rio. Dos 92,1% restantes, 48,7% representam os loteamentos irregulares localizados em sua maioria, na periferia do Muncípio especialmente na Zona Oeste. Os outros 43,7% são constituidos por favelas que se concentram em bairros mais próximos das áreas centrais, especialmente, nos subúrbios da Zona Norte.

NUMERO E DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DOS ASSENTAMENTOS DE BAIXA RENDA DO MRJ, SEGUNDO O TIPO, POR AP-1990

AP(s)	LOTEAMENTOS	FAVELAS	CONJ.HAB.(CEHAB)
AP1	1 (0,19%)	46(10,2%)	1 (1,2%)
AP2	7 (1,39%)	54(12,0%)	6 (7,3%)
AP3	79 (15,58%)	225(49,7%)	26 (31,7%)
AP4	57 (11,24%)	61(13,5%)	3 (3,7%)
AP5	363 (71,60%)	66(14,6%)	46 (56,1%)
TOTAL	507 (100,00%)	452(100,00%)	82 (100,00%)

FONTE: IPLAN-RIO
SMU

Não incluída neste mercado, existe ainda uma outra parcela da população de ainda mais baixa renda, para a qual até mesmo o morar autoconstruído se torna inacessível. À estes restam, então, as calçadas, praças e viadutos, espaços de rua que vão sendo cada vez mais comumente ocupados.

Segundo técnicos da Fundação Leão XIII a estimativa da população de rua em 1987 era de 4.000 habitantes. No entanto, a inexistência de dados sistematizados sobre esta população, restringe em muito qualquer análise a respeito.

Com relação a espacialização da população no Município do Rio de Janeiro e a sua dinâmica em termos de crescimento e densidade, temos os seguintes dados:

ÁREAS DE Planej.	POPULAÇÃO RESIDENTE 70	80	90	TAXA DE CRESCIMENTO 70/80	80/90
AP1	358.510	350.602	386.147	-2,20	10,14
AP2	1.042.427	1.555.935	1.168.626	10,88	1,10
AP3	1.940.446	2.273.532	2.813.253	17,17	23,74
AP4	238.919	364.199	607.937	52,44	66,93
AP5	705.436	1.036.145	1.224.507	46,88	18,18
TOTAL	4.285.738	5.180.413	6.200.470	20,88	19,70

DENSIDADE 1990 HAB/Ha	
AP1	108,38
AP2	118,06
AP3	135,46
AP4	20,03
AP5	20,09
TOTAL	49,39

FONTE: 70 E 80 - IBGE
90 - PROJEÇÃO LIGHT

Verificamos que nas duas últimas décadas, a AP4 e AP5 apresentaram o maior crescimento populacional, correspondendo à urbanização que ocorreu intensamente neste período em áreas até então pouco ocupadas.

A AP3 representa atualmente, a área mais populosa do Município, correspondendo a 45,4% da população total seguida da AP5 com 19,8%, AP2 com 18,8, AP4 com 9,8% e a AP1 com 6,2%.

Segundo estes dados a AP2 foi superada pela AP5 em termos de população, onde se encontram grandes vazios demográficos, e para onde a politica de descentralização dirige o desenvolvimento, através de polos industriais.

FAVELAS

A favela é a solução possível e espontânea encontrada pela população de baixa renda para resolver seu problema de moradia. A política atual de urbanização e consolidação de favelas admite e aceita esta solução habitacional como parte integrante da cidade. A urbanização global ou setorial pretende corrigir problemas básicos de saneamento e fornecimento de serviços públicos, e as situações de risco por desabamentos, inundações periódicas e insalubridade permanente. Em 1988 foram detectadas 30.250 edificações em favelas nestas condições (1). A dificuldade maior na implementação dos planos de urbanização é a total dependência de decisões políticas agravada pela escassez de recursos do governo municipal.

O Quadro 1 apresenta a evolução da população favelada de 1950 a 1990 e o Quadro 2 demonstra para as décadas de 70 e 80 como tem sido este crescimento em relação à população residente no Município, por Áreas de Planejamento.

Quadro 1

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO FAVELADA NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

ANOS	POP.FAV.	POP.TOTAL RESIDENTE	TAXA DE CRESC. POP.FAVELADA (*)	TAXA DE CRESC. POP.TOTAL RESID. (%)
1950	169.305	2.336.000(*)		
1960	335.063	3.307,167(**)	97,90	41,57
1970	554.277	4.285.738(**)	65,42	29,59
1980	731.490	5.180.413	31,97	20,88
1990	962.330 (***)	6.200.470	31,55	19,70

FONTE: (*) PLANO DOXIADIS (1965) a partir dos dados do IBGE
(**) PUB-RIO (1977) a partir dos dados do IBGE
(***) A população favelada em 1990 foi considerada a partir de 452 favelas cadastradas pelo IPLAN-RIO. Estimamos que este número seja na realidade maior, pois em 1988 a SMD havia identificado 480.
1950,1960 -IBGE
DEMAIS DADOS - VER FONTE QUADRO 3

(1) Programa Plurianual de Urbanização de Favelas e loteamento de Baixa Renda, em " Pensar e Fazer " - SMDS.1988.

QUADRO 2

QUADRO COMPARATIVO ENTRE A POPULAÇÃO FAVELADA E A POPULAÇÃO RESIDENTE POR ÁREAS DE PLANEJAMENTO NO MUNICÍPIO DO RIO DE

JANEIRO - 1970 - 1980 - 1990

ÁREAS DE PLANEJAMENTO	1970		
	POPULAÇÃO FAVELADA	POPULAÇÃO RESIDENTE	% POP. FAVELADA/ POP. RESIDENTE
AP1	80.353	358.510	22,41
AP2	109.279	1.042.427	10,48
AP3	380.708	1.940.446	17,04
AP4	3.313	238.919	1,38
AP5	80.624	705.436	4,34
TOTAL	604.277	4.285.738	14,04

ÁREAS DE PLANEJAMENTO	1980		
	POPULAÇÃO FAVELADA	POPULAÇÃO RESIDENTE	% POP. FAVELADA/ POP. RESIDENTE
AP1	93.766	350.602	26,74
AP2	112.590	1.155.935	9,74
AP3	427.938	2.273.532	18,82
AP4	26.548	364.199	7,29
AP5	70.648	1.036.145	6,81
TOTAL	731.490	5.180.413	14,12

ÁREAS DE PLANEJAMENTO	1990		
	POPULAÇÃO FAVELADA	POPULAÇÃO RESIDENTE	% POP. FAVELADA/ POP. RESIDENTE
AP1	113.291	386.147	29,33
AP2	141.089	1.168.626	12,07
AP3	557.988	2.813.253	19,83
AP4	48.669	607.937	8,00
AP5	101.293	1.224.507	8,27
TOTAL	962.330	6.200.470	15,52

Observa-se que a partir dos anos 60 até os anos 80, a taxa de crescimento da população favelada diminui sensivelmente, passando de 98% para 32%.

A política de remoções de favelas da Zona Sul nas décadas de 60 e 70, o esgotamento de espaço disponível nas áreas centrais, o alto custo dos aluguéis nas favelas e o início do processo de loteamentos nas áreas livres da Baixada Fluminense e da Zona Oeste (décadas de 60/70 e 70/80 respectivamente) foram os principais motivos para tal decréscimo.

Apesar do decréscimo da população favelada em números absolutos se formos observar a evolução da população do Município nas décadas de 70 e 80 (quadro 3) constataremos que a população favelada vem crescendo a taxas mais elevadas que a total residente, e esta diferença se acentua, se comparada à população não favelada. Enquanto a população favelada se mantém num crescimento por década de 32%, a não favelada apresenta uma queda, em seu crescimento de 19,22% para 17,74%, o que nos leva a supor que, a manter-se este ritmo, a população das favelas tenderá a apresentar um percentual cada vez maior no contexto geral do Município. (Quadro 2).

Se em 1970 a população favelada significava 12,93% do total, em 1980 este índice atinge 14,12% e as estimativas para 1990 elevam esta participação para 15,52%.

O empobrecimento da população e a reduzida produção imobiliária para as faixas de baixo poder aquisitivo nestes últimos anos, sob a forma de lotes urbanizados ou de habitações, são provavelmente os maiores responsáveis por este quadro.

Nos quadros 2 e 3 observamos que a AP1 que abrange as RAs da Área Central, do Rio Comprido e São Cristóvão, foi a que registrou a menor taxa de crescimento da população favelada entre os anos de 1980 e 1990, mas este índice é o dobro daquele que representa o crescimento do total da população não favelada nesta AP no período. Hoje moram em favelas quase 30% dos habitantes desta área.

A AP4, que compreende Barra da Tijuca e Jacarepaguá, é a área de Planejamento que mais cresceu na última década e, nela, os índices de crescimento da população favelada são surpreendentes. Nos anos 70 foi de 701,32% enquanto a população total crescia apenas 52,44%. Este período representa o início da ocupação efetiva da Barra da Tijuca, momento em que inúmeras grandes obras foram realizadas no local o que propiciou certamente o surgimento de favelas ocupadas pelos operários da construção civil e prestadores de serviços. Entre 1980 e 1990 apesar da queda acentuada na taxa de crescimento da população favelada, esta ainda é a maior taxa de todas as Áreas de Planejamento (83,32%). Se em 1970, a população favelada representava pouco mais de 1% do total desta AP, em 1980,este índice passa de 7% e prevê se que, para 1990, ultrapasse 8%.

A maior parte dos moradores das favelas (58% deles) concentra-se na AP3, que é a mais populosa do Município, composta pelos subúrbio da Leopoldina e da Central do Brasil. Cerca de 20% dos habitantes desta AP vivem em favelas. As Áreas de PLanejamento 1 e 2 (a última englobando Zona Sul, Tijuca e Vila Isabel), juntas, abrigam em torno de 26% da população favelada, cabendo à AP4,a menor participação.

QUADRO 3

TAXAS DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO POR ÁREAS DE PLANEJAMENTO NAS DÉCADAS DE 70 E 80

ÁREAS DE PLANEJAMENTO	POPULAÇÃO FAVELADA		POPULAÇÃO NÃO FAVELADA	
	70/80	80/90	70/80	80/90
AP1	16,69	20,82	-7,67	6,23%
AP2	3,03	25,31	11,80	-1,51
AP3	29,40	30,38	14,65	22,20
AP4	701,32	83,32	43,31	65,63
AP5	130,69	43,37	43,07	16,33
TOTAL	31,97%	31,55	19,22	17,74

AREAS DE PLANEJAMENTO	POPULAÇÃO RESIDENTE 70/80	80/90
AP1	-2,20	10,14
AP2	10,88	1,10
AP3	17,17	23,74
AP4	52,44	66,93
AP5	46,88	18,18
TOTAL	20,88	19,70

FONTE (QUADROS 1,2 e 3): POPULAÇÃO FAVELADA 1970 - compatibiza ção a partir dos setores censitários do IBGE executada pela SMU.
1980 - IBGE, LIGHT e cadastro de favelas do IPLAN-RIO
1990 - CADASTRO DE FAVELAS IPLAN-RIO com 452 favelas, sendo que 36 favelas foram cadastradas nos 3 últimos anos e das 416 e das 416 restantes, 90% foram atualizadas para 89 a partir das ligações domiciliares da LIGHT.

