



PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO
FAMÍLIAS EM ÁREA DE RISCO E
ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

PROGRAMA FORTALEZA CIDADE SUSTENTÁVEL - FCS
PARQUE LINEAR RAQUEL DE QUEIROZ – RDQ
TRECHOS 1 A 7

NOVEMBRO/2016



1. Sumário

APRESENTAÇÃO	5
I QUADRO DE REFERÊNCIA	7
1. DESCRIÇÃO DO PROGRAMA FORTALEZA CIDADE SUSTENTÁVEL - FCS	7
1.1. O PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ – RDQ.....	8
1.2. TRECHOS 1 A 7 – PARQUE RACHEL DE QUEIROZ	11
1.2.1. Trechos 1 e 2	11
1.2.2. Trecho 03	12
1.2.3. Trecho 04	13
1.2.4. Trecho 05	14
1.2.5. Trecho 06	17
1.2.6. Trecho 07	18
1.2.7. Síntese dos trechos 1 a 7	19
2. QUALIFICAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO	19
2.1. OBJETIVOS, METAS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES	19
2.2. META GERAL	21
2.3. METAS ESPECÍFICAS	21
2.4. PRINCÍPIOS E DIRETRIZES.....	21
2.5. BASE LEGAL	25
3. CONCEITOS BÁSICOS	36
3.1. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DAS PESSOAS AFETADAS.....	36
3.2. DA SITUAÇÃO DE AFETAÇÃO	37
3.3. MODALIDADES PREVISTAS DE ATENDIMENTO	38

3.4.	CONDIÇÕES DAS ÁREAS RECEPTORAS	53
3.5.	PROCEDIMENTOS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DAS DESAPROPRIAÇÕES.....	54
3.6.	MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS FÍSICOS E ECONÔMICOS	57
3.7.	DA PREPARAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DE TRABALHO TÉCNICO SOCIAL	60
4.	ARRANJO E RESPONSABILIDADES INSTITUCIONAIS	61
	II PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO DOS TRECHOS 1 A 7 DO PRQ	67
1.	INTRODUÇÃO	67
2.	PROCEDIMENTOS PARA ATENDIMENTO ÀS PESSOAS AFETADAS	69
3.	ATIVIDADES PRELIMINARES	71
3.1.	CADASTRO DOS IMÓVEIS AFETADOS.....	71
3.2.	MAPEAMENTO DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E DE REFERÊNCIA	73
3.3.	CONTATO COM PESSOAS POTENCIALMENTE AFETADAS	74
4.	PRÓXIMAS ETAPAS DE EXECUÇÃO	75
5.	ATRIBUIÇÃO DE VALOR E COMPENSAÇÃO POR PERDAS.	76
6.	DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR DOS IMPACTOS ADVERSOS IDENTIFICADOS.....	78
7.	PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA.....	84
8.	CUSTOS E ORÇAMENTO	88
9.	CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO	91
10.	MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO.....	92
	III MACROATIVIDADES E CALENDÁRIO DE EXECUÇÃO	95
1.	ETAPA A – PLANEJAMENTO.....	95
2.	ETAPA B - AÇÃO.....	97
3.	ETAPA C – MONITORAMENTO	99

4. ANEXOS	104
ANEXO I – DADOS DO FORTALEZA 2040.....	104
ANEXO II – ASSENTAMENTOS PRIORIDADE.....	104
ANEXO III – ASSENTAMENTOS VAZIOS E APP	104
ANEXO IV – ASSENTAMENTOS VAZIOS, ZEIS E CORREDORES	104
ANEXO V – PARQUES E LAGOAS	104
ANEXO VI – TABELAS DE CUSTOS UNITÁRIOS SEINF	104
ANEXO VII – MAPA E PLANILHA DOS LOTEAMENTOS	104
ANEXO VIII – LEI MUNICIPAL N° 10333/2015 – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	104
ANEXO IX- LEI COMPLEMENTAR 0176 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2014.....	104
ANEXO X – PARECER PGM	104
ANEXO XI – MODELOS DE TERMOS DE ADESÃO	104
ANEXO XII- SÚMULA DAS CONSULTAS	104

APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta o Plano de Ação de Reassentamento Resumido para o Projeto do Parque Linear Rachel de Queiroz – RDQ, em seus trechos 1 a 7. O RDQ é parte integrante do Programa Fortaleza Cidade Sustentável e visa atender às salvaguardas sociais do BIRD expressas na OP 4.12 Reassentamento Involuntário.

O RDQ é um importante projeto do subcomponente Rede de Sistemas Naturais, com intervenções de urbanização e conectividade urbana, visando à melhoria da qualidade urbanística e paisagística e envolve o reassentamento de famílias em condição de risco e aquisição de terras.

Os trechos 1 a 7 do RDQ, encontram-se na maioria em terrenos livres de ocupação, especialmente o trecho 6. Os trechos apresentam algumas áreas urbanizadas e com exemplares arbóreos, notadamente o trecho 3, com o Polo de Lazer da Sargento Hermínio, o trecho 4 – Bosque do Bem e o trecho 5 – Praça Jonas Gomes. Há poucos casos de habitações e alguns pontos de comércio e serviços, inseridos em Zona de Preservação Ambiental – ZPA ¹ e/ ou Área de Preservação Ambiental - APP², como no trecho 7.

O projeto de urbanização dos trechos inclui pavimentação, drenagem e terraplenagem, instalação de equipamentos, paisagismo e saneamento básico ambiental além de ações de gestão socioambiental voltadas para a inclusão social da sua população afetada, mediante a inserção no mercado de trabalho e o exercício pleno da cidadania. Os comerciantes / prestadores de serviços que deverão ser realocadas ocupam atualmente áreas de valor ambiental.

O reassentamento e a realocação de famílias, comércios e desapropriação de áreas particulares decorrem da readequação urbana que a área necessita passar em atendimento à legislação urbanística e ambiental brasileira e municipal. A política de reassentamento involuntário do BIRD inclui salvaguardas para orientar e atenuar os riscos de empobrecimento, servindo para evitar

¹ Faixa de preservação dos recursos hídricos definida pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza – PDPPFor, consoante a Lei Estadual nº 10.147, de 1º de dezembro de 1977, o qual estabelece faixas de preservação de 1a e 2a Categoria para os recursos hídricos no Estado e Região Metropolitana de Fortaleza.

² Faixa de preservação, vegetada ou não, definida pelo Código Florestal, Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Para todos os efeitos, trataremos no corpo do texto as duas categorias: ZPA-1 e APP como áreas de preservação.

graves riscos econômicos, sociais e ambientais. Evitar que os sistemas de produção sejam desagregados; que pessoas se deparem com um empobrecimento ao perderem o seu patrimônio ou fontes de renda.

Desta forma, as populações devem ser realocadas para locais onde: suas condições de habitação, suas oportunidades e suas condições socioeconômicas permitam melhorar suas condições e padrões de vida ou, no mínimo, restaura-las, em termos reais, aos níveis anteriores ao processo de reassentamento ou prevalecentes antes do início do projeto (o que for superior); e onde sua respectiva capacidade de produção possa ser mantida. Nesse processo, deve-se primar para que as instituições comunitárias e as redes sociais sejam fortalecidas e que os grupos de familiares não sejam dispersados; mantendo assim, a identidade cultural, a autoridade tradicional e o potencial para ajuda mútua.

Este Plano de Ação de Reassentamento Resumido está em consonância com a OP 4.12 Reassentamento Involuntário, tendo seu conteúdo reduzido por se tratar do reassentamento de até 200 pessoas. Sendo o mesmo uma condição para os projetos do Componente Recuperação do Ambiente Social, Urbano e Ambiental, Subcomponente Rede de Sistemas Naturais - Programa Fortaleza Cidade Sustentável.

IMPORTANTE: Prevê-se que haverá cerca de três anos de diferença entre a realização do censo socioeconômico e cadastramento das famílias afetadas e a avaliação de seus bens (ambos concluídos em 26 de Agosto de 2016) pelas intervenções do Projeto no Trecho 10 do Parque Rachel de Queiroz e o início das atividades de reassentamento. Como regra geral: O censo, o cadastramento e a avaliação dos bens das pessoas afetadas serão atualizados e submetidos ao Banco Mundial para sua não objeção **não mais do que um ano antes do início das atividades de reassentamento**. Em consequência: Nenhuma atividade de reassentamento (incluindo o deslocamento físico e/ou ações administrativas ou legais para modificar a propriedade fundiária) serão realizadas sem que a atualização do censo socioeconômico, do cadastro e da avaliação dos bens das pessoas afetadas seja realizada pelo Cliente, submetida ao Banco Mundial e receba a não objeção do Banco Mundial. Nos casos de contradição que possam inadvertidamente existir entre o que está aqui previsto e outras provisões incluídas no Marco de Reassentamento e nos Planos de Ação de Reassentamento Resumidos elaborados, a presente provisão prevalecerá.

I QUADRO DE REFERÊNCIA

1. DESCRIÇÃO DO PROGRAMA FORTALEZA CIDADE SUSTENTÁVEL - FCS

Para cumprir a principal diretriz estabelecida na Política Ambiental de Fortaleza (PMF, 2013), é necessário enfrentar os problemas apresentados como reflexo da falta de planejamento integrado e de um sistema de infraestrutura básica de baixa qualidade, como a presença de um grande contingente da população carente de serviços essenciais, assentamentos subnormais em áreas de efluentes, ligações irregulares, falta de balneabilidade dos corpos hídricos e poluição das áreas de parques e mananciais.

Nesse sentido, a Prefeitura Municipal de Fortaleza - PMF tem concentrado esforços através de ações em um campo de múltiplos investimentos para o estabelecimento de uma política de gestão de bacias no município, com o objetivo de firmar um programa estruturador da política ambiental e resolver os problemas ocasionados pela falta de balneabilidade dos corpos hídricos e ocupação do solo desordenada.

A PMF apresenta o Programa Fortaleza Cidade Sustentável com ações complementares aos investimentos (realizados e em execução) e integradas. O Programa FCS constitui um projeto marco para Fortaleza, com capacidade de ser replicado em todo o Município: uma nova geração de projetos urbanos preocupados em integrar o ambiente natural ao ambiente construído por meio da ação e reação da sociedade.

Deve-se destacar que não se farão intervenções em trechos que apresentem demanda por reassentamento involuntário e cujas atividades a serem apoiadas ainda não se tenham definido no primeiro ano de implementação do Programa Fortaleza Cidade Sustentável. Desta forma, tratam-se dos planos de reassentamento do RDQ, os quais foram divididos em dois módulos:

- Plano de reassentamento involuntário resumido – RDQ – Trecho 10 (onde encontramos as demandas de realocação de famílias);
- Plano de reassentamento involuntário resumido – RDQ – Trechos 1 a 7 (onde encontramos as demandas por aquisição de terras e raros casos de realocação de famílias e comércios).

1.1. O PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ – RDQ

De forma geral, o Parque Linear Rachel de Queiroz se insere na zona oeste da cidade, composta por mais de 60 bairros. Zona que concentra cerca de 1,5 milhão de habitantes e se caracteriza como área de alta densidade urbana. O RDQ se encontra ainda em proximidade com o Município de Caucaia e perpassa eixo/ corredor de transporte com acesso às regiões centrais de Fortaleza e Região Metropolitana.

O Parque foi delimitado na Bacia do Rio Maranguapinho, Sub-bacia C3, conforme figura 1, a seguir (retirada do Inventário Ambiental de Fortaleza, 2003), englobando os recursos hídricos: Açude Santo Anastácio (04), Açudes João Lopes (05), Lagoa do Alagadiço (06) e Riacho Cachoeirinha (07), entre outros:

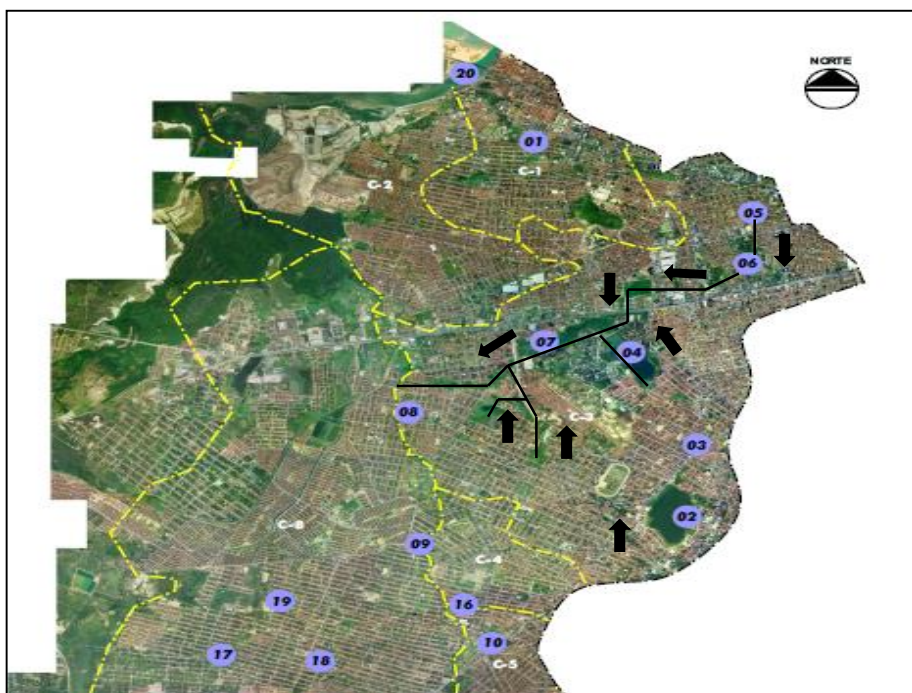


Figura 1: Subbacia C3 do rio Maranguapinho Ceará. Fonte: Inventário Ambiental de Fortaleza.

O Parque Rachel de Queiroz está dividido em 19 trechos, distribuídos ao longo de nove bairros, dos mais populosos da cidade: Antônio Bezerra, Autran Nunes, Dom Lustosa, Henrique Jorge, Monte Castelo, Padre Andrade, Pici, Presidente Kennedy e São Gerardo (figura 2). Destes, os dez primeiros têm intervenções previstas com financiamento do BIRD para um horizonte de seis anos.

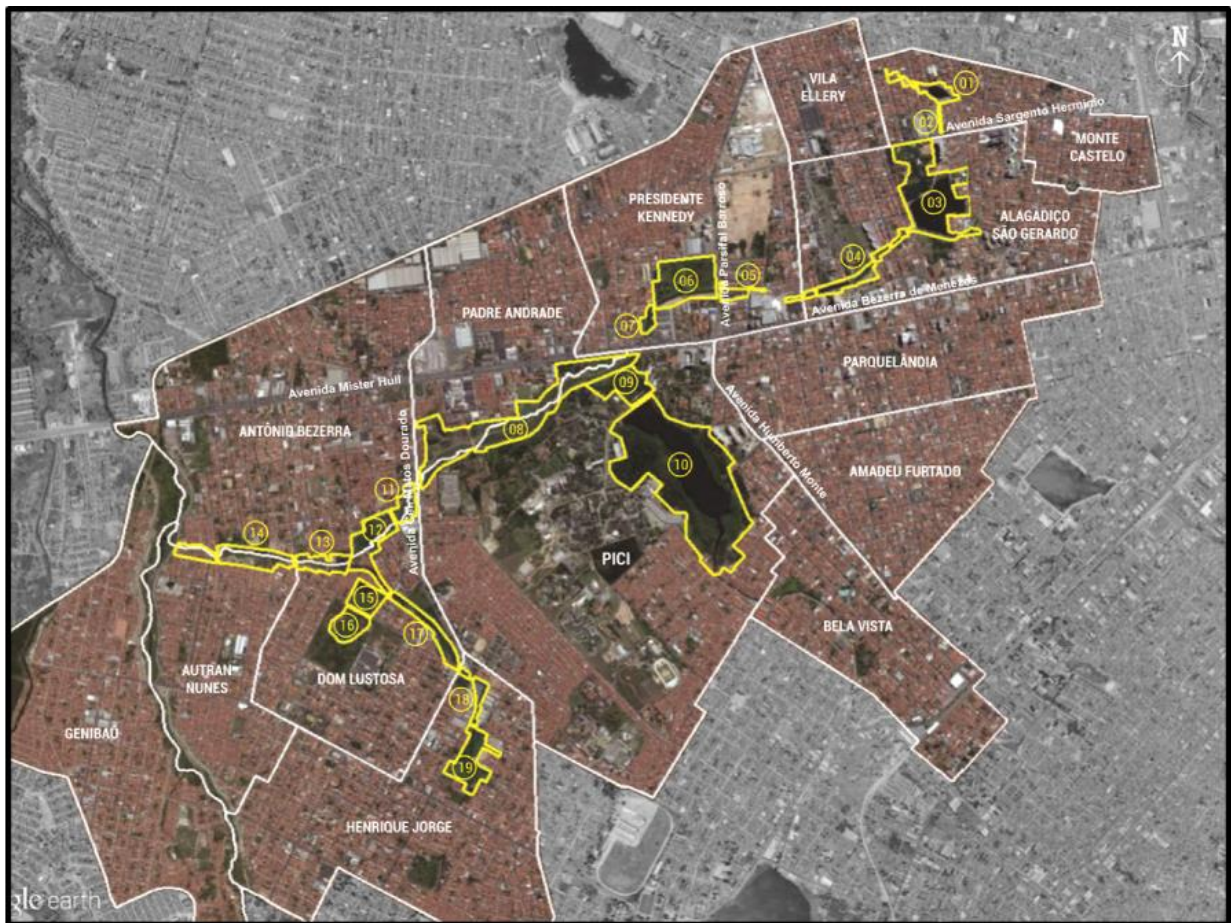


Figura 2: Delimitação Geral do Parque Rachel de Queiroz. Fonte Architectus³.

As intervenções do RDQ visam o desenvolvimento sustentável na região, a ser alcançado por meio de ações de urbanização da área e de seu entorno, com melhoria da qualidade das habitações, saneamento ambiental, gestão territorial e de recursos hídricos e fortalecimento institucional dos gestores locais, somadas a ações sociais voltadas para a inclusão dos beneficiados ou impactados pelo projeto, mediante a inserção no mercado de trabalho e o exercício pleno da cidadania.

³ Empresa contratada para a elaboração dos projetos executivos do RDQ.

Para o estabelecimento da delimitação do parque, foram adotadas as áreas de preservação definidas pelo Plano Diretor e o mapeamento de 2011 da Defesa Civil quanto às áreas de risco, conforme figura 3, a seguir:



Figura.3: Áreas de Risco, dados da Defesa Civil - mPMF, 2011. Áreas em vermelho: 01 – Açude João Lopes; 02 – Bela vista/ Pici / Açude Santo Anastácio; 03 – Canal do Dom Lustosa (trecho 12); 04 – Canal do Dom Lustosa (trecho 14, próximo ao Maranguapinho).

De modo geral, em Fortaleza, os assentamentos precários abrigam 40% da população do município, conforme os estudos do Plano Fortaleza 2040. Na área do RDQ aparecem diversos assentamentos, especificamente, nos trechos 1 a 7 do RDQ encontramos poucos casos de áreas que identificadas de necessidade de reassentamento pelo Plano Fortaleza 2040, conforme Anexos I a V. Tais casos se encontram no trecho 1, o qual também está mapeado como área de risco, no entanto, já houve intervenção da HABITAFOR em 2011. Apenas no trecho 7, foram verificadas pessoas residindo ou exercendo atividades em área de preservação, conforme se identificará no cadastro.

1.2. TRECHOS 1 A 7 – PARQUE RACHEL DE QUEIROZ

1.2.1. Trechos 1 e 2

Os trechos 1 e 2, conforme figura 4, compreendem a área do Açude João Lopes, em direção à Av. Sargento Hermínio. Já foi implantada área de lazer no trecho 1, em 2011, restando reformar a infraestrutura existente e melhorar as condições de acessibilidade e paisagismo. O trecho 2 faz a interligação com o Polo de Lazer da Sargento Hermínio (trecho 3). O açude se encontra poluído, sendo necessário extinguir lançamento de efluentes da população do entorno.

Em geral, a população não utiliza bastante o espaço por questões de segurança e iluminação. Além disso, não há muitas áreas sombreadas e ocorrem pontos de lixo no entorno.

A área do trecho 1 corresponde a 24.742,21 m² e do trecho 2 a 2,014,66 m². Não há reassentamento previsto, mas é preciso abranger a comunidade desses trechos em Plano de Comunicação.



Figura 4: Trechos 1 – Açude João Lopes. E trecho 2 - interligação entre o João Lopes e Polo de Lazer da Sargento Hermínio.

1.2.2. Trecho 03

Com área total de 158.456 m², o trecho 03, também conhecido como Polo de Lazer da Avenida Sargento Hermínio, visto na Figura 5, está densamente arborizado e possui ainda um viveiro particular de mudas ornamentais. Este espaço de lazer é bastante frequentado pela população como uma das únicas opções de área livre e verde do bairro São Gerardo, e principalmente porque contempla o lazer ativo e contemplativo, beneficiando igualmente crianças, adultos e idosos. A área se encontra em reforma com Projeto da Secretaria Regional I e execução pela SEINF. Além da área urbanizada lindeira à Av. Sargento Hermínio Sampaio, o polo de lazer possui ao fundo uma extensa área alagadiça ocupada por vegetação natural, onde ocorreram obras de drenagem, passeio e iluminação implantados pela PMF.

No trecho 3 não haverá reassentamento de famílias, mas poderá haver indenização ou transferência do direito de construir para terrenos particulares.



Figura 5: Trecho 3 – Polo de lazer da Sargento Hermínio

1.2.3. Trecho 04

A área do trecho 04 é marcada pela pouca abertura visual, o que é típico de corredores formados por fundos de quadra. Os principais elementos são uma via de calçamento e uma parte do trecho canalizado do riacho Alagadiço. Parte da área já recebeu tratamento paisagístico padrão das áreas verdes da cidade, através do Programa de Adoção de Praças e Áreas Verdes, com a implantação de passeios, iluminação e paisagismo.

Este trecho é marcado na Figura 6, em amarelo, entre Rua Olavo Bilac e Eretides Martins, liga o trecho 03, Polo de Lazer da Sargento Hermínio, ao trecho 05, seu fim ocorre quando corta a Rua Olavo Bilac. Apresenta área total de 38.066,67 m². No trecho 4, serão realizadas as mesmas intervenções da parte adotada nas áreas ainda não urbanizadas. Estes terrenos já são arborizados, o que revela a potencialidade de formação de bosques dentro do Parque Rachel de Queiroz.



Figura 6: Trecho 4 - entre Rua Olavo Bilac e Eretides Martins.

A paisagem é marcada ainda pelo conjunto de edifícios da Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Estado, especialmente o Parque de Exposições César Cals, onde ocorre a EXPOECE (Exposição Agropecuária e Industrial do Ceará) e a Feira da Agricultura Familiar. O conjunto de edificações da Secretaria de Agricultura compreende desde a Av. Sargento Hermínio até a Bezerra de Menezes.

Os terrenos baldios localizados nesse trecho são utilizados como local de despejo de lixo e entulho, contribuindo para aumentar a degradação da área. Atualmente, esta área apresenta-se como que isolada da malha urbana existente, tendo acesso pelas avenidas Sargento Hermínio e Bezerra de Menezes.

No trecho 4 não haverá reassentamento, mas é necessário adequar ocupação irregular em área pública.

1.2.4. Trecho 05

Este trecho foi o que recebeu maiores investimentos no que diz respeito às áreas de praças e

verticalização, com prédios residenciais multifamiliares de até 15 andares no entorno. O equipamento de maior destaque é, sem dúvida, o North Shopping, que além de polarizador de tráfego, age como mantenedor de um destes espaços livres, embora também seja o responsável pela canalização sobre uma porção do riacho Alagadiço.

A área total do trecho 05 é de 11.780,07 m², conforme figura 7. A maior parte do trecho 05 se caracteriza por localizar-se logo atrás do espaço ocupado pelo North Shopping. Marcado pela continuação do canal do riacho Alagadiço, o espaço possui pouca abertura visual e, em certo ponto, mostra-se invadido pelo shopping. As vias possuem traçado irregular e denunciam conflitos entre áreas públicas e privadas ainda não parceladas.



Figura 7: Trecho 05 do Parque Rachel de Queiroz.

O fato de que grande parte da área funciona como pátio de carga e descarga do shopping atrapalha a circulação de transeuntes, portanto as intervenções tiveram que ser desviadas pela Rua Tabelaio Fabião para melhorar a mobilidade entre os trechos 4 e 5, sem prejudicar ciclistas e pedestres. Finalizando, o trecho encontra a Avenida Gov. Parsifal Barroso por meio de duas praças que possuem conservação satisfatórias, sendo uma delas adotada pelo shopping e ambas possuem intensa utilização.

No trecho 5 não haverá reassentamento, apenas melhorias viárias e reforma da praça existente.

1.2.5. Trecho 06

O sexto trecho possui grande abertura visual, com características de um grande alagado. A maior parte desse trecho está demarcada como Zona de Preservação Ambiental – ZPA1, nele, o riacho ainda denominado Alagadiço desde o Polo de Lazer da Sargento Hermínio, canalizado a partir do trecho 01, agora é liberado ocupando as cotas inferiores do terreno. A grande área verde vista na Figura 8 apresenta área total de 90.900,22 m².



Figura 8: Trecho 06 do Parque Raquel de Queiroz.

O trecho já foi delimitado pelo Estado por cercas feitas de correntes de ferro, a exemplo de outras áreas de preservação da cidade. Possui um dos lados voltado para a Avenida Dr. Theberge (leste) e forma um paralelogramo com as ruas Frei Odilon (oeste), Licurgo Montenegro (sul) e Edgar Falcão (norte).

Na rua Frei Odilon existia entrada para uma vacaria que funcionava na década de 2000. Seu

proprietário plantava capim para alimentação dos animais neste trecho do parque. Também é possível localizar plantações de capim e outras culturas em outros trechos do Parque Rachel de Queiroz.

O sistema viário do trecho 6 apresenta-se mais ordenado em relação a outros trechos, definindo melhor a área de atuação das propostas de implantação do Parque Rachel de Queiroz. O Colégio Santa Isabel é um importante equipamento presente nessa área, apesar de mostra-se completamente isolado por meio de muros.

No trecho 6 não haverá reassentamento de famílias, mas haverá indenizações ou transferências do direito de construir para os terrenos particulares.

1.2.6. Trecho 07

Este pequeno trecho corresponde à área entre a rua Frei Odilon e a Avenida Mister Hull; é um dos trechos mais curtos da área de intervenção total do Projeto do Parque Rachel de Queiroz, como pode ser visto na Figura 9. Trata-se uma pequena área com pouquíssima arborização e já bastante descaracterizada. A área total do trecho 07 é de 10.439,62 m².



Figura 9: Trecho 7 do Parque Raquel de Queiroz.

No trecho 7 não haverá reassentamento de famílias, mas haverá indenizações ou transferências do direito de construir para os terrenos particulares, bem como realocação de estabelecimentos.

1.2.7. Síntese dos trechos 1 a 7

Os trechos 1 a 7 do RDQ correspondem à porção Norte do Parque, a qual está seccionada pela Av. Mister Hull, onde encontramos um maior número de investimentos, com poucas áreas ainda não urbanizadas.

Destas áreas, não há casos de reassentamento de famílias, pois a maior parte das ocupações irregulares dizem respeito a atividades comerciais, áreas locadas, no trecho 7. Nos trechos 6 e 7, haverá aquisição de terras. Nos trechos 3 e 4, poderá haver aquisição de terras, conforme pesquisa cartorial e editais. Nos demais trechos: 1, 2 e 5, não haverá demandas por aquisição de terras, mas deverá haver planos de comunicação antes, durante e depois das obras.

2. QUALIFICAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO

2.1. OBJETIVOS, METAS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

O Plano de Ação de Reassentamento Resumido, parte integrante do Programa Fortaleza Cidade Sustentável - possui como objetivo geral: organizar os processos de remoção / realocação e adequação de comércio e serviços nos trechos 1 a 7.

Os objetivos deste plano são:

- (i) Garantir a implementação de práticas sociais sustentáveis nas etapas de elaboração, execução, monitoramento e avaliação do Programa;
- (ii) Tornar públicas as orientações e diretrizes a serem seguidas para o plano, tanto para as equipes de elaboração dos projetos executivos (empresas contratadas), como para a população atingida e para os responsáveis pela implementação, monitoramento e avaliação das ações (Prefeitura Municipal de Fortaleza e demais parceiros).

O Programa tem por objetivo melhorar a qualidade dos recursos hídricos da área do parque, promovendo a melhoria das condições de vida da população e a gestão sustentável do território, garantindo soluções socialmente justas e adequadas ao perfil socioeconômico e cultural da população

a ser reassentada.

O reassentamento involuntário pode provocar danos em longo prazo, empobrecimento e danos ambientais, exceto se medidas apropriadas forem cuidadosamente planejadas e implementadas.

Este Plano de Ação de Reassentamento Resumido encontra-se em conformidade com os requisitos da Política Operacional 4.12 – Reassentamento Involuntário do Banco Mundial. Esta salvaguarda é acionada sempre que houver a necessidade de aquisição de terra que possa levar ao reassentamento da população situada em áreas requeridas para implantação das obras apoiadas pelas operações de financiamento do Banco Mundial. A definição de reassentamento nesta salvaguarda inclui, além do deslocamento físico, o deslocamento econômico temporário ou permanente.

Os princípios básicos da Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial são:

- A OP 4.12 se aplica quando as atividades do Projeto (i) requerem a apropriação involuntária de terras, que resultem em reassentamento ou perda de abrigo, perda de ativos ou de acesso a patrimônio (deslocamento físico), e perda de fontes de renda ou meios de sobrevivência (deslocamento econômico) ou (ii) provocam a restrição involuntária no acesso a recursos naturais em virtude da criação de áreas protegidas. A OP 4.12 cobre os impactos econômicos e sociais diretos causados pela apropriação involuntária de terras;
- A OP 4.12 se aplica às atividades financiadas pelo Banco Mundial, bem como a (i) todas as atividades do Programa, incluindo aquelas que possam não ser financiadas pelo Banco e (ii) às atividades externas ao projeto financiado pelo Banco que sejam (a) necessárias para atingir os objetivos do Programa, (b) direta e significativamente relacionadas a projeto que tenha assistência do Banco ou (c) realizadas e planejadas para serem executadas simultaneamente ao Programa;

Os princípios básicos da OP 4.12 são: (i) evitar sempre que possível ou minimizar o reassentamento involuntário, explorando-se todas as alternativas viáveis para o design do projeto; (ii) quando o reassentamento for inevitável, conceber e executar as atividades de reassentamento como programas de desenvolvimento sustentável, fornecendo recursos suficientes para que as pessoas afetadas possam ser beneficiadas pelo projeto; (iii) consultar extensivamente as pessoas afetadas, conferindo-lhes todas as oportunidades para participar no planejamento e implementação das

atividades de reassentamento; (iv) assistir as pessoas afetadas de modo a melhorar ou, no mínimo, restaurar as condições em que viviam previamente ao processo de reassentamento

2.2. META GERAL

A meta principal deste plano prevê a realocação de 4 estabelecimentos (trecho 7), adequação de 1 estabelecimento (trecho 4), adequação de 9 estabelecimentos (trecho 2), bem como os diversos terrenos particulares em alguns trechos.

2.3. METAS ESPECÍFICAS

- Garantir tratamento adequado a todos os realocados e proprietários dos imóveis localizados na área do trecho 1 a 7;
- Contar com diferentes alternativas para atender às diversas situações sociais identificadas durante a implantação do Trabalho Social;
- Estabelecer parcerias com instituições públicas e organizações da sociedade civil no desenvolvimento de ações específicas para esta população.
- As reivindicações da comunidade envolvida pelo projeto serão acatadas quando pertinentes;
- Não serão impostas condições de negociações que impeçam aos realocados de retomarem suas atividades cotidianas.

2.4. PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

A Política de Reassentamento Involuntário é constituída por diretrizes e procedimentos que devem ser seguidos para que o processo de reassentamento seja o mais adequado possível, reduzindo ao máximo os possíveis transtornos gerados à vida das pessoas afetadas.

Uma boa Política de Reassentamento Involuntário deve, acima de tudo, garantir a recomposição da qualidade de vida das famílias afetadas nos seus vários aspectos: físico (perda de moradia, de bens), financeiro (interrupção de atividades produtivas, com consequente empobrecimento), sócio familiar (quebra da rede de apoio social, das relações de vizinhança, memória, etc.).

Destacam-se, a seguir, todos os princípios e diretrizes de observância obrigatória no encaminhamento de processos de reassentamento:

- (i) Minimização do número de famílias afetadas: os projetos executivos a serem desenvolvidos estão orientados a buscar sempre soluções que viabilizem a implantação dos serviços e da infraestrutura e ao mesmo tempo, que minimizem o número de relocações;
- (ii) Oferta de diferentes opções de atendimento: dado que as necessidades das famílias serem diversas deverão ser oferecidas diferentes soluções de compensação / atendimento;
- (iii) Garantia da melhoria ou da manutenção das condições de moradia: manutenção, no mínimo, do status quo anterior àquele existente após a execução do Programa. Atentar, neste caso e preferencialmente, para a busca da melhoria das condições anteriores. Além disto, as moradias oferecidas para o reassentamento deverão atender aos requisitos de acesso a infraestrutura básica (saneamento, iluminação, comunicação, e equipamentos e serviços sociais diversos), atendendo aos critérios de habitabilidade, inclusive através do emprego de partidos arquitetônicos e materiais compatíveis com a cultura e os hábitos da população afetada;
- (iv) Garantia da possibilidade de manutenção da renda: as famílias que tiverem suas atividades produtivas interrompidas ou reduzidas, em função da alteração do status quo existente anterior à obra, deverão ser compensadas por estas perdas, de forma a permitir-lhes que possam reconstruir suas vidas em menor tempo possível;
- (v) Garantia da restauração de renda e dos padrões de vida: estes terão por referência: (a) os padrões preexistentes antes do início da implementação do projeto ou (b) antes do início do processo de reassentamento, valendo, entre os dois momentos, o padrão que for mais elevado;
- (vi) Garantia de compensação pelo valor de reposição do bem, incluindo todas as benfeitorias realizadas: os laudos de avaliação deverão contemplar o levantamento de todos os imóveis afetados, incluindo as benfeitorias realizadas, que, independentemente de sua natureza, devem ser avaliadas pelo método do valor de reposição. O pagamento das compensações acordadas se dará pelo menos 15 dias antes das pessoas serem removidas e que será provido, se necessário, apoio para acomodação temporária (aluguel social). Deve-se considerar que o mercado imobiliário de Fortaleza é muito ativo, portanto, o valor de reposição do bem tende a equivaler ao valor de mercado acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às

transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação). Considerando a legislação, o Decreto Municipal 11059/2001 indica que a avaliação é responsabilidade da extinta Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial - SMDT, a qual é desempenhada atualmente pela Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINF.