POPULAÇÃO RESIDENTE - 1970, 1980 - IBGE
- 1990 - PROJEÇÃO LIGHT (1988) - compatibilização de dados pela SMU e PLANAVE.

QUADRO 4

MAIORES AGLOMERADOS DE FAVELAS

AGLOMERADOS DE FAVELAS	AP	Nº DE HABITANTES
1. COMPLEXO DA MARÉ	3	67.438
2. COMPLEXO DO ALEMÃO	3	55.629
3. ROCINHA	2	38.863
4. JACAREZINHO	3	36.632
5. VILA OPERÁRIA DA PENHA	3	31.139
6. MORRO DO CATUMBI	1	24.849

FONTE: CADASTRO DE FAVELAS - IPLANRIO - 1990

O quadro acima relaciona os maiores aglomerados de favelas do Município e fica evidente a concentração dos mesmo na AP3.

Foi entre 1940 e 1960 que se registrou o surgimento do maior número de favelas na cidade. Este momento retrata a transformação socio-econômica que sofreu o país, com a industrialização, a abertura de rodovias ligando o Nordeste ao Sul do país, que levou a um processo acelerado de urbanização.

As favelas mais antigas da cidade encontram-se na AP1, sendo que a primeira delas, no Morro da Providência, tem o início de sua implantação no final do século passado após o fim da Guerra dos Canudos. Esse periodo marca o início de uma política de combate aos cortiços, antiga solução de moradia da população de baixa renda.

Hoje é a AP5, Zona Oeste, que abriga o maior número de favelas da cidade (são 66 ao todo) seguida da AP5 (com 61). Por se tratarem das duas áreas mais rarefeitas do Município, ainda com grandes possibilidades de adensamento,e a levar-se em conta o ritmo de favelização da cidade, estas favelas ainda com poucos habitantes estão em fase acelerada de crescimento, o que levará a uma grande favelização da região.

QUADRO 5

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA NAS FAVELAS DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO -1990

SITUAÇÃO ATUAL	TEM	TEM PARCIAL	NAO TEM
TÍTULO DE PROPRIEDADE	14	3	365
LUZ	328	39	15
ÁGUA	262	61	59
ESGOTO	76	78	228

FONTE: IBGE INFORMAÇÕES PRELIMINARES PARA O CENSO DE 90 COM 382 FAVELAS CADASTRADAS COM MAIS DE 50 DOMICÍLIOS.

Quanto à situação em que se encontram as favelas do Rio de Janeiro, analisando o Quadro 5, verificamos que a questão da regularização fundiária é a de mais difícil solução, já que apenas 3,7% dos seus domicílios se encontram com esta questão resolvida. Sob o aspecto urbanístico, o problema maior é o serviço de esgoto, e menos de 20% são providas de sitema adequado. Em relação à água, chegam a 70% as favelas totalmente abastecidas.

O que se conclui diante do que foi apresentado, é que as favelas constituem-se uma realidade ainda pouco reconhecida pela estrutura administrativa institucional, em que pese a sua inserção na paisagem da cidade há decadas e o agravamento dos problemas decorrentes de sua rápida proliferação nos tempos atuais.

LOTEAMENTO E VILAS IRREGULARES

Considera-se loteamento e Vila irregular o empreendimento cujo projeto de loteamento foi aprovado ou o Plano de Vila visado, seguindo as normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal tendo incorrido em irregularidade pelo não cumprimento de qualquer das exigências pertinentes ao processo de aceitação final do empreendimento.

Para os casos em que o responsável não obteve a aprovação de Projeto de Loteamento ou o Plano de Vila visado, são considerados respectivamente como loteamento clandestino e Vila clandestina.

Estes loteamentos e vilas, tanto irregulares como clandestinos, são oriundos da expansão da Cidade, nas décadas de 30 e 40, e do aumento pela procura de habitação nas décadas de 50 e 60, pela população com uma renda familiar entre 3 e 5 salários mínimos, como forma de acesso a casa própria, já que os custos de implantação de infra-estrutura inviabilizariam o acesso destes aos loteamentos e vilas regulares.

QUADRO 1

QUADRO DE LEVANTAMENTO DE DADOS SOBRE OS 507 LOTEAMENTOS E VILAS IRREGULARES/CLANDESTINOS CADASTRADOS PELO IPLAN-RIO

	DÉCADA		
AP	40	50	60
AP1	-	1	-
AP2	1	1	1
AP3	1	6	27
AP4	3	6	20
AP5	3	62	95
TOTAIS POR DÉCADA	8	76	143
% POR DÉCADA	1,57%	14,99%	28,20%

AP	DÉCADA 70	DÉCADA 80	SEM DÉCADA DEFINIDA
AP1	-	-	-
AP2	2	-	2
AP3	15	3	27
AP4	9	4	15
AP5	52	43	108
TOTAIS POR DÉCADA	**78**	**50**	**152**
% POR DÉCADA	15,38%	9,86%	29,98%

	TOTAIS POR AP	% POR AP
AP1	1	0,19
AP2	7	1,39
AP3	79	15,58
AP4	57	11,24
AP5	363	71,60
TOTAL GERAL	507	100,00%

A maioria destes loteamentos e vilas foi implantado nas décadas de 60 e 70, correspondendo a 28,20% e 15,38% do total dos loteamentos cadastrados, coincidindo com a diminuição da taxa de crescimento da população favelada para as mesmas décadas.

Em 1979 com a entrada em vigor da Lei Federal 6766, os municípios passaram a ter meios legais mais consistentes para punir o loteador e poder atuar na defesa dos adquirentes lesados.

Com o surgimento em 1987 do Núcleo de Regularização de Loteamentos, o Município do Rio de Janeiro, começa a atuar de forma mais ampla na questão do parcelamento do solo. No momento há 208 loteamentos inscritos no núcleo, tendo sido 86 notificados.

Nota-se que a AP5, Zona Oeste, deteve ao longo das décadas os maiores percentuais de crescimento, respondendo hoje por 71,59% dos casos cadastrados, fato que se consolidou devido a ter disponibilidade de terrenos nesta região, carentes de infra-estrutura e serviços públicos, ocasionando o valor de terra mais baixo de todo o Município.

Em seguida a AP5, temos a AP3 que se apresenta com um percentual de 11,24%.

QUADRO 2

QUADRO COMPARATIVO DE CUSTO ENTRE LOTEAMENTOS REGULARES E LOTEAMENTOS IRREGULARES/CLANDESTINOS

LOTEAMENTO REGULAR		
PADRÃO: LOTEAMENTO JÁ ACEITO PELA PREFEITURA R.J.	LOCAL: CAMPO GRANDE	LOTE COM 153 M2 CUSTO=CR$ 190.000,00 SENDO ENTRADA DE 20% (EM 3 OU 4 VEZES) + 48 PRESTAÇÕES
LOCAL: JACAREPAGUÁ		LOTE COM 153 M2 CUSTO=CR$ 350.000,00 (MESMAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO)

FONTE: ECIA - (JULHO/90)

LOTEAMENTO IRREGULAR CLANDESTINO		
PADRÃO: LOTEAMENTO SEM QUALQUER INFRA-ESTRUTURA URBANA	LOCAL: CAMPO GRANDE	LOTE COM 160 M2 CUSTO=CR$ 120.000,00
	LOCAL: JACAREPAGUÁ	LOTE COM 286 M2 CUSTO=CR$ 450.000,00

FONTE: ANÚNCIOS JORNAL O DIA (JULHO/90)

Constatamos com a leitura deste quadro, que a oferta do valor da terra mais baixo não parece ser o fator preponderante para que a população " opte " pelos loteamentos e vilas irregulares/clandestinos. Pelos preços ofertados pelo mercado irregular/clandestino, e suas características de implantação, nos parece que existem outros fatores que levam a compra desses lotes, que não unicamente o valor da terra. Os principais parecem ser os seguintes: maior oferta de lotes irregulares do que os regulares, desinformação da população, e necessidade urgente de habitar.

QUADRO 03

QUADRO DE LEVANTAMENTOS DE DADOS DE LOTEAMENTOS E VILAS ACEITAS

LOTEAMENTOS ACEITOS

DÉCADA	TOTAL POR DÉCADA/ENTRADA	TOTAL POR DÉCADA/ACEITE
ATÉ 1959	02	*
60	15	*
70	395	267
80	55	199
90	-	01
TOTAL	-	467

VILAS ACEITAS

DÉCADA	TOTAL POR DÉCADA/ENTRADA	TOTAL POR DÉCADA/ACEITE
ATÉ 1959	05	*
60	36	02
70	124	122
80	16	57
90	-	-
TOTAL	-	181

FONTE: SMU
* SEM DADOS

Comparando-se os dados do Quadro 01 com os do Quadro 03 podemos constatar na relação entre os loteamentos e Vilas irregulares/clandestinas e os aceitos concedidos que, enquanto surgiram 227 loteamentos e vilas irregulares/clandestinos até o ano de 1970 ,apenas 58 foram aprovados e aceitos. Isto caracteriza uma desigual proporção entre os que surgiram de forma irregular/clandestina,com os que obtiveram a aceitação final, para o mesmo período.

EXEMPLO COMPARATIVO ENTRE OS QUADROS 01 E 03

40	50	60	70	80	90	DÉCADAS
	58					. LOT/VILAS ACEITOS COM ENTRADA ANTES DE 1970 - QUADRO 03 -
	227					. LOT/VILAS IRREG./ CLANDESTINAS QUE SURGIRAM ATÉ 1970 - QUADRO 01 -

QUADRO 04

QUADRO COM DADOS PERTINENTES A CARACTERIZAÇÃO DE LOTEAMENTO E VILA IRREGULAR/CLANDESTINO, PADRÃO.

LOTEAMENTO	
ITENS DE CARACTERIZAÇÃO	QUANTIDADES
ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO	79.523,74 M2
ÁREA DO LOTE	267,46 M2
NÚMERO TOTAL DE LOTES	176 LOTES
ÁREA DE LOTES MUNICIPAIS	3.703,35 M2
ÁREA DE RUAS	28.747,43 M2
NÚMERO DE LOTES VAGOS	39 LOTES = 22,13%
ÁREA DE LOTES MUN. VA	2.470,13M2 = 66,7%
POPULAÇÃO TOTAL *	643,31 HAB
DENSIDADE	4,63 HAB/LOTE

VILA	
ITENS DE CARACTERIZAÇÃO	QUANTIDADES
ÁREA TOTAL DA VILA	33.143,88 M2
ÁREA DO LOTE	140,33 M2
NUMERO TOTAL DE LOTES	170 LOTES
ÁREA DE RUAS/RECREAÇÃO	9.287,78 M2
NÚMERO DE LOTES VAGOS	26 LOTES = 15,48%
POPULAÇÃO TOTAL *	**826 HAB**
DENSIDADE	5,73 HAB/LOTE

FONTE: 66 CASOS DIAGNOSTICADOS PELO IPLAN-RIO
* FORAM COMPUTADOS SOMENTE OS LOTES CONSIDERADOS OCUPADOS

Com base neste quadro, podemos estimar neste momento que a população residente em loteamentos e Vilas irregulares se aproxima de 600.000 habitantes.

CONJUNTOS HABITACIONAIS

É por volta do início dos anos 40, que surgem estudos propondo a construção de Conjuntos Habitacionais para a população de baixa renda no Município do Rio de Janeiro. Os primeiros Parques Proletários - (Gavea, Cajú e Praia do Pinto) são construídos e para lá transferidos os moradores de algumas favelas. A partir da década de 50 muda o enfoque do problema e em 1952 é criado o Serviço de Recuperação de Favelas. Em 1955 é criada a Cruzada São Sebastião pela Arquidiocese do Rio de Janeiro e inicia-se a construção de um conjunto habitacional para alojar os moradores da favela da Praia do Pinto.

A partir de 1960, com adoção de uma política de remoção de favelas foram construídas um total de 7720 unidades em Vila Kenedy (Senador Camará), Vila Aliança (Bangú) e Vila Esperança (Vigário Geral) seguidos pelo Conjunto Cidade de Deus (Jacarepaguá) com 5465 unidades para absorver a população favelada removida.

Com a criação do BNH em 1964, foi dado amplo apoio econômico e institucional à política de erradicação de favelas, e criados os programas do Sistema Financeiro de Habitação (SHF), financiados com os recursos do FGTS, e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). No caso do SFH, os programas de Companhias e Cooperativas Habitacionais são os mais significativos, já que os imóveis por elas construídos se destinam a população de baixa renda.

O quadro I mostra, dentro do município do Rio de Janeiro, a população estimada e o número total de unidades residenciais construídas nos conjuntos habitacionais da CEHAB e Cooperativas durante a existência do BNH e mais recentemente com a CEF.

CONJUNTOS HABITACIONAIS				
	CEHAB		COOPERATIVAS	
PERÍODO	Nº DE UNID.	POP.	Nº DE UNID.	POP.
*1965/70	17.661	77.389	6.519	25.946
*1971/74	20.566	20.118	20.526	81.693
*75/78	9.917	43.455	6.128	24.389
*79/82	14.478	63.441	19.105	76.038
*83/86	4.635	20.310	7.603	30.260

**87/90	600	2.629	1.436	5.715

FONTE: IPLANRIO *
FONTE: CEF **

É importante observar que, enquanto a CEHAB conseguia atender a faixa de renda de 2 a 5 SM as Cooperativas, a partir de 1974 deixaram de cumprir o seu papel social porque os mutuários com renda de 5 a 6 SM comprometiam mais de 30% na prestação. A partir de 1980 só quem ganhasse de 8 a 10 salários mínimos poderia comprar casa própria pelo sistema de Cooperativas.

Como resultado de políticas salariais arrochantes e o custo de construção civil subindo acima da inflação, foi preciso aumentar os limites de financiamento das Companhias para 10 SM e Cooperativas para a faixa de 10 a 20 SM, sendo que todas têm atuado no limite máximo.

Justifica-se o pequeno número de unidades construídas do último período (1987/90), pela paralização dos programas durante um bom tempo em decorrência da extinção do BNH,, escassez de recursos, além de dificuldades políticas demonstradas pela falta de interesse do atual Governo do Estado em investir no município do Rio.

Em agosto de 1986 foi criado a RIO-URBE que a partir de março/1987 foi credenciada junto a Caixa Econômica Federal como integrante do SFH. O quadro II mostra o número de unidades residenciais construídas e uma população estimada dos Conjuntos Habitacionais já concluídos pela RIO-URBE.

QUADRO II

RIO URBE		
CONJUNTOS HABITACIONAIS CONCLUÍDOS	Nº DE UNIDADES	POPULAÇÃO
VILA NOVA CRUZADO (1ª FASE)	135	591
PARQUE ALEGRIA	80	351
PARQUE BOA ESPERANÇA +	117	513
BANGU (1ª FASE) (FUNC. BAIXA RENDA)	492	1.958
TOTAL	824	3.413

Quanto a localização a situação é a seguinte:

AP1 e AP2 - Os investimentos são pequenos devido essencialmente à pouca disponibilidade de terras e seu alto custo.

AP3 - Grande concentração de conjuntos habitacionais de diferentes períodos do tipo CEHAB ou Cooperativas. Atualmente existem 3 conjuntos de Cooperativa sendo construídos (32% do total das obras de cooperativas em andamento).

AP4 - Os conjuntos habitacionais nessa área estão concentrados em Jacarepaguá com predominância de Cooperativas sendo os da CEHAB de maiores dimensões (Ex: Cidade de Deus). Existe uma tendência de expansão dessa atividade neste bairro pois 56% das obras de Cooperativas em execução estão em Jacarepaguá.

AP5 - Aí se encontra a maioria dos conjuntos da CEHAB (56%) principalmente entre Campo Grande e Santa Cruz e entre Santíssimo e Realengo. Esta concentração de conjuntos pode ser explicada pelo preço relativamente baixo da terra proporcionando empreendimentos mais econômicos.

MERCADO IMOBILIÁRIO

Considera-se produção imobiliária habitacional formal, aquela submetida ao controle dos órgãos licenciadores e fiscalizadores da Prefeitura, englobando-se nesta classificação as habitações produzidas pelos promotores imobiliários privados, promotores oficiais, cooperativas, Inocoops e outras produzidas pela população em suas diversas formas: empreitada, mutirão, produção individual, etc.

Dentre estes agentes destacamos para a análise o setor de "promoção imobiliária privado". Setor econômico de peso considerável na economia do município, tendo em vista a sua grande capacidade de absorção de mão de obra e mobilização de capital em momentos de expansão, teve seu período de melhor desempenho durante a vigência plena do S.F.H. (Sistema Financeiro de Habitação), com expressivo desenvolvimento entre os anos 1968 até o início da década de 80.

De caráter não monopolista, encontra-se o mercado dividido em diversas faixas, ocupadas por promotores de portes variados, com predominância dos promotores de porte médio, tal como pode ser observado nos gráficos abaixo.

GRÁFICO A
Distribuição da produção pelo porte dos promotores

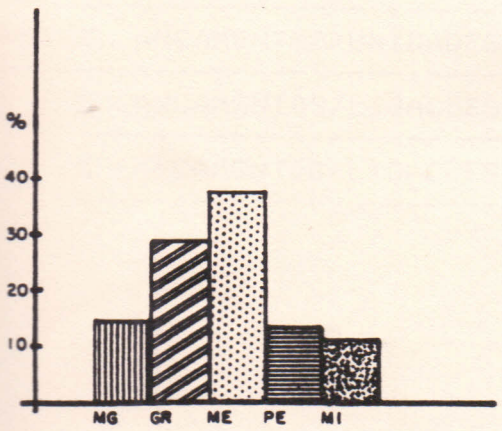
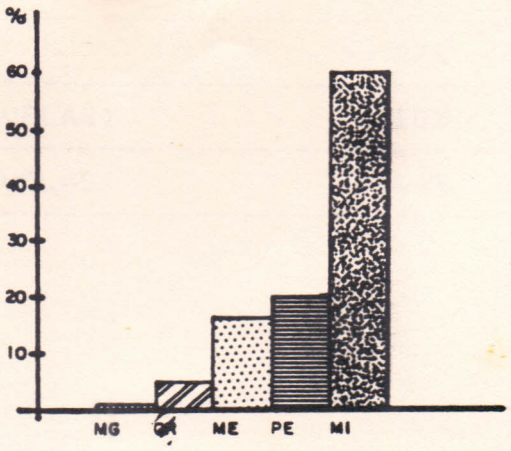


GRÁFICO B
Distribuicão dos promotores por faixa de porte



MG - Muito grandes
GR - Grandes
ME - Médio
PE - Pequenos
M I - Micros

Fig. I

Fonte: IPPUR

GRÁFICO COMPARATIVO DOS INDICADORES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA GERAL

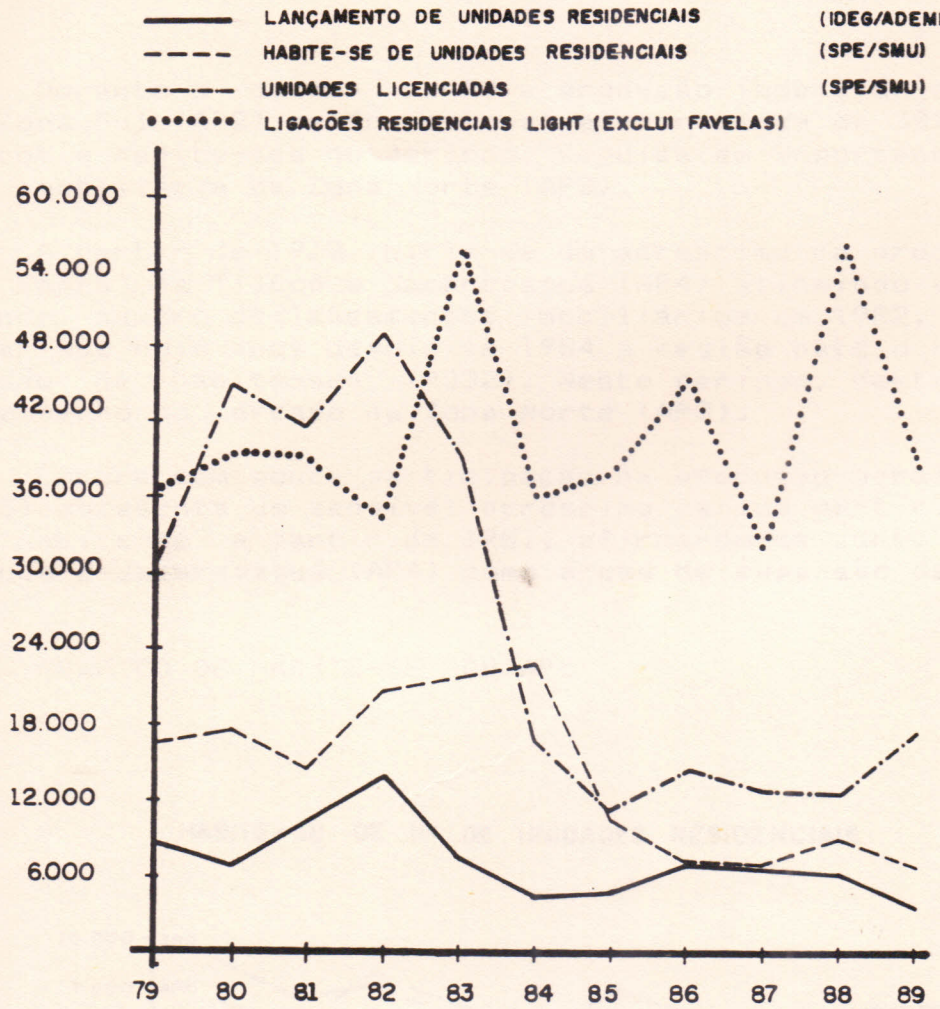


Fig 4

OS DADOS DA TABELA ABAIXO REFEREM-SE AO PERÍODO DE 1979 A 1989 E QUANTIFICAM UNIDADES RESIDENCIAIS

% LANÇAMENTOS/HABITE-SE	52%
% LANÇAMENTOS/UNIDADES LICENCIADAS	27%
% LANÇAMENTOS/LIGAÇÕES LIGHT (S/FAVELAS)	18%
% LANÇAMENTOS/LIGAÇÕES LIGHT (C/FAVELAS)	14%

Durante a década de 70 a produção imobiliária se concentrou na Zona Sul (AP2) sendo responsável por cerca de 50% dos licenciamentos e habite-ses no período, seguida em importância pela produção imobiliária da Zona Norte (AP3).