O cálculo do valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias e da terra para (i) as famílias de baixa renda quer tenham ou não titularidade da terra, bem como para (ii) todas as famílias de média e alta renda que (a) tenham a titularidade da terra ou (b) se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião⁴. Para as famílias de média e alta renda que não tenham titularidade da terra nem se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião, o valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias construídas. Ao valor de mercado – como previamente mencionado – serão acrescidos todos os custos transacionais (custos com impostos e taxas de transferência imobiliária e com a transferência dos bens móveis).

(vii) Participação dos atores locais: deve ser garantida em todas as fases do processo de reassentamento.

Além dos princípios e diretrizes acima citados, destacam-se, ainda, outras condutas e boas práticas adotadas:

- (i) Realização das negociações com a população apenas após o levantamento de todas as opções de atendimento cabíveis, bem como a finalização do cadastro dos imóveis diretamente afetados;
- (ii) Cadastro prévio das famílias a serem reassentadas, assegurando que a titularidade da casa seja atribuída à mãe ou à mulher;

⁴ De acordo com a legislação brasileira (Código Civil – Lei 6.969/81 – e Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01), são elegíveis para o instituto do usucapião urbano todas as pessoas que possuam como sua, de boa-fé e de forma mansa e pacífica, ininterrupta e sem oposição, áreas privadas por 5 ou mais anos. Vale ainda destacar que as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Vale igualmente destacar que, o instituto do usucapião urbano não se aplica às terras públicas.

- (iii) A população deverá ter liberdade de escolha entre as opções que lhe forem ofertadas, de acordo com a política de atendimento e os critérios elegibilidade descritos neste Plano de Ação de Reassentamento Resumido;
- (iv) As obras somente se iniciarão após a relocação de todas as famílias afetadas e diretamente envolvidas naquela etapa de obra;
- (v) Suporte jurídico e social a ser concedido sem ônus às famílias e pessoas afetadas;
- (vi) Desenvolvimento de programas estratégicos e complementares de fortalecimento da identidade social e de qualificação para o mercado de trabalho.
- (vii) Nos casos de remoção física, as pessoas afetadas só poderão ser removidas de suas habitações após o pagamento de todas as compensações a que sejam elegíveis.

Essas diretrizes objetivam possibilitar a adoção de medidas efetivas para mitigar possíveis situações relacionadas com a quebra dos laços familiares e/ou comunitários (rede de solidariedade) e evitar a interrupção de ciclos letivos ou evasão escolar em decorrência da mudança.

Implicam, ainda, em respeitar as características culturais da população, possibilitar a criação de oportunidades de desenvolvimento social e gerar espaços de qualidade ambiental e social que possam resgatar a autoestima e facilitar a autogestão comunitária.

Assim sendo, esse Plano de Ação de Reassentamento Resumido busca:

- Garantir, em todas as suas fases, a participação das comunidades afetadas na tomada de decisão sobre o reassentamento e compensações;
- Representar uma oportunidade para o desenvolvimento das comunidades afetadas;
- Considerar os sistemas de propriedade informais existentes e buscar formas de compensação equitativas e justas;
- Estabelecer os critérios para indenização, substituição de moradia ou terras e outros benefícios, na etapa inicial de planejamento do projeto, de maneira a evitar a especulação e demais mecanismos sociais em busca de benefícios das compensações;
- Evitar as compensações monetárias, sempre que possível, dando preferência a alternativas de solução que efetivamente promovam melhorias das condições de vida da população;
- Buscar minimização dos impactos negativos, ambientais e sociais;

- Incluir no custo do projeto, todos os custos de compensação e reassentamento

A data de conclusão dos cadastros socioeconômicos das famílias e estabelecimentos econômicos existentes nas áreas de intervenção do Programa (10 de outubro de 2016) foi tomada como data de congelamento para efeitos da elegibilidade às compensações previstas nos Planos de Ação de Reassentamento.

Havendo um intervalo superior a 3 (três) anos entre a data realização do cadastro, do censo socioeconômico e da avaliação dos bens das famílias afetadas e o início das atividades de reassentamento, então, seguindo a regra geral, o censo, o cadastramento e a avaliação dos bens das pessoas afetadas serão atualizados e submetidos ao Banco Mundial para sua não objeção **não mais do que um ano antes do início das atividades de reassentamento**. Em consequência: Nenhuma atividade de reassentamento (incluindo o deslocamento físico e/ou ações administrativas ou legais para modificar a propriedade fundiária) serão realizadas sem que a atualização do censo socioeconômico, do cadastro e da avaliação dos bens das pessoas afetadas seja realizada pelo Cliente, submetida ao Banco Mundial e receba a não objeção do Banco Mundial. Nos casos de contradição que possam inadvertidamente existir entre o que está aqui previsto e outras provisões incluídas no Marco de Reassentamento e nos Planos de Ação de Reassentamento Resumidos elaborados, a presente provisão prevalecerá. A data de conclusão da atualização do cadastro e do censo socioeconômico será estabelecida como a nova data de congelamento e, por conseguinte, as pessoas que tiverem se estabelecido na área até essa data farão jus ao atendimento do Programa Fortaleza Cidade Sustentável.

2.5. BASE LEGAL

O Plano de Ação de Reassentamento Resumido, ora proposto, está respaldado pela Constituição Federal, Estatuto das Cidades, Lei Federal 10.257 de 10/07/2001 – que estabelece diretrizes gerais da política urbana e encontra-se em conformidade com legislação vigente além de atender aos requisitos da salvaguarda - Reassentamento Involuntário do BIRD. Esta salvaguarda é acionada devido à necessidade de reassentar a população, situadas em territórios requeridos para implantação das obras do Programa.

Em 2003, por meio da Lei nº 10.683, foi criado o Ministério das Cidades, com a missão de “melhorar as cidades, tornando-as mais humanas, social e economicamente justas e ambientalmente sustentáveis, por meio de gestão democrática e integração das políticas públicas de planejamento

urbano, habitação, saneamento, mobilidade urbana, acessibilidade e trânsito de forma articulada com os entes federados e a sociedade.” O Ministério das Cidades, executa a política urbana em nível nacional, instituída por meio da Constituição Federal e de outras leis, destacando-se o Estatuto da Cidade.

A Constituição Federal de 1988, mais uma vez de forma pioneira, traz um capítulo específico que trata da Política Urbana, preceituando que a política de desenvolvimento urbano, deve ser executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A Lei nº 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, é considerada um marco de legislação urbanística do Brasil e a lei mais expressiva em nível nacional, com relação à matéria urbanística. Tal lei regulamenta a política urbana tratada na Constituição Federal de 1988 (arts. 182 e 183), estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

A seguir, quadro-resumo com as normas mais expressivas em âmbitos federal, estadual e municipal:

Quadro 01: Federais, Estaduais e Municipais

DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
Constituição da República Federativa do Brasil 1988	Art. 5º, XXIV; Art. 182, § 4º, III. Art. 5º, XXIV (CF/88) - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição; Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
Decreto-lei nº 3365/1941	Desapropriação por Utilidade Pública: Art. 5º. Consideram-se casos de utilidade pública: i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; p) os demais casos previstos por leis especiais.
Lei nº 4132/1962	Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação: Art. 1º A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem estar social, na forma do art. 147 da Constituição Federal. Art. 2º Considera-se de interesse social: I - o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico; II - a instalação ou a intensificação das culturas nas áreas em cuja exploração não se obedeça a plano de zoneamento agrícola, VETADO; III - o estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola; IV - a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias; V - a construção de casa populares; VI - as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação armazenamento de água e irrigação, no caso em que não sejam ditas áreas socialmente aproveitadas; VII - a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais. VIII - a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas. (Incluído pela Lei nº 6.513, de 20.12.77) § 1º O disposto no item I deste artigo só se aplicará nos casos de bens retirados de produção ou tratando-se de imóveis rurais cuja produção, por ineficientemente explorados, seja inferior à média da região, atendidas as condições naturais do seu solo e sua situação em relação aos mercados. § 2º As necessidades de habitação, trabalho e consumo serão apuradas anualmente segundo a conjuntura e condições econômicas locais, cabendo o seu estudo e verificação às autoridades encarregadas de velar pelo bem estar e pelo abastecimento das respectivas populações. Art. 3º O expropriante tem o prazo de 2 (dois) anos, a partir da decretação da desapropriação por interesse social, para efetivar a aludida desapropriação e iniciar as providências de aproveitamento do bem expropriado. Art. 4º Os bens desapropriados serão objeto de venda ou locação, a quem estiver em condições de dar-lhes a destinação social prevista. Art. 5º No que esta lei for omissa aplicam-se as normas legais que regulam a desapropriação por unidade pública, inclusive no tocante ao processo e à justa indenização devida ao proprietário.
Lei Federal nº 5.194 de 24 de Dezembro de 1966	Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.

DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979	Trata-se das diretrizes nacionais para o parcelamento do solo, a qual orienta a legislação estadual e municipal.
Lei Federal Nº 6.938 DE 31 de agosto de 1981	Dispõe sobre a política nacional do meio ambiente, seus afins e mecanismos de formulação e ampliação, e dá outras providências.
LEI Federal Nº 9.985, de 18 de julho de 2000.	Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Ressalta-se o Art. 42 e seu parágrafo primeiro, identifica que as populações tradicionais devem ser reassentadas: Art. 42. As populações tradicionais residentes em unidades de conservação nas quais sua permanência não seja permitida serão indenizadas ou compensadas pelas benfeitorias existentes e devidamente realocadas pelo Poder Público, em local e condições acordados entre as partes (Regulamento). § 1o O Poder Público, por meio do órgão competente, priorizará o reassentamento das populações tradicionais a serem realocadas. Apenas no Parque Rachel de Queiroz (trecho 10), encontramos uma ARIE – Arie de Relevante Interesse Ecológico. A ARIE é composta pode ser composta por áreas públicas e particulares, havendo desapropriações em casos excepcionais, como identificado no Art. 16: Art. 16. A Área de Relevante Interesse Ecológico é uma área em geral de pequena extensão, com pouca ou nenhuma ocupação humana, com características naturais extraordinárias ou que abriga exemplares raros da biota regional, e tem como objetivo manter os ecossistemas naturais de importância regional ou local e regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizá-lo com os objetivos de conservação da natureza. § 1o A Área de Relevante Interesse Ecológico é constituída por terras públicas ou privadas. § 2o Respeitados os limites constitucionais, podem ser estabelecidas normas e restrições para a utilização de uma propriedade privada localizada em uma Área de Relevante Interesse Ecológico. Em proximidade dos demais parques e projetos, podemos encontrar Unidades de Conservação Estadual, mas não interfere nas situações de reassentamento do Programa Fortaleza Cidade Sustentável.
Lei Federal 10.257 de 10 de Julho de 2001 (Estatuto da Cidade)	Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Art. 4o Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: p) operações urbanas consorciadas; Seção X - Das operações urbanas consorciadas Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas. O Artigo 33 estabelece que, da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada, constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo (i) definição da área a ser atingida; (ii) programa básico de ocupação da área; (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de impacto de vizinhança; (vi) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos; e (vi) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil. Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal com a operação serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada e a partir da aprovação da lei específica tornam-se nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em



DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
	desacordo com o plano de operação urbana consorciada. Este documento legal também trata em seu Artigo 8 da desapropriação-sanção: Art. 8o Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública. § 1o Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano. § 2o O valor real da indenização: I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2o do art. 5o desta Lei; II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios. § 3o Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos. § 4o O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público. § 5o O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório. § 6o Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5o as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5o desta Lei.
Medida Provisória 2.220, de 4 de setembro de 2001	Dispõe sobre a concessão especial de uso para fins de moradia, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências.
Lei Federal 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; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. As situações de reassentamento nos parques ocorrem com população identificada em zonas de preservação ambiental ou de risco, devendo ser aplicados os requisitos de prioridade identificados no Art 3º: III – prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero; IV – prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e V – prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência.
Decreto nº 7.217, de 21 de junho de 2010	Regulamenta a Lei nº 11.445/2007 e estabelece a obrigatoriedade do plano aprovado aos municípios e estados para acessar a fontes de financiamento.
Lei Federal 13.146 de 6 de julho de 2015	Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). Define as pessoas que são consideradas com pessoas com deficiência e estabelece os princípios dos direitos à igualdade de oportunidades, ao atendimento prioritário, à saúde, à educação, à moradia, ao trabalho e à acessibilidade, entre outros.



DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
Ministério das Cidades – Portaria nº 317, de 18 de julho de 2013	Dispõe sobre medidas e procedimento a serem adotados nos casos de deslocamentos involuntários de famílias de seu local de moradia ou de exercício de suas atividades econômicas, provocados pela execução de programa e ações, sob gestão do Ministério das Cidades, inseridos no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC.
NBR 14653 – Avaliações de Imóveis	Em 1991, entrou em vigor o Código de Defesa do Consumidor, que, por sua vez, tornou obrigatório o uso das normas técnicas brasileiras (art. 39, inciso VII). Em meados de 1998, com o início da nova revisão, todas as normas envolvendo avaliação de bens foram incorporadas numa única, que passou a ser subdividida em partes de acordo com a natureza do bem. Esta norma, denominada NBR- 14.653 e substituindo a anterior NBR- 5676/89, teve a Parte 1 – Procedimentos Gerais, aprovada no ano de 2001. Nessa parte a avaliação de um bem consiste na análise técnica, realizada por avaliador de imóveis, para identificar um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. A parte 2, NBR- 14.653-2/2001 especifica para Imóveis Urbanos, foi concluída com reformulações substanciais, especialmente quanto aos critérios para tratamento de dados, passando a serem denominados “tratamentos por fatores” ou “tratamento científico” e os anteriormente denominados níveis de rigor (expedido, normal ou rigoroso), que passaram a ser substituídos por níveis de fundamentação e níveis de precisão e com classificações independentes do tipo de tratamento empregado nos dados com base na inferência estatística é referenciada pelas normas técnicas, como uma das alternativas de aplicação do método comparativo direto, tendo sua fundamentação e precisão também fundamentada.
Lei Orgânica do Município de Fortaleza	Art. 76 Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: V - decretar, nos termos da lei, a desapropriação por necessidade, utilidade pública ou interesse social; Art. 159 Para assegurar as funções sociais da cidade e da propriedade, o poder público utilizará, principalmente, os seguintes instrumentos: I - imposto progressivo sobre imóveis; II - desapropriação por interesse social ou utilidade pública; III - discriminação de terras públicas, destinadas prioritariamente a assentamentos de pessoas de baixa renda; IV - inventário, registro, vigilância e tombamento de imóveis; V - contribuição de melhoria; VI - tributação dos vazios urbanos.(Dispositivo com eficácia suspensa por decisão do Tribunal de Justiça do Ceará)
Lei Municipal 7.987 de 23 de Dezembro de 1998	Lei de Uso e Ocupação do Solo – a qual define reassentamento popular, regulamenta padrões para reassentamentos populares.
Lei Municipal 8.503 de 2000	Lei específica de operações urbanas consorciadas.
Plano diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 062/2009)	Trata da desapropriação sanção – por descumprimento da função social da propriedade. Falta regulamentar alguns instrumentos expressos no PDP, como por exemplo, as etapas antecedentes à própria desapropriação sanção.
Lei Municipal Nº 10.333 DE 01 de Abril de 2015	Dispõe sobre a transferência do direito de construir de que trata o título III, capítulo IX, Seção IV, do plano Diretor Participativo (PDP), Lei complementar nº 0062/2009
Lei Municipal 10.335 DE 01 de Abril de 2015	Dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo de que trata o art. 222 da Lei Complementar nº 0062/2009, que institui o Plano Diretor Participativo, e dá outras providências.

DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
Lei complementar nº 0211, de 22 de dezembro de 2015/ Decreto nº 13.824, de 01 de junho de 2016	Cria e regulamento o FUNDURB - Fundo vinculado à Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) com o objetivo de dar suporte financeiro à implementação dos objetivos, programas e projetos previstos no Plano Diretor Municipal e no Plano Diretor Participativo, com vistas à criação de condições para promover o aprimoramento e a efetiva implementação das políticas públicas urbanísticas do Município de Fortaleza. Suas receitas advêm de: (i) valores em dinheiro correspondentes à Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do índice de aproveitamento máximo da respectiva zona; (ii) valores em dinheiro correspondentes à venda de títulos consistentes em Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) oriundos de operações urbanas consorciadas; (iii) 60% (sessenta por cento) da receita proveniente da aplicação de multas decorrentes de infrações à legislação urbanística arrecadadas através da Agência de Fiscalização de Fortaleza (AGEFIS); (iv) receita proveniente da aplicação de multas decorrentes de infrações à legislação urbanística arrecadadas através do Município de Fortaleza; (v) valores em dinheiro resultantes da venda, pelo Município, de áreas remanescentes de desapropriação efetuada para a realização de operações urbanas consorciadas; (vi) rendas provenientes de aplicações de seus próprios recursos; e (vii) outras receitas a ele destinadas. Seus recursos podem ser aplicados: (i) na execução de projetos que visem à implantação e ao desenvolvimento de políticas públicas urbanísticas; (ii) na execução de programas de manutenção e conservação urbanística; (iii) na execução de programas e projetos decorrentes da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009; (iv) na execução de programas de urbanização e de obras de infraestrutura nas zonas adensadas com carência de serviços; (v) na execução de programas de cunho social prioritariamente voltados para as regiões mais carentes do município; e (vi) na execução de projetos e obras pertinentes e operações urbanas consorciadas, inclusive indenizações por desapropriações.
Decreto Municipal nº 11.056 de 11 de outubro de 2001	Este decreto estabelece normas e procedimentos para o controle do patrimônio Público Imóvel, considerando a necessidade de adotar providências para a conservação e salvaguarda do Patrimônio Imóvel Municipal; considerando que, o controle dos bens públicos é primordial para a garantia de realização dos projetos públicos de interesse social; considerando a precisão de atualizar as informações cadastrais dos bens públicos Imóveis municipais para melhor controle do patrimônio público; considerando ainda, a necessidade de se dar cumprimento a finalidade pública dos bens municipais.
Decreto Municipal nº 11.134 de 31 de Janeiro de 2002	Institui a Comissão de Perícias e Avaliações, considerando que é atribuição da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Controle Urbano – SEINF, realizar o levantamento cadastral dos bens imóveis atingidos por empreendimentos e interesses do Município e por este motivo declarado de utilidade pública ou de interesse social, para fins de desapropriação; considerando que tais serviços são de especial relevância dentro do contexto da Administração Municipal, com o comprometimento de elevadas quantias de recursos públicos destinados a cada programa expropriatório.
Decreto Municipal Nº 13.292 de 14 de janeiro de 2014	Dispõe sobre a criação e regulamentação do Parque Rachel de Queiroz.
Decreto Municipal Nº 13.764 de 8 de março de 2016	Dispõe sobre a delimitação do Parque Rachel de Queiroz.

Até recentemente, o sistema legal brasileiro não possuía um arcabouço normativo equivalente à O.P. 4.12 do Banco com relação ao reassentamento involuntário, especificamente para “evitar ou minimizar o reassentamento involuntário e, quando tal não for possível, auxiliar as pessoas desalojadas a melhorar ou reconstruir seus meios de vida e padrões de vida em termos reais em relação aos níveis anteriores ao desalojamento ou aos níveis prevalecentes antes do início da implementação do projeto, dependendo de qual for maior.” Diante da ausência de um marco legal quanto ao reassentamento decorrente de projetos com impacto socioambiental, aplicavam-se as normas previstas na Constituição Federal sobre desapropriação. Neste sentido, verificada a utilidade pública ou interesse social, a desapropriação era autorizada, mediante justa e prévia indenização (art. 5, XXIV). Em que pese reassentamento não se confundir com o instituto da desapropriação, o pagamento de indenização era uma das poucas garantias legais previstas na legislação para as comunidades que se viam obrigadas a abandonar determinada localidade em decorrência da instalação de empreendimento na área ocupada por moradores e/ou em seu entorno.

O arcabouço normativo brasileiro foi aprimorado pelas regras estabelecidas para operacionalização da Política Nacional de Habitação de Interesse Social por seu principal agente financiador: a Caixa Econômica Federal. Os normativos seguidos por essa política – que norteia a atuação dos entes federativos nas questões da habitação de interesse social – apresentam um maior grau de equivalência com a OP 4.12, pois requerem: (i) a avaliação de alternativas de projeto que minimizem a necessidade de reassentamento involuntário, (ii) a análise de impactos sociais e econômicos decorrentes da tomada involuntária de terras e (iii) o engajamento das pessoas afetadas e das organizações não governamentais locais, assegurando-lhes participação no planejamento e implementação das intervenções.

Recentemente, incorporou-se ao sistema legal brasileiro a Portaria no. 317/2013 do Ministério das Cidades, que dispõe sobre medidas e procedimento a serem adotados nos casos de deslocamentos involuntários de famílias de seu local de moradia ou de exercício de suas atividades econômicas, provocados pela execução de programa e ações, sob gestão do Ministério das Cidades, inseridos no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC. Esse instrumento referencial foi desenvolvido com base na Política de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12) e estabelece as

situações específicas em que o reassentamento involuntário é imprescindível e, por conseguinte, aceitável[1]. O referido instrumento também prevê diferentes formas de compensação conforme a situação de posse ou propriedade da população afetada, incluindo: (i) desapropriação do imóvel, conforme legislação vigente; (ii) reposição do imóvel atingido; (iii) Indenização pelas benfeitorias; e (iv) pagamento pecuniário no valor correspondente a, no mínimo, três meses de aluguel de imóvel em condições similares àquele locado que tenha sido atingido pela intervenção, mas também requer que: (i) “a solução aplicável no Plano de reassentamento resumido e Medidas Compensatórias deverá apresentar meios que garantam a reposição da moradia para as famílias afetadas” [Portaria 317/2013, art 3º, § 1]; (ii) “todas as intervenções urbanas indicadas neste artigo devem ser precedidas apresentação e discussão em linguagem apropriada nas em instâncias democráticas de participação social” [Portaria 317/2013, art 3º, § 2]; e (iii) “o Plano de reassentamento resumido e Medidas Compensatórias deve ser elaborado com a participação das famílias afetadas pela obra, antes do seu envio ao Ministério das Cidades” [Portaria 317/2013, art 4º, § 2]. Esse instrumento foi voluntariamente adotado pelo Ministério dos Transportes e vem sendo largamente aplicado por todos os municípios brasileiros.

Vale frisar, ademais, que, na Prefeitura Municipal de Fortaleza, a avaliação de bens a serem indenizados em casos de desapropriação utiliza os preceitos da NBR 14.653 (Partes 1 - Avaliação de Bens e 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos). Utilizam-se para tal o método "Método Direto Comparativo de Dados de Mercado", por meio de inferência estatística, para avaliação de terrenos, e o “Método Direto Comparativo de Reprodução de Benfeitorias” para avaliação de edificações e benfeitorias. O primeiro método melhor espelha as nuances do mercado imobiliário, assegurando a capacidade de compra de imóveis com similares características físicas e de ocupação. A avaliação dos terrenos em geral perpassa pela identificação de propriedade da terra, sendo o valor integral pago ao proprietário e, em caso de posse mansa e pacífica, por um período de pelo menos 15 anos, a PMF ressarcie apenas 60% do valor do terreno para os posseiros, independente de situação socioeconômica⁵. O segundo

⁵ Conforme Parecer PGM 27/2013 (em anexo XII), referente ao Processo nº 290710444957/2013, estabelecendo parâmetros para indenização por desapropriação a particular que não detém título de propriedade sobre o imóvel

método consiste na aplicação de orçamento analítico com depreciação física por Ross-Heidecke. Nesse sentido, no caso de edificações e benfeitorias, leva-se em conta sua idade e seu estado de conservação. Todavia, nos casos de famílias com maior vulnerabilidade em que há risco de não reposição do bem, tem-se adotado o valor da edificação nova, ou seja, sem incidência de depreciação física.

Em síntese, entre a política de reassentamento involuntário do Banco Mundial e as diretrizes para processos de desapropriação por interesse social e/ou utilidade pública estabelecidas pela legislação brasileira, a principal lacuna refere-se ao cálculo do valor de compensação dos bens afetados. O Banco Mundial aplica o princípio da compensação pelo custo de reposição do bem. A legislação brasileira prevê a compensação pelo valor de mercado. No caso de cidades como Fortaleza, que se caracterizam por um mercado de bens imobiliários muito ativo, essa lacuna se reduz, pois o valor de mercado – como aferido pelos princípios de avaliação adotados pela Prefeitura Municipal de Fortaleza e quando acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação) – tende a igualar-se ao valor de reposição do bem.

Há, outras discrepâncias entre os procedimentos adotados pela Prefeitura Municipal de Fortaleza para avaliação de edificações e benfeitorias e os princípios da Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12), pois aqueles consideram fatores como depreciação. Assim, vale frisar, ademais, que, na Prefeitura Municipal de Fortaleza, a avaliação de bens a serem indenizados em casos de desapropriação utiliza os preceitos da NBR 14.653 (Partes 1 - Avaliação de Bens e 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos). Utilizam-se para tal o método "Método Direto Comparativo de Dados de Mercado", por meio de inferência estatística, para avaliação de terrenos, e o "Método Direto Comparativo de Reprodução de Benfeitorias" para avaliação de edificações e benfeitorias. O primeiro método melhor espelha as nuances do mercado imobiliário, assegurando a capacidade de compra de imóveis com similares características físicas e de ocupação. A avaliação dos terrenos em geral perpassa pela identificação de propriedade da terra, sendo o valor integral pago ao proprietário e, em caso de posse mansa e pacífica, por um período de pelo menos 15 anos, a PMF ressarcir apenas 60% do valor do terreno para os posseiros, independente de situação

socioeconômica⁶. O segundo método consiste na aplicação de orçamento analítico com depreciação física por Ross-Heidecke. Nesse sentido, no caso de edificações e benfeitorias, leva-se em conta sua idade e seu estado de conservação.

Esses dois métodos espelham as nuances do mercado imobiliário, assegurando a capacidade de compra de imóveis com similares características físicas e de ocupação. Ambos analisam elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados a serem comparados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística. Ambos têm como principal etapa do processo avaliatório a pesquisa de dados, que compreende o planejamento, a coleta e a vistoria de dados amostrais. São considerados semelhantes elementos que: (i) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; (ii) constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral; (iii) sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.); e, (iv) em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham: (a) dimensões compatíveis; (b) número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros); (c) padrão construtivo semelhante; (d) estado de conservação e obsolescência similares.

Todavia, nos casos de famílias com maior vulnerabilidade em que há risco de não reposição do bem, já se tem adotado o valor da edificação nova, ou seja, sem incidência de depreciação física.

Em suas intervenções, o Programa Fortaleza Cidade Sustentável deverá garantir que as pessoas adversamente afetadas em termos de reassentamento físico involuntário (parcial ou completo) sejam compensadas pelo **valor da reposição do bem**, assegurando que sejam acrescidos ao valor de mercado do imóvel afetado, todos os custos transacionais relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação). Por conseguinte, o Programa Fortaleza Cidade Sustentável também seguirá os princípios da política do Banco Mundial no que tange à avaliação das benfeitorias, que não devem considerar aspectos relacionados à depreciação do bem. Terrenos, edificações e benfeitorias

⁶ Conforme Parecer PGM 27/2013 (em anexo XII), referente ao Processo nº 290710444957/2013, estabelecendo parâmetros para indenização por desapropriação a particular que não detém título de propriedade sobre o imóvel

afetadas (parcial ou integralmente) pelo Programa serão compensadas pelo valor de reposição do bem (conforme previamente estabelecido).

3. CONCEITOS BÁSICOS

3.1. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DAS PESSOAS AFETADAS

Seguindo os princípios da Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12), as pessoas afetadas são classificadas sob um dos seguintes grupos:

- i. Grupo A: os que têm direitos legais sobre a terra (incluindo os direitos consuetudinários e tradicionais reconhecidos pela lei do país);
- ii. Grupo B: os que não têm direitos legais à terra no momento em que o censo se inicia mas têm pretensão a essa terra ou bens - desde que essas pretensões sejam reconhecidas pelas leis do país ou venham a ser reconhecidas mediante um processo identificado no plano de reassentamento resumido;
- iii. Grupo C: os que não têm qualquer direito legal reconhecido ou pretensão sobre a terra que ocupam.

As pessoas abrangidas pelos Grupos A e B recebem compensação pela terra que perdem, bem como outra assistência em conformidade com o Plano de reassentamento resumido. As pessoas na situação descrita Grupo C recebem assistência ao reassentamento em vez de compensação pela terra que ocupam, e outra assistência que seja necessária para se alcançarem os objetivos desta política, caso ocupem a área do projeto antes da data do cadastro e congelamento da área.

As pessoas que se estabeleçam na área depois do cadastro e congelamento (ou de sua atualização em virtude de defasagem temporal entre a realização do cadastro e o início da implementação do Plano de Ação de Reassentamento Resumido) não têm direito a compensação nem a qualquer forma de assistência ao reassentamento.

Todas as pessoas incluídas nos três grupos recebem compensação pela perda de bens que não sejam terra.

3.2. DA SITUAÇÃO DE AFETAÇÃO

A definição da Situação de Afetação é fundamental para a elaboração de um Plano de Ação Reassentamento, pois envolve o dimensionamento quantitativo (número de famílias atingidas) e qualitativo (forma e grau de afetação) dos impactos causados, condicionantes da formulação de políticas de compensação adequadas.

Esta situação de afetação depende, certamente, do tipo e das proporções assumidas pelas intervenções, bem como das particularidades das soluções de engenharia propostas para a sua execução, cuja ciência se dá por ocasião do desenvolvimento dos projetos básicos e/ou executivos.

Assim sendo, e para balizar a elaboração futura destes Planos, apresenta-se, abaixo, as possíveis situações de afetação a serem encontradas, a partir de cuja combinação podem ser estabelecidos os critérios de elegibilidade e demais procedimentos para a implementação dos reassentamentos:

- Afetação total: ocorre quando é necessária a remoção total do imóvel; ou
- Afetação parcial: ocorre quando é necessária a remoção parcial do imóvel, devendo ser avaliada a possibilidade de o desapropriado poder permanecer na área remanescente; orienta-se priorizar tentativa de fazer permanecer as famílias afetadas, desde que compensadas em seus prejuízos;
- Afetação permanente: ocorre quando as pessoas e/ou a área atingida pela obra o são de forma permanente e irreversível;
- Afetação temporária: ocorre quando as pessoas e/ou a área atingida pela obra o são de forma temporária, podendo ou não o cenário ser revertido à condição anterior; esses casos exigirão medidas possivelmente solucionáveis através de cronogramas de execução das obras por etapas, remoção temporária, por exemplo, aluguel social, e/ou outras medidas de mitigação, etc;
- Afetação direta: ocorre quando as pessoas e/ou a área são atingidas diretamente pela obra;
- Afetação da atividade econômica: ocorre quando há interrupção (temporária ou permanente) de atividade econômica.

Desta forma, há que se ter em mente, sobre a identificação da afetação, as suas diferentes tipologias e a variedade de situações possíveis, que demandam, certamente, uma variedade correspondente de ações, no contexto das políticas de atendimento previstas para amenizarem e compensarem os impactos causados.

3.3. MODALIDADES PREVISTAS DE ATENDIMENTO

3.3.1. Deslocamento Físico

Abaixo estão descritas as modalidades de atendimento às famílias afetadas por impactos adversos relacionados ao reassentamento físico involuntário que poderão ser ofertadas pelo projeto. Para essas modalidades de atendimento de impactos relacionados ao reassentamento físico involuntário são elegíveis as seguintes categorias de pessoas afetadas:

- (i) Famílias de baixa renda proprietárias ou ocupantes de imóveis residenciais;
- (ii) Famílias de média e alta renda com título de propriedade ou situação similar às pessoas com direito à usucapião urbana;
- (iii) Famílias de média e alta renda que não tenham titularidade da terra nem se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião;
- (iv) Locatários;
- (v) Proprietários não-residentes;
- (vi) Famílias residentes com mais de um imóvel afetado;
- (vii) Estabelecimentos comerciais formais ou informais.

As modalidades de atendimento previstas são:

3.3.1.1. Reassentamento em Conjunto Habitacional

A família proprietária do imóvel afetado poderá receber uma U.H. sem ônus, mesmo quando em residencial do Programa Minha Casa Minha Vida.

Deverá ser avaliada a opção de construir um conjunto habitacional com infraestrutura básica e serviços complementares, em um terreno adquirido pela PMF, mediante Operação Urbana Consorciada, situado há no máximo 3 km da área de desocupação.

- As unidades habitacionais se constituem de módulos geminados e terão uma área construída de aproximadamente 43,00m² distribuídos em dois quartos, sala/cozinha, banheiro, área de serviço e varanda.
- As unidades habitacionais seguirão os padrões construtivos estabelecidos pela Política Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei 11.124/2005), que estabelecem as construções em alvenaria, com piso cerâmico, pé direito mínimo de 2,30 metros, revestimento e pintura de paredes, ligação a redes de energia, água e esgoto, entre outros.
- As unidades serão entregues sem nenhum custo às famílias beneficiárias que receberão inicialmente uma autorização de recebimento de chaves e posteriormente, em caráter definitivo, uma Concessão de Direito Real de Uso.

Vale destacar que o Reassentamento em Unidade Habitacional construída pela Prefeitura, dentro ou não do Programa Minha Casa, Minha Vida, adota o título de concessão real de uso, considerando o bem como do patrimônio pública e concedendo o título definitivo de propriedade apenas após 10 anos de moradia. Assim sendo, até o título de propriedade passar ao beneficiado, ele não pode exercer direitos de venda.

É preciso também destacar que as pessoas afetadas que optarem por essa modalidade de atendimento (dentro ou não do Programa Minha Casa, Minha Vida) serão atendidas por um **Plano Técnico de Trabalho Social** voltado ao desenvolvimento socioeconômico das famílias envolvidas e para a restauração e/ou fortalecimento de seus modos de subsistência (conforme descrito anteriormente).

Enfim, é necessário destacar que se espera que essa modalidade de compensação seja preferida apenas pelas famílias de baixa renda ocupando habitações de baixo padrão construtivo e cujo valor de reposição do bem seja inferior ao de uma unidade habitacional em conjuntos habitacionais populares (valor corrente de R\$ 75.000,00), para quem a opção representa um claro benefício financeiro e de condições de habitabilidade.

3.3.1.2. Auto-reassentamento

Se dará quando a família tiver a opção de adquirir um imóvel usado, adquirido no mercado imobiliário local. A compra de imóveis usados existentes no mercado imobiliário local, já realizada pela

PMF em programas habitacionais de baixa renda. Esta forma de compensação estará disponível para todas as famílias afetadas e será privilegiada para **famílias mononucleares (formadas por uma só pessoa) e famílias com mais de 6 membros**, identificadas pela pesquisa de campo, uma vez que não serão adequadamente atendidas no conjunto habitacional (opção anterior). Nesse caso, foram identificadas quatro famílias, conforme o cadastramento 2016.

Nessa modalidade, o beneficiado recebe diretamente o título final de propriedade e fica impedido de receber novamente qualquer benefício habitacional.