A partir de 1978 inicia-se um acréscimo da produção na região da Barra da Tijuca e Jacarepaguá (AP4) atingindo seu ápice com o grande número de lançamentos imobiliários em 1982, é interessante notar que dois anos depois em 1984 a região bate o recorde na concessão de habite-ses (9332). Neste período, destaca-se também o desempenho do mercado na Zona Norte (AP3).

Embora com pouca participação na produção geral, a Zona Oeste (AP5) apresenta um sensível acréscimo de sua participação no total de habite-se a partir de 1981, afirmando-se junto com a Barra da Tijuca e Jacarepaguá (AP4) como áreas de expansão deste mercado.

GRÁFICO DE HABITE-SE POR APs

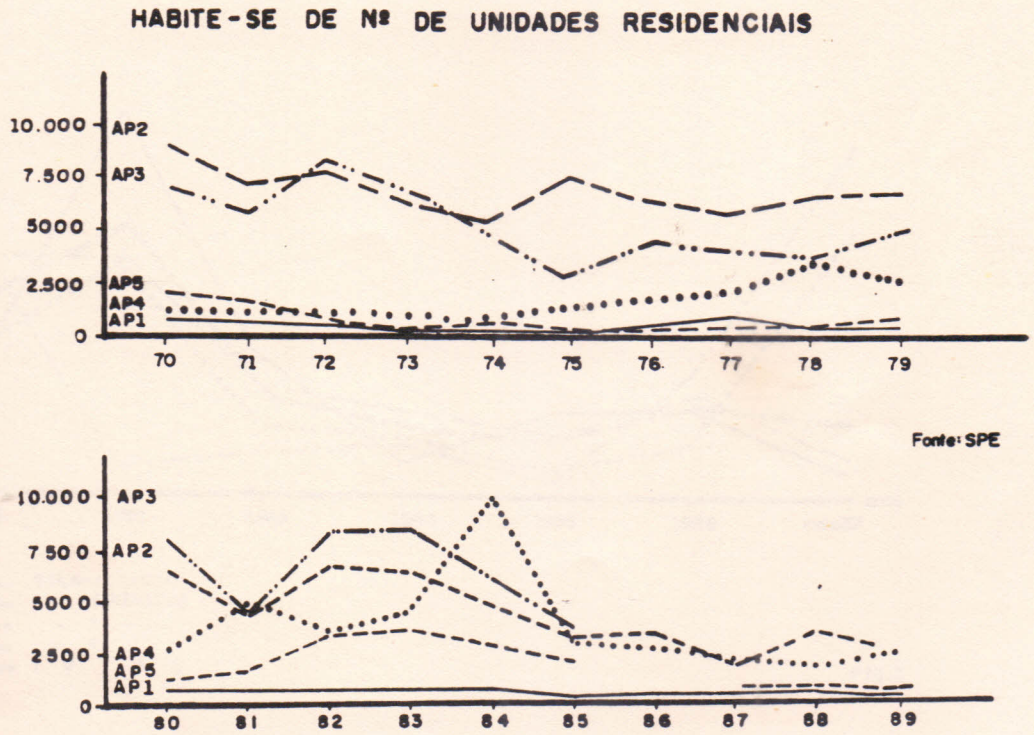


Fig. 2

No início de 80, mais precisamente no anos de 1982, começam a aparecer os sinais da crise econômica que abala toda a economia nacional com consequente redução drástica dos recursos para financiamentos habitacionais. Tal situação provocou uma queda quase constante na produção desse setor, que embora tenha apresentado uma leve recuperação em 1986 (Plano Cruzado) voltou a despencar nos últimos anos da década , apresentando seu pior desempenho no ano de 1989, como podemos observar no gráfico de "lançamentos residenciais" na Fig. 4

Abalado pela queda geral do poder aquisitivo da população, voltou-se o mercado para a produção de imóveis de maior porte e maior sofisticação, buscando as parcelas de classe média e alta de maior poder aquisitivo. Tal situação é bem demonstrada no gráfico que compara o tipo de unidade habitacional e a sua participação no volume total de vendas elaborado pela ADEMI.

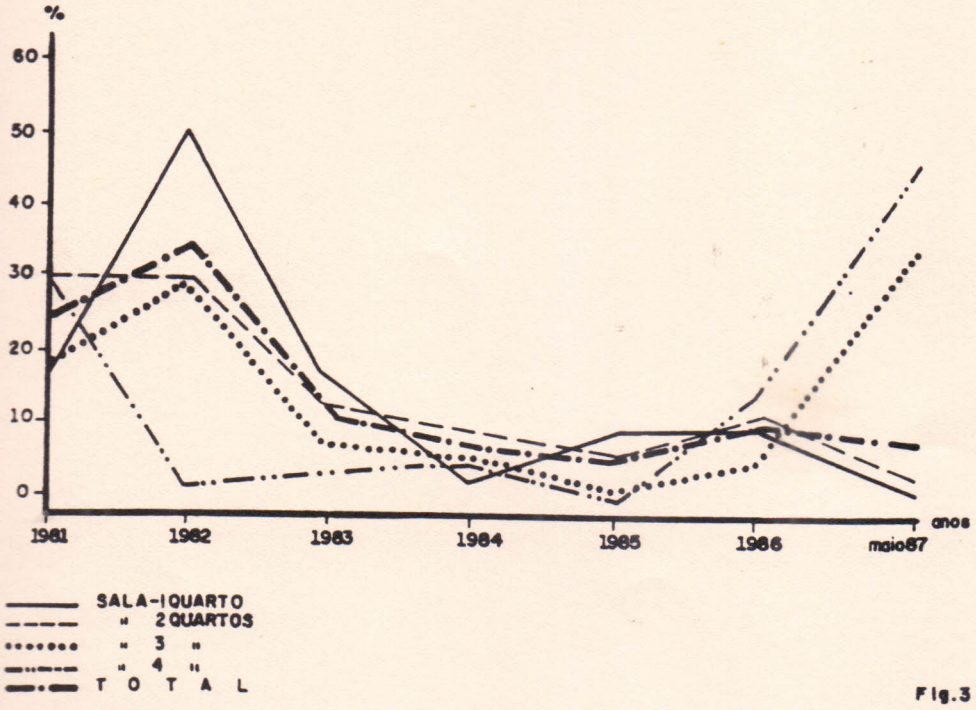


Fig. 3

Extremamente condicionado pelos fatores anteriormente expostos, vem este setor reduzindo a sua participação no quadro geral da produção imobiliária do Município. Considerando-se o conjunto da produção formal mais a produção informal (clandestina), excluindo-se as favelas, teremos uma participação na década de aproximadamente 18%. Observe-se que se incluídas as unidades habitacionais em favelas, esta participação se reduzirá ainda mais. Tal situação é bastante visível nos gráficos comparativos da fig. 4 e na tabela da fig. 5

Embora, tal como demonstrado, não tenha esse setor um peso tão expressivo na produção geral das unidades habitacionais do município, reveste-se de especial importância no que tange ser o segmento que atende, ou deveria atender, a classe média. Por suas características, dentro da dinâmica de reprodução do capital imobiliário urbano, funciona como definidor da valorização dos imóveis urbanos, incluindo o preço da terra, tendo seus preços de venda atuando como parâmetros de todo o mercado, inclusive o informal.

PROPOSTA

POLÍTICA HABITACIONAL

Considerando que o desenvolvimento de uma política habitacional não pode ser confudido com a implementação de projetos Habitacionais, representando uma tarefa e conceito mais amplos, que importam na melhoria da qualidade de vida da população carioca, desenvolvemos algumas propostas com três objetivos básicos:

- provocar uma utilização mais racional do solo urbano, induzindo através de instrumentos jurídicos diversos, o proprietário da terra urbana ou seu possuidor a qualquer título, a promover um melhor aproveitamento do espaço e reduzir o preço do imóvel em decorrência de uma maior oferta no mercado;

- gerar os recursos necessários ao financiamento das ações do Poder Público, voltados duplamente para redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de vida da população do Rio de Janeiro.

- Implementar o Programa Habitacional do Município, entendido como Programa de Urbanização e Regularização Fundiária das Favelas e Loteamentos irregulares e Programa de Produção de Moradias.

DIRETRIZES GERAIS

- Dar prioridade absoluta ao atendimento das famílias de baixa renda, consideradas como tais, as de até 5 SM de renda mensal, possibilitando o acesso a terra dotada de serviços básicos de saneamento, especialmente água tratada e esgoto, e melhoria concreta de sua habitação atual.

- Implementar uma política de terras visando facilitar o acesso à lotes urbanizados, quer pela diminuição das exigências urbanísticas, quer pela oferta subsidiada de lotes dotados de infra-estrutura básica.

- Fixar diretrizes de ocupação do território, determinando o adensamento prioritário das áreas dotadas de infra-estrutura.

- Aplicar a tributação progressiva sobre terrenos estocados nas áreas de adensamento prioritário, de forma a induzir, a edificação ou o parcelamento e venda dos lotes.

- Aplicar instrumentos que permitam à sociedade reapropriar os investimentos públicos na cidade, hoje apropriados pelos proprietários de terra, tais como a concessão onerosa do direito de construir.

- Planejar a localização de loteamentos de modo a ocuparem os vazios e se integrarem a áreas próximas já dotadas de infra-estrutura.

- Relocalizar as habitações situadas em áreas de risco e ocupar imediatamente os remanescentes com reflorestamentos ou outros usos adequados.

- Integrar aos bairros as favelas e loteamentos irregulares a serem urbanizados e propor legislação urbanística e edilícia apropriada às condições locais, instalando escritórios técnicos para acompanhar sua implantação.

- Implantar programas de produção, comercialização e financiamento de materiais de construção acessíveis à população de baixa renda, que permitam viabilizar e complementar os programas básicos.

- Garantir apoio técnico e assessoria descentralizada à população.

- Institucionalizar a participação comunitária na definição, acompanhamento e fiscalização dos projetos a serem implementados desde a sua concepção até a execução.

- Alterar o código tributário do município, permitindo que o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana constitua-se num instrumento de ordenamento do uso e ocupação do solo urbano.

- Definir como o órgão responsável pelo planejamento e controle da política habitacional e implementação das diretrizes do Plano Diretor a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

- Criar condições propícias à iniciativa privada para investir no mercado de baixa renda, nas áreas delimitadas como de especial interesse social.

- Aprovar o programa habitacional do Município fixando suas metas e os investimentos necessários no prazo de 180 dias.

- Destinar recursos orçamentários para subsidiar programas de habitação de interesse social.

- Conceder benefícios fiscais às empresas que apliquem recursos na construção de moradias para os seus trabalhadores.

- Institucionalizar mecanismos que possibilitem a co-produção público/privada no processo de urbanização.

- Propor legislação que possibilite formas múltiplas e diferenciadas de organização do espaço para moradia através da transformação dos usos existentes, condomínio de unidades autônomas e outras que forem convenientes.

OS INSTRUMENTOS

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL URBANA DE ALÍQUOTA PROGRESSIVA NO TEMPO - Art. 156, parágrafo 1º da Constituição Federal e art. 249, parágrafo 4º da Lei Orgânica do Município.

1. OBJETIVO:

1.1 - Utilizar o Imposto sobre a propriedade territorial urbana como instrumento de ordenamento do uso e ocupação do solo.

1.2 - Induzir os proprietários dos terrenos vazios ou subutilizados a promoverem a sua adequada utilização, nas áreas de ocupação ou adensamento prioritário definidas no Plano Diretor.

1.3 - Promover uma maior oferta de terras no mercado com a consequente redução do preço das mesmas.

2. DIRETRIZES

2.1 O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana que incidir sobre os imóveis nos quais ainda não tenha havido edificações ou cujas edificações tenham sido objeto de demolição, desabamento, incêndio, estejam em ruínas ou cuja construção não tenha sido concluída, terá sua alíquota duplicada anualmente e cumulativamente até o limite de 25%, desde que localizados em áreas de ocupação ou adensamento prioritário, conforme definido no Plano Diretor.

2.2 - Ocorrerá também a incidência das alíquotas referidas no ítem anterior sobre a área do terreno que exceder a 4 vezes a área construída vinculado ao mesmo quando situado na região A, desde que a área total do terreno inclusive a edificada, seja maior do que 600m2; a 2 vezes na região B desde que a área total do terreno, inclusive a edificada seja maior do que 360m2 e a 1 (uma) vez na região C desde que a área total do terreno, inclusive a edificada seja maior do que 250m2.

2.3 - As regiões A, B e C citadas anteriormente são as definidas no Código Tributário Municipal.

2.4 - Não incidirá a progressividade da alíquota sobre as áreas do terreno definidas no ítem 2.2 quando a área construída vinculada às mesmas tiver quaisquer dos usos relacionados abaixo, desde que reconhecidos pelo órgão municipal competente, mediante requerimento do interessado.

- USOS - DEC. 322/76

. abatedouro

. armazenamento I, II, III e IV

. asilo e recolhimento

. assistência médica com internação

. atividades próprias de áreas rurais

. associação de classe

. automóveis (oficina ou venda com oficina)

. casa de diversões

. circo

. clínica, hospital veterinário

. clube ou associação desportiva e/ou recreativa

. culto religioso

. distribuição (cargas, malotes, jornais, bebidas, GLP etc...)

. ensino 2º grau, superior

. Ferro-velho, sucata

. indústria I, II, III, IV, V e VI

. matadouro

. mercado

. parque de diversões

. plantas/flores

. posto de abastecimento

. posto de serviço sem oficina

. posto de serviço com oficina

. supermercado

. veículos - venda com oficina

. balneário

. camping

. colônia de férias

. residencial em zonas de uso exclusivamente unifamiliares

. residencial em áreas de proteção ambiental

. residencial em grupamentos de edificações

2.5 - A progressividade das alíquotas incidente sobre os imóveis anteriormente descritos será suspensa, voltando-se a aplicar as alíquotas já definidas no Código Tributário Municipal, a partir da data de aceitação pela Prefeitura de um termo assinado pelo proprietário, junto à SMF, comprometendo-se a:

. No caso de construção ou ampliação, obter, num prazo de oito anos, a inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário, que comprove ter sido atingida a relação entre a área do terreno construída que afaste a incidência da progressividade da alíquota.

. No caso do loteamento, obter num prazo de oito anos, a aceitação das obras previstas no cronograma de execução.

2.6 - Quando se tratar de loteamento, a suspensão concedida será transferida automaticamente aos lotes resultantes do parcelamento, caso esses sejam inscritos no Cadastro Imobiliário, durante o prazo em que vigorar a suspensão concedida à gleba que deu origem aos referidos lotes.

2.7 - Findo o prazo de oito anos, caso o proprietário não tenha satisfeito as exigências anteriormente descritas, a suspensão será cancelada e o imóvel inscrito na dívida ativa do Município para fins de cobrança de todos os acréscimos decorrentes da progressividade devidos desde a data da suspensão, sobre os quais incidirá ainda multa, juros e correção monetária incicentes sobre os pagamentos em atraso.

2.8 - Após o cancelamento da suspensão, pelo não cumprimento das obrigações definidas no termo de responsabilidade, será aplicada no novo lançamento a alíquota que corresponder à progressividade ocorrida entre a data da concessão da suspensão e a do seu cancelamento, como se a suspensão nunca houvesse sido concedida.

2.9 - Se, quando concluída a obra de construção ou ampliação, a relação alcançada for menor do que a necessária para afastar a progressividade da alíquota, será cobrado o imposto devido na forma do ítem 2.6 sobre a área não edificada ainda sujeita à progressividade da alíquota, nos termos do ítem 2.2.

2.10 - Fica ressalvado ao Poder Executivo, respeitando o princípio da anualidade, ampliar ou redefinir as áreas de aplicação do imposto.

A CONCESSÃO ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

1. Objetivos

1.1 - Condicionar a uma contrapartida financeira o ônus decorrente da demanda por equipamentos, serviços e infra-estrutura provocada pelo aumento da densidade populacional nas áreas a serem verticalizadas.

1.2 - Permitir ao Poder Público Municipal a captação de parte da valorização incorporada aos terrenos pela possibilidade de criar solo através da verticalização, para reinvestir na cidade mediante aplicação dos recursos no programa de habitação popular e em infra-estrutura.

1.3 - Excluir do preço do terreno parte do valor correspondente ao potencial construtivo concedido pela legislação urbanística assegurando a todos os proprietários de terrenos a mesma proporção entre a área de terreno e a área construída.

2. DIRETRIZES

2.1 - Fixar o coeficiente de aproveitamento do terreno igual a um para toda a cidade.

2.2 - A fixação desse coeficiente não interfere com a competência do Município para estabelecer índices diversos de utilização dos terrenos, tal como já se faz mediante a legislação de zoneamento, inclusive inferiores a um.

2.3 - O proprietário do terreno que desejar exceder o limite da área construída até o máximo indicado pela legislação de zoneamento, devera obter do Município a concessão onerosa do direito de construir.

2.4 - O valor da concessão será calculado pela multiplicação da área total edificada (ATE), descontada a área do terreno, incluindo as áreas de recuo, pelo valor do m2 do respectivo terreno no mercado imobiliário, tendo como base o valor venal, conforme definido no Código Tributário Municipal, atualizado monetáriamente pela variação da UNIF (diária) entre 1º de janeiro de cada exercício fiscal e a data do pagamento.

2.5 - De forma a estimular a atividade da construção civil e a adaptar o mercado a este novo instrumento, o proprietário que obtiver a concessão no primeiro ano de vigência desta lei, pagará apenas 20% do valor devido calculado na forma do ítem 2.4; o proprietário que a obtiver no segundo ano, pagará 40% e, assim sucessivamente, até que no 5º ano os proprietários para possuírem tal concessão deverão pagar o seu valor total.

2.6 - A consessão será devida quando da obtenção da licença de construção fixada em UNIF (diária), ficando o "habite-se" condicionado ao pagamento da mesma.

2.7 - Os recursos gerados serão destinados ao Fundo de Desen-

volvimento Urbano.

DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

1. Serão definidas e delimitadas como áreas de especial interesse social, os terrenos não utilizados ou subutilizados necessários à implantação de programas habitacionais de baixa renda, bem como as áreas ocupadas por favelas e loteamentos irregulares que serão objeto de programas específicos de urbanização e regularização fundiária.

2. São objetivos da delimitação de A.E.I.S.

2.1 - Garantir o acesso à terra às populações de baixa renda.

2.2 - Induzir a ocupação dessas áreas através da aplicação dos instrumentos definidos no parag. 4º do art. 182 da Constituição Federal.

2.3 - estabelecer padrões especiais de parcelamento, urbanização, uso e ocupação, proporcionando melhores condições econômicas para a produção de lotes urbanizados e possibilitando a regularização das áreas já ocupadas.

3. O cumprimento dos objetivos poderá se dar através de:

3.1 - desapropriação do imóvel pelo município para implantação de projetos habitacionais para população de baixa renda.

3.2 - Consórcio urbanístico entre o proprietário da terra e o município.

3.3 - Consórcio urbanístico entre cooperativas de moradores e o município.

4. A delimitação das áreas de especial interesse social, além das definidas no Plano Diretor poderá se dar por iniciativa do Executivo Municipal ou mediante proposta do proprietário ou de cooperativas de moradores, com parecer favorável do Conselho de Política Urbana, respeitado o disposto no Plano Diretor.

5. Não serão passíveis de receber os benefícios da delimitação das A.E.I.S., as favelas e loteamentos clandestinos existentes em bens públicos destinados ao uso especial ou ao uso comum do povo e em áreas de preservação ambiental sempre que estes assentamentos forem posteriores à promulgação da L.O.M.

6. Para fins do disposto no ítem anterior, as favelas e loteamentos clandestinos terão obrigatoriamente seus limites fixados em conformidade com a situação existente, afastada nesses casos a incidência das normas definidas nos artigos 235 e 385 do L.O.M, quando as áreas referidas nos artigos citados já estiverem suas características originais alteradas.

7. Não serão objeto de delimitação de A.E.I.S. os assentamentos existentes em áreas de risco, impróprios a habitação ou que prejudiquem a circulação de transporte público.

FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

OBJETIVO:

- Dar suporte financeiro e garantir a implementação das diretrizes, programas, projetos, metas e atividades definidas no Plano Diretor.

DIRETRIZES

1 - O F.D.U. constituir-se-á uma unidade orçamentária da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

2- A implementação de projetos com recursos do F.D.U. , obedecidas as definições do Plano Diretor, compreenderão exclusivamente intervenções para execução do Programa Habitacional do Município, aí incluidas a regularização e urbanização de favelas e loteamentos irregulares e clandestinos, delimitados com área de especial interesse social.