Nesses casos de auto-reassentamento, deve-se verificar se a mudança de moradia ou de local de estabelecimento comercial do beneficiado foi realizada conforme os acordos estabelecidos em negociação entre as partes, com acompanhamento da equipe social do programa.

Para assegurar que a qualidade dos imóveis de uso habitacional, misto ou econômico que venham a ser adquiridos pelas pessoas afetadas que optem por essa modalidade de atendimento é superior ou, no mínimo, equivalente à dos imóveis que ocupavam antes de serem reassentadas, a equipe responsável pela execução dos Planos de Ação de Reassentamento adotarão três procedimentos básicos: (i) elaboração de um cadastro ou banco de imóveis disponíveis nos bairros vizinhos à área de intervenção; (ii) visita do assistente social da equipe com as famílias aos imóveis pré-selecionados; e (iii) visita de equipe técnica da SEUMA para verificação das condições de construção, manutenção e habitabilidade do imóvel pré-selecionado. A equipe técnica, composta por engenheiro, assistente social e perito imobiliário, emitirá um laudo atestando as boas condições do imóvel e que seu custo é compatível com os padrões de mercado para a localização e padrões construtivos de referência.

Vale destacar que, nessas duas primeiras modalidades de compensação, as famílias afetadas receberão ainda acompanhamento à relocação. Este inclui minimamente o transporte dos bens e da família ao local da nova moradia.

Além do acompanhamento na transferência das famílias, deve-se acompanhar o processo de adaptação dessas famílias no local de recepção, considerando ainda a geração de trabalho e renda para garantir a qualidade de vida e subsistência financeira. Pressupõe-se, porém, que as famílias que optem pelo auto-reassentamento não sofrerão impactos adversos sobre os modos de subsistência e produção ou seus laços de vizinhança tão intensos quanto as que optem pelo reassentamento em

conjuntos habitacionais, uma vez que aquelas tenderão a escolher novas unidades habitacionais em áreas próximas ao de seu domicílio original. De qualquer modo, a equipe responsável pela execução do Plano de Ação de Reassentamento Resumido apoiará as famílias de baixa renda em processos de obtenção de documentação civil, registro em programas sociais e acesso a programas de formação profissional e vocacional, buscando para tal o apoio da SCDH e da SETRA.

Tanto para a modalidade de reassentamento em novas unidades habitacionais, quanto na modalidade de auto-reassentamento, deve-se observar os casos especiais às pessoas com dificuldade de locomoção ou outra deficiência, a fim de não serem prejudicados. Neste sentido, vale destacar que a legislação brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei N. 13146/2015) requer a provisão de unidades habitacionais com condições adequadas de acessibilidade e apoio específico à transferência das pessoas com deficiência.

3.3.1.3. Indenização como Solução de Reassentamento.

Essa solução está aberta a todas as famílias afetadas, mas será preferencialmente oferecida a famílias que apresentem capacidade de autogestão para solucionar sua própria realocação, possuam imóveis de valor superior àqueles oferecidos por outras soluções do projeto físico, ou para aquelas que expressem desejo de mudar-se para outras localidades. Vale ressaltar que a indenização será calculada em função dos valores de reposição das construções já existentes e da terra, correspondendo ao – como previamente mencionado – valor de mercado acrescidos todos os custos com impostos e taxas de transferência imobiliária e com a transferência dos bens móveis.

Cabível também ao proprietário não residente, que compreende o pagamento dos créditos indenizatórios referentes ao valor apurado pelo laudo de avaliação, ou seja, no valor de mercado acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (correspondente ao valor da reposição do bem) e previamente, conforme previsto pela legislação brasileira.

Caso famílias de baixa renda optem pela indenização financeira, a equipe social do Programa Fortaleza Cidade Sustentável verificará a existência de conta bancária em nome do homem e da mulher de referência da família e, caso não esteja disponível, auxiliará a família na abertura de uma conta poupança (preferencialmente em nome da mulher ou em nome do casal) e de todos os documentos que sejam necessários para tal (carteira de identidade, cartão de registro no Cadastro

Nacional de Pessoa Física – CPF, etc.). Os pagamentos serão feitos pela Prefeitura Municipal de Fortaleza através de cheque administrativo para depósito na referida conta poupança.

Pressupõe-se, que as famílias de baixa renda que optem indenização financeira não sofrerão impactos adversos sobre os modos de subsistência e produção ou seus laços de vizinhança, uma vez que aquelas tenderão a escolher novas unidades habitacionais em áreas próximas ao de seu domicílio original. De qualquer modo, a equipe responsável pela execução do Plano de Ação de Reassentamento Resumido apoiará as famílias de baixa renda em processos de obtenção de documentação civil, registro em programas sociais e acesso a programas de formação profissional e vocacional, buscando para tal o apoio da SCDH e da SETRA.

Famílias de baixa renda, com ou sem título de propriedade, poderão optar por qualquer uma dessas três modalidades de atendimento.

Já as famílias de média ou alta renda com título de propriedade ou situação similar às pessoas com direito à usucapião urbana também terão direito o valor de reposição da terra e das benfeitorias no caso das famílias de baixa renda com ou sem título de propriedade.

As famílias de média ou alta renda que não tenham titularidade da terra nem se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião, farão jus a compensação no valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias construídas.

Entende-se que famílias de média a alta renda apresentam menos vulnerabilidade quanto a mudanças e podem procurar melhores opções no mercado para sua moradia, portanto, por não se enquadrarem em condição de vulnerabilidade social, opta-se por indenização das benfeitorias e auto-reassentamento, bem como por indenização integral do terreno quando fizerem jus a usucapião.

Quando uma família tiver mais de um imóvel na área afetada, fará jus a uma unidade habitacional para sua moradia (compensada de acordo com o valor de reposição do bem que utiliza como moradia) e a receber indenização financeira pelos imóveis onde não residir, respeitadas as regras estabelecidas no parágrafo anterior.

Já aos proprietários não residentes cabe: (i) receber a indenização financeira que compreende o pagamento dos créditos indenizatórios referentes ao valor apurado pelo laudo de avaliação, ou seja, no valor de reposição do bem; e, (ii) caso tenham no mínimo 25% de sua renda familiar derivada do

aluguel desses imóveis, receber indenização por lucro cessante no valor comprovado dos aluguéis pelo período inicial de 3 (três) meses. Ao final desse período, uma avaliação será conduzida pela equipe responsável pela implementação desse ARAP para verificar a restauração dos níveis de renda. Se estes níveis não tiverem sido atingidos (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), medidas adicionais serão adotadas, incluindo a extensão da compensação pelo “lucro cessante” por um segundo período de três meses.

Nas modalidades de atendimento do auto-reassentamento e da indenização financeira), o cálculo da compensação para as famílias de baixa renda quer tenham ou não titularidade da terra será feito com base no valor de mercado das benfeitorias e da terra. Ao valor de mercado serão acrescidos os custos com impostos e taxas de transferência imobiliária e com a transferência dos bens móveis, que assim determinarão o valor de reposição do bem.

3.3.1.4. Assistência à realocação dos locatários

O valor destinado ao locatário e à sua mudança, tendo como benefício o valor de 3 meses de aluguéis pagos pelo beneficiário em contrato formalizado. Na ausência deste contrato, o valor do benefício corresponde a três vezes o valor do aluguel social.

Quanto aos locatários com mais de 15 anos, passarão por análise social criteriosa, sendo possível enquadramento em casos de reassentamento para U.H.

A equipe responsável pela execução do Plano de Ação de Reassentamento Resumido apoiará as famílias de baixa renda cadastradas como locatários em processos de obtenção de documentação civil, registro em programas sociais e acesso a programas de formação profissional e vocacional, buscando para tal o apoio da SCDH e da SETRA.

3.3.2. Aquisição de Terra Nua

Há duas outras modalidades de atendimento de impactos relacionados ao reassentamento físico involuntário que se aplicarão exclusivamente aos casos de desapropriação de áreas de terra nua localizadas em áreas *non aedificandi*. As modalidades de atendimento adicionalmente oferecidas aos proprietários de terras nuas são:

3.3.2.1. Transferência do Direito de Construir

Consiste em possibilitar a desoneração da prefeitura do processo de desapropriação de terrenos inseridos em ZPA, áreas de patrimônio e ocupações irregulares (opção para o proprietário).

A Transferência do Direito de Construir é tratada no Plano Diretor Participativo (PDP), Lei Complementar No. 0062/2009 e na Lei N° 10.333, de 01 de abril de 2015. Assim, para a TDC deverão ser observados alguns procedimentos segundo as citadas leis, dentre os quais:

- Para obter a autorização da transferência do direito de construir, o interessado deverá protocolar requerimento junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), instruído com a documentação devida;
- Preenchidos os requisitos técnicos, compete à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente;
- (SEUMA) analisar a conveniência e a oportunidade da efetivação da transferência pleiteada, expedindo, se for o caso, a autorização da transferência do direito de construir;
- Autorizada a transferência do direito de construir, o proprietário do imóvel deverá averbá-la junto ao cartório de registro de imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo transferível, se houver;
- A autorização da transferência do direito de construir será concedida uma única vez para cada imóvel;
- Cabe à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) manter cadastro de todas as autorizações de transferência do direito de construir emitidas.

3.3.2.2. Outorga onerosa

Consiste na concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada ao beneficiário.

A Outorga Onerosa é tratada no Plano Diretor Participativo (PDP), Lei Complementar N° 0062/2009 e na Lei N° 10.335, de 01 de abril de 2015. Assim, para a Outorga Onerosa, deverão ser observados alguns procedimentos segundo as citadas leis, dentre os quais:

- Deverá ser aplicada a outorga onerosa de alteração de uso em toda aprovação de projeto

arquitetônico que se utilizar das alterações das normas de uso e ocupação do solo em vigor.

- O Município de Fortaleza, através da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) e da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), indicará o valor a ser pago pela outorga onerosa de alteração de uso, ratificando o valor estimado pelo profissional indicado ou, com base em razões técnicas motivadas, indicará outro valor.
- Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa da alteração de uso serão depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza (FUNDURB).

3.3.3. Deslocamento Econômico

Para os impactos adversos relacionados ao deslocamento econômico de atividades comerciais e de prestação de serviços, prevê-se como modalidade de atendimento a:

3.3.3.1. Indenização pelo lucro cessante – Deslocamento Econômico

Para as atividades econômicas que sejam interrompidas temporariamente, com estímulo à formalização e capacitação. A indenização por lucro cessante quando a atividade econômica for transferida para outro local será paga até a retomada das atividades por um período inicial de 3 (três) meses.

Esses comerciantes ou prestadores de serviços só serão removidos depois de terem identificado um novo local adequado para o restabelecimento de suas atividades. Receberão todo apoio à mudança de seus bens móveis, maquinário e estoque de mercadorias.

Durante o período de 3 meses inicialmente previsto como suficiente para retomada das atividades econômicas, os comerciantes e/ou prestadores de serviços relocados receberão assistência técnica da equipe do Programa de forma a se potencializarem as oportunidades de retomada das atividades.

Ao final desse período, os níveis de atividade econômica serão avaliados e, caso não se tenha conseguido restaurar os padrões de rendimento existentes previamente à relocação, será avaliada a necessidade de medidas adicionais de apoio, que poderão incluir (i) a prorrogação do período de indenização por lucro por até mais três meses em valor equivalente à diferença entre a renda previamente auferida e a renda posteriormente auferida ou (ii) o planejamento de novas alternativas

de negócios e de renda.

Quando a atividade econômica for afetada por frente de obra ou pela necessidade de reforma decorrente de afetação parcial do imóvel, mas puder permanecer no local e for fechada apenas temporariamente, o comerciante ou prestador de serviços deverá receber indenização por lucro cessante enquanto perdurar a paralização de sua atividade.

Durante a execução do Plano de Ação de Reassentamento Resumido As atividades produtivas formais terão seus valores apurados de acordo com o previsto pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Já as atividades produtivas informais (ambulantes, prestadores de serviços, etc.) submeter-se-ão à adoção de metodologia própria de apuração de valores, que levará em conta critérios técnicos devidamente adaptados à realidade local, tomando por base os cadastros e levantamentos destas atividades.

Os estabelecimentos comerciais formais que forem afetados pelo reassentamento farão jus inicialmente ao valor médio equivalente a 3 (três) meses dos respectivos lucros cessantes, prorrogáveis por até mais três meses nos casos em que se constate que os níveis anteriores de rendimento não foram restaurados.

No caso dos comerciantes e prestadores de serviço autônomos e/ou informais, em que não exista registro de movimentação em livro caixa, o programa fará o acompanhamento de seu reassentamento com foco na qualificação desses comerciantes. Esses comerciantes e prestadores de serviços autônomos e/ou informais também farão jus à indenização por lucro cessante. Quando não forem capazes de apresentarem comprovação contábil dos lucros cessantes, a equipe do programa procederá a uma avaliação do rendimento mediano de outros agentes econômicos atuando em atividades econômicas similares (conforme a metodologia da prova de presunção descrita na seção 3.6, abaixo). Com base nesse valor serão iniciadas negociações com os comerciantes e prestadores de serviços informais a fim de compensá-los por seu lucro cessante. Se o rendimento mediano apurado for inferior a um salário mínimo, o valor do salário mínimo será tomado como patamar para início dessas negociações. Aos comerciantes e prestadores de serviço autônomos e/ou informais se aplicarão todos os demais princípios e diretrizes para indenização do lucro cessante e restabelecimento de suas atividades econômicas aplicáveis aos comerciantes e prestadores de serviço formais. Reiterem-se esses princípios e diretrizes: (i) a indenização por lucro cessante desses

comerciantes e prestadores de serviço autônomos e/ou informais se dará pelo período inicial de 3 meses no valor mínimo de um salário mínimo; (ii) a avaliação ao final desse período do grau de restauração de seus níveis de renda; (iii), caso os patamares de renda não tenham sido restaurados (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), a adoção de medidas compensatórias adicionais, podendo incluir a extensão do período de indenização por lucros cessantes por mais três meses; e (iv) Pagamento de salário de funcionários (caso existam) durante o período de paralização de atividades.

Adicionalmente, assistência técnica a ser prestada pelo Programa para o restabelecimento das atividades econômicas informais enfatizará o incentivo à formalização e acesso às redes de proteção social. Para tal, comerciantes e prestadores de serviços informais serão encaminhados a programas sociais e oferecidas oportunidades de capacitação e qualificação profissional em cursos oferecidos pela SETRA e SDE.

3.3.4. Casos Especiais

Serão considerados casos especiais, aqueles, cujas famílias não se adaptam às alternativas de reassentamento anteriormente previstas e necessitam de um estudo e/ou acompanhamento diferenciado em decorrência da situação de vulnerabilidade que se encontram. Esses casos serão analisados e acompanhados durante o desenvolvimento do trabalho social.

Deve-se primar para o atendimento social às famílias em condição de risco, bem como pela desoneração dos cofres públicos, indicando alternativas.



Quadro 2: Matriz de Elegibilidade e Modalidades de Atendimento

TIPO DE AFETAÇÃO	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS ELEGÍVEIS ^(a)	GRAU DE AFETAÇÃO	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	
DESLOCAMENTO FÍSICO ^(b)	Família de Baixa Renda (proprietários ou ocupantes),	Parcial	Reassentamento em Unidade Habitacional ou Reforma/ Adequação ou Indenização financeira
		Completa	Reassentamento em Unidade Habitacional, ou Auto-reassentamento, ou Indenização Financeira Acompanhamento à realocação (transporte de bens imóveis) Atendimento pelo Plano Técnico de Trabalho Social (ações de mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental, geração de trabalho e renda) Apoio à obtenção de documentação, registro em programas sociais e programas de formação profissional e vocacional, abertura de conta bancária (quando necessário) Retirada de materiais construtivos das benfeitorias Pagamento dos custos transacionais (impostos e taxas)
		Frente de Obra	Plano de Comunicação
	Família de Média a Alta Renda – Proprietário com Titularidade ou com direitos equivalentes aos de usucapião	Parcial	Indenização financeira
		Completa	Indenização financeira ou Auto-reassentamento Pagamento dos custos transacionais (impostos e taxas) Retirada de materiais construtivos





TIPO DE AFETAÇÃO	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS ELEGÍVEIS ^(a)	GRAU DE AFETAÇÃO	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	
	Família de Média a Alta Renda - Proprietário sem Titularidade		Acompanhamento à realocação (transporte de bens imóveis)
		Frente de Obra	Plano de Comunicação
		Parcial	Indenização financeira pelas benfeitorias afetadas ou Reforma/ Adequação
		Completa	Indenização financeira pelas benfeitorias Pagamento dos custos transacionais (impostos e taxas) Retirada de materiais construtivos Acompanhamento à realocação (transporte de bens imóveis)
		Frente de Obra	Plano de Comunicação
	Locatários (Residencial)	Completo/ Família de Média a Alta Renda	Acompanhamento à relocação
		Completo/ Família de Baixa Renda com período contínuo de moradia equivalente ao necessário para fruir dos direitos equivalentes aos de usucapião	Reassentamento em Unidade Habitacional, ou Auto-reassentamento Acompanhamento à realocação Atendimento pelo Plano Técnico de Trabalho Social ações de mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental, geração de trabalho e renda) Apoio à obtenção de documentação, registro em programas sociais e programas de formação profissional e vocacional, abertura de conta bancária (quando necessário) Pagamento dos custos transacionais (impostos e taxas)
	Comércios e Serviços/ Uso Misto (estabelecimentos formais ou informais)	Parcial	Indenização parcial (se proprietário do imóvel)
		Completo	Indenização (se proprietário do imóvel) Acompanhamento de relocação Pagamento de todos os custos transacionais





TIPO DE AFETAÇÃO	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS ELEGÍVEIS ^(a)	GRAU DE AFETAÇÃO	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	
DESLOCAMENTO ECONÔMICO ^(c)	Comércios e Serviços/ Uso Misto (estabelecimentos formais ou informais)	Parcial	Indenização por lucro cessante ^(d) no período de paralisação das atividades Pagamento dos salários de funcionários (se houver) durante o período de paralisação das atividades
		Completo	Indenização por lucro cessante até a retomada das atividades em outro local ou acompanhamento de relocação por um período inicial de 3 (três) meses. Ao final desse período será avaliada a necessidade de medidas adicionais de apoio, que poderão incluir a prorrogação do período de indenização por lucro cessante por até mais 3 meses ou o planejamento de novas alternativas de negócios e de renda. Pagamento dos salários de funcionários (se houver) durante o período de paralisação das atividades.
		Frente de Obra	Plano de Comunicação e indenização pelo lucro cessante durante o período de paralisação das atividades econômicas Pagamento dos salários de funcionários (se houver) durante o período de paralisação das atividades
	Proprietários não residentes ou locadores	Completo	Caso a renda dos aluguéis de imóveis que sejam completamente afetados represente mais de 25% da renda familiar dos locadores, estes serão tratados como impactos de deslocamento econômico e receberão indenização por lucro cessante pelo período





TIPO DE AFETAÇÃO	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS ELEGÍVEIS ^(a)	GRAU DE AFETAÇÃO	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	
			inicial de 3 (três) meses, além da indenização financeira pelo valor de reposição do bem. Após o período inicial de três meses de compensação pelo “lucro cessante”, a equipe responsável pela execução dos Planos de Ação de Reassentamento fará uma avaliação para verificar o grau de recuperação dos níveis de renda das pessoas afetadas. Se estes níveis não tiverem sido atingidos (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), medidas adicionais serão adotadas, incluindo a extensão da compensação pelo “lucro cessante” por um segundo período de três meses.
AQUISIÇÃO DE TERRA NOVA	Terrenos Particulares Sem Edificação	Parcial	Indenização parcial ou Transferência do Direito de Construir
		Completo	Indenização ou Transferência do Direito de Construir
		Frente de Obra	Plano de Comunicação

Observações:

(a) São elegíveis todas as famílias residentes e estabelecimentos econômicos existentes na área de intervenção do projeto até a data de conclusão dos cadastros de imóveis e censos socioeconômicos (que devem ocorrer até no máximo um ano antes do início das atividades) que sejam afetados parcial ou completamente, física e/ou economicamente pelos processos de aquisição de terras necessárias às atividades do projeto. Havendo um intervalo superior a 3 (três) anos entre a data realização do cadastro, do censo socioeconômico e da avaliação dos bens das famílias afetadas e o início das atividades de reassentamento, então, seguindo a regra geral, o censo, o cadastramento e a avaliação dos bens das pessoas afetadas serão atualizados e submetidos ao Banco Mundial para sua não objeção **não mais do que um ano antes do início das atividades de reassentamento**. Em consequência: Nenhuma atividade de reassentamento (incluindo o deslocamento físico e/ou ações administrativas ou legais para modificar a propriedade fundiária) serão realizadas sem que a atualização do censo socioeconômico, do cadastro e da avaliação dos bens das pessoas afetadas seja realizada pelo Cliente, submetida ao Banco Mundial e receba a não objeção do Banco Mundial. Nos casos de contradição que possam inadvertidamente existir entre o que está aqui previsto e outras provisões incluídas no Marco de Reassentamento e nos Planos de Ação de Reassentamento elaborados, a presente provisão prevalecerá.





TIPO DE AFETAÇÃO	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS ELEGÍVEIS ^(a)	GRAU DE AFETAÇÃO	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	
A data de conclusão da atualização do cadastro e do censo socioeconômico será estabelecida como a nova data de congelamento e, por conseguinte, as pessoas que tiverem se estabelecido na área até essa data farão jus ao atendimento do Programa Fortaleza Cidade Sustentável.			
(b) Em todas as modalidades de atendimento, as compensações por terra, edificações e benfeitorias serão calculadas com base no valor de reposição ou reedição do bem (inicialmente considerado como equivalente ao valor de mercado acrescido dos custos transacionais).			
(c) Em todos os casos de deslocamento econômico (estabelecimentos comerciais, provedores de serviço ou locadores com mais de 25% da renda familiar dependente do valor de aluguéis auferidos de imóveis adquiridos pelo projeto, após o período inicial de três meses de compensação pelo “lucro cessante” será realizada uma avaliação para verificar o grau de recuperação dos níveis de renda das pessoas afetadas. Se estes níveis não tiverem sido atingidos (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), medidas adicionais serão adotadas, incluindo a extensão da compensação pelo “lucro cessante” por um segundo período de três meses.			
(d) As metodologias para cálculo do “lucro cessante” de estabelecimentos comerciais formais e informais estão descritas na seção 3.6 (abaixo). Essencialmente, o cálculo do lucro cessante para estabelecimentos com registros contábeis se baseará em perícia contábil desses registros; já para estabelecimentos sem registros contábeis, basear-se-á no método da “presunção” – avaliação do rendimento de agentes econômicos atuando em atividades similares e estabelecimento do valor mediano desses rendimentos ou do salário mínimo vigente (o que for maior) como patamar para início das negociações com comerciantes e prestadores de serviço informais e/ou autônomos sem registros contábeis.			



3.4. CONDIÇÕES DAS ÁREAS RECEPTORAS

Em casos de processo de reassentamento com a necessidade de identificação de áreas disponíveis e adequadas para a construção de unidades habitacionais, bem como para a aquisição por meio do auto-reassentamento, a seleção destas áreas deverá observar os critérios abaixo relacionados:

- (i) Localização o mais próximo possível do local de residência dos afetados, de modo a minimizar impactos adversos em seus modos de vida, suas condições de subsistência e suas redes de relações sociais;
- (ii) Existência de infraestrutura básica e serviços públicos urbanos e acessíveis, sem prejudicar a capacidade de atendimento à comunidade acolhedora – as pessoas afetadas não serão transferidas para áreas que não disponham das infraestruturas e serviços públicos em qualidade, quantidade e condições de acessibilidade no mínimo equivalentes às de suas áreas de origem;
- (iii) Ausência de riscos de qualquer natureza (ambientais, geológicos, inundações, etc.);
- (iv) Topografia favorável;
- (v) Atendimento aos requisitos da legislação vigente, inclusive urbanística, e;
- (vi) Não poderá ocupar área de preservação ou de interesse ambiental.

Quanto às unidades habitacionais propriamente ditas, deverão atender a requisitos de habitabilidade garantidos pelas normas constantes das legislações urbanísticas competentes (planos diretores, códigos ambientais e de obras, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo e de sistema viário) e pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Para a execução dos Planos de Ação de Reassentamento, as atividades produtivas no local que forem identificadas como informais, não possuindo livro de balanço ou controle de receita. Portanto, informaram somente quanto recebem mensalmente, sem identificar custos e lucros. Nesse caso, o acompanhamento, conjuntamente às SDE e SETRA, deve prever a profissionalização das pessoas e verificar apuradamente as condições socioeconômicas do local onde serão realocados.

Os estabelecimentos comerciais formais que forem afetados pelo reassentamento farão jus ao valor médio equivalente a 3 (três) meses dos respectivos lucros cessantes. Nos casos de atividade econômica informal, em que não exista registro de movimentação em livro caixa, será realizada negociação com as partes envolvidas a fim de contabilizar, com critérios objetivos, a garantia dos direitos, inclusive encaminhando a programas sociais e capacitação com SETRA e SDE.

Em todas as situações descritas, se assim o desejarem, poderão as famílias afetadas:

- (i) Retirar, no todo ou em parte, o material das moradias a serem demolidas e dar-lhe destinação; e
- (ii) Ter suas mudanças realizadas e/ou pagas pela Prefeitura sem quaisquer ônus para os afetados.

Para o Programa Fortaleza Cidade Sustentável, será contratada consultoria na área social e contratada equipe para implantação da obra e revisão/ execução dos Planos de Ação de Reassentamento. Deverão considerar todas as opções postas e suas viabilidades, bem como outras, que na ocasião se mostrarem factíveis e que atendam aos fundamentos descritos neste documento, garantindo, desta forma a oferta de opções.

3.5. PROCEDIMENTOS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DAS DESAPROPRIAÇÕES

Procedimentos Jurídicos Básicos a serem seguidos nas Situações de Aquisição de Terras

Haverá necessidade de criar, aprovar e promulgar os seguintes mecanismos jurídicos para apoio ao processo de reassentamento:

- (i) Decreto de Utilidade Pública e/ ou de Interesse Social para fins de Desapropriação para as áreas requeridas pelo Programa, para execução das obras;
- (ii) Transferência do direito de construir;
- (iii) Obtenção das Licenças Ambientais.

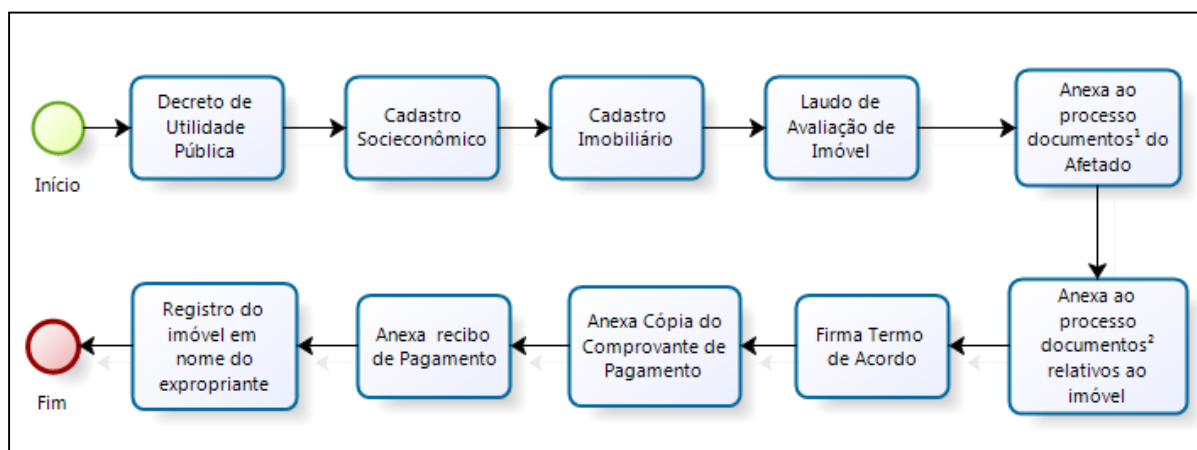
➤ Desapropriação Administrativa

Esta modalidade de desapropriação ocorre quando há um entendimento entre as partes, ou seja, órgão promotor da desapropriação e desapropriado. Logo, é montado, pelo primeiro, um processo

que deverá conter no mínimo as seguintes peças e seguir o fluxograma abaixo.

- (1) Documentação relativa ao(s) proprietário(s)/ pessoa física: carteira de identidade; CPF; título de eleitor e comprovação de quitação eleitoral; certidão de nascimento (se for solteiro); certidão de casamento (se for o caso, com averbação de separação, divórcio e/ou viuvez); certidão negativa de distribuição judicial (marido/mulher); certidão negativa de protestos; e certidão negativa de feitos federais;
- (2) Documentação relativa ao imóvel expropriado: escritura de aquisição; registro do imóvel; certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel; certidão negativa de débitos municipais; e certidão vintenária sobre o domínio do imóvel;

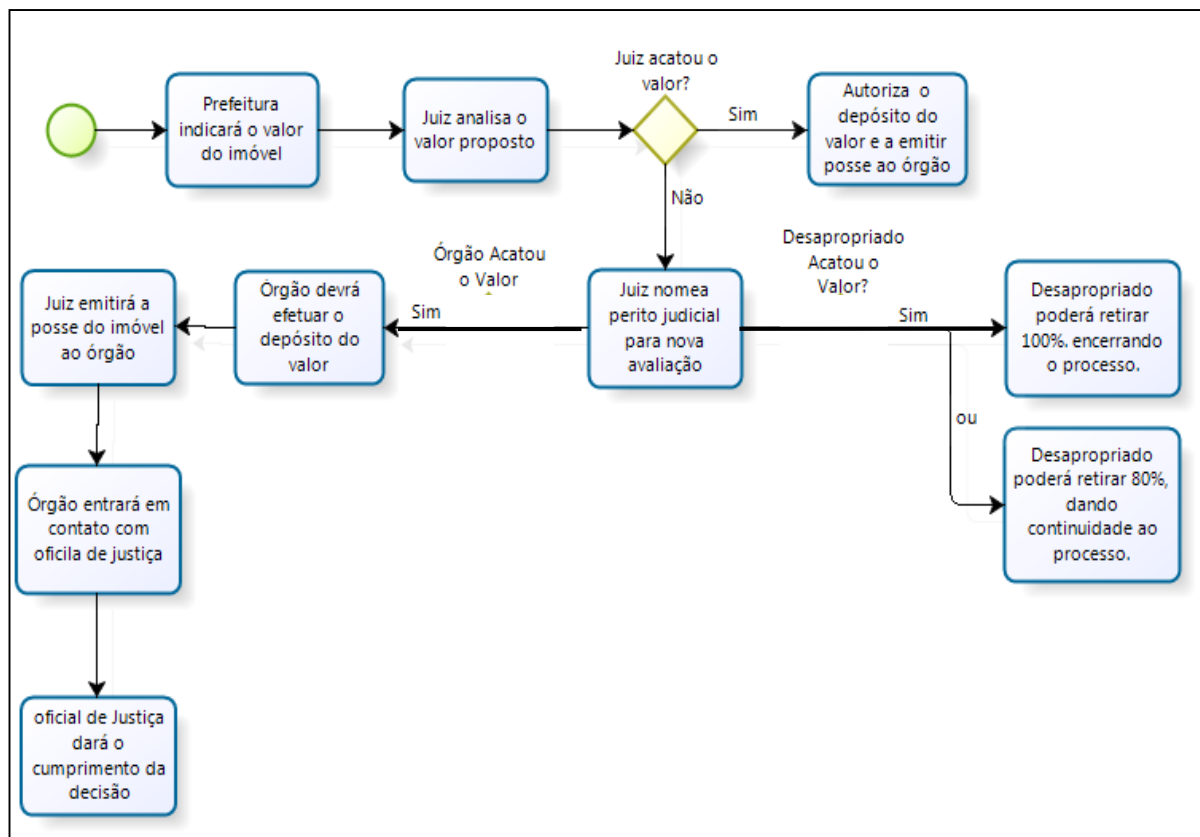
Quadro 3: Fluxograma de Desapropriação Administrativa



➤ Desapropriação Judicial

Não havendo o entendimento entre as partes, a desapropriação ocorrerá judicialmente. A desapropriação judicial será utilizada somente como última alternativa, esgotadas todas as possibilidades de tratativas e negociações com as famílias.

Quadro 4: Fluxograma de Desapropriação Judicial



Para isto, será proposto, pelo órgão promotor da desapropriação, um Processo Judicial que indicará o valor avaliado pelo imóvel. O juiz responsável pelo processo poderá acatar este valor, autorizar o depósito e emitir o órgão na posse do imóvel; ou poderá nomear um perito judicial que fará uma nova avaliação.

Caso o valor de avaliação do perito judicial seja acatado pelo órgão, este deverá efetuar o depósito e posteriormente o Juiz o emitirá na posse do imóvel. O desapropriado poderá acatar o valor depositado e retirá-lo, ou poderá retirar 80% do valor, dando continuidade ao processo de discussão, sempre representado por um advogado. Emitido a posse, o órgão deverá entrar em contato com o oficial de justiça responsável pela execução do mandato, a fim de dar apoio ao cumprimento do mesmo, quer seja assumindo a guarda dos valores (fiel depositário), quer seja oferecendo meios de promoção da mudança, a fim de reduzir os transtornos e impactos ocasionados pela retirada de uma família por cumprimento de dispositivo judicial.

3.6. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS FÍSICOS E ECONÔMICOS

A partir da necessidade de desapropriação por ente público, deve-se proceder à indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, conforme a legislação brasileira e a Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12).

Na Prefeitura de Fortaleza, a avaliação de bens a serem indenizados se faz por Comissão Permanente de Perícias e Avaliações, vinculada ao Secretário da SEINF e utiliza os preceitos da NBR 14.653, Partes 1 - Avaliação de Bens e 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, utilizando-se ordinariamente para tal metodologias consagradas como o "Método Direto Comparativo de Dados de Mercado" e o Método Direto Comparativo de Reprodução de Benfeitorias". ***Todavia, nos casos de famílias com maior vulnerabilidade em que há risco de não reposição do bem, já se tem adotado o método da quantificação do bem e a compensação pelo valor da edificação nova, ou seja, sem incidência de depreciação física.***

A definição dos valores de compensação para terras, edificações, benfeitorias e atividades econômicas será, pois, baseada em laudo de avaliação elaborado por peritos que observarão, em princípio, o disposto na NBR 14653-1 e na NBR 14653-2, mas também no princípio de compensação pelo valor de reposição ou reedição do bem afetado estabelecido pela Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12).

Assume-se, inicialmente, que o valor de reposição ou reedição do bem corresponderá ao valor de mercado acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação). Por conseguinte, a elaboração dos laudos terá como base pesquisa de mercado de imóveis semelhantes (considerando-se os critérios de localização, padrão construtivo, infraestrutura existente no entorno) e junto ao setor da construção civil para estabelecimento de parâmetros. O laudo de avaliação incluirá em sua análise a valoração o valor do terreno, das edificações e benfeitorias.