3 - Constituirão receitas do Fundo:

3.1 - recursos originais do orçamento Municipal.

3.2 - auxílios, subvenções, contribuições, transferências e participações em convênios e ajustes

3.3 - contratos de financiamento de organismos nacionais e internacionais destinados à habitação, obedecida a legislação em vigor.

3.4 - recursos de pessoas físicas e jurídicas, públicas ou privadas, nacionais e estrangeiras, sob forma de doação.

3.5 - todo e qualquer recurso proveniente de taxas, multas ou penalidades que tenham origem na fiscalização da legislação urbana.

3.6 - recursos provenientes da concessão onerosa do direito de construir.

4 - o Fundo poderá receber dotações, contribuições e outras receitas para realização de projetos específicos.

5 - Será estabelecido que os recursos do Fundo não serão inferiores a 5 % da receita tributária Municipal.

6 - Fica vedada a utilização dos recursos do F.D.U. para:

6.1 - Execução de projetos para implantação de equipamentos comunitários isolados que não estejam integrados no programa habitacional do Município.

6.2 - pagamento de pessoal da administração direta, indireta e fundacioanal e de encargos financeiros estranhos a sua aplicação.

7 - As atividades do Fundo serão administradas por um conselho deliberativo formado pelos diversos órgãos que atuam diretamente na promoção do desenvolvimento urbano, ficando sujeitos à fiscalização do Conselho de Política Urbana, que poderá ainda propor a sua utilização em projetos específicos que sejam compatíveis com a destinação do Fundo.

8 - O conselho de Política Urbana poderá em qualquer tempo avocar os processos administrativos pertinentes a aplicação dos recursos do Fundo, devendo se manifestar no prazo máximo de 30 dias.

9 - Todas as dotações definidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias, relativas às obras em favelas, loteamentos irregulares e programas de moradia popular, excluindo as relativas à conservação, serão destinadas ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE FAVELAS

Conceito

1. Favelas são áreas predominantemente habitacionais definidas pela ocupação expontânea da terra em terrenos de propriedade alheia, caracterizando-se por urbanização fora dos padrões vigentes, tal como refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de forma e tamanho diferentes e construções não licenciadas pelo órgão municipal competente e precariedade dos serviços públicos de infra-estrutura urbana.

DIRETRIZES GERAIS

2. AS favelas delimitadas como Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), na forma do art.429, X, da Lei Orgânica,serão objeto de programas de regularização urbanística e fundiária com a participação ativa, em todas as suas fases, dos moradores beneficiários e de suas entidades representativas.

3. O programa de urbanização e regularização fundiária das favelas respeitará a política de desenvolvimento urbano expresso na L.O.M. e no Plano Diretor contemplando os seguintes aspectos:

3.1 - A inserção destas áreas no processo de planejamento da cidade, incluindo-as em mapas, cadastros, planos e outros atos administrativos inerentes ao controle do uso e ocupação do solo urbano, assim como nas atividades de conservação e manutenção dos serviços ali existentes e outros a serem implantados.

3.2 - A urbanização, controle do uso do solo, regularização fundiária e titulação das áreas faveladas, sem remoção dos moradores, salvo quando as condições físicas da área ocupada imponham risco de vida aos seus habitantes, hipótese em que serão seguidas as seguintes regras:

a) laudo técnico do órgão responsável;

b) participação da comunidade interessada e das entidades representativas na análise e definição das soluções;

c) assentamento em localidades próximas dos locais da moradia ou do trabalho, se necessário o remanejamento.

3.3 - A urbanização e a regularização fundiária deverão corrigir situações de risco, e aquelas ocasionadas por ocupação de áreas impróprias à habitação conforme definido na legislação, remanejando, quando for o caso, as edificações localizadas nestas áreas com a finalidade de obter um melhor padrão urbanístico para o aglomerado como um todo.

3.4 - No caso de necessidade de remanejamneto de edificações, serão adotados, em ordem de preferência, as seguintes medidas: reassentamento em terrenos na própria favela; reassentamento em locais próximos; reassentamento em outros locais dotados de infra-

estrutura sanitária e de trasnporte coletivo; inserção em outros programas que contemplem a solução da questão habitacional.

3.5 - A regularização urbanística e fundiária será feita de modo a evitar a expulsão indireta dos moradores provocada pela valorização da área beneficiada. Para tanto, serão adotados instrumentos legais de forma a garantir a destinação da área à população de baixa renda, tais como: concessão do direito real de uso, direito de preferência, proibição de remembramento, restrições ao uso e ocupação do solo.

3.6 - O Poder Público promoverá, a urbanização das favelas, não vinculando-a, necessariamente, à regularização fundiária.

3.7 - A regularização urbanística será precedida de estudo sobre a situação fundiária de modo a garantir a apropriação dos benefícios decorrentes à população residente.

3.8 - A regularização das favelas constituir-se-á num programa de governo de caráter contínuo, com ampla participação dos representantes das comunidades e recursos orçamentários específicos, através de intervenções graduais e progressivas em cada área, de modo a maximizar a utilização dos recursos públicos e a disseminar os benefícios pelos maior número possível de habitantes.

3.9 - A definição das prioridades para intervenção do Município nas favelas será baseada nos seguintes critérios:

I- adesão da comunidade interessada ao Programa de Regularização de Favelas através da participação de seus representantes nos fóruns pertinentes a serem criados, mediante aceitação de suas diretrizes;

II- análise técnica que leve em consideração a busca da melhor relação custo-benefício social das intervenções;

III- necessidade de intervenção urgente devido à existência de áreas de risco, conforme definidas na legislação pertinente.

IV- localização próxima aos limites ou no interior de áreas de preservação ambiental ou consideradas impróprias para habitação.

PROCEDIMENTOS

4. A intervenção básica nas favelas deverá seguir, progressivamente, a seguinte sequência de ações:

4.1 - enquadramento das favelas como Áreas de Especial Interesse Social, nos termos do art.429,X, da LOM, definindo os seus limites, de modo a permitir a aplicação de normas específicas;

4.2 - elaboração de projeto urbanístico e aprovação dos Projetos de Alinhamento (PA), definidores de espaços de utilização pública, visando à implantação dos equipamentos e serviços urbanos

básicos;

4.3 - elaboração de legislação específica contendo no mínimo definições de gabaritos e usos adequados;

4.4 - reconhecimento dos logradouros públicos; com base no art. 439 da L.O.M.;

4.5 - implantação de um sistema de fiscalização urbanístico a ser feita pelo Município com a cooperação das organizações comunitárias;

4.6 - desenvolvimento de um processo contínuo de esclarecimento e conscientização da população sobre as finalidades e vantagens do sistema de fiscalização urbanística;

4.7 - instalação de escritório técnico com o objetivo de prestar assistência técnica, jurídica e social aos moradores;

4.8 - A intervenção básica será complementada pelo cadastramento dos lotes e edificações, para fins de reconhecimento administrativo dos mesmos através de sua inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal, ou para promover a regularização fundiária e, finalmente, pelo estabelecimento da legislação de parcelamento e edificações.

5 - OBRAS DE URBANIZAÇÃO

5.1 - O projeto urbanístico, tendo como norma a integração do aglomerado ao bairro onde está situado e a preservação da tipicidade da ocupação, deverá permitir a implantação progressiva da infra-estrutura básica, definindo as obras a serem executadas em cada etapa de modo a manter a complementariedade entre elas. Com isso, busca-se evitar que a não realização de certas obras elimine os benefícios obtidos pela execução de outras.

5.2 - O saneamento básico, entendido como abastecimento domiciliar de água, esgotamento sanitário, destinação final dos resíduos sólidos e eliminação dos fatores de risco, será realizado prioritariamente.

5.3 - O tratamento das vias internas e de acesso assim como a implantação do sistema de drenagem pluvial complementam as obras de saneamento básico.

5.4 - Os equipamentos urbanos complementares tais como os relativos à saúde, educação, lazer, serão implantados de acordo com a escala urbana do aglomerado e sua localização.

5.5 - A implantação dos projetos de alinhamento e o financiamento de materiais de construção para melhoria das edificações finalizam a etapa relativa às obras de urbanização.

6 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

6.1 - A regularização fundiária das favelas e a consequente titulação dos lotes, dependendo da situação da propriedade da terra, poderá ser promovida diretamente pelo Poder Público, pelo proprietário particular ou pelos ocupantes, através do instituto de usucapião.

6.2 - O Município só desapropriará ou adquirá a terra depois de constatada a impossibilidade da utilização do instituto do usucapião.

6.3 - A transferência do domínio sobre a terra aos seus ocupantes, se dará sob forma de lotes individuais ou condomínios de unidades autônomas, sempre de acordo com o projeto de urbanização e com o decidido durante o processo de participação da comunidade envolvida.

6.4 - A transferência do domínio sobre a terra promovida pelo Município se dará a título gratuito ou oneroso mediante justificativa que deverá constar em processo administrativo próprio.

6.5 - Será utilizado o instrumento da concessão real de uso quando for o Município o promotor da regularização e da respectiva urbanização com recursos próprios.

6.6 - Os procedimentos relativos a regularização fundiária promovida pelo proprietário particular ou por órgãos da admistração pública federal ou estadual serão definidos e acompanhados pelo Município de forma a garantir a alienação da terra aos seus ocupantes.

6.7 - Será prestada assistência técnica e jurídica, direta e indiretamente pelo Município aos ocupantes de áreas em processo de usucapião.

PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE LOTEAMENTOS

1 - CONCEITO

1.1 - Loteamentos irregulares são os parcelamentos executados em discordância com as normas federais, estaduais e municipais que regulam a matéria, incluindo-se todas as exigências administrativas formuladas no curso da implantação do projeto até a sua aceitação final.

1.2 - Os loteamentos implantados em terrenos cujo promotor não seja o proprietário da área parcelada, serão incorporados ao Programa de Regularização de Favelas, sem prejuízo das ações penais cabíveis a serem movidas pelo Município contra o promotor do loteamento.

1.3 - Vilas irregulares são aquelas executadas em discordância com a legislação vigente à época de sua implantação ou cujos titulares não cumpriram exigências posteriores requeridas em processo administrativo.

2 - DIRETRIZES

2.1 - A regularização dos loteamentos e vilas irregulares ocupadas por população de baixa renda constituirá um programa de caráter contínuo e com dotação orçamentária específica, independente da aplicação de recursos de outras fontes.

2.2 - Em caráter excepcional, na forma prevista neste plano, o Município poderá atuar nos loteamentos irregulares de média e alta renda.

2.3 - Núcleo de Regularização de Loteamentos, já instituído o âmbito da administração municipal, de composição paritária, com representantes do Município e das comunidades será o organismo responsável pela coordenação dos trabalhos de regularização, de acordo com a legislação vigente, e em especial com o definido na lei federal 6766/79.

2.4 - Os trabalhos do Núcleo serão coordenados por um dos representantes do Município indicado pelo poder Executivo que prestará dedicação exclusiva à função.

2.5 - O Poder Executivo alocará espaço físico e o pessoal técnico e administrativo necessário ao funcionamento do Núcleo.

2.6 - Qualquer intervenção do Poder Público em loteamentos e vilas irregulares de baixa renda só ocorrerá após pronunciamento do Núcleo, com exceção das intervenções voltadas para solucionar situações de risco ou quando as condições de salubridade estiverem seriamente comprometidas, devendo o Município usar os meios legais adequados para obter o ressarcimento do loteador.

2.7 - O IPLANRIO executará e manterá atualizado, um cadastro dos loteamentos irregulares predominantemente residenciais, levando em consideração características como localização do assentamento, valor dos imóveis, dimensões dos lotes, renda familiar dos moradores, padrão das edificações e outras avaliações que permitam discriminar os loteamentos pertencentes à população de baixa renda.

2.8 - A intervenção urbanística será precedida de estudo sobre a situação fundiária do loteamento de modo e garantir a apropriação dos benefícios decorrentes exclusivamente pela população de baixa renda.

2.9 - os processos e expedientes administrativos referentes a loteamento inscritos no Núcleo terão prioridade na tramitação.

2.10 - O programa de regularização das vilas será definido e promovido pelo Nucleo de Regularização de loteamentos.

3 - NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS

- Entre outras atribuições é de competencia do Núcleo:

3.1 - Elaborar e aprovar o regimento interno, especificando as atribuições e o modo de funcionamento da comissão paritária de representantes do Governo e dos moradores;

3.2 - Definir, com base na legislação vigente, os procedimentos de encaminhamento dos processos administrativos com vistas à regularização integral dos assentamentos;

3.3 - Fornecer aos representantes comunitários informações sobre a situação dos processos de modo a facilitar a participação popular na decisão sobre a adoção de providências para a regularização;

3.4 - Fiscalizar o desempenho dos órgãos municipais com atribuições no processo de regularização no que se refere ao tratamento prioritário dos processos e expedientes do Núcleo;

3.5 - Promover treinamento de funcionários, seminários com as comunidades e campanhas de divulgação de modo a esclarecer sobre os objetivos e a importância dos trabalhos do Núcleo;

3.6 - Promover a integração das atividades do Núcleo com as Regiões Administrativas, estimulando a descentralização dos trabalhos;

3.7 - Participar na definição dos acordos a serem firmados com os loteadores, que sejam aceitos pelos moradores e pelo Município, com vistas a agilizar o processo de regularização;

3.8 - Propor o estabelecimento de quaisquer tipos de acordos com os poderes estadual e federal, de forma a compatibilizar procedimentos e coordenar ações que facilitem o processo de regularização;

3.9 - Determinar a fiscalização municipal em áreas aonde fo-

rem constatadas irregularidades no cumprimento da legislação de parcelamento.

LOTEAMENTOS DE BAIXA RENDA - a intervenção do Poder Público Municípal só se dará por solicitação da associação de Moradores inscrita no Núcleo de Regularização de Loteamentos, respeitando-se as normas por ele estabelecidas para a atuação governamental.

. Antes da intervenção direta do Município, deverá o loteador ser notificado para que complemente as obras faltantes nos termos da lei federal 6766.

.Desatendida a notificação pelo loteador, o Município observará a seguinte sequência de ações:

a) O loteamento será considerado área de especial interesse social nos termos do art. 429 da LOM, de modo a permitir a aplicação de normas específicas;

b) Será estabelecida a prioridade para a execução de obras por loteamento, em função da melhor relação custo-benefício social, considerando-se o quantitativo de população a ser atendida, o percentual de ocupação de lotes, o custo global das obras, o grau de deficiência da infra-estrutura instalada, e as situações de risco existentes.

Se dois ou mais loteamentos obtiverem o mesmo grau de prioridade, a escolha será determinada pela ordem de inscrição e pelo nível de participação dos respectivos participantes nos trabalhos do Núcleo.

c) Antes de o Município iniciar as obras, caso haja interesse na utilização dos lotes vagos no programa habitacional, estes serão declarados de especial interesse para fins de desapropriação, com o objetivo de impedir que os mesmos sejam vendidos, e que o Município tenha de incluir também o custo das obras nas eventuais indenizações.

d) As obras que o Município realizar nos loteamentos deverão seguir o padrão urbanístico definido para loteamentos de interesse social a ser determinado na Lei de Parcelamento do Solo, quando não houver possibilidade de ressarcimento dos investimentos a serem feitos pelo Município. Isso não exclui o direito dos adquirentes de acionar legalmente o loteador, solicitando ressarcimento, toda vez que o padrão urbanístico das obras realizadas pelo Município for inferior ao prometido no momento da venda dos lotes. O Núcleo encaminhará os compradores, que assim o desejarem, à defensoria pública para que recebam a competente assistência jurídica.

LOTEAMENTOS DE ALTA RENDA

- O Município só intervirá nestes loteamentos por solicitação de seus moradores , devendo as obras realizadas serem ressarcidas mediante a cobrança de contribuição de melhoria aos beneficiados, nos termos da lei municipal nº 1.324. As obras só serão realizadas

após a regularização fundiária promovida pelos próprios adquirentes.

- Se os adquirentes decidirem substituir ao loteador executando as obras exigidas em lei, com recursos próprios, deverão observar a legislação vigente, cabendo ao Município fiscalizar a realização das mesmas.

- Nos dois casos anteriores, os adquirentes promoverão, por meios próprios, a notificação do loteador com vistas a obter o ressarcimento do custo das obras realizadas, bem como a regularização fundiária, quando for necessário.

- Quando o Município entender que as obras não executadas pelo loteador faltoso são de interesse público, tomará a iniciativa de executá-las, adotando os seguintes procedimentos:

a) notificar o loteador, nos termos da lei;

b) realizar levantamentos para avaliar as possibilidades de ressarcimento por parte do loteador dos investimentos a serem realizados.

Caracterizada a viabilidade da execução da dívida contra o loteador, o Município aguardará o término da ação para dar início às obras;

c) caso se caracterize a impossibilidade de o loteador ressarcir o Município, será cobrada a devida contribuição de melhoria dos adquirentes;

Se houver necessidade de realização das obras, em benefício de interesse público, o Município as realizará independentemente da ação contra o loteador ter sido concluída.

PROGRAMA DE PRODUÇÃO DE MORADIAS

OBJETIVOS:

- Possibilitar prioritariamente o reassentamento das populações que residem em área de risco ou impróprias para habitação.

- Criar reserva de lotes urbanizados de forma a atender a demanda existente contribuindo para deter o processo de favelização da cidade.

DIRETRIZES:

- Só serão beneficiadas as famílias com faixa de renda mensal inferior ou igual à 5 (cinco) salários mínimos.

- O programa privilegiará à produção de lotes urbanizados.

- O programa terá dotação orçamentária própria.

- Os beneficiários serão subsidiados de forma diferenciada de acordo com a faixa de renda, sendo estabelecido o limite de 20% do comprometimento da renda familiar mensal.

- Os projetos devem preferencialmente prever soluções habitacionais múltiplas de modo a assegurar que num mesmo projeto possam ser beneficiadas famílias de 1 a 5 salários mínimos.

- Os projetos devem ser implantados em áreas já dotadas de infra-estrutura, situadas em diferentes bairros de modo a evitar grandes empreendimentos num mesmo local da cidade.

- Quando se tratar de projetos destinados a reassentamentos de populações que residem em áreas de risco ou impróprias à habitação, além do lote urbanizado deverá ser oferecida no mínimo uma unidade habitacional tipo embrião com as características a serem estabelecidas na legislação.

- Os projetos respeitarão os padrões urbanísticos e de infra-estrutura a serem previstos na legislação específica para loteamentos de interesse social.

- Quando o projeto contemplar a construção de moradias, será privilegiado o regime cooperativo, de auto construção, ou experiências geradoras de emprego no local.

- Para o desenvolvimento do programa de produção de moradias, deverão ser abertas inscrições anualmente para todos os interressados mediante o preendimento de formulários adequados às finalidades ao Programa.

- Após a avaliação, pelos orgãos competentes, dos formulários preenchidos, deverá ser publicado ou afixado em local publico uma lista dos candidatos habilitados para aquele exercício.

- Para cada projeto específico, afim de evitar problemas posteriores relacionados com a inexistência de demanda efetiva para os imóveis a serem produzidos, serão agrupados os candidatos interessados para cada tipo e lacal do empreendimento.

- Deverá ser garantida a participação dos beneficiários cacastrados, em todas as etapas de elaboração e execução do projeto.

- Após a entrega de cada imóvel o nome do respectivo beneficiário deverá ser encaminhado ao orgão responsável pelo controle do programa habitacional de modo a impedir que uma mesma familia seja beneficiada mais de uma vez.

EXECUÇÃO DO PROGRAMA:

- O Município manterá um programa de produção de lotes urbanizados através da execução direta ou indireta de caráter permanente, utilizando preferencialmente as terras públicas municipais sem utilização e sem destinação específica.

- Serão também utilizadas as áreas especiais de interesse social obtidas através da desapropriação.

- A produção, comercialização e financiamento dos materiais de construção à população beneficiária, complementa o programa básico.

- Serão estimulados a instituição de consórcio urbanístico, preferencialmente nas áreas definidas como de especial interesse social, entre o proprietário da terra e o Município.

O CONSÓRCIO URBANÍSTICO NAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

- Os proprietários de terrenos enquadrados como áreas de especial interesse social, poderão requerer à Prefeitura o estabelecimento de consórcio urbanístico para execução de urbanização e ou edificações de interesse social.

- O Município através de contrato estabelecido com o proprietário, a ser registrada em cartório, elaborará e implantará plano de Urbanização na área objeto do consórcio urbanistico recebendo em troca a propriedade de uma fração da terra urbanizada para fins de assentamento de populações de baixa renda.

- O valor da terra urbanizada da qual fará jus o particular proprietário será equivalente ao valor gleba na data da assinatura do contrato excluídas as áreas de destinação publica obrigatórias.

- Na apuração da valorização da fração do terreno urbanizado a que fará juz o particular proprietário, será levado em conta no mínimo o custo da sua respectiva urbanização.

- Constará obrigatoriamente do contrato:

. O valor atribuído ao imóvel por orgão avaliador do Municípios.

. O projeto de urbanização e/ou edificações.

. O prazo de execução do empreendimento com cronograma discriminando as respectivas etapas.

. Indicação da área urbanizada que permanecerá com o proprietário da terra, à título de indenização do imóvel com a respectiva área, localização e valor.

. Prazo em que será devolvida a área urbanizada ao proprietário.

- O proprietário poderá exigir do Município a devolução em dinheiro do valor a que tem direito, se no final do prazo estipulado, por culpa do Município, não forem concluídas as obras de urbanização registradas no contrato.

- As cooperativas, as associações e outras entidades de moradores sem fins lucrativos, proprietárias de terreno enquadrados como áreas especiais de interesse social poderão também requerer ao Município a execução de projeto de urbanização cuja totalidade dos custos serão reembolsados, dando como garantia a hipoteca da área urbanizada.