Quanto ao cálculo de indenização dos terrenos, deverão ser identificados os dados existentes que influenciam em seu valor, especialmente área e zoneamento urbano, considerando especialmente a presença de áreas de preservação ambiental, pois apesar das áreas de preservação serem consideradas não indenizáveis para efeito de delimitação legal e deve-se avaliar a área do ponto de vista socioambiental, considerando que, numa primeira hipótese, nos terrenos sem edificação,

podem haver restrições legais que impeçam qualquer atividade econômica e por conseguinte o valor da terra é menor. Ademais, a indenização por benfeitorias de uma residência de família em condições de baixa renda, localizada em área de preservação, pode não corresponder a um valor suficiente para a família ocupar um novo imóvel em condições iguais ou melhores, devendo-se resguardar as condições de habitabilidade e a oferta de infraestrutura básica. Além disso, fatores como topografia, superfície, forma geométrica, área e distância para um polo urbano ou centralidade, podem influenciar a valorização econômica da terra.

No caso do Programa Fortaleza Cidade Sustentável e em atendimento aos princípios da Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP 4.12), conforme consolidado no Marco de Reassentamento Involuntário do Projeto, a compensação de terrenos, edificações e benfeitorias se dará pelo valor de reposição dos bens afetados tanto dos proprietários, quanto dos ocupantes de baixa renda que se encontrem em situação similar à das pessoas elegíveis para processo de usucapião (ocupação de boa-fé, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição de áreas privadas por cinco anos ou mais). Para as famílias de média e alta renda na condição de ocupantes, o valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias construídas acrescido de todos os custos transacionais (impostos, taxas, etc.).

O valor de reposição do bem será calculado com base no valor de mercado das benfeitorias e da terra acrescidos de todos os custos transacionais e com base no método da quantificação de custo, que permite determinar o valor necessário para a reedição do bem como se fosse novo. Não se levará em consideração, por conseguinte, a depreciação física.

Para as afetações parciais de edificações e benfeitorias, estão previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços. Para as afetações temporárias, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.

Para as atividades econômicas afetadas, considera-se que determinadas atividades econômicas podem ser mais restritas quanto à zona onde se inserem, conforme o Plano Diretor, portanto, muitas vezes a realocação de comércios e serviços deve ponderar a existência de áreas livres

em Fortaleza e Região Metropolitana para atividades específicas e o valor necessário para sua realocação. Na compensação pelos impactos adversos em relação a atividades econômicas, em adição à compensação que se faça aos proprietários pela afetação das estruturas físicas, prevê-se a compensação pelos lucros cessantes e o pagamento dos funcionários durante o período de paralização das atividades. Entende-se o Lucro Cessante como a privação de um aumento patrimonial esperado em razão de interrupção temporária de atividade econômica em decorrência de determinada situação, no caso aqui, a desapropriação ou a frente de obra (cessação, transferência ou paralização temporária da atividade). O lucro cessante corresponde ao resultado da subtração do montante da receita e dos custos habituais da empresa.

No caso das atividades econômicas formais, a aferição do lucro cessante se dará por perito contábil com base na escrituração contábil. Concluída a aferição pericial do lucro cessante, a Prefeitura Municipal de Fortaleza estabelecerá negociações com os comerciantes formais para definição do valor da compensação por lucros cessantes.

Já no caso das atividades econômicas informais, face à ausência ou extravio de escrituração contábil regular ou de provas de pagamento de tributos, a aferição do lucro cessante pelo perito contábil será com base na “prova contábil por presunção” (com base no Código de Processo Civil Brasileiro 2015 – Art. 369). Embora constituam uma limitação do escopo da inspeção ou exame contábil, a ausência, inexistência, dificuldade ou recusa na apresentação dos registros contábeis regulares não são condição *sine qua non* para a quantificação dos lucros cessantes, pois este pode ser mensurado pela análise em comparação com atividades econômicas idênticas realizadas em condições de uso e de mercado similares. A prova contábil por presunção pode ser estabelecida como uma mensuração relativa ou por múltiplos de agentes econômicos do mesmo setor a que o perito utilizará para como base de comparação para estimar o lucro cessante desconhecido que é previsível. A prova contábil por presunção parte do princípio de que ativos semelhantes devem ter valores e lucros semelhantes no mercado. Concluída a avaliação pelo perito contábil com base nesse método e a partir do valor assim estimado dos lucros cessantes, a Prefeitura Municipal de Fortaleza estabelecerá negociações com os comerciantes informais para definição do valor da compensação por lucros cessantes.

A compensação por lucro cessante em todas as situações terá por referência o período de paralização das atividades econômicas. Para os estabelecimentos comerciais que precisem transferir sua localização, estima-se um período inicial de três meses para retomada das atividades econômicas. Ao final desse período, será feita uma avaliação do estágio de retomada das atividades econômicas e o pagamento das compensações poderá ser estendido por mais um período de igual valor. Medidas adicionais serão providas para garantir a formalização das atividades informais e garantir o acesso dos comerciantes informais aos benefícios das políticas de benefícios sociais. Para os estabelecimentos que tenham suas atividades paralisadas por um período determinado, a compensação pelo lucro cessante e o pagamento dos salários dos funcionários se dará pelo tempo de paralização.

3.7. DA PREPARAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DE TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

Deverá ser elaborado o diagnóstico de participação comunitária, componente do PTTS – Plano de Trabalho Técnico Social, quando será feito o levantamento de todas as demandas de cursos, oficinas, capacitações que o Programa FCS possa ofertar para minimizar os problemas sociais e salvaguardar as obrigações sociais e ambientais do programa.

O PTTS faz parte das etapas iniciais, devendo ser escrito no primeiro ano de ação do FCS, de forma participativa, e deverá conter ainda as atividades antes, durante e pós-ocupação.

Este PTTS será desenvolvido antes e após a relocação das famílias com ampla participação das mesmas. Terá duração aproximada de 12 meses e incluirá atividades organizadas em torno de três eixos básicos de atuação:

- (i) *Mobilização e organização comunitária* – com os objetivos maiores de fomentar a consciência cidadã e a participação comunitária, fortalecer as lideranças comunitárias e os vínculos entre os vizinhos, acordar regras de convivência e de manutenção dos condomínios habitacionais e das áreas públicas ou de uso coletivo; apoiar o acesso das famílias aos programas sociais e de proteção social e à obtenção de documentação de identidade civil.
- (ii) *Educação sanitária e ambiental* – com os objetivos de incentivar a adoção de novos hábitos e atitudes quanto ao uso adequado das instalações sanitárias e coleta seletiva de lixo, quanto ao consumo consciente de água e energia elétrica, quanto à

60

conservação e recuperação do meio ambiente; e,

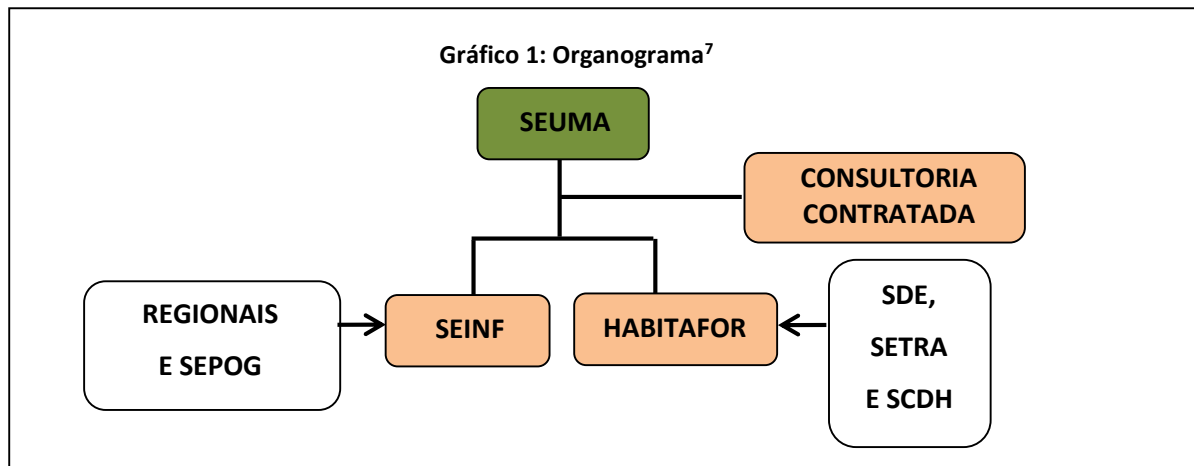
- (iii) *Geração de trabalho e renda* – com os objetivos de incentivar a participação em grupos produtivos, desenvolver o empreendedorismo e a economia solidária, ofertar cursos profissionalizantes e treinamento vocacional a partir de pesquisa sobre a demanda do mercado de trabalho local, oportunizando a reinserção de pessoas que tenham sido adversamente afetadas em seus modos de subsistência e produção no mercado de trabalho. No caso de pessoas que tenham sido adversamente afetadas em seus modos de subsistência e produção, o Plano terá recursos para prover auxílio financeiro mensal durante o período de requalificação profissional.

4. ARRANJO E RESPONSABILIDADES INSTITUCIONAIS

Cabe à Prefeitura Municipal de Fortaleza e a seus órgãos competentes, sob a orientação e supervisão da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, realizar os encaminhamentos necessários aos processos de reassentamento involuntário, no âmbito da implementação do Programa FCS.

A elaboração e execução dos Planos de Ação de Reassentamento Específicos está a cargo da SEUMA, contando com a experiência e apoio da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINF quanto à elaboração do plano, bem como com o apoio direto da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza – HABITAFOR, quanto à execução do plano.

Para a execução dos Planos de Ação de Reassentamento, deverá ser contratada consultoria especializada, mas quanto ao trabalho social de acompanhamento às famílias afetadas (quer em suas comunidades de origem, quer em suas novas habitações), cabe destacar ainda o papel da HABITAFOR, considerando suas competências e experiências na área de reassentamento, conforme Lei Complementar 0176 de 19 de Dezembro de 2014 (Anexo XI). Considerando a experiências dos órgãos citados e órgãos municipais com programas de atendimento social, podemos antever o seguinte cenário institucional, conforme gráfico a seguir:



Além disso, deverão ser firmadas parcerias com a sociedade civil para a execução do plano de reassentamento resumido, dentre as quais, citamos como Arranjo Institucional:

Quadro 5: Parcerias e arranjos institucionais.

SISTEMA ORGANIZACIONAL	
COORDENAÇÃO	SEUMA/ SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE –EXECUÇÃO Elaboração dos Planos e termos de referências, Licitação, Licenciamento, Captação de recursos, Articulação Institucional e coordenação dos agentes. Acompanhamento dos Projetos, da Mobilização e da Comunicação. Gerir o sistema de ouvidoria. Prestar assistência técnica e jurídica aos agentes e aos reclamantes/ população reassentada.
APOIO DIRETO	SEINF/ SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – ELABORAÇÃO DE PLANOS DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO E APOIO À ELABORAÇÃO DOS PLANOS DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO Avaliação de imóveis e apoio à elaboração dos Planos de Ação de Reassentamento (congelamento de área, cadastro, na mobilização e comunicação social).
	HABITAFOR/ DA SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – APOIO À IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO Cessão de unidades habitacionais necessárias aos Planos de Ação de Reassentamento. Apoio à elaboração dos planos, específicos de reassentamento, no Cadastro, no Monitoramento, na negociação, na Mobilização Social e na articulação institucional com a SEPOG. Responsabilidade pela gestão das instalações e serviços oferecidos aos reassentados no âmbito do projeto.
	CONSULTORIA CONTRATADA. Implementação do Plano do Reassentamento em todas as atribuições identificadas para a SEUMA.

⁷ SEUMA como Coordenação. Em salmão, os órgãos de apoio direto e, em branco, os órgãos de apoio indireto.

SISTEMA ORGANIZACIONAL	
APOIO	PGM/ PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO Instância superior para dirimir as questões legais e judiciais necessárias.
	SECRETARIAS REGIONAIS I E III Apoio à mobilização social e fiscalização de posturas. Provisões para a transferência das famílias, para as autoridades locais ou para os próprios realojados.
	SEPOG/ SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO Manutenção do Cadastro de Imóveis/ Congelamento dos imóveis a serem desapropriados e/ ou retirados. Validação do processo, licitação e autorização do desembolso.
	SDE/ Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico Acompanhamento e orientação aos comércios a serem reassentados e capacitação dos autônomos.
	SETRA E SCDH Garantir a aplicação das políticas sociais de proteção básica e especial. Apoio às realizações de atividades de formação profissional e treinamento vocacional orientados pelo mercado de trabalho para integrantes de famílias de baixa renda como parte do eixo de atividades de Geração de Trabalho e Renda do Plano de Trabalho Técnico e Social (PTTS) a ser executado como parte dos Planos de Ação de Reassentamento. Apoio à obtenção dos registros civis (carteira de identidade, CPF, Cartão do Cidadão) dos integrantes das famílias de baixa renda reassentadas e registro em programas de proteção e seguro social como parte do eixo de atividades de Mobilização e Organização Comunitária do PTTS como parte dos Planos de Ação de Reassentamento.
	DEFESA CIVIL No apoio da logística e definição de estratégias para a melhor operacionalização do Plano de reassentamento resumido. Provisões para a transferência das famílias, para as autoridades locais ou para os próprios realojados.
	GUARDA MUNICIPAL Auxiliar no processo de organização e transferência das famílias. Provisões para a transferência das famílias, para as autoridades locais ou para os próprios realojados.
	COMPANHIA ENERGÉTICA DO CEARÁ – COELCE / COMPANHIA DE ÁGUA E ESGOTO DO CEARÁ – CAGECE Na agilização das ligações domiciliares de energia elétrica, água e esgoto.
	ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS E CONSELHOS LOCAIS Na articulação e mobilização social e no apoio ao desenvolvimento de ações e atividades sociais previstas no PTTS como parte dos Planos de Ação de Reassentamento

SISTEMA ORGANIZACIONAL	
	FAMÍLIAS ATENDIDAS No envolvimento e participação em todas as ações e atividades sociais e no cumprimento das atribuições que lhes são pertinentes e dos prazos de reassentamento.

Em especial podemos citar as responsabilidades da:

(i) Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA:

- a) Acompanhar todas as fases-chave dos processos de reassentamentos (desde a elaboração dos primeiros cadastros, neste caso junto aos órgãos competentes e consultorias contratadas);
- b) Apoiar os órgãos competentes quando da necessidade de tranquilizar a população afetada quanto às prováveis incertezas e angústias geradas;
- c) Buscar soluções de resposta e encaminhamento adequadas para as reclamações da população afetada, notadamente no que diz respeito às demandas por assessoria jurídica e social;
- d) Munir o órgão executor e demais parceiros de informações significativas para a garantia da implementação das boas práticas.
- e) Proceder o monitoramento e avaliação dos Planos de Ação de Reassentamento;
- f) Reportar ao Banco Mundial os resultados do monitoramento e avaliação dos planos.
- g) Gerir os mecanismos de reclamos.

(ii) Secretaria de Infraestrutura - SEINF:

- a) Elaborar os Planos de Ação de Reassentamento, envolvendo:
 - Conhecer profundamente toda a comunidade e, principalmente, os atingidos e beneficiários;
 - Convocar reuniões coletivas com a população-alvo para, juntamente com os demais atores envolvidos, esclarecer os aspectos vinculados à desapropriação e transferência, cadastro, indenizações, locais de reassentamento, etc.;
 - Prestar informações à comunidade referentes à finalidade das obras antes e durante o processo de reassentamento;

- Explicar à comunidade envolvida no processo, os direitos e responsabilidades de cada atingido;
- Fomentar e participar de possíveis campanhas educativas, motivacionais, etc.

(iii) Secretaria Municipal de Desenvolvimento habitacional de Fortaleza - HABITAFOR:

- a) Facilitar procedimentos quanto ao acesso dos atingidos aos serviços sociais (educação, saúde, etc.);
- b) Participar de possíveis campanhas educativas, motivacionais, etc.;
- c) Preparar a fase de pré-transferência;
- d) Preparar e acompanhar a fase de transferência;
- e) Atuar no processo de recepção e assentamento;
- f) Planejar, coordenar, executar e acompanhar as ações de implantação das habitações;
- g) Planejar, coordenar e acompanhar as ações de regularização fundiária;
- h) Acompanhar a fase de pós reassentamento.

(iv) Consultorias Contratadas

De acordo com Termos de Referência a serem preparados pela SEUMA, com apoio da SEINF e da Habitafor, a consultoria que venha a ser contratada para execução deste Plano de Ação de Reassentamento Resumido será responsável por:

- i) Revisão e atualização do Cadastro Socioeconômico;
- j) Implementação da estratégia de comunicação e engajamento com as pessoas afetadas que seja adequada a cada Plano de Ação de Reassentamento, prestando de forma tempestiva informações à população afetada e esclarecendo suas dúvidas;
- k) Manutenção e operação de um Escritório de Atendimento Social, cujos canais de contato (linha telefônica, endereço eletrônico, etc.) sejam amplamente divulgados;
- l) Registro e encaminhamento de consultas, queixas e sugestões da população afetada à SEUMA de forma expedita e resposta à comunidade;
- m) Realizar reuniões periódicas para informar as lideranças locais, as organizações

comunitárias e a população afetada sobre o andamento do processo de reassentamento involuntário;

- n) Organizar um banco de registro de imóveis disponíveis nos arredores e informar as pessoas afetadas sobre o mesmo para facilitar a busca de habitações quando se opte pela modalidade de atendimento do auto-reassentamento;
- o) Apoiar as famílias afetadas na obtenção dos documentos necessários, apoiando, por exemplo, a abertura de contas bancárias para viabilizar o pagamento das indenizações financeiras quando essa for a modalidade de atendimento escolhida;
- p) Manter equipe multidisciplinar para elaborar e implementar o Plano de Trabalho Técnico Social (PTTS) em seus três eixos;
- q) Reportar periodicamente à SEUMA sobre o andamento do processo de reassentamento involuntária e registro de ocorrências;
- r) Realizar uma pesquisa final de avaliação com as pessoas afetadas.

II PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO DOS TRECHOS 1 A 7 DO PRQ

1. INTRODUÇÃO

Este Plano de Ação de Reassentamento Resumido dos Trechos 1 a 7 do PRQ segue todos os princípios, diretrizes e conceitos básicos descritos na Parte I – Quadro de Referência.

O Plano de reassentamento resumido do Parque Linear Rachel de Queiroz - RDQ é um dos componentes de intervenção do componente Rede de Sistemas Naturais. A intervenção nos trechos 1 a 7 objetiva cumprir a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS e Código Florestal (Lei Federal 12.651/2012), com participação comunitária, englobando aspectos urbanísticos, ambientais, socioeconômicos e jurídico-legais, em decorrência do entendimento de que essa ocupação desordenada é fato e deve ser enfrentada como a melhor forma de mitigar os impactos socioambientais.

Nos trechos 1 a 7 do Parque Raquel de Queiroz, os impactos adversos relacionados a reassentamento involuntário se concentram em: (i) impactos temporários relacionados ao avanço de frentes de obras que podem levar à paralização por curtos períodos de tempo de atividades comerciais e dificultar o acesso a imóveis residenciais (164 imóveis identificados nessa situação); (ii) aquisição de áreas de terra nua (94 terrenos sem benfeitorias localizados em áreas de risco ou de proteção permanente onde construções são proibidas); e, (iii) relocação de quatro imóveis de uso comercial também localizados em áreas de proteção permanente e que farão jus à compensação pela relocação física e pelo lucro cessante.

Uma consequência da natureza desses impactos é a dispersão do local de residência das partes interessadas (pessoas afetadas) por muitos bairros da cidade de Fortaleza e a necessidade de se recorrer a estratégias de comunicação e engajamento das pessoas afetadas baseadas no uso de meios de comunicação de massa e mídias sociais, muito mais do que em canais de contato e atendimento localizados na área de intervenção ou em reuniões coletivas presenciais.

Este Plano de Ação de Reassentamento Resumido considera como **unidade básica de tratamento o domicílio**, mas irá analisar as situações de coabitação que possam existir em um mesmo domicílio e quando caracterizada a existência de famílias independentes residindo em um mesmo

imóvel, se aplicará tratamento independente a cada uma.

A remoção será realizada na condição de uma **permuta integral do bem** (“o domicílio”) existente na área de Risco Físico por uma das Alternativas de Soluções de Reassentamento.

A solução habitacional definida pelo projeto físico, **será única para cada família cadastrada** pela equipe técnica social. Vale enfatizar que Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal 13.146 de 6 de julho de 2015) requer a provisão de habitações adaptadas às necessidades das pessoas portadoras de necessidades especiais e de apoio adicional às mesmas durante o processo de relocação e adaptação aos novos locais de residência.

No caso de alguma família possuir mais de um imóvel nas áreas de desocupação, **receberá uma unidade habitacional por um dos imóveis e a indenização correspondente pelos demais**. No caso de proprietários não residentes, só caberá a tratamento indenizatório ou transferência do direito de construir, a não ser que tenha sua residência em outro local (morando de aluguel) e imóvel na área locado ou com outra finalidade que não moradia, caso a avaliação socioeconômica indique vulnerabilidade e necessidade de reassentamento em U.H. Todavia, caso tenham no mínimo 25% de sua renda familiar derivada do aluguel desses imóveis, os proprietários não residentes farão jus a receberem indenização por lucro cessante no valor comprovado dos aluguéis pelo período inicial de 3 (três) meses. Após o período inicial de três meses de compensação pelo “lucro cessante” será realizada uma avaliação para verificar o grau de recuperação dos níveis de renda das pessoas afetadas. Se estes níveis não tiverem sido atingidos (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), medidas adicionais serão adotadas, incluindo a extensão da compensação pelo “lucro cessante” por um segundo período de três meses.

As unidades habitacionais construídas pelo Programa serão repassadas aos beneficiários através do instrumento de **Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)** previsto no Estatuto da Cidade, que é um meio de posse válido e protegido por lei após 02 anos de fixação no imóvel. Esse instrumento garante por um lado todos os direitos de propriedade, inclusive o de herança, e por outro a preservação da função social da moradia construída ou adquirida com recursos públicos. Já as unidades habitacionais adquiridas no mercado imobiliário – modalidade de atendimento do auto-reassentamento – serão repassadas aos beneficiários com título definitivo de propriedade. Todos os custos transacionais serão custeados com recursos do Plano de Ação de Reassentamento Resumido.

A **titularidade** dos imóveis concedidos pelo Plano de reassentamento resumido será realizada de acordo com os preceitos da Lei Nacional 11.124/2005 do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e será dada prioridade à mulher, chefe de família ou não.

Este Plano de Ação de Reassentamento Resumido assume a responsabilidade pela implantação das soluções habitacionais, dos serviços básicos correspondentes, das ações de mobilização, preparação, mudança e recepção das famílias nos novos locais de residência, bem como a condução de um Plano de Trabalho Técnico Social, que provê oportunidades de organização comunitária, acesso a serviços e direitos do cidadão, retomada de atividades produtivas e qualificação profissional

2. PROCEDIMENTOS PARA ATENDIMENTO ÀS PESSOAS AFETADAS

Tendo o Plano de Ação de Reassentamento Resumido o objetivo de possibilitar melhoria na qualidade de vida aos moradores afetados, mantendo os laços afetivos e de parentesco existentes e proporcionando meios para que as famílias afetadas retomem suas atividades econômicas, sociais e culturais, de modo a não haver perdas significativas que impliquem em não adaptação da família no local da relocação/reassentamento. Assim, para seleção das famílias, foram estabelecidos os seguintes critérios:

- A família deverá estar cadastrada pela equipe social do Programa como moradora domiciliada na área de delimitação do Trecho 1 a 7 do RDQ.
- Cada família deverá manter a situação de residência até o momento da transferência para o conjunto habitacional ou a unidade habitacional adquirida por meio do auto-reassentamento, salvo os casos de famílias que morarem de aluguel ou em casas cedidas, que deverão ter a situação analisada pelos técnicos da equipe social;
- Estar de acordo com a solução habitacional proposta e com as normas de transferência estabelecidas, efetivada pela assinatura do Termo de Adesão, Compromissos e Obrigações, conforme modelos propostos.

Os objetivos do plano serão atingidos com a transferência dos moradores afetados para as novas unidades habitacionais em lotes regulares, propiciando melhoria na qualidade de vida devido às condições de saneamento, habitabilidade, segurança, e aumento da renda e das condições de

financiamento, resultantes do processo de urbanização e regularização das unidades imobiliárias.

Os moradores das famílias afetadas serão complementarmente beneficiados pela execução do Plano de Trabalho Técnico e Social, que abordará as temáticas da mobilização e organização comunitária, do acesso aos direitos da cidadania, da geração de alternativas de emprego e renda.

Os proprietários não residentes de prédios e áreas de terra nua também deverão ser cadastrados e informados das modalidades de atendimento a que fazem jus e que incluem:

- A indenização financeira das estruturas físicas e benfeitorias pelo valor da reposição do bem;
- A indenização financeira, a outorga onerosa ou a transferência do direito de construir das áreas de terra nua.

Para o caso dos estabelecimentos econômicos que sejam afetados temporariamente pelas frentes de obras ou que tenham de ser realocados fisicamente, estabelecem-se os seguintes procedimentos:

- Todos os estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços (formais ou informais existentes na área de intervenção serão previamente cadastrados pela equipe social do Programa;
- O valor de seus bens, estoques, rendimentos e lucros serão levantados com base em registros contábeis (sempre que esses se encontrem disponíveis);
- Quando, para os estabelecimentos informais, não for possível estabelecer os valores dos rendimentos e lucros com base em registros contábeis, a avaliação terá como base inicial as declarações de seus proprietários;
- Com base nesses laudos, estabelecer-se-ão negociações com cada um dos proprietários dos estabelecimento econômicos afetados temporária ou definitivamente para definição dos valores de compensação pelas estruturas afetadas e o lucro cessante durante o período de paralização e retomada das atividades econômicas;
- No caso dos estabelecimentos informais, a equipe social do Programa fornecerá orientação e poderá estabelecer contatos com as secretarias municipais relevantes visando a formalização

dos empreendimentos.

Em todas as situações (afetações residenciais ou econômicas), a equipe social responsável pela implementação do Plano de Ação de Reassentamento prestará informações claras e em linguagem acessível (através de reuniões, folhetos e visitas individuais) a todas as pessoas afetadas a respeito dos princípios estabelecidos no Marco de Reassentamento do Programa Fortaleza Cidade Sustentável e de seus direitos sob a Legislação Brasileira pertinente, a fim de que possam participar das negociações para estabelecimento das formas de compensação de forma livre e informada.

3. ATIVIDADES PRELIMINARES

Foi realizado o levantamento de imóveis da região que compreendem a área prevista de intervenção nos trechos 1 a 7, com base nos loteamentos aprovados pelo município, seu zoneamento e respectivo valor do m² da terra⁸, considerando sua composição por lotes não edificadas e, em sua maior parte, desprovidos de vegetação, apresentando pouca ou nenhuma benfeitoria.

Além disto, as atividades preliminares incluíram o mapeamento dos equipamentos e serviços públicos localmente disponíveis às famílias ali residentes, o dimensionamento preliminar dos impactos adversos relacionados a reassentamento involuntário e a realização de uma rodada de consulta com a população das áreas potencialmente afetadas para apresentação do Programa Fortaleza Cidade Sustentável e seus possíveis impactos adversos relacionados a reassentamento involuntário ao longo dos diversos trechos do Parque Raquel de Queiroz.

3.1. CADASTRO DOS IMÓVEIS AFETADOS

Cadastramento dos imóveis afetados de forma censitária. O cadastro é um instrumento de controle do processo de ocupação da área, pois em áreas de assentamento espontâneo, quando divulgada a existência de plano de intervenção, essas se tornam alvo de ocupação por especuladores. Os imóveis foram fotografados, levantados e numerados. Verificar ainda o Anexo VIII, com os croquis e imagens dos imóveis.

O cadastramento foi feito de forma transparente onde o ocupante e/ou proprietário das

⁸ Conforme dados de Avaliação de Bens indicados pela SEINF, conforme tabelas no Anexo VI. As benfeitorias foram identificadas *in loco* e se referem às ocupações irregulares.

ocupações historicamente consolidadas acompanhou o levantamento.

O cadastro imobiliário das edificações apresenta um rol com a descrição, foto do imóvel e identificação do proprietário e/ou ocupante e as características dos imóveis afetados / cadastramento imobiliário. Portanto, as ações envolveram: numerar, fotografar todos os imóveis e que o número conste na foto; elaborar croqui do imóvel com todas as medidas, de preferência as externas, e em detalhe nos casos de indenização; cadastrar toda e qualquer benfeitoria realizada pelo ocupante e/ou proprietário; definir as medidas, limites e confrontações do terreno; cadastrar todo o serviço disponível no imóvel, como, por exemplo, água, luz, esgoto, telefone, pavimentação, etc.; descrever as condições topográficas e de localização; indicar o grau de afetação do imóvel pela obra, ou seja, indicar a posição da linha de off-set no croqui do imóvel.

Houve poucos casos de imóveis onde a equipe social não conseguiu adentrar – em verdade, apenas um terreno murado no trecho 4 e outro no trecho 7.

No trecho 6, apenas quatro lotes (que pertencem ao mesmo proprietário) apresentam algum tipo de edificação e muros ou muretas com cerca, mas que não chegam a compor 30 m² de área construída. Neste caso, foi aberta ação judicial, considerando que o proprietário estava aterrando e edificando em área de preservação sem anuência do município, portanto, o caso deve ser acompanhado pela Procuradoria Geral do Município – PGM. A ação judicial ajuizada é de embargo à continuação da construção de benfeitorias ora em andamento e não afeta a elegibilidade do proprietário em questão à compensação pelo valor da terra nua, sendo-lhe ainda facultada a retirada de todo o material de construção utilizado para as obras ora em andamento. Os quatro lotes estão incluídos entre os 47 lotes de terra nua a serem compensados no trecho 6.

Os terrenos sem edificação e em estado de abandono, não foram cadastrados, mas tiveram suas áreas levantadas para efeito de cálculo de indenização. Tais terrenos não apresentam benfeitorias ou árvores frutíferas para efeito de indenização e correspondem à maior parte do trecho 6 e 7, com alguns casos no trecho 3.

A seguir foi realizado o cadastro dos estabelecimentos do trecho 7, considerando que nos demais trechos não haverá realocação. É importante destacar que havendo um intervalo superior a 3 (três) anos entre a elaboração do cadastro e o início da negociação, o cadastro deverá ser atualizado e deverá incorporar todas as alterações ocorridas.

3.2. MAPEAMENTO DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E DE REFERÊNCIA

Foram também identificados os principais equipamentos públicos no entorno do trecho 01 a 07 do PRQ, considerando a poligonal formada pela Av. Perimetral, Av. Humberto Monte, Av. Mister Hull, Av. Carneiro de Mendonça e Av. Américo Barreira, conforme tabelas a seguir:

Quadro 06: Escolas públicas nas proximidades do trecho 1 a 7 do Parque Raquel de Queiroz.

NUM.	NOME	LOCALIZAÇÃO
01	Escola Estadual Presidente Roosevelt	Av. Bezerra de Menezes, 435 - Farias Brito
02	Escola Estadual Presidente Roosevelt	Av. Bezerra de Menezes, 435 - Farias Brito
03	Colégio da Polícia Militar do Ceará General Edgard Facó	Avenida Mister Hull s/n - Antonio Bezerra

Quadro 07: Assistência Social nas proximidades do trecho 1 a 7 do Parque Raquel de Queiroz.

NUM.	NOME	LOCALIZAÇÃO
01	Secretaria de Segurança Pública e Defesa Social	Av. Bezerra de Menezes, 581, São Gerardo
02	Instituto dos Cegos do Ceará - Hospital Alberto Baquit Júnior	Av. Bezerra de Menezes, 892 - São Geraldo ,
03	Instituto de Identificação	Av. Bezerra de Menezes, 1735 - Farias Brito

Quadro 08: ONG's e entidades comunitárias nas proximidades do trecho 1 a 7 do Parque Raquel de Queiroz.

NUM.	NOME	LOCALIZAÇÃO
01	Campanha Nacional de Escolas da Comunidade	Av. Bezerra de Menezes, 1,
02	Associação de Surdos do Ceará	Av. Bezerra de Menezes, 549, São Gerardo

Quadro 09: Equipamentos de Cultura, Esporte e Lazer nas proximidades do trecho 1 a 7 do Parque Raquel de Queiroz.



NUM.	NOME	LOCALIZAÇÃO
01	Agência de Defesa Agropecuária do Estado do Ceará	Av. Bezerra de Menezes, 1820 - São Gerardo

Quadro 10: Equipamentos de Segurança Pública nas proximidades do trecho 1 a 7 do Parque Raquel de Queiroz.

NUM.	NOME	LOCALIZAÇÃO
01	Secretaria da Segurança Pública e Defesa Social	Av. Bezerra de Menezes, 581 - São Gerardo

3.3. CONTATO COM PESSOAS POTENCIALMENTE AFETADAS

Realizou-se uma rodada de consulta pública no dia 7 de novembro de 2016, que contou com a participação de um número significativo de pessoas residentes, proprietários de terrenos e responsáveis por estabelecimentos comerciais nos trechos 1 a 7.

Durante essa rodada de consulta, indicou-se que a aquisição de áreas de terra nua e a relocação de estabelecimentos comerciais ou imóveis residenciais se justificava não só pela delimitação do parque, mas também por os mesmos se encontrarem em área de risco ou em áreas de proteção permanente, onde é proibido por lei a construção de edificações e a ocupação residencial e/ou comercial. As questões pertinentes levantadas pelos participantes referiam-se a:

- Solicitação de informação sobre se todos os imóveis cadastrados serão efetivamente afetados;
- Solicitação sobre o cronograma de implementação do projeto;
- Solicitação de esclarecimento maior sobre as formas de compensação/modalidades de atendimento que serão ofertadas às pessoas (famílias e negócios) afetados.

Todas as contribuições e perguntas foram recebidas e respondidas verbalmente no momento da consulta

A estratégia de comunicação e participação comunitária prevê a realização de reuniões mais específicas com os diferentes grupos de interesse afetados (os afetados temporariamente por frente de obra, os proprietários de estabelecimentos comerciais que terão de ser relocados e os proprietários

de áreas de terra nua) para avaliar melhor as modalidades de atendimento. As reuniões ocorrerão quando a equipe social for contratada.

4. PRÓXIMAS ETAPAS DE EXECUÇÃO

O Plano de Ação de Reassentamento Resumido compreenderá as seguintes etapas de execução:

- Laudo de Avaliação / Análise da Avaliação dos Imóveis Residenciais Afetados - Concluída a etapa de cadastramento imobiliário inicia-se a execução dos laudos de avaliação dos imóveis afetados. A definição dos valores de compensação será baseada em laudo de avaliação elaborado por peritos independentes que observarão o disposto na NBR 14653-1 e na NBR 14653-2. A elaboração do laudo tem como base pesquisa de mercado de imóveis semelhantes (considerando-se os critérios de localização, padrão construtivo, infraestrutura existente no entorno) e junto ao setor da construção civil para estabelecimento de parâmetros. O valor da indenização corresponderá ao valor de mercado acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação), de acordo com um laudo de avaliação independente, que incluirá em sua análise a valoração tanto do terreno quanto dos bens e benfeitorias. A metodologia proposta para avaliação dos imóveis contempla a análise do valor de mercado dos bens. Considerando-se a natureza ativa do mercado imobiliário de Fortaleza, entende-se que a compensação estipulada pelo valor de mercado acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação) será suficiente para arcar com os custos de substituição do patrimônio afetado (correspondendo ao valor de reposição do bem).
- Laudo de Avaliação / Análise da Avaliação das Atividades Econômicas Afetadas –Concluída a etapa de cadastramento imobiliário inicia-se também a execução dos laudos de avaliação dos imóveis e atividades econômicas afetados. A definição dos valores de compensação será baseada em laudo de avaliação elaborado por peritos independentes. A avaliação do lucro cessante será feita tanto para atividades formais (com base nas escrituras e registros contábeis), quanto para as atividades informais (com base na figura prova contábil por presunção), conforme descrito a seguir (Seção 5, a seguir).

- Definição do Grau de Afetação – Quantitativa e Qualitativa - Com a conclusão das atividades anteriores deverá ser elaborada uma lista indicando o grau de afetação dos imóveis. De início pode-se classificá-los em 2 categorias afetação total e parcial. Para os que se enquadrarem na categoria de afetados parcialmente será realizado um estudo mais detalhado, a fim de se identificar qual o comprometimento desta afetação. É preciso verificar se o imóvel está sendo apenas tangenciado pela obra ou se haverá comprometimento no uso da edificação. Outra possibilidade que será estudada é a reconstrução da parte afetada dentro de uma possível área remanescente. Após esta análise mais detalhada será apurado o número real das relocações que demonstraram ser inevitáveis e imprescindíveis à implantação do Programa.
- Definição da Política de Atendimento – Concluída a base de dados gerada pelo perfil socioeconômico das pessoas e negócios afetadas, cadastramento dos imóveis, laudos de avaliação, estudo do domínio da terra, e definição do grau de afetação (quantitativo e qualitativo).
- Definição dos Critérios de Elegibilidade - Definida a Política de Atendimento resta estabelecer os critérios de elegibilidade para sua aplicação. O critério de elegibilidade está relacionado ao grau de afetação, a presença ou não na área no momento do cadastro e aos direitos formais pela terra.

5. ATRIBUIÇÃO DE VALOR E COMPENSAÇÃO POR PERDAS.

Concluída a etapa de cadastramento imobiliário inicia-se a execução dos laudos de avaliação dos imóveis afetados. A definição dos valores de compensação será baseada em laudo de avaliação elaborado por peritos que observarão, inicialmente, o disposto na NBR 14653-1 e na NBR 14653-2.

A elaboração do laudo tem como base pesquisa de mercado de imóveis semelhantes (considerando-se os critérios de localização, padrão construtivo, infraestrutura existente no entorno) e junto ao setor da construção civil para estabelecimento de parâmetros. O valor da indenização corresponderá ao valor de mercado acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação), de acordo com um laudo de avaliação, que incluirá em sua análise a valoração tanto do terreno quanto dos bens e benfeitorias.

Quanto ao cálculo de indenização dos terrenos, deverão ser identificados os dados existentes que influenciam em seu valor, especialmente área e zoneamento urbano, considerando especialmente a presença de áreas de preservação ambiental.

Apesar das áreas de preservação serem consideradas não indenizáveis para efeito de delimitação legal. A partir da necessidade de desapropriação por ente público, deve-se proceder à indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, conforme a legislação brasileira. Em termos de justiça, deve-se avaliar a área do ponto de vista socioambiental, considerando que, numa primeira hipótese, nos terrenos sem edificação, podem haver restrições legais que impeçam qualquer atividade econômica e por conseguinte o valor da terra é menor.

Além disso, fatores como topografia, superfície, forma geométrica, área e distância para um polo urbano ou centralidade, podem influenciar a valorização econômica da terra. Ressaltamos que, determinadas atividades econômicas podem ser mais restritas quanto à zona onde se inserem, conforme o Plano Diretor, portanto, muitas vezes a realocação de comércios e serviços deve ponderar a existência de áreas livres em Fortaleza e Região Metropolitana para atividades específicas e o valor necessário para sua realocação.

Os valores a serem adotados por zonas definidas pelo Plano Diretor e o valor dos imóveis por modalidade de ocupação e materiais construtivos serão aqueles identificados pelas tabelas de valores geradas pela SEINF, devendo ser verificadas as condições socioambientais e, na possibilidade de revalidação dos levantamentos conforme inflação, especialmente quando o processo de indenização for realizado depois de um ano da avaliação. Portanto, todos os valores adotados para o cálculo estimado dos custos de indenização deste documento foram aqueles identificados pela experiência da SEINF em avaliação.

Na Prefeitura de Fortaleza, a avaliação de bens a serem indenizados se faz por Comissão Permanente de Perícias e Avaliações, vinculada ao Secretário da SEINF e utiliza os preceitos da NBR 14.653, Partes 1 - Avaliação de Bens e 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, utilizando-se ordinariamente para tal metodologias consagradas como o "Método Direto Comparativo de Dados de Mercado" e o Método Direto Comparativo de Reprodução de Benfeitorias". ***Todavia, nos casos de famílias com maior vulnerabilidade em que há risco de não reposição do bem, já se tem adotado o método da quantificação do bem e a compensação pelo valor da edificação nova, ou seja, sem incidência de***

depreciação física.

Conforme já definido (seção I.2.6), no caso do Programa Fortaleza Cidade Sustentável e em atendimento aos princípios da Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP 4.12):

- A compensação de terrenos, edificações e benfeitorias se dará pelo valor de reposição dos bens afetados tanto dos proprietários, quanto dos ocupantes de baixa renda que se encontrem em situação similar à das pessoas elegíveis para processo de usucapião (ocupação de boa-fé, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição de áreas privadas por cinco anos ou mais). Para as famílias de média e alta renda na condição de ocupantes, o valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias construídas acrescido de todos os custos transacionais (impostos, taxas, etc.).
- O valor de reposição do bem será calculado com base no valor de mercado das benfeitorias e da terra acrescidos de todos os custos transacionais e com base no método da quantificação de custo, que permite determinar o valor necessário para a reedição do bem como se fosse novo. Não se levará em consideração, por conseguinte, a depreciação física.
- As afetações parciais de edificações e benfeitorias receberão indenização relativa ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços
- As indenizações das afetações temporárias devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.

Para as atividades econômicas afetadas, em adição à compensação que se faça aos proprietários pela afetação das estruturas físicas, prevê-se a compensação pelos lucros cessantes e o pagamento dos funcionários durante o período de paralização das atividades, que, em todas as situações terá por referência o período de paralização das atividades econômicas.

6. DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR DOS IMPACTOS ADVERSOS IDENTIFICADOS

As atividades apoiadas pelo Programa Fortaleza Cidade Sustentável nos trechos de 1 a 7 do Parque Rachel de Queiroz levam a impactos adversos relacionados à aquisição de terras e a realocação



de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços – físico ou econômico, os quais são apresentadas no Quadro 01.

Dos imóveis por trechos, temos o quadro 10:

Quadro 11: Graus de Afetação e Alternativas de Compensação para o Reassentamento nos trechos 1 a 7 do RDQ.

TIPO DE PESSOAS AFETADAS		AFETAÇÃO	QTDE	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		FÍSICA/ ECONÔMICA (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)		
Comércios e Serviços	Locatário completa	Econômica	4	Indenização por lucro cessante (para o locatário) no período de paralisação das atividades
	Proprietário completo	Física	4	Indenização (proprietário do imóvel) e acompanhamento de relocação
	Frente de Obra	Econômica	164	Indenização por lucro cessante no período de paralisação das atividades
Terrenos Particulares Sem Edificação	Parcial	Física	25	Indenização parcial ou Transferência do Direito de Construir
	Completa	Física	94	Indenização ou Transferência do Direito de Construir

No quadro seguinte, os impactos são discriminados por trecho de intervenção do Parque Raquel de Queiroz:





Quadro 12: Resumo do Potencial Impacto de Reassentamento – RDQ – Trechos 1 a 7

TRECHO*	TIPOLOGIA IMÓVEIS		TERRENOS OU LOTES SEM USO (QTDE/ m²)		IMÓVEIS AFETADOS POR FRETE DE OBRA	OBSERVAÇÕES
	RESIDENCIAL	COMERCIAL / SERVIÇOS	PARCIAL	TOTAL		
TRECHO 1 e 2	0	0	0	0	29	Trecho 1: Área já implantada pela HABITAFOR. Haverá melhorias mas sem interferir em áreas ocupadas ou particulares. Trecho 2: Não há indenizações, mas há acompanhamento dos comércios e regularização dos passeios, o que deve ser acompanhado com Secretaria Regional I e URBFOR/SCSP.
TRECHO 3	0	0	0	35 ⁹ / 27194,1	44	Das glebas não parceladas, ainda não foi possível verificar a titularidade, podendo haver mais de um proprietário. Mas foi calculada a área geral para efeito de cálculo de indenização.
TRECHO 4	0	0 ¹⁰	0	0	50	Trecho 4: Trata-se de área terrenos afetados de forma parcial.
TRECHO 6	0	0	14 / 1756,2	47 / 25652	31	A área a ser indenizada apresenta-se como de preservação, sem benfeitorias e os custos foram estimados em R\$ 2.014.176,76 (dois milhões, quatorze mil, cento e setenta e seis reais e setenta e seis centavos).

⁹ 31 lotes parcelados e 4 terrenos sem loteamento e clara identificação dos proprietários e limite.

¹⁰ Referente ao trecho 4.





TRECHO*	TIPOLOGIA IMÓVEIS		TERRENOS OU LOTES SEM USO (QTDE/ m²)		IMÓVEIS AFETADOS POR FRENTE DE OBRA	OBSERVAÇÕES
	RESIDENCIAL	COMERCIAL / SERVIÇOS	PARCIAL	TOTAL		
TRECHO 7	0	4	11 / 2522,89	12 ¹¹ / 6534	10	A área a ser indenizada, apresenta-se como de preservação. Como não há histórico de tempo de edificação e não foi observada ocupação recente, foi estimada ainda a indenização por benfeitorias. O custo estimado com a indenização pelas benfeitorias é de R\$ 456.300,00, considerando R\$ 495.577,57 de custos de indenização pelos terrenos.
Total	0	4	25 / 4279,09	94 / 59380,1	164	

¹¹ A quantidade de imóveis foi definida pelo levantamento dos loteamentos.



Portanto, a demanda por reassentamento físico nos trechos 1 a 7 do RDQ 4 unidades de uso comercial e um terreno ocupado por um estacionamento de veículos¹².

A este impacto adverso relacionado ao reassentamento físico e econômico se adicionam:

- 25 terrenos sem benfeitorias ou edificações que serão parcialmente afetados e terão de ser indenizados;
- 94 terrenos sem benfeitorias ou edificações que serão totalmente afetados e que terão de ser totalmente adquiridos; e,
- 164 imóveis residenciais, comerciais ou de uso misto que serão temporariamente afetados pelo avanço da frente de obras e serão compensados pelo lucro cessante durante o período de paralização de atividades.

Dentre esses 5 imóveis no trecho 7, apenas em um imóvel não foi possível completar o cadastramento.

Ressaltamos que para os dados omissos, tratam-se de proprietários de terrenos sem benfeitorias, apenas com vegetação e muro, os quais residem em outras áreas da cidade de Fortaleza, não se encontravam no local e para os quais deverá ser elaborada a Avaliação das Benfeitorias para indenização.

Vale reiterar que, havendo um intervalo superior a 3 (três) anos entre a data realização do cadastro, do censo socioeconômico e da avaliação dos bens das famílias afetadas e o início das atividades de reassentamento, então, seguindo a regra geral, o censo, o cadastramento e a avaliação dos bens das pessoas afetadas serão atualizados e submetidos ao Banco Mundial para sua não objeção **não mais do que um ano antes do início das atividades de reassentamento**. Em consequência: Nenhuma atividade de reassentamento (incluindo o deslocamento físico e/ou ações administrativas ou legais para modificar a propriedade fundiária) serão realizadas sem que a atualização do censo

¹² No trecho 5, há um imóvel comercial que será parcialmente afetado, mas não é elegível para compensação. Trata-se de parte de bem municipal (Praça Jonas Gomes) que foi ocupada irregularmente como estacionamento de um condomínio. Já houve decisão judicial para reintegração de posse em favor da Prefeitura Municipal de Fortaleza, em ação realizada em 2013, sem qualquer vínculo com as atividades do Programa Fortaleza Cidade Sustentável. Não cabe, pois, indenização.

socioeconômico, do cadastro e da avaliação dos bens das pessoas afetadas seja realizada pelo Cliente, submetida ao Banco Mundial e receba a não objeção do Banco Mundial. Nos casos de contradição que possam inadvertidamente existir entre o que está aqui previsto e outras provisões incluídas no Marco de Reassentamento e nos Planos de Ação de Reassentamento Resumidos elaborados, a presente provisão prevalecerá. A data de conclusão da atualização do cadastro e do censo socioeconômico será estabelecida como a nova data de congelamento e, por conseguinte, as pessoas que tiverem se estabelecido na área até essa data farão jus ao atendimento do Programa Fortaleza Cidade Sustentável.

Vale ressaltar – uma vez mais – que as fontes disponíveis no município para a indenização ou adquirir terras são o Tesouro Municipal e FUNDURB.

7. PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA

O Programa FCS deve prever a participação dos realojados e das comunidades que os acolhem, realizando reuniões e consultas com os realojados e comunidades que os acolhem.

Ainda em 2016, foram realizadas algumas consultas públicas, cujos documentos compõem o Anexo IV do Marco de Gestão Socioambiental do FCS. Foi acrescentada uma súmula das consultas no Anexo XIV deste Plano.

7.1. DOS MECANISMOS DE GESTÃO PARTICIPATIVA

Trata-se da apresentação dos mecanismos de participação popular para a elaboração dos Planos de Ação de Reassentamento. Durante todo o processo, antes, durante e depois da implantação das ações a Prefeitura manterá canal de comunicação social os afetados de forma clara, transparente e objetiva, tendo como objetivos:

- (i) Informar às famílias / realocados da comunidade o objetivo das intervenções do Programa, especialmente quanto à importância das obras, considerando o compromisso da PMF em mitigar e compensar os impactos causados pela implantação das obras;
- (ii) Captar as expectativas, predisposições e propostas dos afetados com relação à perda (parcial ou total do imóvel) e à perspectiva de relocação;
- (iii) Acolher as propostas dos afetados com relação às medidas compensatórias dos impactos, em

especial à realocação;

- (iv) Estabelecer as negociações necessárias sempre e quando ocorrer impossibilidade de compatibilização entre as propostas da população e as possibilidades técnicas, legais e financeiras do Programa, celebrando os acordos pertinentes, devidamente registrados e formalizados;
- (v) Garantir a transparência das informações, para evitar que notícias sem fundamentos circulem e possam gerar angústia e intranquilidade junto aos realocados.

Estes contatos deverão ocorrer a partir de mecanismos de consultas específicos aos afetados / realocados, considerados em nível individual ou coletivo,

Nos trechos 1 a 7, os impactos adversos relacionados a reassentamento involuntário concentram-se nos impactos temporários relacionados ao avanço das frentes de obras e à desapropriação de áreas de terra nua cujos proprietários residem em diferentes partes das cidade de Fortaleza e municípios vizinhos.

Neste sentido, a estratégia de mobilização, engajamento e comunicação com a população afetada deve recorrer mais intensamente a meios de comunicação de massa – anúncios em rádios, *press releases*, utilização de mídias sociais.

Tendo-se obtido o contato de todos os proprietários afetados, a Consultoria contratada para execução do plano de reassentamento resumido dos trechos 1 a 7 fará uso de um cadastro de endereços de correio eletrônico, e/ou números telefônicas para dar conhecimento às pessoas afetadas sobre: (i) os procedimentos adotados para a desapropriação das áreas, (ii) as modalidades de atendimento a seu dispor e seus direitos perante a legislação brasileira; (iii) os canais de atendimento disponibilizados pela Consultoria responsável pela implementação do plano e pela SEUMA; (iv) os avanços da implementação do referido plano; e, (v) o agendamento de visitas periciais para avaliação dos bens tangíveis e intangíveis afetados e das reuniões de negociação com os proprietários, locadores e responsáveis por atividades econômicas.

A Consultoria contratada para execução do Plano de Ação de Reassentamento Resumido dos Trechos 1 a 7 do Parque Raquel de Queiroz também envidará os esforços necessários para organizar reuniões regulares com grupos de interesse específico: os quatro comerciantes cujos imóveis terão de ser relocados, os proprietários dos terrenos sem benfeitorias e a população afetada pela frente de

obras.

Reuniões, perícias e rodadas de negociação serão agendadas em dias e horários da maior conveniência das pessoas afetadas

Já para os impactos adversos temporários decorrentes do avanço da frente de obras, a Consultoria fará uso da distribuição de panfletos informativos semanais. Essa distribuição será focada nas áreas de intervenção imediata.

Finalmente, recorrer-se-á à instalação de *outdoors* localizados nas áreas de intervenção para divulgar a localização e horário de atendimento do escritório de atendimento da Consultoria e dos canais de atendimento da SEUMA.

Os custos com a estratégia de comunicação e atendimento estarão previstos no contrato firmado entre a SEUMA e a Consultoria responsável pela implementação do plano de reassentamento resumido. Os materiais de comunicação utilizados serão previamente aprovados pela SEUMA. Os custos com a estratégia de comunicação deverão ser contabilizados e reportados regularmente à SEUMA.

7.2. PROCEDIMENTOS PARA A APRESENTAÇÃO DE QUEIXAS

Do Mecanismo de Registro e Resposta a Reclamos

Dar as respostas e soluções é o objetivo principal do processo de reclamos. É função do grupo de reclamos é apresentar soluções de forma concisa, clara, bem fundamentada e em uma linguagem adequada ao reclamante.

Os mecanismos de Reclamos previstos durante a implantação do processo de reassentamento se tratam dos mecanismos da SEUMA:

- (i) Escritório local na SEUMA;
- (ii) Ouvidoria SEUMA (mediante telefone ou email), ressaltando que qualquer solicitação realizada pelos moradores, por qualquer meio (escritório, urna, internet e telefone), deve apresentar um protocolo no sistema de atendimento SEUMA (Dataged) para fins de

oficialização dos reclames, encaminhamentos e supervisão¹³; Site da SEUMA¹⁴, ou canal¹⁵, aquele que estiver disponível. Onde já é possível fazer denúncias Online¹⁶

(iii) Facebook e Whatsapp, ambos específicos do programa, a serem criados em 2017.

Independente dos mecanismos existentes, as pessoas receberão informações de seus direitos e das vias judiciais existentes. Sendo a coordenação social e a equipe de comunicação do Programa FCS responsáveis pela compilação dos dados de reclames e atendimentos. Em termos práticos, a coordenação social do Programa FCS é o ente que receberá todas as demandas e tomará as medidas cabíveis ou encaminhamentos.

Estes canais estarão preparados para não só captar as reclamações, mas, sobretudo para encaminhá-las aos setores pertinentes, que irão buscar as soluções, as quais posteriormente serão comunicadas aos reclamantes.

Os dados coletados a partir dos instrumentos de reclamos serão reportados semestralmente ao Banco Mundial. Os dados deverão contemplar ainda os indicadores disponíveis, como número de denúncias, tempo de resposta e grau de solução e de satisfação.

As respostas às demandas deverão observar o tipo de demandante, se individual (cunho pessoal e familiar) ou comunitário (cunho coletivo). As demandas individuais serão respondidas pelos técnicos sociais, em atendimento individual e sigiloso. As demandas comunitárias serão respondidas em reuniões coletivas, garantindo a ampla participação dos afetados e moradores do entorno, quando for o caso, acompanhados pelo comitê gestor comunitário (composto por lideranças e moradores). Deverá ser garantido ao cidadão plena consciência sobre alternativas para encaminhamento de suas queixas a outros canais de resolução, quer da PMF, quer de outra instituição pública.

Quanto ao tempo de resposta, dependerá do nível de solicitação, no entanto, estima-se, em média, um tempo máximo de 15 dias úteis para resposta. Neste sentido, vale ressaltar que o Mecanismo de Registro e Resposta a Reclamações estará submetido à legislação brasileira de Acesso

¹³ Importante identificar a solicitação como do Programa FCS, o projeto (parque ou outro) e o trecho da obra ou intervenção.

¹⁴ www.fortaleza.ce.gov.br/SEUMA

¹⁵ <http://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/>

¹⁶ http://dataged.fortaleza.ce.gov.br/dataged/processos/denuncia_virtual_site.asp

à Informação. A Lei de Acesso à Informação (LAI) – Lei Federal 12.527/2011 – regulamenta o direito à informação pública previsto na Constituição Federal de 1988. A LAI estabelece que toda informação produzida ou custodiada por órgãos e entidades públicas é passível de ser ofertada ao cidadão, a não ser que esteja sujeita a restrições de acesso legalmente estabelecidas, quais sejam: (i) informações classificadas nos graus de sigilo reservado, secreto ou ultrassecreto, nos termos da própria LAI; (ii) informações pessoais, afetas à intimidade e à vida privada das pessoas naturais; ou (iii) informações protegidas por outras legislações vigentes no País, como é o caso do sigilo fiscal e do sigilo bancário.

Para operacionalizar o direito à informação, a LAI garante à sociedade o acesso a informações públicas de duas formas: (i) Transparência Passiva: quando o Estado fornece informações específicas solicitadas por pessoas físicas ou jurídicas; e (ii) Transparência Ativa: quando o Estado concede proativamente amplo acesso a informações de interesse coletivo e geral, divulgando-as, principalmente, em seus sítios eletrônicos na Internet.¹⁷

8. CUSTOS E ORÇAMENTO

Com base nos dados disponíveis sobre os imóveis, terrenos e negócios afetados, procedeu-se a uma primeira tentativa de estimar a quantidade de soluções e o custo de sua provisão modalidade de atendimento e os custos de sua provisão.

Os custos mínimos levantados para o Plano de Ação de Reassentamento Resumido dos trechos 1 a 7 do RDQ dizem respeito ao valor estimado de R\$ 13.230.983,00, com base nos valores de mercado adicionados dos custos transacionais da terra nua nas vizinhanças próximas à área de intervenção conforme tabela abaixo. Estes custos serão revistos quando das rodadas de negociação com as pessoas afetadas e da realização dos laudos periciais de avaliação.

Quadro 13: Custos mínimos para Comércio, Serviços e Uso Misto

¹⁷ A Lei de Acesso à Informação e seu decreto regulamentador no âmbito do Poder Executivo Federal (Decreto nº 7.724/2012) estabelecem que órgãos e entidades devem disponibilizar infraestrutura próprias para receber e responder pedidos de informação da sociedade e para garantir a análise de negativas de informação em diferentes instâncias recursais. Para tanto, todos os órgãos e as entidades estão obrigados a criar o Serviço de Informação ao Cidadão – SIC, com o objetivo de atender e orientar o público quanto ao acesso à informação, bem como receber e registrar pedidos, entre outras atribuições. Além de disponibilizar o espaço físico do SIC, os órgãos devem possibilitar o recebimento de pedidos de informação por meio da Internet.



TIPO DE PESSOAS AFETADAS		AFETAÇÃO FÍSICA/ ECONÔMICA (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	QTDE	VALOR (LUCRO CESSANTE ¹⁸ ou valor da Terra)	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
Comércios e Serviços	Locatário	Econômica	4	R\$ 83.640,00	Indenização por lucro cessante no período de paralisação das atividades para os locatários
	Proprietário	Física	4	R\$ 456.300,00 ¹⁹	Indenização financeira pelo imóvel para o proprietário
	Frente de Obra	Econômica	164	R\$ 7.920,00 ²⁰	Indenização por lucro cessante até a retomada das atividades em outro local ou acompanhamento de relocação por um período máximo de 3 (três) meses
Terrenos Particulares Sem Edificação	Parcial	Física	25	R\$ 183.974,54	Indenização parcial ou Transferência do Direito de Construir
	Completa	Física	94	R\$ 12.499.148,49	Indenização ou Transferência do Direito de Construir
TOTAL				R\$ 13.230.983,03	

Ressaltamos que por não haver titularidade ainda identificada, bem como a avaliação econômica para as indenizações tomaram como base os levantamentos dos loteamentos e a área construída por imagem satélite, é necessário reavaliar todos os imóveis antes da fase de negociação e

¹⁸ Três vezes o valor da renda mensal, desde que não seja inferior a três salários mínimos (linha de corte).

¹⁹ Referente às benfeitorias; o valor da terra já estar contemplado nos terrenos.

²⁰ Valor estimado para às metalúrgicas, mas deve ser conferido com equipe contratada.

assinatura dos termos de adesão.

Os cálculos e cadastros aqui apresentados servirão para compor o decreto de utilidade pública quanto ao trecho em análise. Considerando que a sua delimitação seguiu a ZPA1 para efeito de minimização dos impactos sociais do projeto. Os valores serão revistos quando da atualização do Cadastro Imobiliário e das negociações com as pessoas afetadas, que servirão para melhor dimensionar o tipo de modalidade de atendimento selecionado por cada família afetada.

Os custos para execução do Plano de Ação de Reassentamento Resumido serão financiados pelo FUNDURB.

O FUNDURB foi criado através da Lei Complementar 211/2015 e regulamentado pelo Decreto Municipal 13.824/2016. Tem por objetivo dar suporte financeiro à implementação dos objetivos, programas e projetos previstos no Plano Diretor Municipal e no Plano Diretor Participativo, em vistas à criação de condições para promover o aprimoramento e a efetiva implementação das políticas públicas urbanísticas do Município de Fortaleza. Suas receitas advêm de: (i) valores em dinheiro correspondentes à Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do índice de aproveitamento máximo da respectiva zona; (ii) valores em dinheiro correspondentes à venda de títulos consistentes em Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) oriundos de operações urbanas consorciadas; (iii) 60% (sessenta por cento) da receita proveniente da aplicação de multas decorrentes de infrações à legislação urbanística arrecadadas através da Agência de Fiscalização de Fortaleza (AGEFIS); (iv) receita proveniente da aplicação de multas decorrentes de infrações à legislação urbanística arrecadadas através do Município de Fortaleza; (v) valores em dinheiro resultantes da venda, pelo Município, de áreas remanescentes de desapropriação efetuada para a realização de operações urbanas consorciadas; (vi) rendas provenientes de aplicações de seus próprios recursos; e (vii) outras receitas a ele destinadas.

Esses recursos podem ser aplicados: (i) na execução de projetos que visem à implantação e ao desenvolvimento de políticas públicas urbanísticas; (ii) na execução de programas de manutenção e conservação urbanística; (iii) na execução de programas e projetos decorrentes da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009; (iv) na execução de programas de urbanização e de obras de infraestrutura nas zonas adensadas com carência de serviços; (v) na execução de programas de cunho social prioritariamente voltados para as regiões mais carentes do município; e (vi) na execução de

projetos e obras pertinentes e operações urbanas consorciadas, inclusive indenizações por desapropriações.

9. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Quadro 14: Cronograma de Implementação do Plano de Ação de Reassentamento Resumido

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO					
FASES	ETAPAS	AÇÕES	ESTIMATIVA DE CUSTO (R\$) *	ANO DE DESEMBOLS O	ESTIMATIVA COM INFLAÇÃO (10% ao ano)
A	01	Decreto de Delimitação do Parque RDQ	N.A. ²¹	N.A.	
		Alocação de equipe social (SEINF)	N.A.	N.A.	
		Estrutura de apoio (SEUMA)	N.A.	N.A.	
		Elaboração dos Planos de Reassentamento	N.A.	N.A.	
	02	Selagem e cadastro	N.A.	N.A.	
	03	Avaliação Estimada dos imóveis;	N.A.	N.A.	
		Avaliação social e acompanhamento contínuo;	N.A.	N.A.	
		Consulta Pública;	N.A.	N.A.	
		Edital e Decreto de desapropriação;	N.A.	N.A.	
		Contratação de Equipe Social;	R\$ 2.736.000,00 ²²	2017 - 2022	
		Articulação com proprietários	N.A.	N.A.	
		Articulação com lideranças	N.A.	N.A.	
B	04	Formar comitês com as comunidades;	N.A.	N.A.	
		Realizar reuniões dos comitês;	R\$ 150.000,00	2017-2022	
		Atualização da Avaliação dos Imóveis	N.E. ²³	N.A.	
		Elaboração do Plano de Trabalho Técnico Social – PTTS pela equipe social contratada (caso necessário);	N.E.	N.E.	
		Processos de escolha e negociação das opções;	N.A.	N.A.	

²¹ Não se aplica.

²² Este valor está contemplado no plano de reassentamento resumido do trecho 10, portanto é a mesma equipe que fará as atividades nos dois planos.

²³ Não estimado – poderão haver custos cartoriais ou outros para os quais não se pode avaliar atualmente.

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO					
FASES	ETAPAS	AÇÕES	ESTIMATIVA DE CUSTO (R\$) *	ANO DE DESEMBOLS O	ESTIMATIVA COM INFLAÇÃO (10% ao ano)
C	05	Assinatura de Termo de Adesão;	N.A.	N.A.	
		Indenizações ou Transferência do Direito de Construir;	R\$ 13.230.983,03	2018 - 2020	
		Desocupação do Imóvel e tomada de posse pela Prefeitura (Legal);	N.A.	2018 - 2020	
	06	Fiscalização a fim de evitar novas ocupações;	N.A.	N.A.	
		Demolição e urbanização das áreas desapropriadas (Deverá ser feito o acompanhamento semanal dos locais de demolição, com equipes da área de vigilância sanitária, defesa civil e fiscalização da Secretaria Regional, a fim de evitar problemas com novas invasões, resíduos e saúde da comunidade remanescente.);	N.E.	2018 - 2020	
	07	Programas das secretarias relacionadas a assistência social, saúde, educação e trabalho e renda;	150.000,00	2018 - 2020	
	08	Supervisão do processo de reassentamento e acompanhamento socioeconômico	N.E.	2018 - 2022	

* Fonte: Tesouro Municipal e FUNDURB.

10. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

O monitoramento e a avaliação ex-post serão desenvolvidos num processo paralelo à fase de planejamento e execução do reassentamento. Enquanto o monitoramento visa verificar se os fundamentos, os objetivos, o processo do plano de ação está sendo implementados adequadamente, a avaliação tem por objetivo verificar se a política de atendimento do Plano de reassentamento involuntário resumido permitiu alcançar os resultados esperados, contribuindo para melhorar ou, no mínimo, manter as condições de vida da população afetada pelo processo de reassentamento

involuntário. Caso se verifiquem falhas na implementação dos Planos de Ação ou que seus objetivos não estão sendo alcançados, o sistema de monitoramento deverá sugerir correções/adequações/ajustes.

10.1. Monitoramento dos População Afetada

O Projeto de Participação Comunitária – PPC prevê o desenvolvimento de atividades dirigidas aos afetados que permanecerão na área de intervenção, especialmente no que se refere à participação e organização comunitária, educação sanitária e ambiental e geração de trabalho e renda (eixos previstos no PPC).

O monitoramento das atividades tem como objetivo verificar de maneira contínua, se as atividades programadas estão sendo realizadas. Essa ferramenta auxilia no gerenciamento e na resolução de problemas, além de fornecer um retorno atualizado do dia-a-dia das atividades para os seus implementadores. O monitoramento aqui proposto é um acompanhamento sistemático do processo de reassentamento e têm como principais objetivos:

Verificar se as Políticas de Atendimento propostas pelo Plano de reassentamento involuntário resumido estão sendo seguidas e desenvolvidas conforme o previsto. Caso sejam identificadas distorções, dever-se-á indicar, de imediato, medidas corretivas;

Identificar dificuldades/entraves e oportunidades para a implantação das ações, indicando, em tempo hábil, o encaminhamento para superação das primeiras e otimização das segundas;

Alguns aspectos do processo de reassentamento a serem monitorados rotineiramente são:

- Adequação e eficiência dos arranjos institucionais e administrativos;
- Disponibilidade e liberação do orçamento aprovado tempestivamente;
- Eficiência da rotina financeira;
- Instrumentos jurídicos estabelecidos – Decretos de Utilidade Pública e de Interesse Social ;
- Estabelecimento dos instrumentos legais (contratos, registros, relação de documentos, etc.) e de rotinas processuais;
- Adequação dos critérios de avaliação dos imóveis;
- Nível de participação das pessoas afetadas e grau de satisfação;
- Número de queixas e reclamações e tempestividade de respostas;
- Mecanismos de controle das áreas desocupadas;
- Capacidade e velocidade para solucionar situações não previstas, identificando-as e as ações de resposta;

- Disponibilidade de equipe e estrutura compatíveis com o porte do Programa.

10.2. Avaliação Ex-post

A atividade de avaliação, que tem por objetivo avaliar os efeitos da intervenção sobre a área e população afetadas.

A avaliação será realizada em dois momentos distintos, a saber:

- (i) O primeiro momento ocorre com a aplicação do questionário socioeconômico ao conjunto de famílias afetadas. Conforme o número de famílias afetadas poderá ser selecionada uma amostra estatisticamente significativa que deverá ter representantes de todo o perfil social das famílias afetadas e na mesma proporcionalidade para acompanhamento ao longo do processo.
- (ii) O segundo momento deve ocorrer num prazo mínimo de seis meses pós-reassentamento e máximo de dezoito meses, sendo, no entanto, o desejável em torno de doze meses (um ano).

A metodologia a ser utilizada pressupõe a aplicação do questionário de perfil socioeconômico antes e depois do reassentamento, permitindo captar a evolução ou involução nas condições de vida, habitação e atividades econômicas das famílias afetadas.

Os objetivos são:

- Medir os resultados do Plano de reassentamento involuntário resumido;
- Verificar o grau de satisfação das famílias optantes pelas diversas formas de atendimento do Programa;
- Identificar os fatores de satisfação/insatisfação;
- Verificar a adequabilidade das ações de atendimento propostas.

III MACROATIVIDADES E CALENDÁRIO DE EXECUÇÃO

A seguir serão apresentadas as Macro-Atividades (MA) que deverão ser desenvolvidas, para a operacionalização do Plano de Ação de Reassentamento Resumido, bem como os procedimentos e prazos para sua execução.

Operativamente, a execução do Plano de reassentamento resumido será realizada em 03 (três) etapas, compreendendo ações específicas, a saber:

1. ETAPA A – PLANEJAMENTO

Tratam-se das ações prévias de preparação para a transferência das famílias.