- Todos os contratos referentes ao estabelecimento de consórcio urbanístico só serão firmados após apreciação o Conselho Municipal de Política Urbana, considerados os requisitos mínimos estabelecidos pelo Programa de Produção de Moradia.

- O poder público municipal induzirá também a produção de habitação popular mediante o oferecimento de terras publicas a particulares para implantação conjunta destes projetos,sujeitando-se esse consórcio as modalidades e controle aqui estabelecicos.

- Quando se tratar de particulares organizados sob forma de cooperativas habitacionais ou outras formas associativas que atendam trabalhadores de até 10 sm de renda familiar mensal, pode o poder publico inclusive hipotecar o imóvel de sua propriedade onde se pretende implantar o projeto nos moldes aqui estabelecidos para fins de obtenção de financiamento por parte dos beneficiários.

- Os proprietários de terrenos enquadrados como áreas de especial interesse social poderão se beneficiar da redução de exigências urbanísticas e de infra-estrutura, através do cumprimento de obrigações estabelecidas pelo Município de forma a garantir o atendimento a famílias até 5 S.M.

- Como requisito para a concessão da redução de exigências urbanísticas poderá ser exigido o plano de comercialização, medida que permitirá o controle dos preços, garantindo deste modo que a destinação final seja à população de baixa renda.

- Também será exigido no momento de aprovação do projeto, o cronograma de execução física, devendo o empreendedor comprovar durante a execução das obras as etapas cumpridas.

3- Se as obrigações estabelecidas forem descumpridas, caducará a licença especial, obrigando-se o proprietário a executar todas as exigências prescritas pela legislação urbanística vigente.

PROGRAMA DE RESERVA DE ÁREAS PÚBLICAS

CONTROLE DA OCUPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

OBJETIVO:

Compatibilizar, nos termos do art.456 da LOM, a destinação do patrimônio público imobiliário com a política de desenvolvimento urbano expressa na LOM e neste Plano Diretor, bem como promover o aperfeiçoamento do controle do patrimônio imobiliário municipal e o intercâmbio de informações setoriais entre os diversos órgãos de patrimônio, da administração direta, indireta e fundacional da União, do estado e do município do Rio de Janeiro.

DIRETRIZES

- Definir o prazo de 90 dias para criação da autarquia a que se refere o parágrafo 1º do art. 236 da L.O.M.

- Vedar qualquer alienação do próprio municipal a terceiros que não tenha por propósito a obtenção de recursos para o desenvolvimento de projetos setoriais que envolvam investimento de capital e/ou aquisição de outros imóveis com destinação específica. Exclui-se dessa vedação a alienação a entidades da administração indireta e fundacional do Município do Rio de Janeiro.

- No prazo de três anos contados da data da criação da autarquia a que se refere o 1º paragrafo do art.236 da L.O.M, proceder à demarcação, medição e descrição e regularização jurídica dos bens imóveis do domínio municipal, anotando nos assentamentos relativos a esses bens a sua destinação e, se for o caso, a implementação do equipamento previsto para o local.

- Realizar amplo levantamento de todos imóveis foreiros ou de domínio do Município visando sua regularização cadastral.

- Elaborar o cadastro de imóveis públicos, municipais, estaduais e federais,acessível à população.

- Elaborar cartilhas para distribuição à população definindo a competência para a guarda, conservação e aprimoramento dos bens de domínio municipal, bem como os princípios que devem reger a utilização dos bens imóveis públicos.

- Definir o plano de ocupação das áreas de marinha ainda não aforadas, reservando as áreas de interesse do Município.

- Estudar o lançamento do IPTU sobre a posse de bens imóveis públicos da Administração Direta, Indireta e Fundação do Município, Estado e da União, regularmente transferida por concessão de direito real de uso ou outros instrumentos dotados de estabilidade contratual.

- Proibir o uso gratuíto dos imóveis públicos.

- Estabelecer convênios com os órgãos federais e estaduais, visando a transferência para o Município dos imóveis públicos não utilizados, de forma a criar uma reserva de áreas públicas, evitando assim o desperdício de recursos financeiros com a aquisição dos imóveis necessários ao desenvolvimento de programas de assentamento de população de baixa renda, a prestação de serviços públicos e a instalação de equipamentos urbanos de uso coletivo.

- Na administração dos bens imóveis públicos o Poder Público Municipal observará o disposto no parágrafo único do art.233 e no caput do art. 437 da L.O.M.

- Respeitado o disposto na LOM, os bens públicos sem destinação específica ou cuja destinação não tenha sido implemenrtada, após sua respectiva desafetação, se for o caso, poderão ser alienados por qualquer uma das formas admitidas em lei.

- A alienação de bens imóveis públicos cuja destinação tenha sido implementada dependerá de autorização legislativa específica.

- A privatização do uso dos bens imóveis públicos, especialmente aquela provocada pela restrição de acesso dos usuários a esses bens, condomínios fechados e áreas administradas pelo Estado e pela União, deverá ser evitada através da permuta desses bens por outros que sejam mais necessários à prestação de serviços público municipal e ao uso da coletividade ou através da cobrança de uma taxa pela utilização privativa desses bens, proporcional ao valor do IPTU que seria incidente sobre os imóveis caso não pertencessem ao Município. No caso de vias de circulação fica vedada a permuta, devendo o poder publico promover a cobrança das respectivas taxas.

- Toda a transferência de imóveis em assentamentos realizados pelo Poder Público Municipal (amplo senso) com recursos próprios, em que seja destinado qualquer subsídio ao beneficiário final, será realizada através da concessão de direito real de uso, devendo manter, o Poder Público, a propriedade sobre o imóvel.

DA AUTARQUIA

- A autarquia que administrará sob delegação do Poder Executivo Municipal, o patrimônio público imobiliário do Município do Rio de Janeiro, deve estar vinculada ao Gabinete do Prefeito.

- Além das atribuições previstas no Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município e seu respectivo Regulamento (RGCAF), esta autarquia deverá guardar, conservar e buscar o aprimoramento dos bens imóveis públicos com o auxílio das Regiões Administrativas, e prover a administração direta do Muni-

cípio dos imóveis necessários ao desenvolvimento dos seus serviços e projetos setoriais.

- A autarquia deverá ainda ser responsável pelos entendimentos mantidos com a União e o Estado do Rio de Janeiro e respectiva administração indireta e fundacional, a fim de obter a transferência ao Município, para desenvolvimento de programas e projetos de interesse público, dos bens imóveis a eles pertencentes.

- As administrações regionais devem ficar responsáveis, nos termos do art. 233 e parág. único da L.O.M., pelo controle da ocupação dos imóveis públicos.

ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL

Com fundamento nas propostas apresentadas devem ser reorganizados os órgãos municipais incumbidos de planejar, programar e promover a execução da nova política habitacional.

RECOMENDA-SE :

- Atribuir à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente a coordenação das ações do Governo Municipal no planejamento do Programa Habitacional, notadamente para:

- escolher as medidas jurídicas e/ou administrativas cabíveis para atingir os objetivos da política habitacional.

- promover a articulação com as diferentes Secretarias que atuem na execução da política habitacional, com o objetivo de potencializar esforços e recursos.

- promover a articulação da Prefeitura com os Governos Federal, estado e outros municípios com o objetivo de somar esforços e compatibilizar políticas.

- controlar o cumprimento das diretrizes gerais, determinadas pelo Plano Diretor, com base na legislação aplicável e ouvindo o Conselho de Política Urbana.

- escolher o espaço físico para a implantação dos programas.

- supervisionar e controlar junto com o Conselho de Política Urbana o aporte e a aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano.

2- Definir a RIO-URBE como órgão executor do programa habitacional, atribuindo-lhe recursos financeiros, materias e humanos para tanto, bem como competência para acionar outros órgãos necessários à execução do projeto.

3- Definir a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social como órgão encarregado de:

- promover a inserção comunitária nos projetos e execução dos programas habitacionais, a fim de que os interessados possam efetivamente participar do processo, decidindo conjuntamente os critérios da regularização, a forma de execução das obras e as modalidades de pagamento quando for o caso.

- organizar o cadastro da população a ser beneficiada pelo programa.

- incentivar formações de cooperativas que consagram a participação solidária e autônoma da comunidade na solução do problema habitacional.

- promover a organização comunitária para utilização do instituto do usucapião urbano, seja de forma coletiva ou individual.

- criar mecanismos que permitam as famílias de baixa renda tomar a seu cargo a execução progressiva de sua moradia, garantindo-lhe assistência técnica e facilitando a obtenção de ferramentas e materiais, através de financiamentos, empréstimos ou doações.

- executar obras, previamente aprovadas pelo órgão coordenados do Programa Habitacional, através da contratação de mão-de-obra das comunidades beneficiadas.

CONCLUSÃO

Este documento baseia-se nas contribuições orais e escritas dos membros do Grupo de Trabalho assim como em contribuições recebidas de entidades da sociedade civil que participaram de numerosas reuniões de trabalho.

Ressaltamos que muitas das soluções apontadas nesta proposta não obtiveram unanimidade dos participantes, diferenças que estão refletidas em alguns documentos em anexo.

MEMBROS DO GRUPO DE TRABALHO

- Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
- Márcia Bezerra - arquiteta - SPU
- Célia Ravera - advogada - SPU
- Pedro Lessa - arquiteto - SPU
- Adriano Além - arquiteto - SPU
- Márcia Freitas - Socióloga - SPU
- Maria de Fátima Tandin Costa - arquiteta - SPU
- Maria da Luz Barbosa - arquiteta - SPU
- Cláudia Madureira de Pinho - arquiteta - SPU
- Martha Allemand - arquiteta - SPU
- Roberto Campos - arquiteto - SPL
- Antonio Augusto Veríssimo - arquiteto - SPE
- Mauro Alejandro Astácio Montealegre - arquiteto - SPU
- Gabinete do Prefeito - Superintendência de Captação de Recursos
- Paulo Fernando A. Cavallieri - sociólogo
- Secretaria Municipal de Fazenda
- José Carlos dos Santos Araújo - arquiteto
- Empresa Municipal de Urbanização - RIO-URBE
- José Roberto A. Coutinho - advogado
- Procuradoria Geral do Município
- Maria Tereza Correa de Oliveira - arquiteta
- Leila Menna Barreto - arquiteta
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
- Wilson Luis Correa - arquiteto
- Leny Pereira de Souza Corrêa - assistente social
- Luiz Paulo Bello - arquiteto
- IPLAN-RIO
- Maria Cristina Siqueira - geógrafa

- Colaborações

- Fernando Loureiro - Administrador de Empresas - RIO-URBE
- Paulo da Rocha Lagoa - procurador
- Carlos Laranja - procurador
- Sonia Rabello - procurador
- Monica Monerat - arquiteta - IPLAN-RIO
- Márcia Coutinho - arquiteta - IPLAN- RIO
- Rosangela Sebastiana - arquiteta - IPLAN-RIO