- **Fase 01 – Mobilização**

- (i) Esta fase se relaciona com a elaboração dos planos de reassentamento do FCS, censo das famílias e reconhecimento do local, considerando as seguintes ações: Publicação do Decreto de Delimitação do Parque RDQ, o qual foi realizado no primeiro semestre de 2016, Decreto Municipal nº 13.764, de 8 de março de 2016;
- (ii) Alocação de equipe social (SEINF) para cadastramento das famílias, ocorrendo no segundo semestre de 2016, realizando ações conjuntas SEINF e SEUMA;
- (iii) Disponibilização de estrutura de apoio (SEUMA) para as visitas de campo e elaboração dos documentos, objetivamente: transporte, impressões, material audiovisual, além de técnicos e voluntários da SEUMA;
- (iv) Elaboração dos Planos de Reassentamento e quantificação total e definitiva da população afetada, o qual deverá ser revisado no primeiro ano do FCS por equipe social própria a ser contratada;
- (v) Articulação com lideranças, apresentado o projeto do Parque Rachel de Queiroz, realizado com consultas públicas nos dias 30/08 e 03/09, em 2016.

- **Fase 02 – Cadastro, Congelamento e Selagem**

Nesta fase foram realizadas visitas domiciliares e reuniões com a população beneficiária visando a identificação dos problemas e famílias, objetivando a selagem das moradias e cadastro das

famílias, o que foi realizado com a pintura dos códigos (PMF e numeração do BIC) nas fachadas dos imóveis.

- **Fase 03 – Modalidades de Reassentamento**

Esta fase se relaciona com a construção das instâncias de participação que irão possibilitar um papel mais ativo das famílias no FCS e tem como objetivos:

- Apresentar o Marco de Gestão Socioambiental à população beneficiária, (através de reuniões grupais), mobilizando-a para a sua execução e promovendo a formação de comitês e eleição de representantes para cada grupo;
- Envolver as organizações e/ou lideranças comunitárias pré-existentes, desde que reconhecidas e aceitas pela população beneficiária, no processo de execução do Plano de reassentamento resumido;
- Informar e orientar a população beneficiária sobre os procedimentos e trâmites para a formalização da adesão ao projeto;
- Identificar as expectativas e necessidades das famílias no planejamento das ações de reassentamento e de regularização fundiária;
- Estabelecer parcerias para a elaboração do Plano de reassentamento resumido;
- Manter atualizado o cadastro das famílias beneficiárias com vistas ao acompanhamento específico a essa população, incluindo o preparo da documentação dos titulares de cada família (identidade e CPF). Para as famílias que não dispõem da referida documentação, serão solicitados acompanhamento dos projetos sociais da PMF e os procedimentos para a sua aquisição.
- Realizar reuniões de socialização da população beneficiária, bem como formar os grupos familiares que serão reassentados;
- Atender e encontrar alternativas para os casos especiais identificados.

Para tanto, são necessárias as seguintes ações:

- (i) Avaliação Estimada dos imóveis;

- (ii) Avaliação social das famílias e acompanhamento contínuo;
- (iii) Consulta Pública;
- (iv) Edital e Decreto de desapropriação;
- (v) Contratação de Equipe Social para o primeiro ano do FCS;

2. ETAPA B - AÇÃO

Esse momento se relaciona com as atividades práticas de preparação e efetivação das mudanças, além das atividades de recepção nos novos locais.

• Fase 04 – Negociação

Essa etapa se propõe a obter o conhecimento pleno da área de reassentamento assim como de cada família a ser reassentada, garantindo os recursos e os serviços necessários para executar as mudanças, tendo como objetivos:

- Identificar possíveis omissões na aplicação do BIC e consolidar a relação final de beneficiários, a ser oficializada pela PMF;
- Organizar os grupos familiares para as ações de transferência, levando-se em consideração os laços de amizade e vizinhanças já existentes;
- Promover os recursos e serviços necessários para a transferência das famílias;
- Realizar visitas com grupo de moradores ou famílias individualmente durante a execução das intervenções físicas ou assistência à compra assistida;
- Informar sobre as questões relacionadas à regularização fundiária e locais de recepção ou nova moradia.

Para tanto, são necessárias as seguintes ações:

- (i) Formar comitês com as comunidades;
- (ii) Realizar reuniões dos comitês;
- (iii) Atualização da avaliação de imóveis;
- (iv) Elaboração do Plano de Trabalho Técnico Social – PTTS pela equipe social contratada

- (v) Identificação das Unidades Habitacionais e/ou enquadramento no Minha Casa Minha Vida
- (vi) Processos de escolha e negociação das opções;
- (vii) Assinatura de Termo de Adesão.

- **Fase 05 – Transferência**

Esta etapa se relaciona com a coordenação e acompanhamento das ações concretas de mudança das famílias, garantindo os recursos logísticos para a instalação e adaptação nos novos locais de residência, com os objetivos de:

- Organizar e preparar uma equipe de recepção das famílias no local de realocação/acolhimento;
- Priorizar a transferência das lideranças identificadas/eleitas para que possam recepcionar as famílias;
- Receber as famílias nos novos locais, entregar as chaves e possibilitar a ocupação das residências;
- Informar sobre os aspectos fundamentais do funcionamento da unidade habitacional e orientar sobre o uso adequado e a conservação das mesmas;
- Informar e orientar sobre o uso e cuidado das unidades habitacionais, dos espaços comuns e dos serviços básicos;
- Informar sobre aspectos gerais de preservação ambiental e urbanística e do entorno comunitário.

Para tanto, são necessárias as seguintes ações:

- (i) Pré-transferência;
- (ii) Pagamento de indenizações ou Transferência do Direito de Construir;
- (iii) Desocupação do Imóvel e tomada de posse pela Prefeitura²⁴;

24 Deverá ser feito o acompanhamento semanal dos locais de demolição, com equipes da área de vigilância sanitária, defesa civil e fiscalização da Secretaria Regional, a fim de evitar problemas com novas invasões, resíduos e saúde da comunidade remanescente.

(iv) Transferência e Translado da Família;

(v) Recepção e Assentamento.

3. ETAPA C – MONITORAMENTO

Esse momento se relaciona com a mitigação dos impactos iniciais do processo de transferência das famílias e com a organização da nova comunidade, tendo uma interface direta com as ações de previstas pelo Plano de Trabalho Técnico Social - PTTS. Além disso, identifica ações preventivas quanto ao território do Parque Rachel de Queiroz.

- **Fase 06 – Controle de Ocupação do Território**

Corresponde aos primeiros meses posteriores ao reassentamento da população quando se promovem ações sociais e de apoio sócio-comunitário transitórias para organizar os serviços de manutenção e limpeza da área de nova moradia. Os objetivos dessa etapa são:

- Atender e dar soluções aos problemas identificados inerentes ao projeto físico ou à aquisição das unidades habitacionais;
- Iniciar o processo de organização do condomínio e elaboração do estatuto, se for o caso;
- Prestar assistências às famílias mais vulneráveis;
- Atender a situações de conflitos identificadas.
- Realizar a imediata demolição das casas liberadas para evitar risco de ocupações futuras;

Para tanto, são necessárias as seguintes ações:

- (i) Fiscalização a fim de evitar novas ocupações;
- (ii) Imediata demolição e urbanização das áreas desapropriadas pela Prefeitura.

- **Fase 07 – Acompanhamento de Programas Sociais**

Corresponde aos primeiros meses posteriores ao reassentamento da população quando se promovem ações sociais e de apoio para salvaguardar a qualidade de vida dos reassentados. Os

objetivos dessa etapa são:

- Atender e dar soluções aos problemas identificados inerentes à renda, saúde e educação, primordialmente;
- Prestar assistências às famílias mais vulneráveis e atender às situações de conflitos identificadas;
- Promover capacitações para o uso racional dos serviços e a utilização de programas sociais que possibilitem menores gastos para as famílias (ex.: tarifa social e pagamento da energia com lixo reciclável estabelecidos pela Coelce);
- Reinstalar as unidades produtivas (comércio e serviços) nos locais construídos para esse fim.

Para tanto, são necessárias as seguintes ações:

- (i) Aplicação e acompanhamento de programas das Secretarias relacionadas a assistência social, saúde, educação e trabalho e renda.

- **C. Fase 08 – Monitoramento e Avaliação Ex-Post**

Corresponde ao monitoramento das famílias e comércios reassentados, cabendo um prazo de monitoramento de 12 meses após a transferência e ocupação dos imóveis ou unidades habitacionais.

Os objetivos dessa etapa são:

- Avaliar as situações dos comerciantes;
- Avaliar a assistência às famílias mais vulneráveis e verificar a solução para as situações de conflitos identificadas;
- Avaliar o estado das unidades habitacionais.

Para tanto, são necessárias as seguintes ações:

- (i) Supervisão do processo de reassentamento e acompanhamento social das famílias reassentadas.

Quadro 15: Estrutura e Procedimentos de Implementação do Plano de Ação de Reassentamento Resumido

PROCEDIMENTOS PARA IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO		
FASES	ETAPAS	AÇÕES
A PLANEJAMENTO	01. Mobilização	Decreto de Delimitação do Parque RDQ
		Alocação de equipe social (SEINF)
		Estrutura de apoio (SEUMA)
		Elaboração dos Planos de Reassentamento
	02. Cadastro, Congelamento e Selagem	Selagem e cadastros dos imóveis
	03. Modalidades de Reassentamento	Avaliação Estimada dos imóveis;
		Avaliação social e acompanhamento contínuo;
		Consulta Pública;
		Edital e Decreto de desapropriação;
		Contratação de Equipe Social;
		Articulação com proprietários
B - AÇÃO	04. Negociação	Articulação com lideranças
		Formar comitês com as comunidades;
		Realizar reuniões dos comitês;
		Atualização da Avaliação dos Imóveis
		Elaboração do Plano de Trabalho Técnico Social – PTTS pela equipe social contratada;
		Processos de escolha e negociação das opções;
	05. Transferência	Assinatura de Termo de Adesão;
		Indenizações ou Transferência do Direito de Construir;
C MONITORAMENTO	06. Controle de Ocupação do Território	Desocupação do Imóvel e tomada de posse pela Prefeitura;
		Fiscalização a fim de evitar novas ocupações;
	07. Acompanhamento de Programas Sociais	Demolição e urbanização das áreas desapropriadas (Deverá ser feito o acompanhamento semanal dos locais de demolição, com equipes da área de vigilância sanitária, defesa civil e fiscalização da Secretaria Regional, a fim de evitar problemas com novas invasões, resíduos e saúde da comunidade remanescente.);
		Programas das secretarias relacionadas a assistência social, saúde, educação e trabalho e renda;
	08. Monitoramento e Avaliação Ex-Post	Supervisão do processo de reassentamento e acompanhamento socioeconômico

Quadro 16: Cronograma de Implementação do Plano de Ação de Reassentamento Resumido

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO																														
FASE	ETAPA	AÇÕES	2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022			
			1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE				
A	01	Decreto de Delimitação do Parque RDQ																												
		Alocação de equipe social (SEINF)																												
		Estrutura de apoio (SEUMA)																												
		Elaboração dos Planos de Reassentamento																												
	02	Selagem e cadastro dos imóveis																												
		Avaliação Estimada dos imóveis;																												
		Avaliação social e acompanhamento contínuo;																												
		Consulta Pública;																												
	03	Edital e Decreto de desapropriação;																												
		Contratação de Equipe Social;																												
		Articulação com proprietários																												
		Articulação com lideranças																												
B	04	Formar comitês com as comunidades;																												
		Realizar reuniões dos comitês;																												
		Atualização da Avaliação dos Imóveis																												
		Elaboração do Plano de Trabalho Técnico Social – PTTS pela equipe social contratada;																												
		Processos de escolha e negociação das opções;																												
		Assinatura de Termo de Adesão;																												
	05	Indenizações ou Transferência do Direito de Construir																												
		Desocupação do Imóvel e tomada de posse pela Prefeitura;																												
C	06	Fiscalização a fim de evitar novas ocupações;																												



CRONOGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO RESUMIDO																														
FAC	ETAD	AÇÕES	2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022			
			1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE				
		Demolição e urbanização das áreas desapropriadas;																												
	07	Programas das secretarias relacionadas a assistência social, saúde, educação e trabalho e renda;																												
	08	Supervisão do processo de reassentamento e acompanhamento socioeconômico.																												



4. ANEXOS

ANEXO I – DADOS DO FORTALEZA 2040

ANEXO II – ASSENTAMENTOS PRIORIDADE

ANEXO III – ASSENTAMENTOS VAZIOS E APP

ANEXO IV – ASSENTAMENTOS VAZIOS, ZEIS E CORREDORES

ANEXO V – PARQUES E LAGOAS

ANEXO VI – TABELAS DE CUSTOS UNITÁRIOS SEINF

ANEXO VII – MAPA E PLANILHA DOS LOTEAMENTOS

ANEXO VIII – LEI MUNICIPAL Nº 10333/2015 – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ANEXO IX- LEI COMPLEMENTAR 0176 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2014

ANEXO X – PARECER PGM

ANEXO XI – MODELOS DE TERMOS DE ADESÃO

ANEXO XII- SÚMULA DAS CONSULTAS

ANEXO I – DADOS DO FORTALEZA 2040

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE FORTALEZA
EUDORO SANTANA SUPERINTENDENTE
MÁRIO FRACALOSSI SUPERINTENDENTE ADJUNTO
LIA PARENTE DIRETORA DE PLANEJAMENTO

SUSTENTABILIDADE SOCIAL NO PLANO FORTALEZA 2040

PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ
PARQUE LINEAR PARREÃO
DANIEL GONÇALVES RODRIGUES HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

FORTALEZA2040
<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

PLANO FORTALEZA 2040
OBJETIVOS

O Plano Fortaleza 2040 objetiva produzir um **PLANO DE DESENVOLVIMENTO PARA A CIDADE DE FORTALEZA** com estratégias a serem implementadas no curto, médio e longo prazos (horizonte, ano 2040), contemplando:

- **PLANO MESTRE URBANÍSTICO;**
- **PLANO DE MOBILIDADE;**
- **PLANO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL.**

Definindo e pactuando estratégias para tornar Fortaleza uma cidade:

- ✓ **de oportunidades,**
- ✓ **mais justa,**
- ✓ **mais acolhedora,**
- ✓ **sustentável e**
- ✓ **melhor planejada,** através de dinâmicas que permitam a interação dos saberes e a negociação dos desejos de cada parte e segmento da cidade.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Instaurar a cultura de Planejamento de Curto, Médio e Longo Prazos;
- Instaurar modelo de Planejamento Participativo com ampla participação de comunidades, setores e governo;
- Gerar e difundir conhecimento sobre e para a cidade, possibilitando a elaboração de planos fundados na realidade, tendências e cenários do ambiente interno e externo;
- Integrar políticas públicas através de ação de Planejamento Integrado.



FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

PLANO FORTALEZA 2040 – INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS

PLANOS ESTRATÉGICOS E SETORIAIS

0 EQUIDADE TERRITORIAL, SOCIAL E ECONÔMICA

PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
PLANO ESTRATÉGICO DE INCLUSÃO PRODUTIVA
PLANO ESTRATÉGICO DE CULTURA DE PAZ E SEGURANÇA CIDADÃ

1 CIDADE CONECTADA, ACESSÍVEL E JUSTA

PLANO MESTRE URBANÍSTICO
PLANO DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE URBANA

2 VIDA COMUNITÁRIA, ACOLHIMENTO E BEM ESTAR

PLANO ESTRATÉGICO DE SAÚDE E SEGURANÇA ALIMENTAR
PLANO ESTRATÉGICO DE ESPORTE E LAZER
PLANO ESTRATÉGICO DA IGUALDADE RACIAL
PLANO ESTRATÉGICO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
PLANO ESTRATÉGICO - MULHER
PLANO ESTRATÉGICO - JUVENTUDE
PLANO ESTRATÉGICO - CRIANÇA E ADOLESCENTE
PLANO ESTRATÉGICO - IDOSOS
PLANO ESTRATÉGICO - LGBT
PLANO ESTRATÉGICO - PESSOA COM DEFICIÊNCIA

3 DESENVOLVIMENTO DA CULTURA E DO CONHECIMENTO

PLANO ESTRATÉGICO DE EDUCAÇÃO PÚBLICA
PLANO ESTRATÉGICO DA CULTURA
PLANO ESTRATÉGICO DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO

4 QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS

PLANO ESTRATÉGICO DE RECOMPOSIÇÃO, MANEJO E MANUTENÇÃO DA BIODIVERSIDADE
PLANO ESTRATÉGICO DE VALORIZAÇÃO, RECUPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS ÁREAS VERDES URBANAS
PLANO ESTRATÉGICO DE RECUPERAÇÃO E GESTÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS URBANOS
PLANO ESTRATÉGICO DE GESTÃO DA ZONA COSTEIRA
PLANO ESTRATÉGICO DE SUSTENTABILIDADE E RESILIÊNCIA
PLANO ESTRATÉGICO DE SANEAMENTO BÁSICO INTEGRADO
PLANO ESTRATÉGICO DE SEGURANÇA HÍDRICA
PLANO ESTRATÉGICO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

5 DINAMIZAÇÃO ECONÔMICA E INCLUSÃO PRODUTIVA

PLANO ESTRATÉGICO DE TURISMO
PLANO ESTRATÉGICO DE CONFECÇÕES
PLANO ESTRATÉGICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL
PLANO ESTRATÉGICO DE ECONOMIA CRIATIVA
PLANO ESTRATÉGICO DE ECONOMIA DO MAR
PLANO ESTRATÉGICO DA NOVA INDÚSTRIA E DOS SERVIÇOS AVANÇADOS
PLANO ESTRATÉGICO DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO (TIC)

6 GOVERNANÇA MUNICIPAL

PLANO ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA PÚBLICA E INTEGRAÇÃO METROPOLITANA
MODELO DE GESTÃO DO PLANO FORTALEZA 2040



FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PRINCÍPIOS

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

É elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos Planos Diretores.

FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer e ao meio ambiente.

DIREITO À CIDADE

Compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos e cidadãs, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

É elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

DIREITO AO MEIO AMBIENTE ECOLÓGICAMENTE EQUILIBRADO

É o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à saúde qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

ACESSIBILIDADE

Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos transportes e dos sistemas e meios de comunicação, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

GESTÃO DEMOCRÁTICA

É a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.



VISÃO DE FUTURO

Em 2040, Fortaleza será uma das melhores cidades do Brasil para viver e para empreender. Com boa qualidade de vida, economia competitiva e dinâmica, meio ambiente recuperado e conservado, bem arborizada, com equidade de acesso aos serviços públicos e infraestrutura urbana, serviços de saúde e educação de qualidade, forte redução da pobreza e distribuição mais equitativa da renda e das oportunidades econômicas, onde as pessoas circulem com conforto e segurança, com forma urbana compacta, dotada de corredores, espaços e equipamentos públicos que facilitem a acessibilidade, estimulem a conectividade e integração social, com vida comunitária fortalecida pela gentileza e cordialidade, valorizando a diversidade e diferentes identidades.

FORMA URBANA

Fortaleza será uma cidade compacta e acessível, sem dispersão urbana e com distribuição equitativa de atividades econômicas e serviços, com uma proximidade destes com as residências e vida comunitária, melhorando o acesso da população ao trabalho, à escola e aos serviços públicos e reduzindo a necessidade de deslocamentos permanentes e de longa distância, quebrando a fragmentação da cidade e dos contrastes sociais e urbanos. Com espaços públicos e mobiliários urbanos preservados e valorizados, conservação e tombamento dos prédios históricos, espaços públicos com segurança, praças amplas e bem cuidadas com opções de lazer, calçadas de qualidade e com boa acessibilidade, especialmente para pessoas com deficiências.

CENTRO URBANO

O Centro da cidade de Fortaleza será requalificado e povoado com conservação e tombamento dos prédios históricos, uso adequado do espaço público, valorizando a convivência dos cidadãos, bem como seu patrimônio histórico-cultural e sua origem como zona de uso misto (comercial, habitacional, administrativo, educacional), de forma segura, acessível e sustentável.

FORTALEZA HOJE

POLÍTICAS PÚBLICAS FRAGMENTADAS

RETROALIMENTAÇÃO HISTÓRICA DA DESIGUALDADE SOCIAL E TERRITORIAL

DIZIMIZAÇÃO DA COBERTURA VEGETAL

FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



▲ **ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS POR TIPOLOGIA NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA**
PORTE: PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS-PHI)

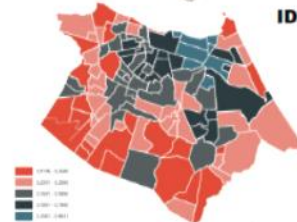
40% DA POPULAÇÃO DE FORTALEZA
RENDA DE 0 A 3 S.M.

- MUTIRÃO
- FAVELA
- ÁREA DE RISCO
- CONJUNTO HABITACIONAL
- LOTEAMENTO IRREGULAR
- CORTIÇO

SANEAMENTO



IDH



VIOLÊNCIA



FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

ENDEMIAS E ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

AGREGADO DE AGRAVO: DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA TAXA DE INCIDÊNCIA AGREGADA
FONTE: SINASC, SINAN e SIM, POR ASSENTAMENTO PRECÁRIO
2013 A 2015 EM FORTALEZA-CE



TAXA DE INCIDÊNCIA COM DENGUE



TAXA DE INCIDÊNCIA SEM DENGUE







A FORTALEZA QUE QUEREMOS

EQUIDADE TERRITORIAL, SOCIAL E ECONÔMICA
DIREITO À CIDADE E DESENVOLVIMENTO HUMANO



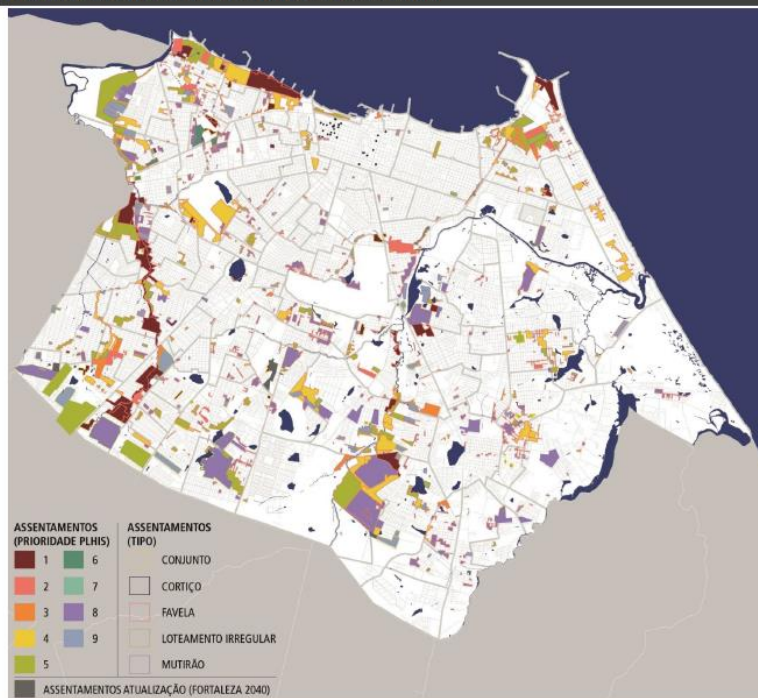
FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

PLHIS: PRIORIDADES

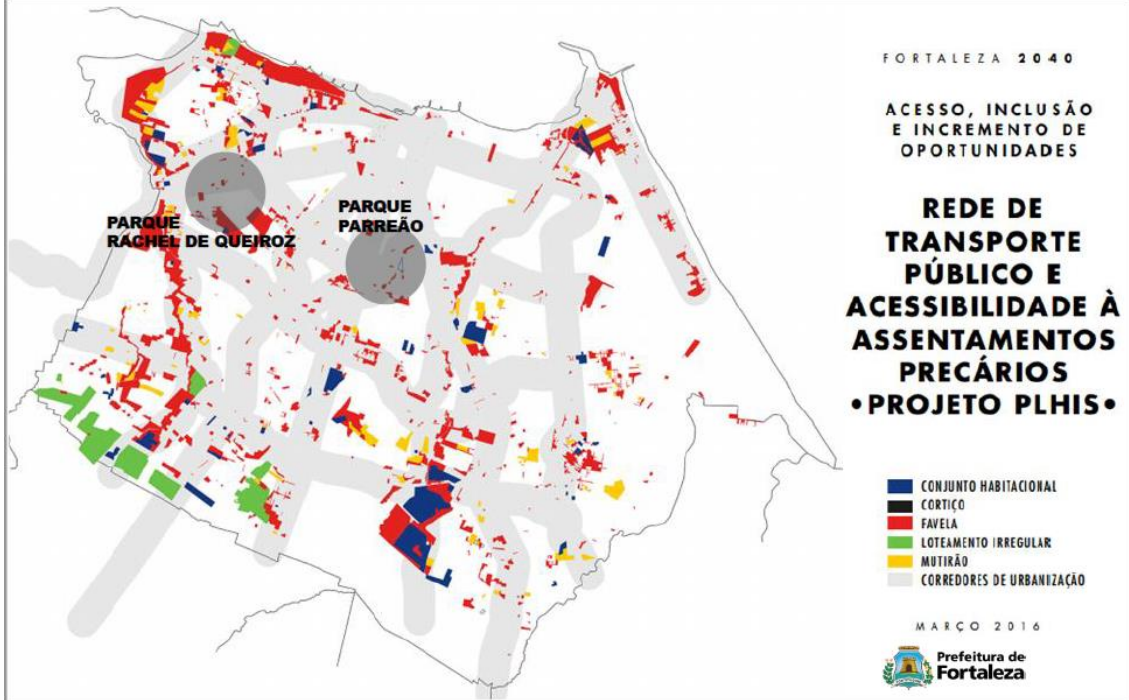




FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

PLHIS NO PLANO FORTALEZA 2040

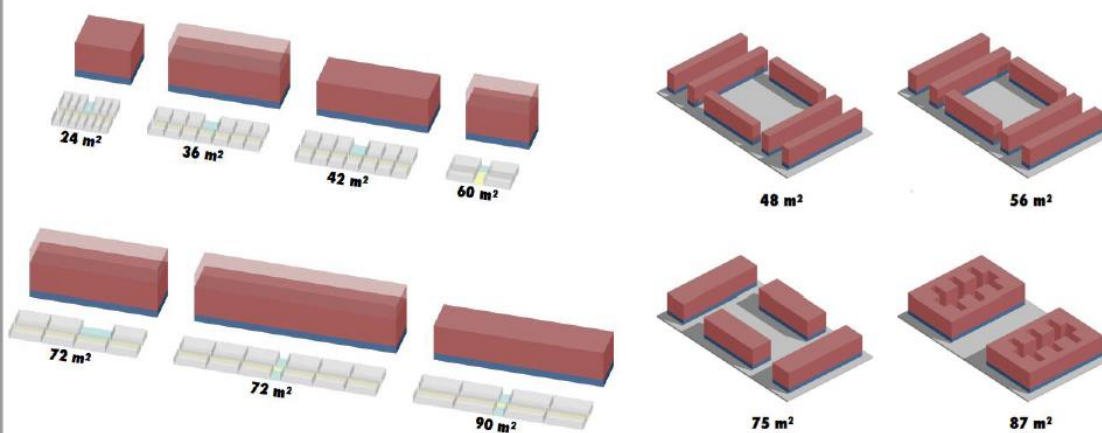


FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL USO MISTO + ADENSAMENTO

PROTÓTIPOS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS



FORTALEZA2040

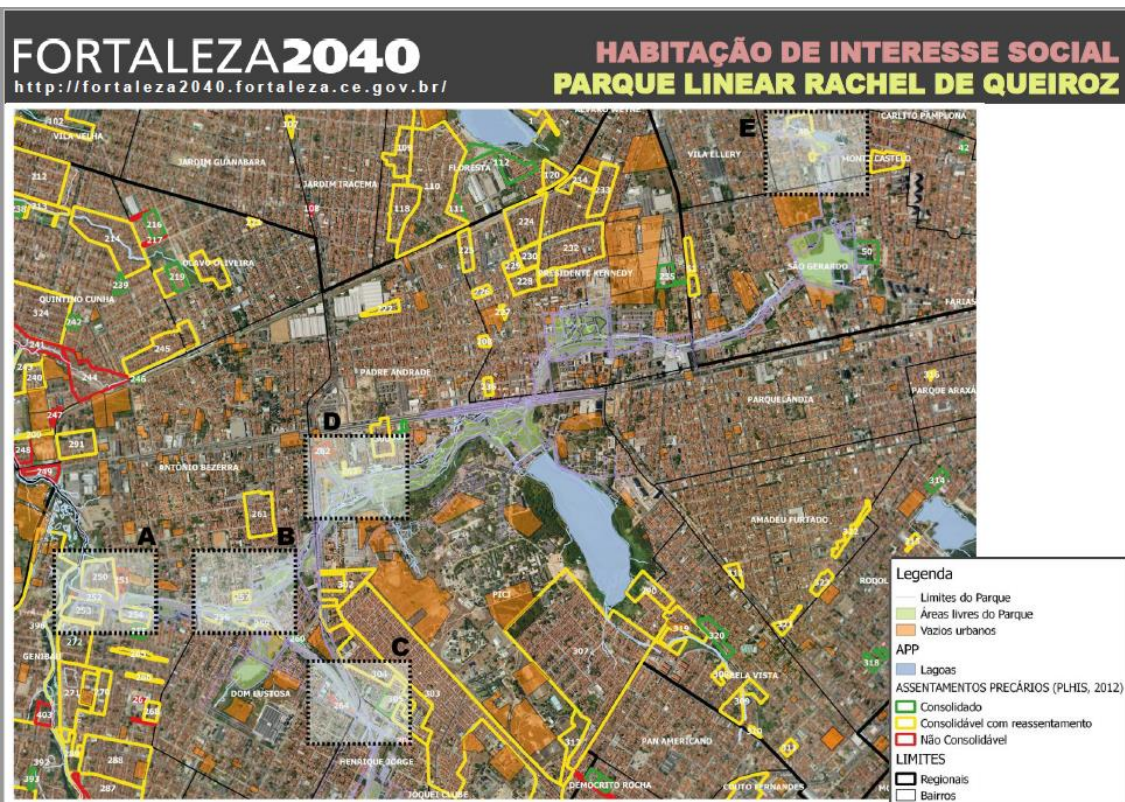
<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
PARQUES LINEARES**



PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ

**PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
INTEGRADO AO PLANO FORTALEZA 2040**

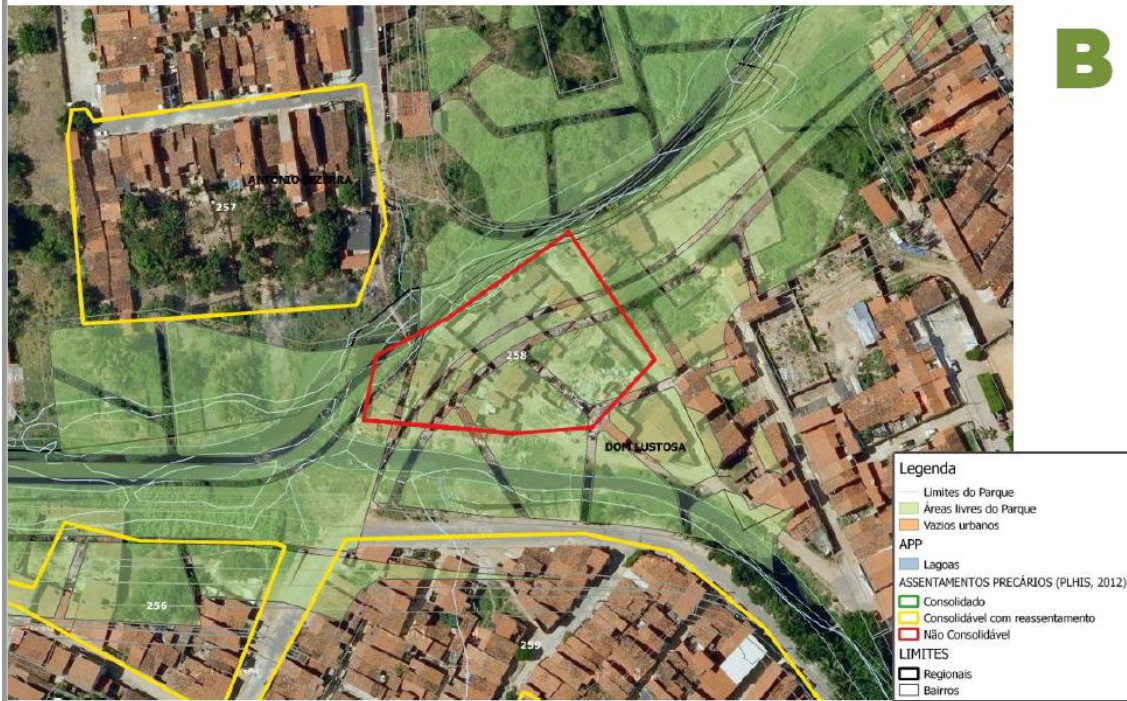


FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ

B



FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ

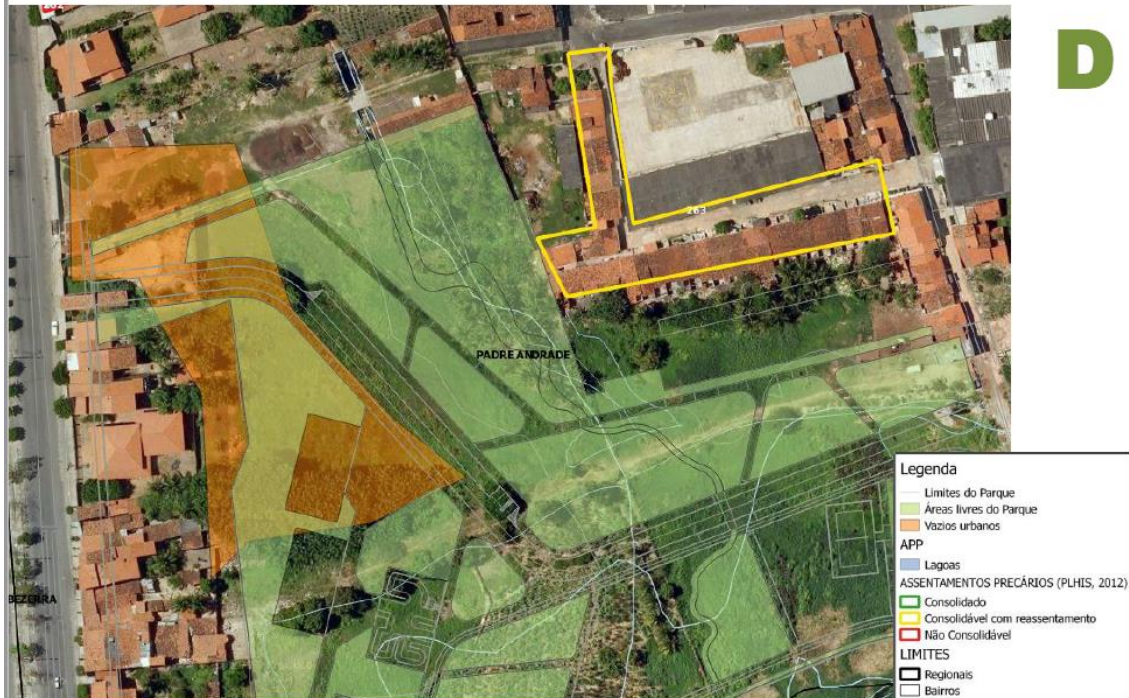
C



FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ



FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ



PARQUE LINEAR PARREÃO

**PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
INTEGRADO AO PLANO FORTALEZA 2040**

FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

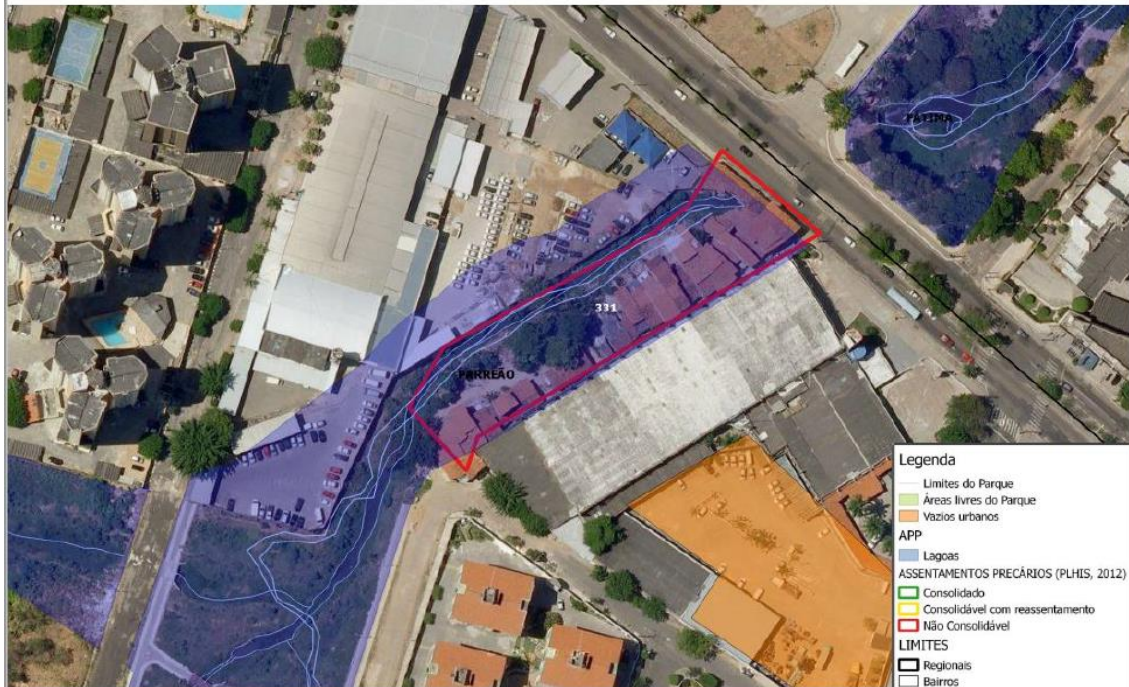
**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
PARQUE LINEAR DO PARREÃO**



FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
PARQUE LINEAR DO PARREÃO**



PLANO FORTALEZA 2040

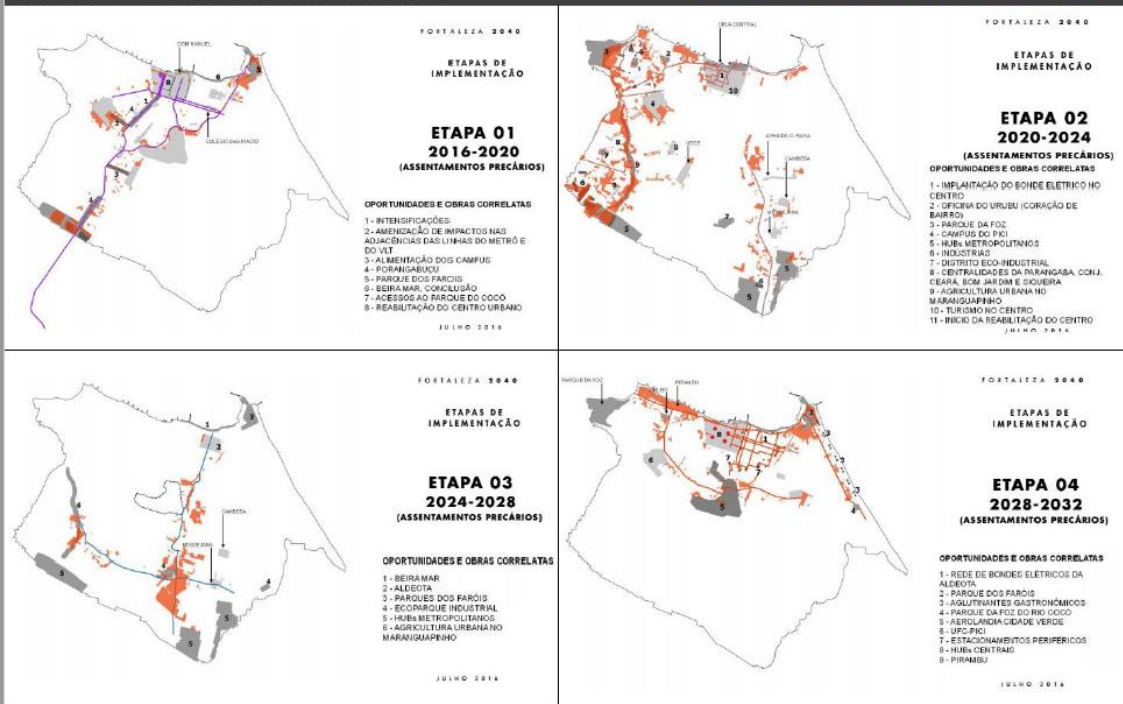
**PLANO MESTRE URBANÍSTICO,
DE MOBILIDADE E MEIO AMBIENTE**

FASES DE IMPLEMENTAÇÃO

FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

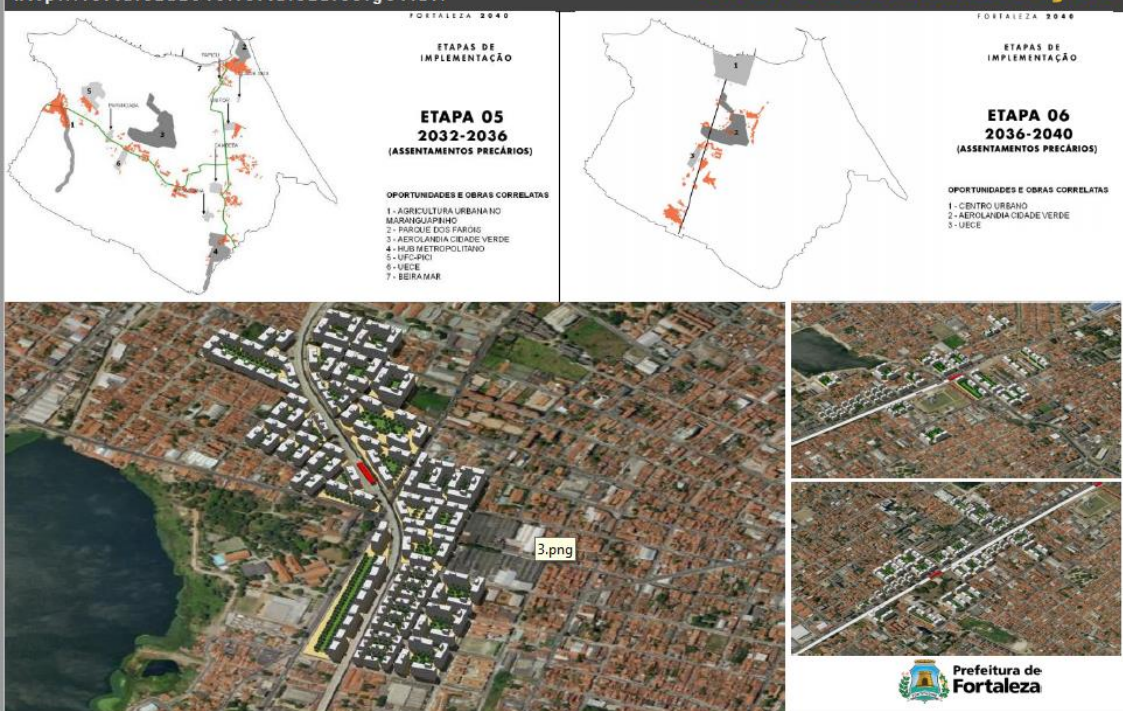
FASES DE IMPLEMENTAÇÃO



FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

FASES DE IMPLEMENTAÇÃO





GERAÇÃO DE CONHECIMENTO



Prefeitura de
Fortaleza
Instituto de Planejamento
de Fortaleza

FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

ACERVO DIGITAL

FORTALEZA EM MAPAS

Fortaleza2040

por uma Fortaleza de **oportunidades**, mais **justa**,
mais **acolhedora**, **sustentável** e melhor **planejada**

PARTICIPE E
ACOMPANHE O PROJETO

MARCO LEGAL PLANOS ESTRATÉGICOS MAPA COLABORATIVO FÓRUM EVENTOS 2040

ACERVO DIGITAL: ACESSE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS

ACERVO DIGITAL: ACESSE DOCUMENTOS SOBRE FORTALEZA

Fortaleza2040

Prefeitura de
Fortaleza

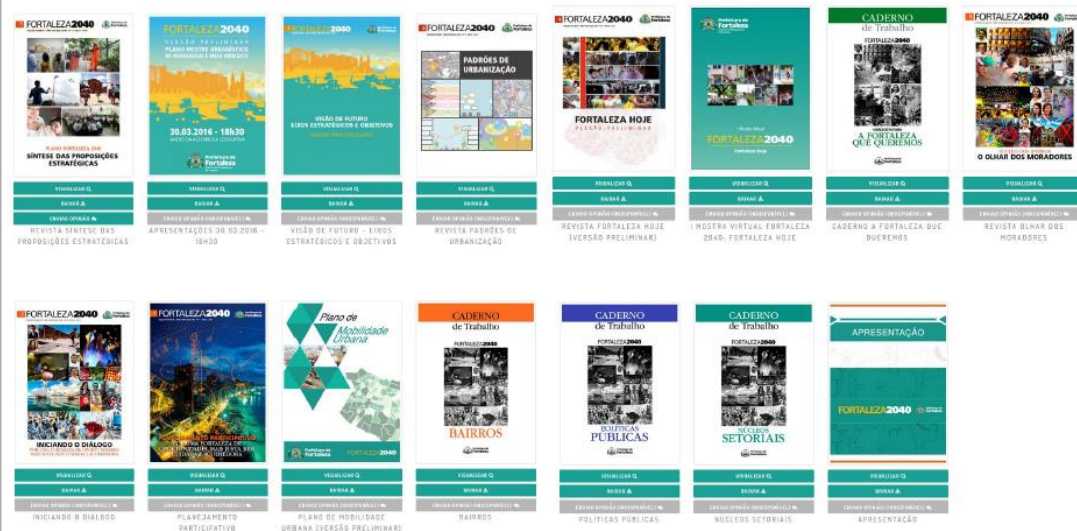


FORTALEZA2040

<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

PUBLICAÇÕES

ACESSO À INFORMAÇÃO E INOVAÇÃO

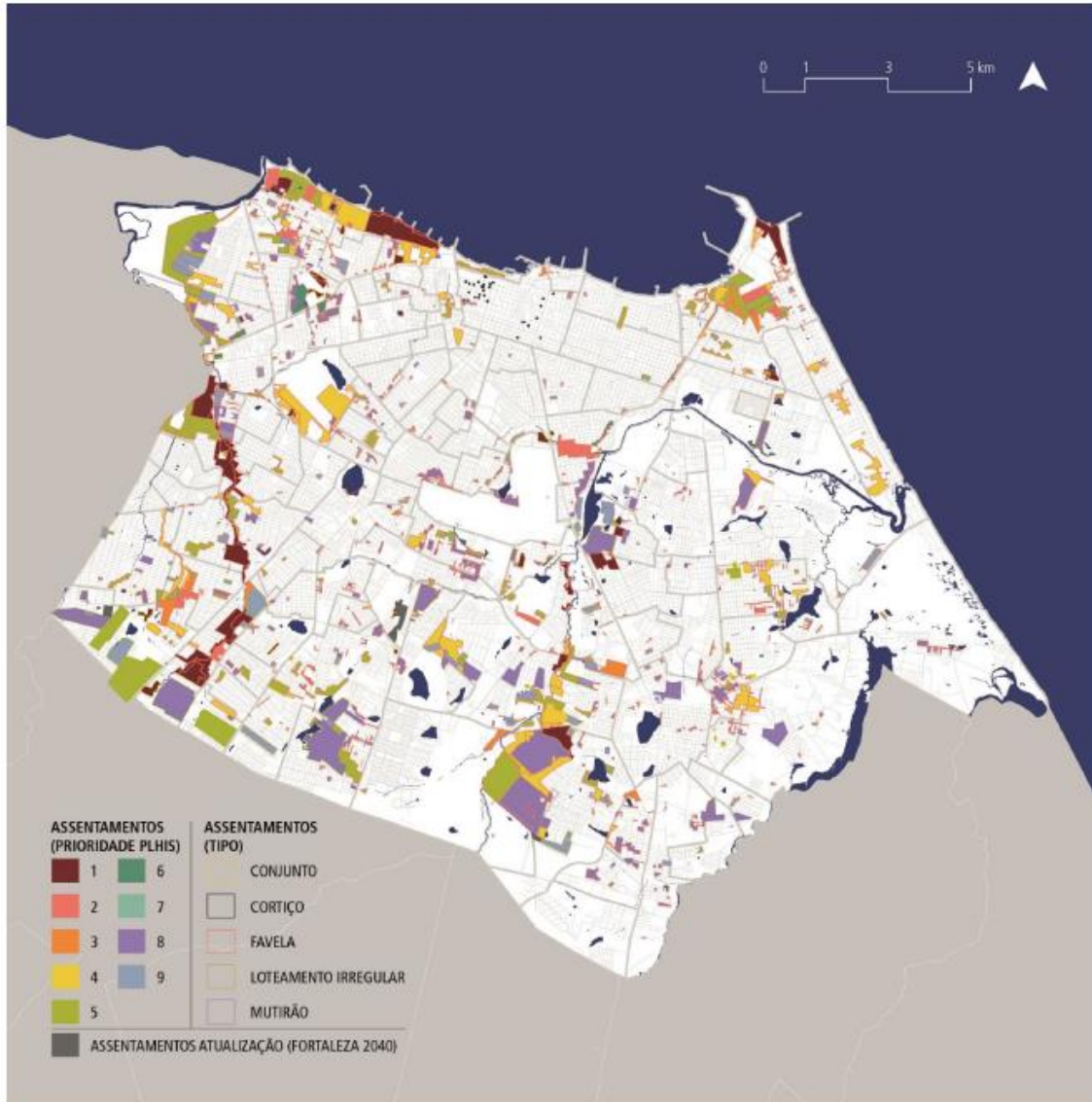


Acesse:

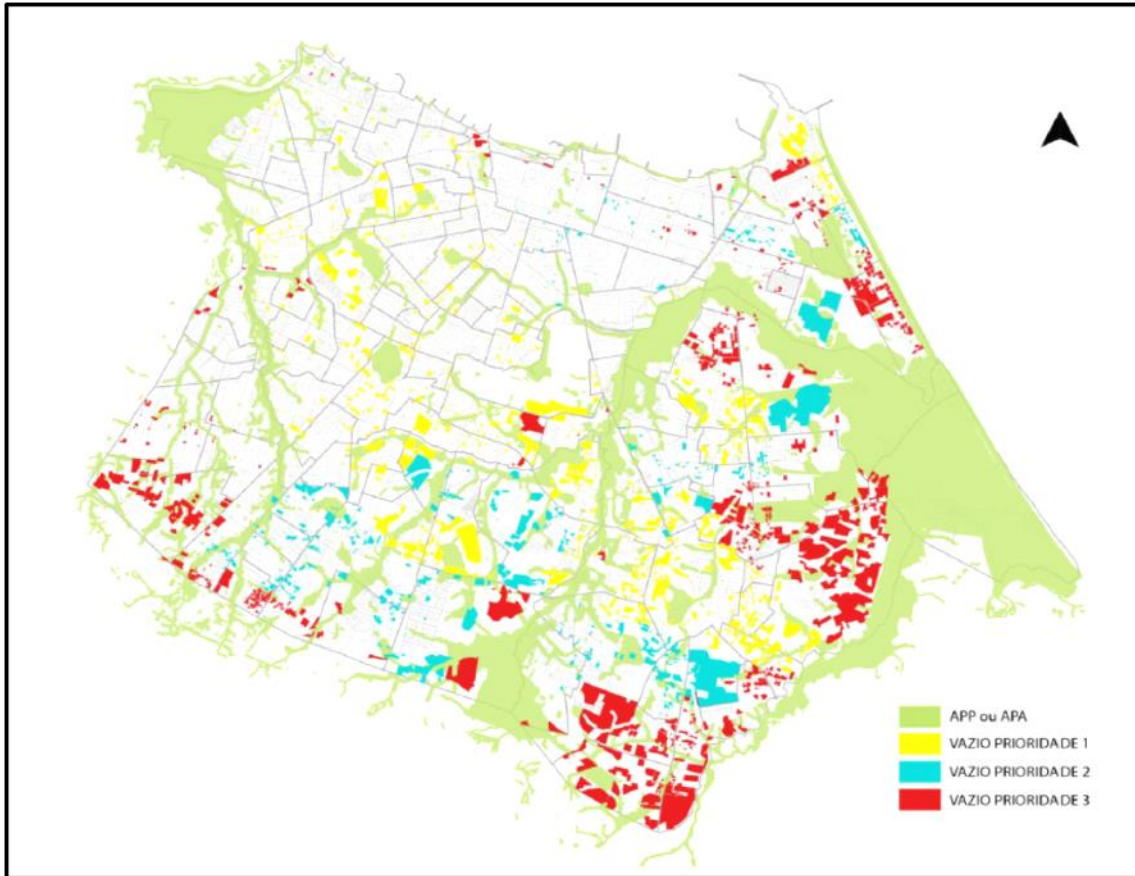
<http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/>

**Conheça!
Participe!
Divulgue!**

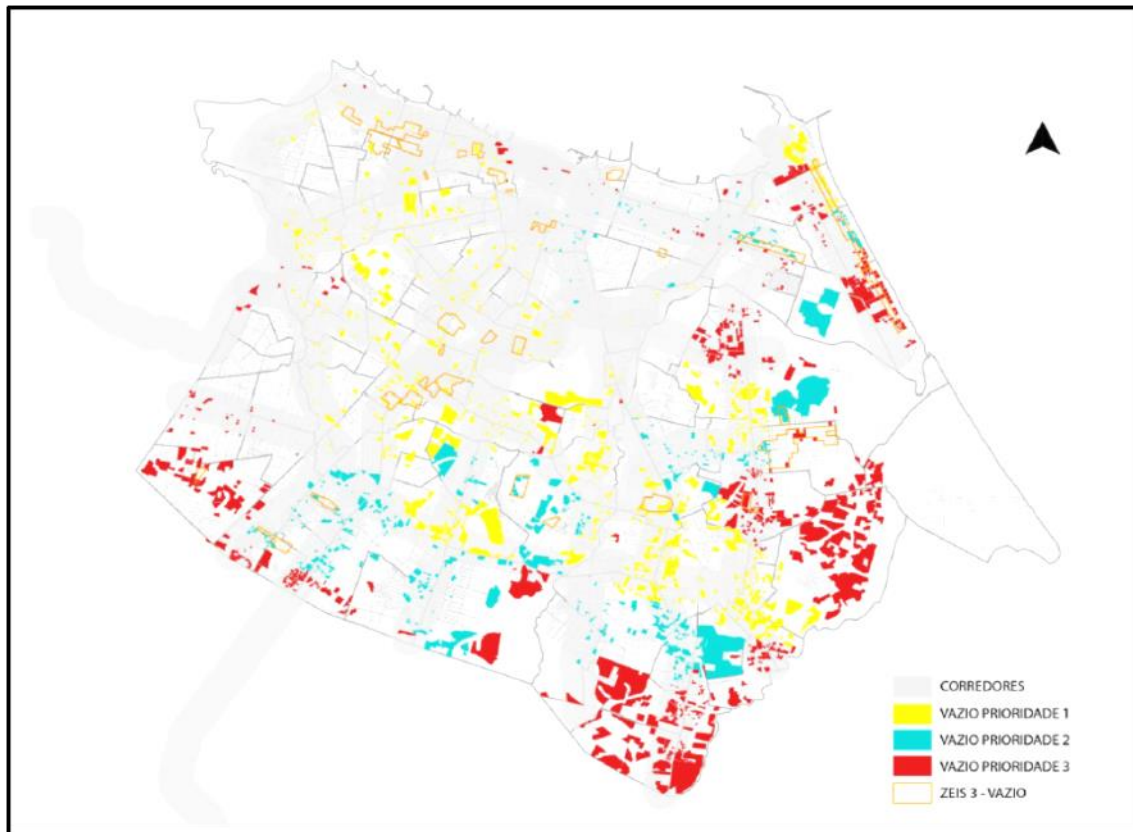
ANEXO II - ASSENTAMENTOS PRIORIDADE



ANEXO III - ASSENTAMENTOS VAZIOS E APP



ANEXO IV - ASSENTAMENTOS VAZIOS, ZEIS E CORREDORES



ANEXO V - PARQUES E LAGOAS





ANEXO VI - TABELAS DE CUSTOS UNITÁRIOS SEINF



Prefeitura de Fortaleza

Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINF
Comissão de Perícias e Avaliações da P.M.F.

TABELA BÁSICA DE CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

PADRÃO RESIDENCIAL	ALTO		NORMAL		BAIXO		MÍNIMO	
OCUPAÇÃO IRREGULAR	R\$	1.178,87	R\$	987,76	R\$	872,16	R\$	666,46
CUSTO BÁSICO	R\$	1.309,86	R\$	1.087,51	R\$	969,07	R\$	740,51
ADMINISTRAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	R\$	1,10	R\$	1,10	R\$	1,08	R\$	1,06
LUCRO DO EMPREENDEDOR	R\$	1,10	R\$	1,08	R\$	1,05	R\$	1,05
PREÇO/m² DE VENDA	R\$	1.584,93	R\$	1.303,84	R\$	1.086,92	R\$	824,19
PADRÃO ESCOLAR	ALTO		NORMAL		BAIXO		MÍNIMO	
OCUPAÇÃO IRREGULAR	R\$	1.067,89	R\$	951,48	R\$	840,12	R\$	641,86
CUSTO BÁSICO	R\$	1.186,54	R\$	1.057,20	R\$	933,47	R\$	713,31
ADMINISTRAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	R\$	1,10	R\$	1,10	R\$	1,08	R\$	1,08
LUCRO DO EMPREENDEDOR	R\$	1,10	R\$	1,08	R\$	1,05	R\$	1,05
PREÇO/m² DE VENDA	R\$	1.435,72	R\$	1.255,95	R\$	1.058,56	R\$	793,92
PADRÃO COMERCIAL	ALTO		NORMAL		BAIXO		MÍNIMO	
OCUPAÇÃO IRREGULAR	R\$	958,80	R\$	915,20	R\$	808,09	R\$	617,50
CUSTO BÁSICO	R\$	1.063,22	R\$	1.016,89	R\$	897,88	R\$	688,11
ADMINISTRAÇÃO DA CONSTRUÇÃO		1,10		1,10		1,08		1,06
LUCRO DO EMPREENDEDOR		1,10		1,08		1,05		1,05
PREÇO/m² DA VENDA	R\$	1.286,50	R\$	1.208,08	R\$	1.018,19	R\$	763,65
GALPÕES	ESTRUTURA METÁLICA				ESTRUTURA DE CONCRETO			
GALPÃO ABERTO	R\$	207,71				R\$	225,51	
GALPÃO FECHADO	R\$	545,97				R\$	593,45	
ÁREAS OCUPADAS IRREGULARMENTE	UTILIZAR QUANDO NÃO CARACTERIZAR UM PADRÃO DEFINIDO							
CASEBRE / TAIPA	R\$							257,68
MORTO, S/ REBOCO, AMIANTO	R\$	334,47	CIMENTADO, C/ REBOCO, AMIANTO				R\$	568,70
CIMENTADO, S/ REBOCO, AMIANTO	R\$	420,34	CIMENTADO, C/ REBOCO, T. CERÂMICA				R\$	620,16
MORTO, S/ REBOCO, T. CERÂMICA	R\$	385,86	CERÂMICO, C/ REBOCO, AMIANTO				R\$	599,33
CIMENTADO, S/ REBOCO, T. CERÂMICA	R\$	471,79	CERÂMICO, C/ REBOCO, T. CERÂMICA				R\$	650,72
*PINTURA-SOMAR NO VALOR DO m²	R\$	24,45	*FORRO - SOMAR NO VALOR DO m²				R\$	59,35
*LAJE - SOMAR NO VALOR DO m²	R\$	123,62						
MUROS	h=1,00m	NOVO	BOM	REGULAR	SOFRÍVEL	RESIDUAL		
ALVENARIA		R\$ 126,51	R\$ 113,88	R\$ 86,56	R\$ 50,60	R\$	25,30	
C/ CHAPISCO		R\$ 148,64	R\$ 133,95	R\$ 104,19	R\$ 59,53	R\$	29,77	
C/ REBOCO		R\$ 186,05	R\$ 167,44	R\$ 130,23	R\$ 74,42	R\$	37,21	
C/PINTURA		R\$ 208,72	R\$ 188,05	R\$ 144,70	R\$ 82,89	R\$	41,34	
OBS: Para o cálculo de muros de outras alturas, adotar multiplicação direta								
ÁRVORES (EM PLENA PRODUÇÃO)								
MANGA	R\$	231,61	LARANJA	R\$	141,54	CAJU	R\$	208,45
BANANA	R\$	370,59	TANGERINA	R\$	159,55	ABACATE	R\$	370,59
COCO	R\$	370,59	ACEROLA	R\$	97,79	GOIABA	R\$	195,58
OBS: Para as demais fruteiras, arbitrar valor considerando o potencial econômico.								

Obs 1: A tabela de custos deve ser obedecida nos laudos expedidos por essa comissão no período de vigência. A adoção de valores não contidos na tabela deverá ser justificada no Laudo Técnico de Avaliação.

Obs 2: Não deve ser aplicada diretamente para edificações com mais de quatro pavimentos;

Obs 3: Esta tabela anula as tabelas utilizadas anteriormente.

VIGÊNCIA: 01/07/2016 a 30/09/2016.

[Assinatura]
Rafael Roberto de Almeida
Eng. Civil - CREA 13977 OCE
Coordenador da Comissão de Perícias e Avaliações da P.M.F.

ANEXO VII – MAPA DOS LOTEAMENTOS



LOTES DO LOTEAMENTO ESPÓLIO ESTEFÂNIA MENDES INSERIDOS NO TRECHO 03 DO PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ





LOTES DO LOTEAMENTO PARQUE SÃO JUDAS TADEU INSERIDOS NO TRECHO 04 DO PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ







LOTES DO LOTEAMENTO SÍTIO MONTIPICU INSERIDOS NO TRECHO 07 DO PARQUE LINEAR RACHEL DE QUEIROZ



ANEXO VIII – LEI MUNICIPAL Nº 10333/2015 – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

LEI Nº 10.333, DE 01 DE ABRIL DE 2015.

Dispõe sobre a transferência do direito de construir de que trata o Título III, Capítulo IX, Seção IV, do Plano Diretor Participativo (PDP), Lei Complementar nº 0062/2009. FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - A transferência do direito de construir no Município de Fortaleza rege-se pela presente Lei e pelo que dispõe o Plano Diretor Participativo (PDP) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Art. 2º - Poderão transferir o potencial construtivo os imóveis enquadrados nas situações descritas nos arts. 224, 225, 226 e 227 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP). Parágrafo Único - A transferência do direito de construir prevista no inciso III do art. 224 do Plano Diretor Participativo (PDP) será concedida ao proprietário que doar ao Município de Fortaleza seu imóvel ou parte dele.

Art. 3º - Poderão receber o potencial construtivo os imóveis enquadrados nas situações descritas no art. 228 do Plano Diretor Participativo (PDP).

Art. 4º - A edificação decorrente do acréscimo de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos na legislação urbanística para a zona de sua implantação.

Art. 5º - Para obter a autorização da transferência do direito de construir, o interessado deverá protocolar requerimento junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), instruído com a planta de situação e dimensionamento do imóvel, endereço, número do cadastro imobiliário, matrícula atualizada do bem, entre outros documentos considerados necessários pela autoridade municipal. § 1º - Preenchidos os requisitos técnicos, compete à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) analisar a conveniência e a oportunidade da efetivação da transferência pleiteada, expedindo, se for o caso, a autorização da transferência do direito de construir. § 2º - Autorizada a transferência do direito de construir, o proprietário do imóvel deverá averbá-la junto ao cartório de registro de imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo transferível, se houver. § 3º - A autorização da transferência do direito de construir será concedida uma única vez para cada imóvel. § 4º - O imóvel que cedeu potencial construtivo não recuperará, em nenhuma hipótese, a potencialidade máxima, mesmo que deixe de incidir as limitações ao direito de construir antes vigentes.

Art. 6º - Quando a transferência do direito de construir for autorizada, sem a imediata indicação de um imóvel receptor do potencial construtivo, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) emitirá o Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC). § 1º - Também será emitido o Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC), quando a transferência do direito de construir exigir a doação do imóvel ao Município de Fortaleza. § 2º - Cabe à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) fazer rigoroso cadastro e controle da emissão e uso do Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

Art. 7º - Cabe à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) manter cadastro de todas as autorizações de transferência do direito de construir emitidas, o qual deve integrar o cadastro do potencial de que trata o art. 231 do Plano Diretor Participativo (PDP).

Art. 8º - O potencial construtivo de um imóvel é determinado em metros quadrados de área computável e será calculado com a utilização da seguinte fórmula:

$PC = ATI \times IAb$, onde:

PC = Potencial Construtivo.

ATI = Área do Terreno de Interesse do Município.

IAb = Índice de Aproveitamento Básico.

Parágrafo Único - Para os imóveis localizados nas zonas de que trata o art. 226 do Plano Diretor Participativo (PDP), quando não estiver definido o Índice de Aproveitamento Básico (IAb) ou este for menor que 1, para efeito da aplicação da fórmula constante no caput deste artigo, o IAb será considerado 1 (um).

Art. 9º - O potencial construtivo transferível de que trata o § 2º do art. 228 do Plano Diretor Participativo (PDP) será calculado da seguinte forma:

Para o imóvel que cede o potencial:

$PCT =$

$PC \times VVTC$

$VVTT$,

onde:

PCT = Potencial Construtivo Transferível.

PC = Potencial Construtivo.

VVTC = Valor Venal do Terreno Cedente.

VVTT = Valor Venal do Terreno que Recebe Transferência.

Parágrafo Único - O valor venal dos terrenos é obtido com base nos critérios definidos pela Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Art. 10 - Para os imóveis considerados de valor histórico, o cálculo do potencial construtivo observará a seguinte fórmula:

$PC = (APPH \times IAb - AC)$,

onde:

PC = Potencial Construtivo.

APPH = Área de Preservação do Patrimônio Histórico.

IAb = Índice de Aproveitamento Básico.

AC = Área Construída na APPH.

Parágrafo Único - A transferência do direito de construir para os imóveis de que trata este artigo está condicionada à comprovação do seu bom estado de conservação, mediante laudo técnico da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

Art. 11 - Visando à preservação de mananciais, será admitida a celebração, com os Municípios circunvizinhos, de convênio ou consórcio que permita a transferência mútua de potencial construtivo.

Art. 12 - Caberá ao Poder Executivo a regulamentação desta Lei, após sua vigência.

Art. 13 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. PAÇO DA

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 01 de abril de 2015. Roberto Cláudio Rodrigues Bezerra - PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA.

ANEXO IX - LEI COMPLEMENTAR 0176 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2014

SUBSECAO XIV

DA SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO E MEIO

AMBIENTE

Art. 41 - A Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente tem como finalidade definir as políticas públicas, o planejamento, o ordenamento e o controle dos ambientes natural e construído no Município de Fortaleza, competindo-lhe:

I — elaborar, coordenar, executar e monitorar as políticas diretrizes relativas ao urbanismo e ao meio ambiente, bem como a sua implementação em articulação com as demais Secretarias Municipais avaliando, periodicamente, os resultados obtidos; II — elaborar, regulamentar e implementar os instrumentos da política urbana de que trata o art. 4o, inciso III da Lei Federal n.10.257, de 10 de julho de 2001, que instituiu o Estatuto da Cidade; III — elaborar, regulamentar e implementar os instrumentos da política municipal de meio ambiente, enquanto órgão local integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA; IV — propor, em articulação com o órgão ou entidade municipal responsável, a formação de consorcio intermunicipal, objetivando melhorias nos ambientes natural e construído que ultrapassem os limites do Município de Fortaleza; V — proceder ao licenciamento de atividades ou empreendimentos, em conformidade com o que estabelece a Lei Orgânica do Município, a legislação urbanística e a legislação ambiental municipal, estadual e federal em vigência; VI — exercer o controle, o monitoramento e a avaliação dos ambientes natural e construído do Município de Fortaleza; VII — apoiar o órgão ou entidade municipal responsável nos processos de cessão e concessão de uso de bens públicos; VIII — definir e aplicar as compensatórias previstas em Lei pelo não cumprimento das medidas necessárias ao controle dos ambientes natural e construído; IX — apoiar e orientar tecnicamente as Secretarias Regionais na aplicação das políticas e da legislação urbanística e ambiental municipal; X — articular-se com organizações governamentais ou não governamentais para a obtenção de suporte técnico e financeiro visando a implantação de planos, programas e projetos relativos aos temas do urbanismo e do meio ambiente; XI — disponibilizar informações para a sociedade sobre a questão urbanística e ambiental; XII — coordenar ações integradas na área de sua competência quando envolvam mais de um órgão municipal, estadual e/ou federal; XIII — desempenhar outras atividades necessárias ao cumprimento de suas finalidades, bem como outras que lhe forem delegadas.

SUBSECAO XX

DA SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO

HABITACIONAL DE FORTALEZA

Art. 47 - A Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza tem como finalidade formular e coordenar a política habitacional do Município de Fortaleza, traçando diretrizes, estabelecendo metas, planejando e desenvolvendo programas específicos voltados para o desenvolvimento habitacional, a promoção do padrão habitacional da população carente do Município, através da implantação de habitações de interesse social, do planejamento e da execução de ações direcionadas a oferta de infraestrutura básica aos conjuntos habitacionais e a urbanização de assentamentos subnormais no Município, bem como ações de regularização fundiária, competindo-lhe: I — definir, com a colaboração das demais Secretarias Municipais relacionadas

aos temas de Habitação, a Política e o Plano Habitacional para o Município de Fortaleza, observando as disposições do Plano Diretor do Município; II — realizar, estudos e pesquisas sobre a demanda de habitação no Município; III — elaborar programas habitacionais e de regularização fundiária que promovam a ocupação do território de forma equilibrada e sustentável; IV — planejar, coordenar, executar e acompanhar as ações de implantação de habitações de interesse social; V — planejar, coordenar e acompanhar as ações de regularização fundiária; VI — mobilizar e articular as iniciativas de organizações governamentais e não governamentais voltadas para habitações de interesse social; VII — gerir o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS); VIII — promover a captação de recursos de instituições nacionais e estrangeiras, destinados as ações voltadas para habitação; IX — elaborar e manter o cadastro dos beneficiários dos programas habitacionais de interesse social implantados no Município; X — integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento básico e demais serviços urbanos; XI — fomentar e intermediar a concessão de financiamentos para aquisição, construção, ampliação e reforma de moradias; XII — articular-se com os Municípios que integram a região metropolitana de Fortaleza, de modo a compatibilizar as ações e políticas de desenvolvimento habitacional e de regularização fundiária, com as ações de desenvolvimento regional do entorno, no âmbito de sua competência; XIII — desempenhar outras atividades necessárias ao cumprimento de suas finalidades, bem como outras que lhe forem delegadas.

SUBSECAO VIII

DA SECRETARIA MUNICIPAL DA SEGURANCA CIDADADA

Art. 35 - A Secretaria Municipal da Segurança Cidadã tem como finalidade definir e coordenar a execução das políticas, diretrizes e programas de segurança cidadã, de proteção e defesa civil, competindo-lhe: I — estabelecer as políticas, diretrizes e programas de Segurança Pública Cidadã no Município de Fortaleza; II — executar, através de seus órgãos, as políticas públicas de interesse da pasta, coordenando e gerenciando a integração com as políticas sociais do Município que, direta ou indiretamente, interfiram nos assuntos de segurança cidadã da cidade; III — manter relação com os órgãos de segurança pública estaduais e federais, visando ação integrada no Município de Fortaleza, inclusive com planejamento e integração das comunicações; IV — realizar, diretamente ou através de parcerias, estudos e pesquisas de interesse da segurança pública cidadã; V — priorizar as ações de segurança pública cidadã através de dados estatísticos das policias estaduais; VI — mediar conflitos sociais que, por sua natureza, possam dar origem a violência e criminalidade; VII — proteger o patrimônio público municipal; VIII — executar a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) em âmbito local; IX — Coordenar as ações do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil (SINPDEC) no âmbito local, em articulação com os governos federal e estadual, nos termos da Lei Federal n.12.608, de 10 de abril de 2012; X — executar as ações preventivas e emergenciais de Defesa Civil do Município, em parceria com órgãos de Defesa Civil das demais esferas; XI — atuar em atividades de segurança institucional, inclusive a proteção de assuntos sigilosos relevantes do Município de Fortaleza; XII — assessorar o Chefe do Poder Executivo Municipal na formulação das Políticas de Segurança Pública Cidadã; XIII — coordenar, controlar e integrar as ações da Guarda Municipal de Fortaleza, bem como as atividades relativas a Proteção e Defesa Civil e a Corregedoria dos órgãos de Segurança Cidadã; XIV — interagir com a sociedade civil para discussão de soluções de problemas e projetos locais voltados a melhoria das condições de segurança das comunidades; XV — estabelecer parcerias com os órgãos estaduais e da União, ou de Municípios vizinhos, por meio da celebração de convênios ou consórcios, com vistas ao desenvolvimento de ações preventivas integradas; XVI — articular-se com os órgãos municipais de políticas sociais, visando a adoção de ações

interdisciplinares de segurança no Município; XVII — desenvolver ações de prevenção primária a violência, isoladamente ou em conjunto com os demais órgãos da própria municipalidade, de outros Municípios ou das esferas estadual e federal; XVIII — atuar em atividades de segurança institucional, planejando e executando ações, inclusive sigilosa, relativas a obtenção e análise de dados para a produção de conhecimentos destinados a assessorar o Prefeito Municipal; XIX — planejar e executar a proteção de conhecimentos sensíveis, relativos aos interesses e a segurança do Município e da sociedade; XX — realizar estudos e pesquisas para o exercício e o aprimoramento da atividade de Inteligência; XXI — realizar o licenciamento de instalação das câmeras de vídeo monitoramento com focalização de logradouro público; XXII — desempenhar outras atividades necessárias ao cumprimento de suas finalidades, bem como outras que lhe forem delegadas”.

SUBSECAO XI

DA SECRETARIA MUNICIPAL DA INFRAESTRUTURA

Art. 38 - A Secretaria Municipal da Infraestrutura tem como finalidade a formulação de políticas públicas, diretrizes gerais, planejamento, implantação e monitoramento da infraestrutura concernentes as obras públicas do Município de Fortaleza, competindo-lhe: I — planejar, elaborar, compatibilizar, coordenar, monitorar e aprovar projetos de infraestrutura e equipamentos públicos no Município de Fortaleza; II — planejar, coordenar, disciplinar, orientar, fiscalizar e executar obras de infraestrutura e equipamentos públicos no Município de Fortaleza; III — planejar, compatibilizar, aprovar e autorizar a execução de obras públicas ou privadas nas vias e logradouros; IV — planejar, coordenar, disciplinar, orientar, fiscalizar e controlar as intervenções no sistema de drenagem do Município; V — gerir a produção própria de asfalto; VI — coordenar a relação institucional com órgãos e entidades dos demais entes federados para a execução de obras públicas; VII — realizar perícias e avaliações em bens de interesse público; VIII — articular-se com organizações governamentais ou não governamentais para a obtenção de suporte técnico e financeiro visando a implantação de planos, programas e projetos relativos a infraestrutura; IX — desempenhar outras atividades necessárias ao cumprimento de suas finalidades, bem como outras que lhe forem delegadas



ANEXO X – PARECER PGM

Parecer nº 27/2013

Processo nº 2907104444957/2013

Assunto: Parâmetros para indenização por desapropriação a particular que não detém título de propriedade sobre o imóvel.

Origem: Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF).

DIREITO ADMINISTRATIVO – INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE PRIVADA – DESAPROPRIAÇÃO – POSSUIDOR SEM TÍTULO DE PROPRIEDADE – INDENIZAÇÃO DEVIDA PELAS BENFEITORIAS E, TAMBÉM, PELA PERDA DA POSSE, QUE GOZA DE PROTEÇÃO JURÍDICA – ARBITRAMENTO DO PREÇO QUE DEVE TER COMO PARÂMETROS A DURAÇÃO DA POSSE, A AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO, O CARÁTER DE JUSTA, A EXISTÊNCIA DE TÍTULO E DE BOA-FÉ, ENTRE OUTROS – INTELIGÊNCIA DO ART. 1.196 E SEQUINTE DO CÓDIGO CIVIL E DO ART. 34 DO DECRETO-LEI Nº 3.365/41.

Do relatório. A Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), através da Coordenadoria de Perícias e Avaliações, submete a esta Procuradoria consulta acerca da possibilidade jurídica de incluir o valor do terreno em indenizações decorrentes de desapropriações nos casos em que o

credor não possui título de propriedade sobre o imóvel, tratando-se de mero possuidor.

Diz o representante do órgão consultente que *“o ponto divergente da discussão tem sido exatamente o valor da terra que não é incluído nos laudos quando não se comprova a propriedade”*, acrescentando que *“para esses casos encontram-se posicionamentos diversos indicando os percentuais de 60%, 70% e até 100% da propriedade como justo pagamento ao possuidor”*.

A consulta foi instruída com cópias de peças do processo judicial nº 0166444-27.2013.8.06.0001 (fls. 06-25), que versa acerca de uma ação de manutenção de posse aforada em face do Estado do Ceará e do Município de Fortaleza por indivíduo que, segundo narrado na inicial, ainda não se consolidou na propriedade do imóvel.

Às fls. 27 consta despacho de ilustre colega Procuradora do Município, enumerando divergências entre os documentos apresentados e devolvendo ao órgão de origem para solução das mesmas.

Os autos retornaram com a informação de fl.29, emitida pelo Coordenador da Comissão de Perícias e Avaliações da SEINF, para posicionamento quanto ao caso genérico, *“considerando o elevado número de imóveis comprometidos pelas obras de infraestrutura no Município”*.

Eis o que havia a relatar. Passo a analisar o mérito da consulta.

Das razões. Trata-se a *posse* de fenômeno jurídico reconhecido pela legislação brasileira, que conceitua o possuidor no art. 1.196 do Código Civil, *in verbis*:

“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Como é plenamente cediço, tal fenômeno goza de razoável proteção jurídica no ordenamento; nesse sentido, o Código de Processo Civil, em seus arts. 920 e seguintes, confere ao possuidor meios legais de se manter ou até mesmo de se restituir na posse de um bem em caso de turbacão ou esbulho, respectivamente.

Como consequência disso, a jurisprudência tem reconhecido que, mesmo sem título de propriedade, é devida indenização ao particular pela perda da posse de um imóvel em processo de desapropriação. Se não, vejamos o que dizem os mais recentes julgados do Superior Tribunal de Justiça:



“PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO. POSSE. INDENIZAÇÃO AO DETENTOR DA POSSE. POSSIBILIDADE. ART. 463 DO CPC. NÃO VIOLAÇÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente em assegurar ao possuidor o direito à indenização pela perda do direito possessório, sendo que a exigência do art. 34 do Decreto-lei n. 3.365/41 impõe-se quando há dúvida sobre o domínio decorrente de disputa quanto à titularidade do bem. 2. A oposição de que trata o art. 34 do Decreto-lei n. 3.365/41 somente pode advir de terceiros possuidores de outro título suficiente para demonstrar a incerteza quanto ao domínio do bem, não podendo ser ajuizada a ação pelo expropriante (REsp 514.803/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 10.6.2003, DJ 30.6.2003, p. 233). 3. In casu, decidiu o Tribunal a quo, com soberania na análise das circunstâncias fáticas, que os agravados são titulares de direitos possessórios firmados sobre a área reclamada na expropriação. De tal sorte, comprovada a condição de possuidor do imóvel desapropriado, e não havendo oposição fundada (art. 34 do Decreto-lei n. 3.365/41).

séria e justa, por terceiros, não há óbice para o levantamento autorizado pela decisão impugnada. Não havendo razões para intervenção desta Corte. (...). Agravo regimental improvido” (STJ – AgRg no AgRg no REsp 1226040/SP – Segunda Turma – Relator, o Excelentíssimo Ministro Humberto Martins – DJe 14.04.2011).

“PROCESSUAL CIVIL – ADMINISTRATIVO – INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE – DESAPROPRIAÇÃO – POSSE – INDENIZAÇÃO AO DETENTOR DA POSSE – POSSIBILIDADE – ARTIGOS 463 E 467 DO CPC – PREQUESTIONAMENTO AUSENTE: SÚMULA 211/STJ. 1. O expropriado que detém apenas a posse do imóvel tem direito a receber a correspondente indenização. Precedentes. 2. É inadmissível o recurso especial quanto à questão não decidida pelo Tribunal de origem, por falta de prequestionamento. 3. Recurso especial parcialmente conhecido, mas, nessa parte, não provido” (STJ – REsp 1118854/SP – Segunda Turma – Relatora, a Excelentíssima Ministra Eliana Calmon – DJe 28.10.2009).

“ADMINISTRATIVO – DESAPROPRIAÇÃO CUMULADA COM SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – UTILIDADE PÚBLICA – CONSTRUÇÃO DA USINA HIDRELÉTRICA DE TAQUARAÇU – POSSE – INDENIZAÇÃO – DESNECESSIDADE DE PROVAR A PROPRIEDADE – DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO-COMPROVADO. APLICAÇÃO DE SÚMULA DO 7 STJ. INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. 1. A desapropriação de posse não se insere na exigência do art. 34 do Dec.-Lei 3.365/41 para o levantamento da indenização, que deve ser paga a título de reparação pela perda do direito possessório. Precedentes desta Corte: REsp 184762/PR; DJ



28.02.2000; AG 393343, DJ 13.02.2003; REsp 29.066-5/SP, RSTJ 58:327. 2. A desapropriação atinge bens e direitos, mobiliários e imobiliários, corpóreos e incorpóreos, desde que sejam passíveis de apossamento e comercialidade, tenham valor econômico ou patrimonial e interessem à consecução dos fins do Estado. 3. Consoante jurisprudência do E. Supremo Tribunal Federal, verbis: 'Tem direito à indenização não só o titular do domínio do bem expropriado, mas também, o que tenha sobre ele direito real limitado bem como "direito de posse"' (STF. RE 70.338, Rel. Antonio Nader) 4. Deveras, a exigência do art. 34 do DL 3.365/41 impõe-se quando a dúvida sobre o domínio decorre de disputa quanto à titularidade do mesmo. 5. A posse, conquanto imaterial em sua conceituação, é um fato jurígeno, sinal exterior da propriedade. É, portanto, um bem jurídico e, como tal, suscetível de proteção. Daí por que a posse é indenizável, como todo e qualquer bem. (In, Recurso 'ex officio' nº 28.617, julgado pelo extinto 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, publicado na Revista dos Tribunais nº 481, em Novembro de 1975, às páginas 154/155). 6. Por sua vez, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, in litteris: 'DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - AÇÃO PROPOSTA POR POSSUIDOR DE IMÓVEL DESAPOSSADO ADMINISTRATIVAMENTE - LEGITIMIDADE - INDENIZAÇÃO. NO ENTANTO, RESTRITA APENAS AO VALOR DA POSSE - REDUÇÃO DO QUANTUM PARA 60% DO VALOR DO IMÓVEL - RECURSO PROVIDO PARA ESSE FIM.' (RJTJESP Volume 113 - ano 22 - 4º Bimestre - Julho e Agosto 1988 - pág. 179) 7. In casu, restou inequívoco nos autos que o Estado autorizou a alienação aos Recorridos, os quais, por defeito formal, ainda não regularizaram o título, sendo certo que não houve oposição da entidade pública à específica transmissão aos expropriados na posse. 8. Sob esse

enfoque, a hipótese assemelha-se ao promitente comprador com preço quitado, que, consoante jurisprudência da Corte, faz jus à indenização pela perda do direito à coisa. Precedente: O possuidor, titular de promessa de compra e venda relativa a imóvel desapropriado, tem direito ao levantamento da indenização pelo desaparecimento de sua posse - RESP 29.066-5 SP - 1ª Turma do STJ, Rel. Min. César Astor Rocha - RSTJ 58: 327. (...) 14. Recurso especial desprovido" (STJ - REsp 769731/PR - Primeira Turma - Relator, o Excelentíssimo Ministro Luiz Fux - DJU 31.05.2007).

Depreende-se desses julgados, portanto, que, além da indenização pelas benfeitorias construídas no imóvel, é também legítimo o ressarcimento pela "perda do direito possessório" ao indivíduo titular da posse de um bem, desde que, naturalmente, não haja oposição de terceiros com título hábil a infirmar a condição de possuidor do favorecido.

Como parâmetros para arbitrar o valor da indenização, devem os técnicos da SEINF, em cada caso concreto, tomar em conta o grau de consolidação da posse, identificando, entre outros elementos, o tempo da ocupação; se ela é justa, é dizer, não violenta, clandestina ou precária; a existência de um título e de boa-fé do possuidor etc.

É evidente, por exemplo, que o possuidor que já preencher os requisitos para adquirir a propriedade do terreno por usucapião (art. 1.238 e seguintes do Código Civil) poderá receber, como indenização, valor superior àqueles que não reúnem tais condições, tudo a depender de cada caso concreto.

Embora não seja competência desta Procuradoria estabelecer percentuais definitivos para indenização, afigura-se razoável, a meu ver, que possuidores de terreno há mais de quinze anos, sem qualquer oposição, recebam pagamento equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor do terreno. Repita-se, porém, que tal análise deve ser feita caso a caso

pelo órgão técnico competente para proceder à avaliação dos imóveis a serem desapropriados.

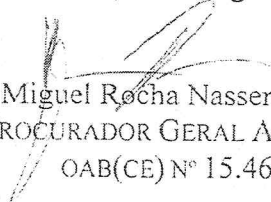
Conclusão. Ante o exposto, em conformidade com os julgados acima transcritos, entendo pela possibilidade jurídica de, no processo de desapropriação, indenizar o possuidor sem título de propriedade pela perda posse do terreno – desde que não haja oposição –, adotando como critérios a duração da posse, a ausência de oposição, de violência, de clandestinidade ou de precariedade, e a existência de título e de boa-fé, entre outros que a Comissão de Perícias e Avaliações da SEINF entender pertinentes.

Por fim, cumpre salientar que o presente parecer tem caráter meramente opinativo, não vinculando o administrador na sua decisão de mérito, conforme entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal no Mandado de Segurança nº 24.073 (Relator Ministro Carlos Velloso).

É o parecer, salvo melhor entendimento.

À consideração do Excelentíssimo Procurador Geral do Município.

Fortaleza(CE), 21 de agosto de 2013.


Miguel Rocha Nasser Hissa
PROCURADOR GERAL ADJUNTO
OAB(CE) Nº 15.469

ANEXO XI – MODELOS DE TERMOS DE ADESÃO

Nós, moradores da comunidade _____, que se estende pelo bairro Pici, vimos, através deste documento, aderir ao Projeto de Urbanização do Parque Linear Rachel de Queiroz, desenvolvido pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, com recursos próprios e financiamento do BIRD, beneficiando diretamente _____ famílias com unidades habitacionais tipo apartamento, com sala, dois quartos, cozinha, banheiro área de serviço e varanda, medindo 43 m², e demais serviços de infraestrutura urbana, além da realocação de comércio e autoreassentamento para _____ famílias, além de um trabalho social pautado na mobilização e organização comunitária, na educação sanitária e ambiental, na capacitação profissional e geração de trabalho e renda e na regularização fundiária, durante todo o processo de intervenção.

Temos ciência do projeto que será executado, concordamos com o reassentamento para as novas unidades habitacionais e assumimos o compromisso, junto a Prefeitura Municipal de Fortaleza, de participar efetivamente deste processo além de apoiar no controle da área, zelando pela preservação dos equipamentos comunitários, área de lazer, áreas verdes e dos sistemas implantados; participar do processo de gestão das obras e trabalho social; autorizar a desocupação da área onde atualmente residimos, comprometendo-nos em ocupar o imóvel no novo conjunto habitacional, cuidando da sua manutenção e bom uso; NÃO VENDENDO, NÃO TROCANDO, NÃO EMPRESTANDO OU NÃO ALUGANDO A NOVA MORADIA, SEM A CONCORDÂNCIA POR ESCRITO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA (PMF). Estamos cientes de que a unidade habitacional não permitirá a ampliação da área construída e nem reformas sem a prévia orientação dos engenheiros da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Pelo que firmamos o presente Termo.

(assina cada um, por sua modalidade - planilha)

Fortaleza, de de 20XX.

ANEXO XII - SÚMULA DAS CONSULTAS PÚBLICAS REALIZADAS NO PARQUE RACHEL DE QUEIROZ

1ª. Consulta Pública

Foi realizada consulta pública sobre o Marco de Gestão Ambiental e Social e o Marco de Reassentamento Involuntário, em 30/08/16, às 14h, no Auditório Cândido Pamplona, Bloco 712, Campus do Pici da Universidade Federal do Ceará - UFC.

Cabe destacar a participação massiva do corpo docente e discente da UFC e algumas autoridades e lideranças, contemplando um horizonte de 126 participantes. Cabe destacar ainda a presença de: Ministério Público Estadual, Coelce, Cagece, Sinduscon, Secretaria Estadual do Meio Ambiente – SEMA e alguns órgãos municipais (SEUMA, SCSP, REGIONAL III, URBFOR, SEINF, AMC, DEFESA CIVIL, SEFIN e ACFOR).

No entanto, foram convidadas diversas entidades e lideranças, entre as quais o Movimento Pro-Parque Rachel de Queiroz e o Sr. Thiago (Associação dos Moradores do Parque Universitário), líder que acompanhou o cadastro de famílias no trecho 10 do Parque Rachel de Queiroz.

A apresentação foi pautada nas ações ou projetos e os impactos do Programa Fortaleza Cidade Sustentável, indicando as características quanto às áreas de intervenção e justificativas quanto à importância e necessidade das ações elencadas.

De forma geral, a população entendeu que os projetos são necessários, pontuaram impactos atuais ao meio ambiente e trouxeram diversos problemas enfrentados nas áreas de intervenção.

Sobre a necessidade de aquisição de terras e potenciais impactos adversos relacionados ao reassentamento involuntário, levantou-se apenas a questão de que tratamento seria dado às famílias habitando em áreas de invasão recente – isto é, sem título de propriedade – que viessem a ser fisicamente deslocadas de forma involuntária. A Prefeitura Municipal esclareceu que:

- O FCS prevê o reassentamento de famílias que possam ter direito à indenização ou imóvel habitacional.
- Não serão incentivadas novas invasões.
- Os proprietários de áreas invadidas são responsáveis pela reintegração de posse, a exemplo da UFC que já abriu procedimento judicial.
- Apenas antigos moradores, analisados ainda pela equipe socioambiental, terão, de fato, direito a reassentamento.¹

2ª. Consulta Pública

No dia 03/09/16, pelo período da manhã, foi realizada uma nova consulta pública sobre o Marco de Reassentamento Involuntário na sede da Associação dos Moradores do Parque Universitário, considerando que faz parte da área da Igreja Santa Edwirges que é uma referência forte e próxima à comunidade. Foi focado na população que será reassentada no trecho 10 do Parque Linear Rachel de Queiroz.

Foram, ao todo, 60 participantes da comunidade e instituições, cabendo destacar que a estes, a consulta foi inicial, devendo ser realizada nova consulta, focando em cada cadastro, visto que as demandas por esclarecimentos foram maiores do que previsto, especialmente quanto às expectativas

¹ A súmula completa das sugestões recebidas em relação a impactos ambientais e medidas mitigadoras é apresentada como anexo do Marco de Gestão Ambiental e Social do FCS.

de reassentamento aos impactados.

Eles demonstraram que - apesar do apoio da liderança no trecho 10, bem como da explicação dos aplicadores do cadastro – ainda havia dúvidas e receios quanto ao prazo e local do reassentamento, especificamente. Nestes termos, foi indicado que o plano ainda estava sendo construído, o qual deverá integrar o planejamento e decidir com a comunidade, mas deixou-se claro que 100% da área congelada será reassentada e que o processo deve ser realizado de forma transparente com participação comunitária. Portanto ainda não havia um projeto finalizado para reassentamento das famílias impactadas.

O principal foco da reunião foi garantir para a comunidade que o projeto será trabalhado com acompanhamento social (antes e após a realocação) e que cada reassentado passará por análise social para garantir o cumprimento dos direitos sociais e das salvaguardas do projeto.

Além disso, foram identificadas que há diversas salvaguardas sociais acionadas pelo Banco e que deverão ser seguidas pelos gestores que derem continuidade ao Programa FCS de 2017 a 2022, tendo sido apresentadas as formas de afetação (para residências, comércios, serviços de forma parcial, total, temporário ou permanente).

Indicou-se que o reassentamento das famílias se justificava não só pela delimitação do parque, mas também por as mesmas se encontrarem em área de risco. Foram observadas as condições de insalubridade da área e os impactos da ocupação irregular na área de preservação ambiental.

Além disso, os últimos slides da apresentação foram escritos com a comunidade, tratando-se das sugestões, onde ficou o encaminhamento de anexar as demandas identificadas na área:

SUGESTÃO	ANÁLISE
Verificar se os proprietários dos pontos comerciais necessitam de unidade residencial (exemplo: PMF 01 que precisa locar uma casa para moradia e usa a área para trabalhar)	Deverá ser revalidado o cadastro com equipe socioambiental contratada e o proprietário ou posseiro de pontos comerciais deverá receber o acompanhamento social com relatório de encaminhamento para inclusão ou não em U.H. ou outra modalidade, caso se constate a necessidade de reposição de unidades residenciais devido ao reassentamento físico involuntário. Nos casos de uso misto (como o exemplificado pelo cadastro PMF01), a pessoa afetada fará jus às compensações previstas para os inquilinos que sejam afetados adversamente pelo reassentamento físico e às previstas para os comerciantes afetados adversamente pelo deslocamento econômico.
Rejeição ao reassentamento em Apartamento na Modalidade do Minha Casa, Minha Vida	Acompanhamento social e análise do perfil de cada família, verificar os casos que não gostariam de aderir ao Minha Casa, Minha Vida. Ressaltando que acompanhamento do pós-entrega é condição <i>sine qua non</i> para garantir a satisfação e qualidade de vida das famílias reassentadas, evitando a inadequabilidade ao novo local de moradia e garantindo o sucesso do reassentamento. Destaca-se também que o Marco de Reassentamento Involuntário do Programa Fortaleza Cidade Sustentável

	inclui diferentes alternativas para a compensação das pessoas afetadas e que cada família terá direito a optar pela alternativa que considere mais adequada – (i) transferência para conjunto habitacional, (ii) compra assistida ou auto-reassentamento em imóvel por ela escolhido nos limites definidos pelo valor necessário à aderência ao princípio da compensação pelo valor da reposição do bem ou (iii) indenização financeira no valor necessário à aderência ao princípio da compensação pelo valor da reposição do bem. Destaca-se igualmente, que o Marco de Reassentamento Involuntário prevê que o cálculo do valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias e da terra para (i) as famílias de baixa renda, quer tenham ou não titularidade da terra, bem como para (ii) todas as famílias de média e alta renda que (a) tenham a titularidade da terra ou (b) se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião². Para as famílias de média e alta renda que não tenham titularidade da terra nem se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião, o valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias construídas. Ao valor de mercado – como previamente mencionado – serão acrescidos todos os custos com impostos e taxas de transferência imobiliária e com a transferência dos bens móveis
Falta esgotamento sanitário	Existe saneamento no bairro, mas nem todos os moradores estão conectados ao sistema, por condição econômica. Já para os moradores que estão em área não <i>aedificandi</i> , apenas os imóveis que continuarem deverão fazer a ligação na rede, sendo incluídos no projeto Ligado na Rede.
Manter a comunidade reassentada na mesma região, preferencialmente em residências	O Plano de Reassentamento deverá encontrar áreas não edificadas e passíveis de aquisição para a implantação de U.H.s ou deverão ser identificados imóveis para compra assistida na região.
Queixas quanto à falta de comércio e serviços no bairro (como farmácia)	Entende-se que a implantação dos projetos promoverá melhorias urbanas e poderá atrair novos comércio e serviços. Sendo assim, o papel da PMF é incentivar o desenvolvimento econômico da área.
Solicitação de assessoria técnica para	A equipe contratada do projeto deverá apoiar na

² De acordo com a legislação brasileira (Código Civil – Lei 6.969/81 – e Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01), são elegíveis para o instituto do usucapião urbano todas as pessoas que possuam como sua, de boa-fé e de forma mansa e pacífica, ininterrupta e sem oposição, áreas privadas por 5 ou mais anos. Vale ainda destacar que as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Vale igualmente destacar que, o instituto do usucapião urbano não se aplica às terras públicas.

realocação dos comércios (ex: o PMF 52, cuja atividade não é permitida em todo tipo de logradouro ou zona da cidade pelo plano diretor)	pesquisa urbanística para identificar áreas disponíveis e adequadas ao restabelecimento das atividades comerciais. Além disso, o acompanhamento social engloba assistência jurídica e profissional. Os comerciantes afetados só serão removidos depois de terem identificado um novo local adequado para a retomada de suas atividades. Receberão todo apoio à mudança de seus bens e receberão assistência técnica da equipe do Programa ao longo do período inicialmente previsto para retomada das atividades de 3 meses de forma a potencializarem as oportunidades de retomada das atividades. Ao final desse período será avaliada a necessidade de medidas adicionais de apoio, que poderão incluir a prorrogação do período de indenização por lucro cessante por até mais 3 meses ou o planejamento de novas alternativas de negócios e de renda.
Urbanização do canal Bela Vista	Durante a revisão do Projeto Executivo do trecho 10 no Parque Rachel de Queiroz, verificar se é viável a inclusão do canal no projeto.
Melhorar o Posto de Saúde Francisco Pereira de Almeida (profissionais e remédios)	Articular as secretarias envolvidas quanto à prestação dos serviços públicos
Solicitado melhor acompanhamento às crianças, focando nas escolas	Incentivar e articular as escolas na perspectiva de fomentar grupos de trabalho e gestão participativa nas diversas faixas etárias. Realizar reuniões com as crianças.
Ampliação da Creche Tia Mariquinha	A creche citada é particular. Pode-se solicitar à Secretaria de Educação melhores condições e equipamentos para a região.
Implantar Praça Esportiva	Durante a revisão do Projeto Executivo do trecho 10 no Parque Rachel de Queiroz, prever implantação de equipamentos esportivos e de lazer acessíveis à comunidade.
Melhorar o acesso ao Loteamento Parque Universitário pela Av. Humberto Monte, com requalificação da Rua Chile e redução do trânsito na área (implantação de lombadas ou tartarugas)	Durante a revisão do Projeto Executivo do trecho 10 no Parque Rachel de Queiroz, prever melhorias viárias nas Ruas Viriato Ribeiro, Mário de Andrade, Bolívia e Chile, margeando o RDQ e o loteamento Parque Universitário.
Implantar Ecoponto da Prefeitura Municipal de Fortaleza no Parque Universitário, bairro PICI	Durante a revisão do Projeto Executivo do trecho 10 no Parque Rachel de Queiroz, prever local para o Ecoponto em articulação com a SCSP.
Resgatar as demandas entregues à Secretaria Regional III	Podem não fazer parte do FCS, mas pode-se solicitar reuniões e encaminhamentos junto com comunidade e Regional III.

3ª. Consulta Pública

No dia 07/11/16, pelo período da noite, foi realizada consulta pública na Igreja Santa Edwirges na rua Fernão Magalhães, 337, próxima à sede da Associação dos Moradores do Parque Universitário. Foi

focado na população que será reassentada no trecho 10 do Parque Linear Rachel de Queiroz e afetado pelo projeto.

Foram, ao todo, 111 participantes da comunidade e instituições, conforme lista de presença – Anexo X.

A apresentação foi pautada nas ações ou projetos e os impactos do Programa Fortaleza Cidade Sustentável, indicando as características quanto às áreas de intervenção e justificativas quanto à importância e necessidade das ações elencadas, conforme Anexo II deste Relatório.

De forma geral, a população entendeu que os projetos são necessários. Dos impactos apresentados, o único questionado e debatido foi o reassentamento.

Um dos objetivos da reunião foi garantir para a comunidade que o projeto será trabalhado com acompanhamento social (antes e após a realocação) e que cada reassentado passará por análise social para garantir o cumprimento dos direitos sociais e das salvaguardas do projeto.

Além disso, foram identificadas que há diversas salvaguardas sociais acionadas pelo Banco e que deverão ser seguidas pelos gestores que derem continuidade ao Programa FCS de 2017 a 2022, tendo sido apresentadas as formas de afetação (para residências, comércio, serviços de forma parcial, total, temporário ou permanente).

Indicou-se que o reassentamento das famílias se justificava não só pela delimitação do parque, mas também por as mesmas se encontrarem em área de risco. Foram observadas as condições de insalubridade da área e os impactos da ocupação irregular na área de preservação ambiental.

Todas as contribuições e perguntas foram recebidas e respondidas verbalmente no momento da consulta

SUGESTÃO/QUESTÃO	RESPOSTA E ENCAMINHAMENTO
Solicitação de informação sobre se todos os imóveis cadastrados serão reassentados	Explicação de que o reassentamento que ocorrerá será função da necessidade (mínima) de implantação do Parque. Só serão reassentados os imóveis que estejam na área do Parque e em áreas de risco.
Solicitação de esclarecimento sobre as formas de compensação: nova unidade habitacional ou indenização financeira	Explicação de que as alternativas de compensação, definidas no Marco de Reassentamento e apresentada, serão discutidas com as famílias afetadas, que poderão optar por novas unidades habitacionais, compra de moradias existentes (auto-reassentamento) ou indenização financeira, conforme sua preferência.
Solicitação de informação sobre o tempo de implementação do Programa	Ratificação do timing do Projeto – duração de 6 anos.
Morador de área de risco próxima, mas fora da área de intervenção questionam se serão removidos: “Sabemos que estamos ocupando áreas muitas vezes impróprias; poluímos; não temos lazer para as crianças; e neste sentido o projeto será muito bom. Mas estamos lá há 20 anos. Queremos saber se vamos sair ou não”	Ratificação de que o reassentamento que ocorrerá será função da necessidade (mínima) de implantação do Parque e explanação sobre área direta e indiretamente afetada e sobre os mecanismos, bem como sobre os procedimentos adotados (estudo prévio da área; cadastro de famílias; consultas à comunidade). A SEUMA também ratificou que se há alguém

	habitante de área de risco não inserida no perímetro do Parque, a demanda por remoção deverá ser encaminhada a outra setorial da PMF.
--	---



Fortaleza
CIDADE SUSTENTÁVEL

CONVITE



Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

A Prefeitura de Fortaleza, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma), convida para Reunião Comunitária do Programa Fortaleza Cidade Sustentável com as famílias residentes na Rua Tim Maia, Rua Castilho Soares, Rua Lebre e Rua Chile, no dia 03 de setembro de 2016 (sábado), das 9h às 11h, na sede da Associação do Parque Universitário. Na ocasião, serão apresentados os objetivos do Programa e os dados a respeito da comunidade, que poderá expor as suas demandas. Os interessados em participar devem apresentar este convite e RG.

Serviço
 Data: 03.09.2016 (sábado)
 Horário: 9h às 11h
 Local: sede da Associação do Parque Universitário
 Rua Fernão Magalhães (vizinho à Igreja de Santa Edwíges)

CONVITE



Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

A Prefeitura de Fortaleza, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma), convida para a Consulta Pública sobre o Programa Fortaleza Cidade Sustentável. Na ocasião, será apresentado o Marco de Gestão Socioambiental. A Consulta será realizada no dia 07 de novembro de 2016, às 19 horas, na Capela Santa Edwírgens, Rua Fernão Magalhães, 337, Pici.

O Marco de Gestão Socioambiental (MGSA) contém as principais atividades previstas no Programa Fortaleza Cidade Sustentável e os potenciais impactos socioambientais que podem gerar as medidas mitigadoras e/ou potencializadoras. O documento completo está disponível na Seuma e pode ser solicitado via e-mail: fcs.seuma@fortaleza.ce.gov.br.

CONVITE



A Prefeitura de Fortaleza, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma), convida para a Consulta Pública sobre o Programa Fortaleza Cidade Sustentável. Na ocasião, será apresentado o Marco de Gestão Socioambiental. A Consulta será realizada no dia **30 de agosto de 2016**, às **14 horas**, no **Auditório Cândido Pamplona, bloco 712, Campus do Pici, Universidade Federal do Ceará**.

O Marco de Gestão Socioambiental (MGSA) contem as principais atividades previstas no Programa Fortaleza Cidade Sustentável e os potenciais impactos socioambientais que podem gerar as medidas mitigadoras e/ou potencializadoras. O documento completo está disponível na Seuma e pode ser solicitado via e-mail: fcs.seuma@fortaleza.ce.gov.br.